

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В КОЛИЧЕСТВЕ 21 ЕД. И ТРАНСПОРТНЫХ
СРЕДСТВ В КОЛИЧЕСТВЕ 12 ЕД., ПРИНАДЛЕЖАЩИХ
ПАО МАБ «ТЕМПБАНК»

НОМЕР ОТЧЕТА:	2018-1451/27
ЗАКАЗЧИК:	ПАО МАБ "ТЕМПБАНК"
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НАО "ЕВРОЭКСПЕРТ"
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	04.05.2018
ДАТА ОЦЕНКИ:	20.03.2018

Представителю конкурсного управляющего -
 ГК «Агентство по страхованию вкладов»
 г-ну Вершинину В.В.

04 мая 2018 г.

Уважаемый Вадим Виссарионович!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке имущества №2018-1451/27 от 20.03.2018 г. и Дополнительным соглашением №1 от 09.04.2018 г. между Публичным акционерным обществом «Московский акционерный Банк «Темпбанк» и Непубличным акционерным обществом «Евроэксперт» нами выполнен расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в количестве 21 ед. и транспортных средств в количестве 12 ед. (далее по тексту - Объект оценки) по состоянию на 20.03.2018 г. для целей использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

Рыночная стоимость Объекта оценки на 20.03.2018 г. составляет, округленно:

939 633 000 (девятьсот тридцать девять миллионов шестьсот тридцать три тысячи) рублей*

**НДС не облагается, согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.*

В том числе:

№	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно
Недвижимое имущество		
1	Нежилое здание, адрес: Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.2	467 498 000
2	Нежилые помещения Адрес: Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.1	32 924 000
3	Земельный участок, земли населенных пунктов, для строительства кирпичного завод Адрес: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, ОАО «Керамо»	7 638 000
4	Здание, нежилое, 3-этажный Адрес: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково	59 001 000
5	Земельный участок, земли населенных пунктов под ИЖС Адрес: г. Москва, п.Новофедоровское, у д.Рассудово, ЖСК «Тигона», уч. 40	6 526 000
6	Жилой дом 2-этажный Адрес: г. Москва, п.Новофедоровское, у д.Рассудово, ЖСК «Тигона», уч. 40	12 204 000
7	Жилой дом 3-этажный Адрес: г. Москва, п.Новофедоровское, дер. Рассудово, ЖСК «Тигона», д. 40	44 132 000
8	Земельный участок, земли населенных пунктов, для дачного строительства Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/37А	4 070 000
9	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/37Б	39 336 000
10	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д.С толбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/98В	1 229 000
11	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36В	9 188 000



№	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно
12	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/98А	61 594 000
13	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36Б	9 738 000
14	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36Г	8 917 000
15	Земельный участок, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:3)	8 089 000
16	Земельный участок, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:4)	14 220 000
17	Земельный участок, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:5)	5 434 000
18	Земельный участок, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:6)	14 256 000
19	Земельный участок, по адресу, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:8)	14 220 000
20	Квартира из 5 комнат Адрес: г. Москва, пр. Карамышевский, д.7, кор.1, кв.5, этаж Ц, 1,2	107 290 000
21	Нежилое помещение, этаж 1. Орловская область, г. Орел, ул. 1-я Посадская, д.18 лит. А, пом. 4А	5 707 000
Движимое имущество		
1	Toyota Camry , VIN-код: XW7BF4FK30S150527	1 209 000
2	Toyota Camry VIN-код: XW7BF4FK50S148794	1 209 000
3	Автомобиля TOYOTA CAMRY VIN-код: XW7BF4FK60S060675	950 000
4	Легкового автомобиля Форд Фокус VIN-код: X9FHXXEEDHBL88292	410 000
5	Автомобиля Форд Фокус VIN-код: X9FPXXEEDP8T12826	287 000
6	Автомобиля Hyundai XD Elantra VIN-код: X7MDN41BP9M003609	278 000
7	Специализированного автомобиля Имя - 19282 VIN-код: X8919282030AC4178	306 000
8	Фургона грузового «Евраком-Авто 2972-23» VIN-код: X892972PY69AW6055	293 000
9	Фургона грузового «Евраком-Авто 2972-23» VIN-код: X892972PY69AW6056	293 000
10	Диса 296151 VIN-код: X8929615160CH0043	223 000
11	Имя-М-19282 VIN-код: Z9S192820CA000036	482 000
12	Имя-М-19282 VIN-код: Z9S192820CA000035	482 000

Рыночная стоимость Объекта оценки действительна исключительно при допущениях, указанных в пункте 1.5 настоящего Отчета.

С уважением,
Екатерина Синогейкина
Генеральный директор

+7 (495) 983 09 59
Info@euroexpert.ru



СОДЕРЖАНИЕ

1	Общие сведения.....	9
1.1	Основные термины и определения	11
1.2	Применяемые стандарты оценки	11
1.3	Основные факты и выводы.....	12
1.4	Задание на оценку	15
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	16
1.6	Сведения об Исполнителе, Оценщиках Исполнителя и специалистах, привлекаемых к проведению оценки	18
1.6.1	Оценщики.....	18
1.6.2	Специалисты, привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке	20
2	Описание Объекта оценки.....	23
2.1	Описание объектов недвижимого имущества	26
2.1.1	Объекты № 1 и № 2	26
2.1.2	Объекты № 3 и № 4	35
2.1.3	Объекты № 5 -7	41
2.1.4	Объекты № 8 -14	46
2.1.5	Объекты № 15-19	52
2.1.6	Объект № 20	56
2.1.7	Объект № 21	62
2.2	Описание объектов движимого имущества	66
2.2.1	Общие сведения.....	66
2.2.2	Фотографии движимого имущества	67
3	Анализ наиболее эффективного использования	77
3.1	Объект недвижимости № 1 в составе объекта оценки	79
3.2	Объект недвижимости № 2 в составе объекта оценки	80
3.3	Объекты недвижимости № 3 и № 4 в составе объекта оценки	81
3.4	Объекты недвижимости № 5 - 14 в составе объекта оценки.....	82
3.5	Объекты недвижимости № 15 - 19 в составе объекта оценки	82
3.6	Объект недвижимости № 20 в составе объекта оценки	83
3.7	Объект недвижимости № 21 в составе объекта оценки	83
4	Анализ рынка	85
4.1	Анализ макроэкономических факторов.....	87
4.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки	96
4.3	Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы.....	96
4.4	Обзор рынка жилой недвижимости г. Москвы	111
4.5	Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области	125
4.6	Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения Московской области	131
4.7	Обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области	133
4.8	Обзор рынка встроенных нежилых помещений г. Орёл (в т.ч. формата Street Retail)	141
4.9	Обзор рынка легковых автомобилей	144
4.10	Обзор рынка коммерческих автомобилей.....	150
5	Определение рыночной стоимости	155
5.1	Общая методология оценки.....	157
5.2	Обоснование выбора используемых подходов и методов	158

СОДЕРЖАНИЕ

5.2.1	Обоснование выбора используемых подходов и методов для объектов недвижимого имущества	158
5.2.2	Обоснование выбора используемых подходов и методов для объектов движимого имущества	159
5.3	Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества нежилого назначения в составе Объекта оценки.....	160
5.3.1	Расчет рыночной стоимости объекта № 1 в составе Объекта оценки.....	160
5.3.2	Расчет рыночной стоимости объекта № 2 в составе Объекта оценки.....	181
5.3.3	Расчет рыночной стоимости Объекта № 3 в составе Объекта оценки	196
5.3.4	Расчет рыночной стоимости Объекта № 4 в составе Объекта оценки	202
5.3.5	Расчет рыночной стоимости объекта № 15-19 в составе Объекта оценки.....	219
5.3.6	Расчет рыночной стоимости Объекта № 21 в составе Объекта оценки	227
5.4	Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества жилого назначения в составе Объекта оценки.....	243
5.4.1	Расчет рыночной стоимости объектов № 5-7 в составе Объекта оценки	243
5.4.2	Расчет рыночной стоимости объектов № 8-14 в составе Объекта оценки.....	250
5.4.3	Расчет рыночной стоимости объекта № 20 в составе Объекта оценки	259
5.5	Расчет рыночной стоимости транспортных средств в составе Объекта оценки	265
5.5.1	Выведение итоговой рыночной стоимости движимого имущества	287
5.6	Выведение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки	288
Приложение 1	Перечень данных, использованных при оценке.....	293
Приложение 2	Копии источников, используемых в расчете.....	299
Приложение 3	Методология оценки.....	377
Приложение 4	Информация об Исполнителе и оценщике	385
Приложение 5	Копии документов об Объекте оценки	401



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Договор	Договор на оказание услуг по оценке имущества №2018-1451/27 от 20.03.2018г., Дополнительное соглашение №1 от 09.04.2018г.
Заказчик	Публичное акционерное общество «Московский акционерный Банк «Темпбанк», ПАО МАБ «Темпбанк» 109044, г. Москва, ул. Крутицкий вал, д. 26, стр. 2 Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» Россия, г. Москва, 109240, ул. Высоцкого, д. 4 ИНН 7708514824 КПП 770901001 ОГРН: 1047796046198 от 29.01.2004
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Непубличное акционерное общество "Евроэксперт", НАО "Евроэксперт" Местонахождение, почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3 Договор (Полис) ОАО "Абсолют Страхование" обязательного страхования ответственности оценщика № 022-073-000944/17-1 от 01.09.2017 г. Страховая сумма: 1 000 000 000 (Один миллиард) руб. Лимит возмещения на один страховой случай: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) руб. Срок действия: 01.09.2017 - 15.04.2018 гг. Договор (Полис) страхового акционерного общества "ВСК" обязательного страхования ответственности оценщика № 180E0B4070001 от 10.04.2018 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Лимит возмещения на один страховой случай: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2018 - 15.04.2019 гг. ОГРН 1047796300298 от 28.04.2004 г.
Объект оценки	Недвижимое имущество в количестве 21 ед., транспортные средства в количестве 12 ед., принадлежащие ПАО МАБ «Темпбанк». Полный перечень приведен в разделе 2 настоящего Отчета.
Дата оценки	20.03.2018г.
Отчет	Отчет №2018-1451/27 от 04.05.2018 г. об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества в количестве 21 ед. и транспортных средств в количестве 12 ед., принадлежащих ПАО МАБ «Темпбанк»

1.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральными стандартами оценки:
 - ФСО № 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
 - ФСО № 2, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
 - ФСО № 3, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
 - ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
 - ФСО №10, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 г.;
- Сводом стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (СОО РОО 2015), утвержденным Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.; некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков».

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке имущества № 2018-1451/27 от 20.03.2018 г., Дополнительное соглашение №1 от 09.04.2018г.
Объект оценки	Недвижимое имущество в количестве 21 ед. и транспортные средства в количестве 12 ед., принадлежащие ПАО МАБ «Темпбанк». Полный перечень приведен в разделе 2 настоящего Отчета.
Дата оценки	20.03.2018 г.
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов доходного подхода	См. в таблице далее
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов сравнительного подхода	См. в таблице далее
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов затратного подхода	См. в таблице далее
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, округленно	939 633 000 рублей (НДС не облагается), Пообъектно см. в таблице далее
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет подготовлен для целей использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Рыночная стоимость Объекта оценки действительна исключительно при допущениях, указанных в разделе 1.5 настоящего Отчета. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Т. 1.1 Стоимости Объекта оценки, полученные при применении методов сравнительного, доходного и затратного подходов, и итоговые рыночные стоимости (округленно)

	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. *, округленно
Недвижимое имущество					
1	Нежилое здание, адрес: Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.2	505 811 052	429 184 879	Не применялся	467 498 000
2	Нежилые помещения Адрес: Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.1	36 153 897	29 693 728	Не применялся	32 924 000
3	Земельный участок, земли населенных пунктов, для строительства кирпичного завод Адрес: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, ОАО «Керамо»	7 637 932	Не применялся	Не применялся	7 638 000
4	Здание, нежилое, 3-этажный Адрес: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково	66 280 656	51 720 869	Не применялся	59 001 000
5	Земельный участок, земли населенных пунктов под ИЖС Адрес: г. Москва, п.Новофедоровское, у д.Рассудово, ЖСК «Тигона», уч. 40	6 525 630	Не применялся	Не применялся	6 526 000
6	Жилой дом 2-этажный Адрес: г. Москва, п.Новофедоровское, у д.Рассудово, ЖСК «Тигона», уч. 40	12 204 140	Не применялся	Не применялся	12 204 000
7	Жилой дом 3-этажный Адрес: г. Москва, п.Новофедоровское, дер. Рассудово, ЖСК «Тигона», д. 40	44 131 998	Не применялся	Не применялся	44 132 000
8	Земельный участок, земли населенных пунктов, для дачного строительства Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/37А	4 070 250	Не применялся	Не применялся	4 070 000
9	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/37Б	39 336 017	Не применялся	Не применялся	39 336 000
10	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д.С толбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/98В	1 228 613	Не применялся	Не применялся	1 229 000
11	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36В	9 188 213	Не применялся	Не применялся	9 188 000
12	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/98А	61 594 265	Не применялся	Не применялся	61 594 000
13	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36Б	9 738 450	Не применялся	Не применялся	9 738 000
14	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36Г	8 916 863	Не применялся	Не применялся	8 917 000
15	Земельный участок, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:3)	8 088 600	Не применялся	Не применялся	8 089 000
16	Земельный участок, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:4)	14 220 000	Не применялся	Не применялся	14 220 000
17	Земельный участок, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:5)	5 433 880	Не применялся	Не применялся	5 434 000
18	Земельный участок, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:6)	14 255 550	Не применялся	Не применялся	14 256 000
19	Земельный участок, по адресу, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:8)	14 220 000	Не применялся	Не применялся	14 220 000

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.*, округленно
20	Квартира из 5 комнат Адрес: г. Москва, пр. Карамышевский, д.7, кор.1, кв.5, этаж Ц, 1,2	107 290 240	Не применялся	Не применялся	107 290 000
21	Нежилое помещение, этаж 1. Орловская область, г. Орел, ул. 1-я Посадская, д.18 лит. А, пом. 4А	5 811 436	5 603 460	Не применялся	5 707 000
Движимое имущество					
1	Toyota Camry , VIN-код: XW7BF4FK30S150527	1 208 908,00	Не применялся	Не применялся	1 209 000
2	Toyota Camry VIN-код: XW7BF4FK50S148794	1 208 908,00	Не применялся	Не применялся	1 209 000
3	Автомобиля TOYOTA CAMRY VIN-код: XW7BF4FK60S060675	950 091,00	Не применялся	Не применялся	950 000
4	Легкового автомобиля Форд Фокус VIN-код: X9FHXXEEDHBL88292	409 500,00	Не применялся	Не применялся	410 000
5	Автомобиля Форд Фокус VIN-код: X9FPXXEEDP8T12826	286 971,00	Не применялся	Не применялся	287 000
6	Автомобиля - Hyundai XD Elantra VIN-код: X7MDN41BP9M003609	278 157,00	Не применялся	Не применялся	278 000
7	Специализированного автомобиля Имя - 19282 VIN-код: X8919282030AC4178	305 734,00	Не применялся	Не применялся	306 000
8	Фургона грузового «Евраком-Авто 2972-23» VIN-код: X892972PY69AW6055	293 180,00	Не применялся	Не применялся	293 000
9	Фургона грузового «Евраком-Авто 2972-23» VIN-код: X892972PY69AW6056	293 180,00	Не применялся	Не применялся	293 000
10	Диса 296151 VIN-код: X8929615160CH0043	222 988,00	Не применялся	Не применялся	223 000
11	Имя-М-19282 VIN-код: Z9S192820CA000036	482 040,00	Не применялся	Не применялся	482 000
12	Имя-М-19282 VIN-код: Z9S192820CA000035	482 040,00	Не применялся	Не применялся	482 000
ИТОГО					939 633 000

*НДС не облагается, согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество в количестве 21 ед. и транспортные средства в количестве 12 ед., принадлежащие ПАО МАБ «Темпбанк». Полный перечень имущества, входящего в состав Объекта оценки, представлен в разделе 2 настоящего Отчета
Состав Объекта оценки. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей	Информация о составе объекта с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), характеристики объекта и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики, а также права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта, приведены в разделе 2 настоящего Отчета
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Собственность
Правообладатель в отношении Объекта оценки	Публичное акционерное общество «Московский акционерный Банк «Темпбанк», ПАО МАБ «Темпбанк» 109044, г. Москва, ул. Крутицкий вал, д. 26, стр. 2 Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» Россия, г. Москва, 109240, ул. Высоцкого, д. 4 ИНН 7708514824 КПП 770901001 ОГРН: 1047796046198 от 29.01.2004
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Информация об ограничениях (обременениях) оцениваемых прав приводится в соответствующих разделах Отчета об оценке.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Использование результатов оценки для целей использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. Рыночная стоимость, определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте без учета НДС, без указания суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Общие и специальные допущения, принятые в Отчете, представлены в п.1.5 Отчета
Балансовая стоимость	Приведена в разделе 2 настоящего Отчета
Дата оценки	20.03.2018г.
Дата осмотра объекта оценки	В соответствии с принятыми допущениями не проводился
Особенности проведения осмотра Объекта оценки	В соответствии с принятыми допущениями не проводился
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Необходимость привлечения отраслевых экспертов не выявлена

1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Общие допущения

1. Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
2. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки и предметов залога, технологическую экспертизу предметов залога, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности компаний - должника и поручителей, и инвентаризацию предметов залога.
3. От Оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
4. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций с Объектом оценки, для которого производились расчеты.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.
6. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки, объектов, переданных в залог (либо права в отношении которых переданы в залог), а также всех объектов, в отношении которых имеются имущественные права, которыми обеспечиваются права требования, вытекающие из Кредитных соглашений.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
8. Оценщик не несет ответственность за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета (или любой его части).
9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Оценщиком.
10. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на данные, содержащиеся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
11. Определенная Оценщиком величина стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину стоимости Объекта оценки.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что сделки с его участием должны быть осуществлены по цене, идентичной указанной в Отчете стоимости.
13. Настоящая оценка проведена в предположении, что отсутствуют какие-либо обременения Объекта оценки, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, юридических оговорок, соглашений, контрактов, договоров, специальных налоговых обложений и иных ограничений по использованию Объекта оценки, за исключением специально оговоренных в Отчете.
14. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом Исполнитель имеет все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат.

Специальные допущения:

15. Осмотр имущества в составе Объекта оценки не производился по согласованию с Заказчиком. Оценка проведена на основании фотографий, предоставленных Заказчиком при допущении, что фактическое состояние Объекта оценки по состоянию на дату оценки соответствует состоянию, отраженному на фотографиях.
16. Фотографии Объектов №15-19 не предоставлены. Для получения понимания о характеристиках участков (местоположение, рельеф, улучшения на участке) Оценщик использовал информацию, данные и карты государственного портала Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>).
17. Поскольку Оценщик не проводил осмотр внутренних помещений Объектов №6 и №7, установить наличие коммуникаций в жилых домах не представлялось возможным, в связи с чем Оценщик при расчете рыночной стоимости данных Объектов исходил из допущения, что коммуникации в жилых домах имеются (согласно данным предоставленным Заказчиком).
18. Заказчиком не были предоставлены документы БТИ на объекты недвижимости жилого назначения. При описании объектов жилой недвижимости оценщик использовал информацию из правоподтверждающих документов (Выписок

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

из Единого государственного реестра недвижимости, Выписок из Единого государственного реестра прав), в связи с чем к расчету принималась площадь объектов жилой недвижимости без учета летних помещений.

19. Заказчиком не были предоставлены сведения о пробеге для некоторых позиций движимого имущества в составе Объекта оценки. В таких случаях оценщик использовал среднегодовой показатель пробега для данного типа транспортного средства исходя из имеющихся данных по остальным автомобилям.

1.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ


Исполнитель подтверждает, что на момент заключения Договора на оказание услуг по оценке имущества №2018-1451/27 от 20.04.2018 г. и составления настоящего Отчета ему не известны обстоятельства, предусмотренные ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", препятствующие оказанию услуг.

Исполнитель и Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.6.1 ОЦЕНЩИКИ

Дашкова Екатерина Андреевна

- Руководитель отдела оценки недвижимости НАО "Евроэксперт".
- Включена в реестр саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (СРО РОО) (регистрационный номер 005765, дата регистрации 24.06.2009 г.; местонахождение организации: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1).
- Договор (Полис) Страхование акционерное общество "ВСК" обязательного страхования ответственности оценщика № 1700SB4004097 от 26.12.2017 г. Страховая сумма: 30 млн. руб. Срок действия: 01.01.2018-31.12.2018 г.
- Диплом о высшем образовании ФГОУ ВПО "Финансовая Академия при Правительстве РФ" серии ВСБ № 0463716 от 20.06.2005 г. по специальности "Антикризисное управление".
- Диплом НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" о профессиональной переподготовке серии ПП № 608873 от 2008 г. по программе: "Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №000446-1 от 26.10.2017 г.
- Сертификат Recognised European Valuer, выданный TEGoVA (Европейская группа ассоциаций оценщиков).
- Сертифицированный специалист СРО РОО по оценке недвижимости.
- Номер контактного телефона: +7 (495) 983-09-59.
- Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом НАО "Евроэксперт".
- Адрес электронной почты: edashkova@euroexpert.ru.
- Стаж работы в оценочной деятельности - с 2003 г.



Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

проверка на соответствие стандартам, согласование и утверждение методологии оценки нежилой недвижимости в составе Объектов оценки, проверка результатов, общий контроль качества Отчета.

Дудина Яна Вячеславовна

- Руководитель проектов.
- Диплом о высшем образовании ГОУ ВПО «Орловский государственный технический университет» серии ВСА № 0614529 от 22.06.2007 г. по специальности «Экономика и управление на предприятии (туризма и гостиничного хозяйства)»,
- Диплом ГОУ ВПО «Орловский государственный технический университет» о профессиональной переподготовке серии ПП № 878748 от 2009 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»,
- Свидетельство НОУ ДПО «Институт профессионального образования» о повышении квалификации № 0135/2012 от 2012 г. по программе «Оценка предметов залога».
- Действительный член саморегулируемой общественной организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Страховой Договор (Полис) САО «ВСК» обязательного страхования ответственности оценщика № 1700SB4004100 от 26.12.2017 г. Страховая сумма: 300 тыс. руб. Срок действия: 01.01.2018-31.12.2018 г.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 004462-1 от 06.03.2018 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости". Действителен до 06.03.2021 г.
- Номер контактного телефона: +7 (495) 983-09-59.
- Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом НАО "Евроэксперт".
- Адрес электронной почты: yadudina@euroexpert.ru.
- Стаж работы в оценочной деятельности - с 2007 г.

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

проверка на соответствие стандартам, согласование и утверждение методологии оценки нежилой недвижимости в составе Объектов оценки, проверка результатов, общий контроль качества соответствующего раздела Отчета.

Желтов Алексей Дмитриевич

- Руководитель проектов.
- Диплом о высшем образовании ГОУ ВПО "Государственный технологический университет "Московский институт стали и сплавов" серии ВСГ № 2187682 от 20.02.2009 г. по специальности "Физика металлов",
- Диплом НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" о профессиональной переподготовке серии ПП-1 № 442694 от 2009 г. по программе "Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)",
- Сертификат Сертифицированного специалиста СРО РОО по оценке машин и оборудования № 0013 выдан 26.12.2016 г. Действителен до 26.12.2021 г.,
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000448-2 от 26.10.2017 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества";
- Действительный член саморегулируемой общественной организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Страховой Договор (Полис) САО «ВСК» обязательного страхования ответственности оценщика № 1700SB4004101 от 26.12.2017 г. Страховая сумма: 30 млн. руб. Срок действия: 01.01.2018-31.12.2018 г.
- Сертификат Сертифицированного специалиста СРО РОО по оценке машин и оборудования № 0013 выдан 26.12.2016 г. Действителен до 26.12.2021 г.
- Номер контактного телефона: +7 (495) 983-09-59.
- Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом НАО "Евроэксперт".
- Адрес электронной почты: zheltov@euroexpert.ru.
- Стаж работы в оценочной деятельности - с 2006 г.

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

проверка на соответствие стандартам, согласование и утверждение методологии оценки движимого имущества, определение стоимости объектов движимого имущества, контроль качества соответствующего раздела Отчета.

Флянтикова Анастасия Игоревна

- Оценщик.
- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО «Государственный университет управления» серия 107705 № 0467565 от 23.06.2016 г. по направлению подготовки «Экономика», квалификация «Бакалавр».
- Действительный член некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков».
- Страховой Договор САО «ВСК» обязательного страхования ответственности оценщика № 170E0B40R5954 от 20.12.2017 г. Страховая сумма: 1 000 000 руб. Срок действия: 20.12.2017 - 19.12.2018 г.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 007608-1 от 29.03.2018 г.г.
- Номер контактного телефона: +7 (495) 983-09-59.
- Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом НАО "Евроэксперт".
- Адрес электронной почты: aflyantikova@euroexpert.ru.
- Стаж работы в оценочной деятельности - с 2014 г.

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

согласование и утверждение методологии оценки жилой недвижимости в составе Объектов оценки, проверка результатов, общий контроль качества соответствующего раздела Отчета.

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.6.2 СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Разумовская Яна Александровна

- Диплом о высшем образовании ГОУ ВПО "Ярославский государственный технический университет" № ВСГ 5904634 от 16.06.2011 г. по специальности "Экономика и управление на предприятии (в химической промышленности)", квалификация "Экономист-менеджер";
- Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ДПО "Государственная академия промышленного менеджмент им. Н.П. Пастухова" № 002466 от 20.07.2017 г. по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)";
- Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВО "Ярославский государственный технический университет" № 762400296626 от 20.07.2017 г. по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".



Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

определение рыночной стоимости объектов нежилой недвижимости № 1, 2 в составе Объекта оценки, оформление Отчета.

Бадретдинова Ляйсан Мансуровна

- Диплом о высшем образовании ФГАОУ ВПО "Казанский (Приволжский) федеральный университет", г. Казань № 101604 0000798 от 30.06.2015 г. по направлению "Экономика", степень бакалавр.
- Диплом ЧУ ДПО "Комфест" о профессиональной переподготовке № 95/ДПП-16 от 17.06.2016 г., по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".



Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

определение рыночной стоимости объектов нежилой недвижимости № 3, 4 в составе Объекта оценки, оформление соответствующего раздела Отчета.

Животкова Вероника Сергеевна

- Диплом о среднем профессиональном образовании ГБОУ СПО г. Москвы "Колледж архитектуры и строительства № 7" серии 117704 № 0018469 от 04.07.2014 г. по специальности "Земельно-имущественные отношения", квалификация "Специалист по земельно-имущественным отношениям";
- Диплом о высшем образовании ФГАОУ "Российский университет дружбы народов" г. Москва № 107704 0138261 от 13.06.2017 г. по специальности "Землиустройство и кадастры", квалификация "Бакалавр".



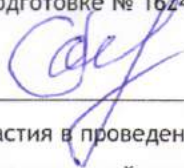
Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

определение рыночной стоимости объектов жилой недвижимости № 5-14, 20 в составе Объекта оценки, оформление соответствующего раздела Отчета.

1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Гиззатуллина Индира Рафаиловна

- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО "Российская академия правосудия" г. Москва серии № 107724 0137517 от 18.07.2014 г. по специальности "Менеджмент", квалификация "Управление недвижимостью".
- Диплом ФГБОУ ВПО "Казанский государственный архитектурно-строительный университет" о профессиональной переподготовке № 162400206309 от 05.05.2014 г. по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

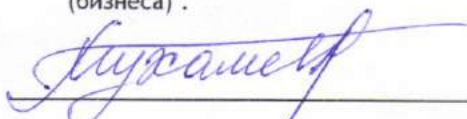


Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

определение рыночной стоимости объектов нежилой недвижимости № 15-19 в составе Объекта оценки, оформление соответствующего раздела Отчета.

Мухаметзянова Алина Ильгизовна

- Диплом о высшем образовании ФГОУ ВПО "Казанский государственный архитектурно-строительный университет" серии ВСГ № 0305975 от 29.06.2009 г., специальность "Экспертиза и управление недвижимостью" квалификация "Инженер";
- Диплом ЧОУ ВО "Казанский инновационный университет имени В.Г. Тимирязова (ИЭУП) о профессиональной переподготовке серии КИУ_000000000190_2017 от 04.02.2017г., по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".



Степень участия в проведении оценки Объекта оценки:

определение рыночной стоимости объекта нежилой недвижимости № 21 в составе Объекта оценки, оформление соответствующего раздела Отчета.



2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета в качестве Объекта оценки выступает имущество, принадлежащее ПАО МАБ "Темпбанк", в том числе: недвижимое имущество в количестве 21 ед., движимое имущество (транспортные средства) в количестве 11 ед.

Более подробное описание имущества, входящего в состав Объекта оценки, приведено в данном разделе ниже.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки, приведен в Приложении 1 настоящего Отчета. Копии документов об Объектах оценки приведены в Приложении 5 настоящего Отчета.

Т. 2.1 Описание недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание, адрес: Москва, ул. Крутицкий Вал д.26 стр.2	3 117,90	25 239 048,86 521 353 951,14	77:04:0001019:1192.
2	Нежилые помещения Адрес: Москва, ул. Крутицкий Вал д.26 стр.1	187,60	24 800 917,93 1 011 082,07	77:04:0001019:9678.
3	Земельный участок, земли населенных пунктов, для строительства кирпичного завод Адрес: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, ОАО «Керамо»	2 722,00	8 000 000,00	50:26:0191416:9
4	Здание, нежилое, 3-этажный Адрес: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково	4 066,60	45 000 000,00	50:26:0191401:684
5	Земельный участок, земли населенных пунктов под ИЖС Адрес: г. Москва, п.Новофедоровское, у д.Рассудово, ЖК «Тигона», уч. 40	3 000,00	113 000 000,00	50:26:0150101:42
6	Жилой дом 2-этажный	170,90		50:26:0150101:129
7	Жилой дом 3-этажный	618,00		50:26:0150101:128
8	Земельный участок, земли населенных пунктов, для дачного строительства Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/37А	540,00		50:21:0130206:275
9	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/37Б	5 300,00		50:21:0130206:276
10	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д.С толбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/98В	163,00		50:21:0130206:300
11	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36В	1 219,00	68 000 000,00	50:21:0130206:301
12	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/98А	8 299,00		50:21:0130206:496
13	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36Б	1 292,00		50:21:0130206:497
14	Земельный участок Адрес: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36Г	1 183,00		50:21:0130206:534
15		195 000,00		50:07:0040208:3
16	Земельный участок, земли с/х назначения, для организации крестьянского (фермерского) хозяйства	400 000,00		50:07:0040208:4
17	Адрес: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково	131 000,00	67 400 458,21	50:07:0040208:5
18		401 000,00		50:07:0040208:6
19		400 000,00		50:07:0040208:8
20	Квартира из 5 комнат Адрес: г. Москва, пр. Карамышевский, д.7, кор.1, кв.5, этаж Ц, 1,2	320,00	70 000 000,00	77:08:0010016:1077

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер
21	Нежилое помещение, этаж 1. Орловская область, г. Орел, ул. 1-я Посадская, д.18 лит. А, пом. 4А	74,7	6 035 700,00	57:25:0020403:610

Источник: Задание на оценку

Т. 2.2 Описание движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки

№ п/п	Состав активов	VIN-код	Год выпуска	Балансовая стоимость, руб.
Легковые автомобили				
1	Toyota Camry	XW7BF4FK30S150527	2016	1 757 000,00
2	Toyota Camry	XW7BF4FK50S148794	2016	1 698 824,00
3	Автомобиль TOYOTA CAMRY	XW7BF4FK60S060675	2014	1 122 900,00
4	Легковой автомобиль Форд Фокус	X9FHXEEDHBL88292	2011	664 777,78
5	Автомобиль Форд Фокус	X9FPXHEEDP8T12826	2008	350 000,00
6	Основные средства (автомобиль) - Hyundai XD Elantra	X7MDN41BP9M003609	2008	202 550,00
Бронеавтомобили				
7	Специализированный автомобиль Имя - 19282	X8919282030AC4178	2003	1 053 441,64
8	Фургон грузовой «Евраком-Авто 2972-23»	X892972PY69AW6055	2006	1 450 000,00
9	Фургон грузовой «Евраком-Авто 2972-23»	X892972PY69AW6056	2006	1 450 000,00
10	Диса 296151	X8929615160CH0043	2006	756 000,00
11	Имя-М-19282	Z9S192820CA000036	2012	1 662 000,00
12	Имя-М-19282	Z9S192820CA000035	2012	1 662 000,00

Источник: Задание на оценку

2.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1.1 ОБЪЕКТЫ № 1 И № 2

2.1.1.1 Описание прав

Анализ данных правоподтверждающих документов приведен в таблице ниже.

Т. 2.3 Описание прав на нежилое здание в составе Объекта оценки

Объект права в соответствии с данными выписки из ЕГРН	Вид имущественных прав	Субъект права	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Обременения*
Нежилое здание, площадью 3 117,90	Собственность	ОАО "Московский акционерный Банк "Темпбанк", ИНН:7705034523	77:04:0001019:1192	Свидетельство о государственной регистрации права от 21 июня 2008г, 77АЖ 617632; Выписка из ЕГРН от 05.10.2017г №99/2017/30259695	отсутствуют

Источник: Выписка из ЕГРН

Т. 2.4 Описание прав на нежилое помещение в составе Объекта оценки

Объект права в соответствии с данными выписки из ЕГРН	Вид имущественных прав	Субъект права	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ
Нежилое помещение, общей площадью 187,6 кв. м	Собственность	ОАО "Московский акционерный Банк "Темпбанк", ИНН:7705034523	77:04:0001019:9678	Выписка из ЕГРН от 05.10.2017г №99/2017/30259554

Источник: Выписка из ЕГРН

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Т. 2.5 Описание прав на земельный участок в составе Объекта оценки

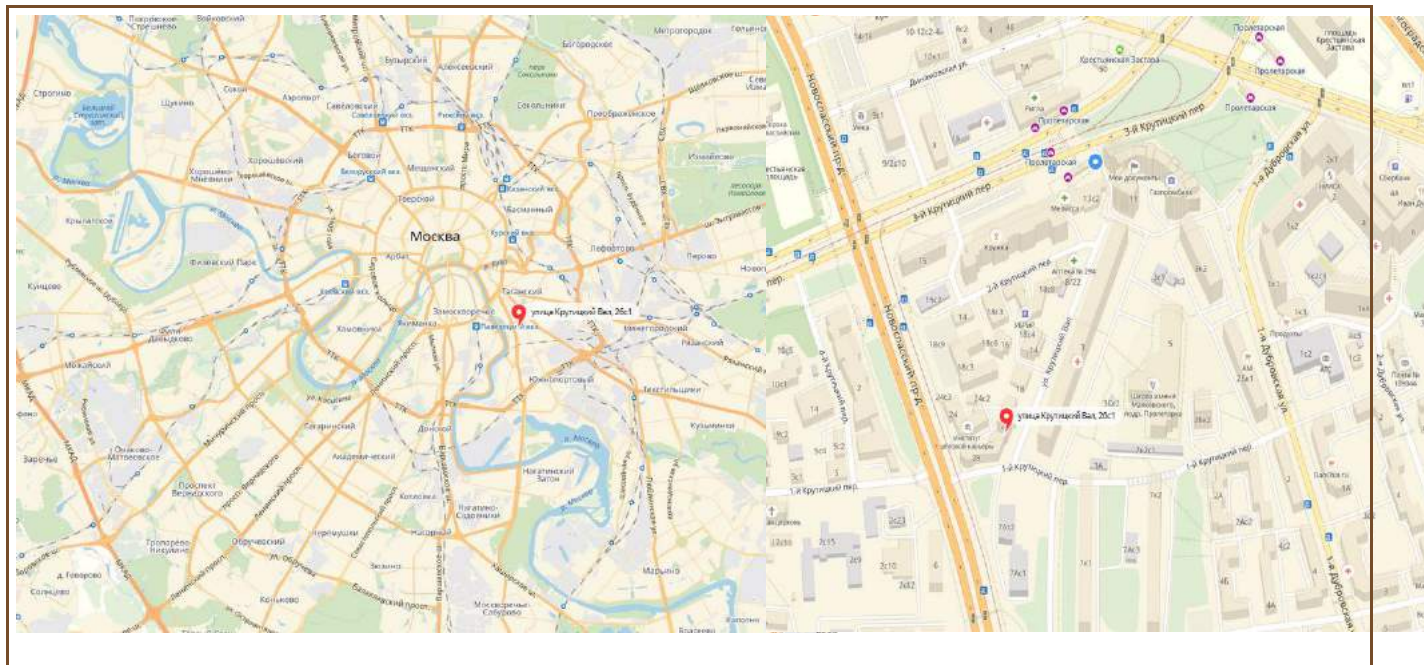
Объект права в соответствии с данными выписки из ЕГРН	Вид имущественных прав	Субъект права	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ
Земельный участок, площадью 380 кв. м	Долгосрочная аренда	Московский земельный комитет	77:04:0001019:71	Договор аренды земельного участка №М-04-012107 от 27 июля 1998 г с ДС №11-04-012107/1 от 15.06.1999г.

Источник: данные online портала Росреестр

2.1.1.2 Описание местоположения объекта № 1 и № 2

Объект расположен в Южнопортовом районе ЮВАО г. Москвы (в пределах СК-ТТК) на первой линии второстепенной дороги (Крутицкий вал), на удалении 330 м (менее 5 мин. пешком) от ст. м. Пролетарская.

И. 2.1 Расположение Объекта оценки на карте г. Москва



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

Т. 2.6 Характеристика местоположения недвижимого имущества, входящего в состав Объектов №1 и №2

Характеристика	Описание
Адрес	Москва, ул. Крутицкий Вал д.26 стр.1, стр.2
Административный округ	ЮВАО
Район	Южнопортовый
<i>Транспортная доступность</i>	
Ближайшая станция метро	Пролетарская
Удаленность станции метрополитена, м	330 Менее 5 минут пешком
Остановки общественного транспорта	Остановки городского транспорта "Динамовская улица", "Арбатецкая улица"
Удаленность от остановок общественного транспорта	"Динамовская улица" - 350 м; "Арбатецкая улица" - 620 м. Менее 5 минут пешком
Линия домов	Первая (второстепенная улица)
Подъезд /вход со стороны	Подъезд автотранспорта к зданию может быть осуществлен по ул. Крутицкий Вал

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика	Описание
Интенсивность движение транспорта на прилегающей улице	Средняя
Интенсивность пешеходного потока на прилегающей улице	Средняя
<i>Окружение</i>	
Характеристика окружающей застройки	Объект расположен внутри квартала, застроенного жилыми домами, как малой этажности, так и высотной застройки. В непосредственной близости расположены административные здания, hostels, продуктовые магазины, аптеки, поликлиники, школы и детские сады.
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Крупные магистрали, улицы	Объект находится на удалении 1,6 км от Волгоградского проспекта
Транспортная доступность	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность застройки высокая
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки и района в целом	отсутствуют
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Земельный участок находится на 1-й линии второстепенной улицы (Крутицкий Вал)

Источник: анализ Оценщика

Характеристика окружения

Т. 2.7 Характеристика объектов ближайшего окружения

Наименование	Адрес
Офисные здания	БЦ Крутицкий (ул. Крутицкий Вал, 16)
Торговые центры, супермаркеты	ТЦ "Метромаркет", ТЦ "Сотый", ТЦ "Волгоградский-1", ТД "Перекресток", универсам "Магнит", супермаркет "Азбука вкуса"
Рестораны	"Чайхона №1", Пивной ресторан "Кружка", "Марини хинкальная", "ТеДаГи"
Объекты социальной инфраструктуры и прочие значимые объекты	Школы, детские садики, поликлиники, больницы

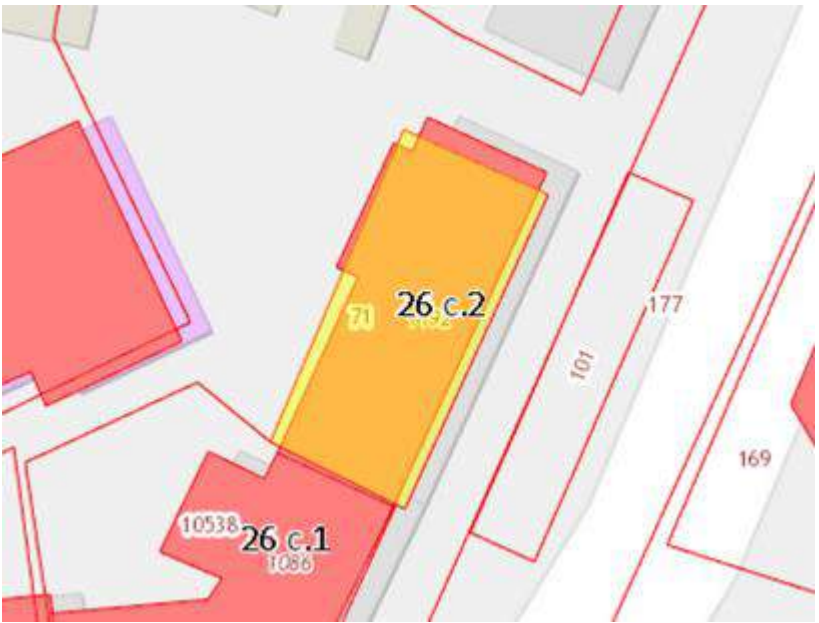
Источник: анализ Оценщика

2.1.1.3 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки Объекта № 1 и № 2

Т. 2.8 Описание оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 77:04:0001019:71

Параметр	Значение
Местоположение	г. Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.1
Вид права	Долгосрочная аренда
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование, по данным online портала Росреестр	Для размещения объектов предпринимательской деятельности

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Параметр	Значение
Местоположение объекта, по данным портала Росреестр	
Площадь, кв. м	380,0
Форма участка	Прямоугольник
Рельеф участка	Ровный
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение и канализация на участке
Наличие улучшений	Нежилое здание
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Договор аренды земельного участка №М-04-012107 от 27 июля 1998 г с ДС №11-04-012107/1 от 15.06.1999г.
Кадастровый номер	77:04:0001019:71
Кадастровая стоимость, руб.	34 246 515,80
УПКС, руб./кв. м	90 122,41

Источник: данные online портала Росреестр

Т. 2.9 Описание оцениваемого здания, площадью 3 117, 9 кв. м

Параметр	Значение
Наименование Объекта оценки	Здание
Наличие обременений	не зарегистрировано
Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются (в соответствии с данными ЕГРН), кв. м	3 117,90
Кадастровая стоимость, руб.	481 352 470,55
УПКС, руб./кв. м	154 383,55
Полезная (арендопригодная) площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв. м*	2 453,6
Материал стен	Кирпичные
Материал окон	Пластиковые
Год постройки	1996
Общая этажность	8 наземных +1 подземный + технический этаж
Подземная этажность	1 этаж (подвал)
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, 2 лифта. Парковка отсутствует.
Состояние отделки	Помещения в хорошем состоянии, офисная отделка (1-8 этаж)
Состояние имущества	Хорошее

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Параметр	Значение
Наличие витринных окон	Отсутствуют
Информация о разрешенном использовании Объекта оценки	Нежилое здание
Информация о текущем использовании Объекта оценки, в т. ч.:	Административное здание

Источник: данные акта осмотра от 26.03.2018г., Выписка из ЕГРН № 99/2018/88252447 от 16.03.2018, поэтажный план от 26.10.2007, экспликация к поэтажному плану от 10.09.2007

*В соответствии со специальными допущениями, указанными в разделе №1.5 настоящего Отчета, арендопригодная площадь определена по данным экспликации от 09.04.2008 и представляет собой общую площадь здания за исключением площади лестничных клеток, лифтовых шахт, технических помещений, актового зала на 2м этаже (второй свет), умывальной, уборной, санузла (не входящих в состав офисных блоков) рассчитанных Оценщиком.

По информации заказчика, здание на дату оценки свободно от арендаторов.

Т. 2.10 Расчет арендопригодных площадей нежилого здания, площадью 3 117, 9 кв. м в составе Объекта оценки

Этаж	№ помещений по техническому паспорту	Наименование части помещений	Общая площадь, кв. м. по Техническому паспорту	Арендопригодная площадь, кв. м	Вспомогательная площадь, кв. м
подвал			233,10	205,70	27,40
1 этаж			275,10	243,30	31,80
2 этаж			254,40	110,00	144,40
3 этаж			348,2	301,2	47
4 этаж			347,40	299,00	48,40
5 этаж			350,80	303,80	47,00
6 этаж			353,20	306,20	47,00
7 этаж			349,60	302,60	47,00
8 этаж			346,50	299,50	47,00
Т			259,60	116,20	143,40
Итого			3117,9	2487,50	630,4

Источник: данные выписки ЕГРН, кадастрового паспорта, экспликация

Т. 2.11 Описание оцениваемого помещения, площадью 187,6 кв. м

Параметр	Значение
Тип	Встроенное помещение
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Офисное помещение
Этаж расположения	1 этаж
Общая площадь, кв. м	187,6
Арендопригодная площадь, кв. м	187,6
Физическое состояние	Хорошее
Планировка	Кабинетная
Отделка внутренних помещений	Типичная офисная отделка
Электроснабжение	Проведено
Отопление	Центральное
Водопровод	Проведен
Канализация	Проведена
Газоснабжение	Отсутствует
Вентиляция	Имеется
Кадастровый номер помещения	77:04:0001019:9678
Кадастровая стоимость помещений, руб.	29 682 942,46
УПКС, руб./кв. м	158 224,64

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Параметр	Значение
<i>Характеристики здания, в котором расположено помещение</i>	
Тип здания	Нежилое здание
Этажность	3 этажа и 1 подземный
Год ввода в эксплуатацию	1870
Год реконструкции	н/д
Конструктивные элементы здания	Стены, перегородки
	кирпичные

По информации заказчика, помещение на дату оценки свободно от арендаторов.

Поскольку для помещений подобного типа на рынке коммерческой недвижимости преобладает вариант сдачи в аренду полностью, включая в себя вспомогательные помещения, санузлы, серверные и пр., арендопригодная площадь была принята на уровне общей площади Объекта №2, входящего в состав Объекта оценки. Таким образом, общая арендопригодная площадь нежилого помещения составляет 187,6 кв. м.

Физический износ - это потеря стоимости за счёт естественных процессов при эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Физический износ зданий определялся методом экспертизы состояния конструктивных элементов на основании шкалы состояния зданий, приведенной в таблице ниже:

Т. 2.12 Описание состояния здания для ориентировочной оценки физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке
21-40	Удовлетворительное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждения ступеней
61-80	Плохое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Негодное эксплуатации	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Источник: Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М., Финансы и статистика, 2004; Александров В.Т. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. - СПб, 2000.

На основании данных заказчика (фотографий заказчика Объекта №1), состояние здания площадью 3 117, 9 кв. м можно охарактеризовать как хорошее.

По информации заказчика, все внутренние помещения Объекта №2 в составе Объекта оценки, включая санузлы, технические помещения находятся в рабочем состоянии. Внутренние помещения имеют стандартную отделку. Состояние помещения оценивается как рабочее.

Функциональный износ

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечивать полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Другими словами, функциональный износ возникает в случае, если оцениваемый объект не отвечает полностью современным требованиям к объектам подобного класса.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Учитывая данные заказчика, соответствие здания, площадью 3117,9 кв. м, его физических и технических характеристик требованиям к зданиям административного назначения, функциональный износ оцениваемого здания отсутствует.

Внешний износ

Внешний износ - это потеря стоимости вследствие изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Учитывая стабильный спрос на офисную недвижимость в г. Москвы спрос, факторов воздействия экономического устаревания выявлено не было, экономическое устаревание принято равным 0%.

Земельный участок не подвержен влиянию износам и устареваний.

Текущее использование Объекта оценки: на дату оценки Объект № 1 в составе Объекта оценки используется в качестве административного здания, Объект № 2 - в качестве офисного помещения.

2.1.1.4 Фотографии Объектов № 1 и № 2

*Внешний вид здания (кадастровый номер:
77:04:0001019:1192)*



*Внутренние помещения здания(кадастровый номер:
77:04:0001019:1192)*



Входная группа (кадастровый номер: 77:04:0001019:1192)



Входная группа (кадастровый номер: 77:04:0001019:1192)



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

*Внутренние помещения здания (кадастровый номер:
77:04:0001019:1192)*



*Внутренние помещения здания (кадастровый номер:
77:04:0001019:1192)*

*Внутренние помещения здания (кадастровый номер:
77:04:0001019:1192)*



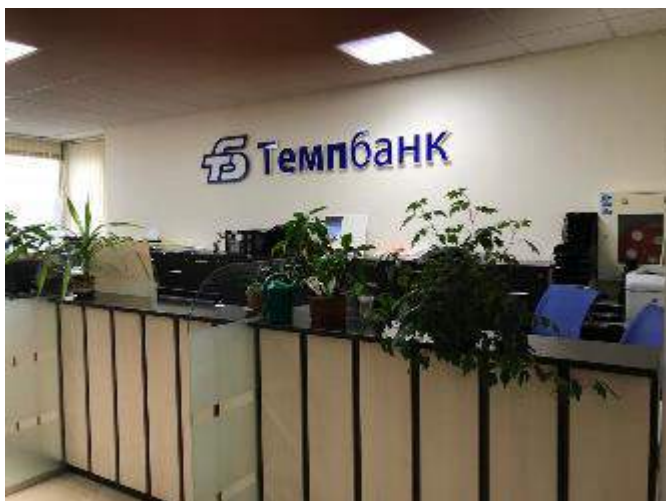
*Внутренние помещения здания (кадастровый номер:
77:04:0001019:1192)*



*Внутренние помещения здания (кадастровый номер:
77:04:0001019:1192)*



*Внутренние помещения здания (кадастровый номер:
77:04:0001019:1192)*



Внешний вид здания, в котором расположено нежилое



Внешний вид здания, в котором расположено нежилое

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

помещение с кадастровым номером: 77:04:0001019:9678



Помещение с кадастровым номером: 77:04:0001019:9678



Помещение с кадастровым номером: 77:04:0001019:9678



помещение с кадастровым номером: 77:04:0001019:9678



Помещение с кадастровым номером: 77:04:0001019:9678



Санузел помещения с кадастровым номером:
77:04:0001019:9678



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ближайшее окружение объектов недвижимости с кадастровыми номерами: 77:04:0001019:9678, 77:04:0001019:1192)

Ближайшее окружение объектов недвижимости с кадастровыми номерами: 77:04:0001019:9678, 77:04:0001019:1192)



2.1.2 ОБЪЕКТЫ № 3 И № 4

2.1.2.1 Описание прав

В соответствии с правоподтверждающей документацией, предоставленной Заказчиком (Договор о предоставлении отступного № 2/73 от 29.06.2010 г) Объекты оценки № 3 и № 4 находятся в собственности ПАО "Московский Акционерный Банк "Темпбанк". Описание правового статуса Объекта оценки приведено в таблицах ниже.

Т. 2.13 Описание прав на Объект оценки № 3

Объект права	Вид имущественных прав	Субъект права	Правоудостоверяющие документы	Дата и номер регистрации права
Земельный участок	Собственность	ПАО "Московский Акционерный Банк "Темпбанк"	Свидетельство о государственной регистрации права 50 -AA № 275288 от 15.07.2010 г.; Выписка из ЕГРН от 25.10.2016 г.	№ 77-77/017-77/017/058/2016-2640/2 от 25.10.2016 г.

Источник: данные свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 -AA № 275288 от 15.07.2010 г., данные выписки из ЕГРН от 25.10.2016 г., данные Росреестра (<https://rosreestr.ru>)

Т. 2.14 Описание прав на Объект оценки № 4

Объект права	Вид имущественных прав	Субъект права	Правоудостоверяющие документы	Дата и номер регистрации права
Нежилое здание	Собственность	ПАО "Московский Акционерный Банк "Темпбанк"	Свидетельство о государственной регистрации права 50 -AA № 275289 от 15.07.2010 г.; Выписка из ЕГРН от 25.10.2016 г.	№ 77-77/017-77/017/058/2016-2638/2 от 25.10.2016 г.

Источник: данные свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 -AA № 275289 от 15.07.2010 г., данные выписки из ЕГРН от 25.10.2016 г., данные Росреестра (<https://rosreestr.ru>)

Обременения, ограничения в использовании

Согласно данным свидетельств о государственной регистрации права, выписок из ЕГРН, а также данным Росреестра (<https://rosreestr.ru>) по состоянию на дату оценки обременения на Объекты оценки № 3 и № 4 не зарегистрированы.

2.1.2.2 Описание местоположения объекта № 3 и №4

Объекты оценки № 3 и № 4 расположены в Троицком административном округе г. Москвы по адресу: п. Первомайское, д. Пучково.

Троицкий административный округ - самый большой по площади административный округ города Москвы, который образован 1 июля 2012 года в результате реализации проекта расширения территории города. Наряду с

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Новомосковским, один из двух новых административных округов Новой Москвы, притом более дальний, несмежный с городскими территориями в границах до 2011 года. Назван по единственному городу на данной территории -Троицку.

В Троицкий административный округ входят 10 поселений:

- Вороновское;
- Киевский;
- Клёновское;
- Краснопахорское;
- Михайлово-Ярцевское;
- Новofёдоровское;
- Первомайское;
- Роговское;
- Троицк;
- Щаповское.

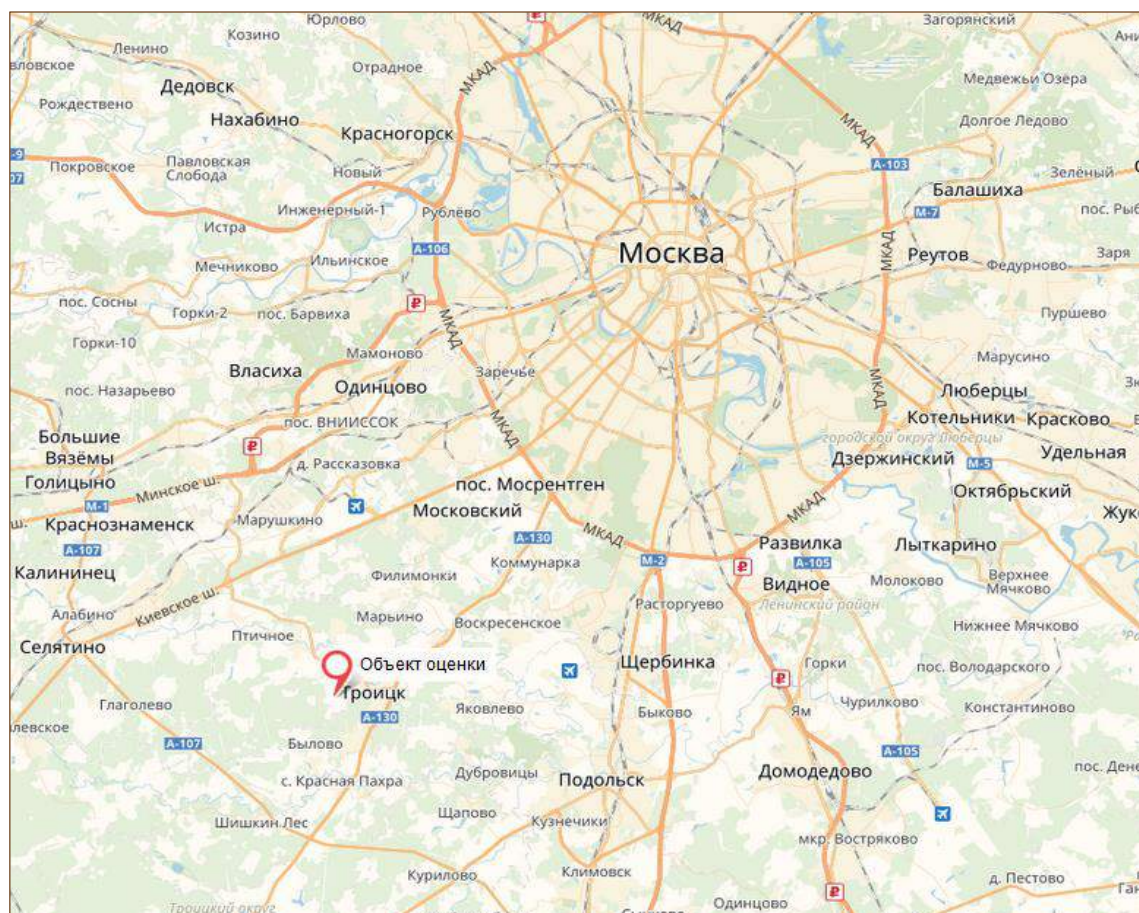
Поселение Первомайское - поселение в составе Троицкого административного округа города Москвы. Образовано в ходе муниципальной реформы в 2005 году, включает 28 населённых пунктов. Согласно проекту расширения территории Москвы, с 1 июля 2012 года включено в состав города.

Пучково - деревня в Троицком административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года была в составе Наро-Фоминского района Московской области). Входит в состав поселения Первомайское.

Деревня Пучково расположена в северной части Троицкого административного округа, на реке Рыжковке бассейна Пахры, примерно в 2 км к западу от центра города Троицка. В 10 км к северу проходит Киевское шоссе М3, в 3 км к юго-востоку - Калужское шоссе А130, в 9 км к юго-западу - Московское малое кольцо А107.

В деревне 25 улиц, 1 переулок, 2 проезда и 1 тупик, приписано несколько садоводческих товариществ и дачных кооперативов. Ближайшие сельские населённые пункты - деревни Ботаково, Ширяево и хутор Ильичевка.

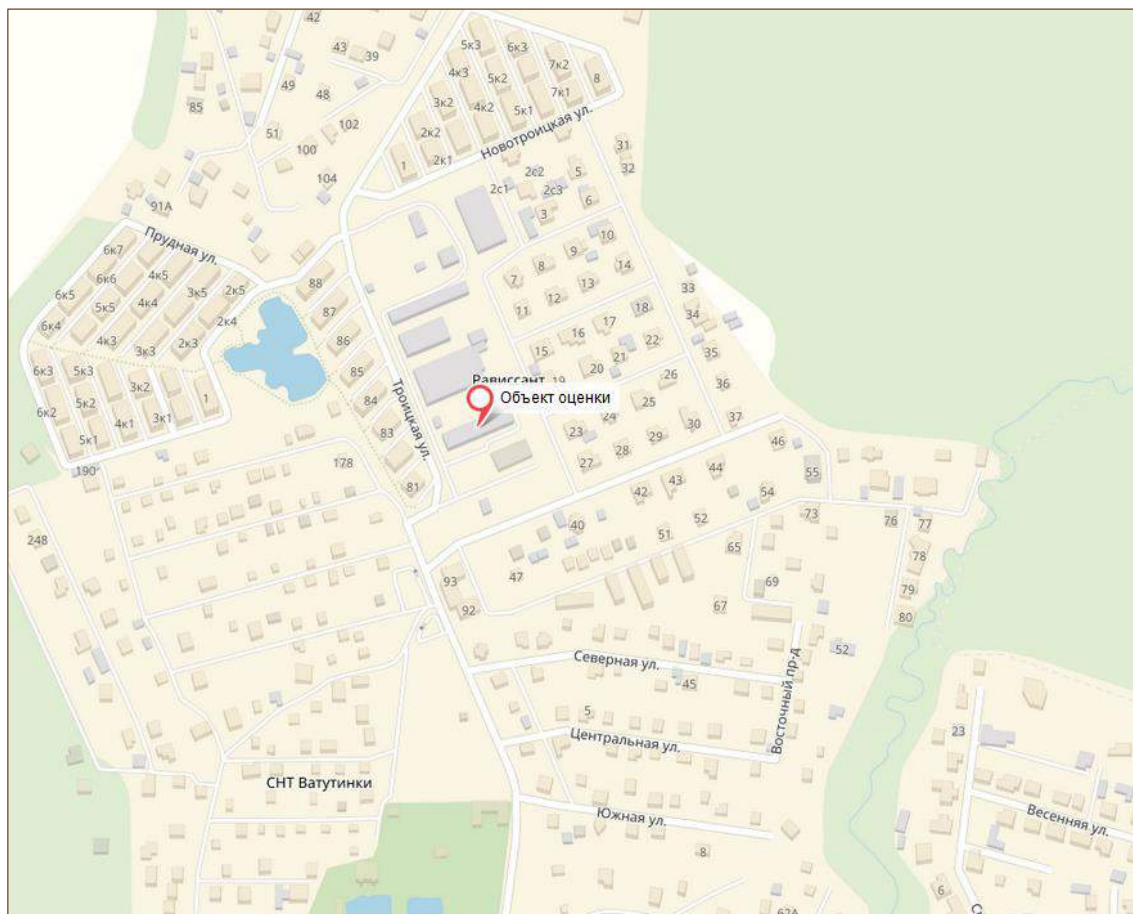
И. 2.2 Расположение Объектов оценки № 3 и № 4 на карте г. Москвы



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

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.3 Расположение Объектов оценки № 3 и № 4 на карте г. Москвы в приближении



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

Т. 2.15 Характеристика местоположения Объектов оценки № 3 и № 4

Характеристика	Описание
Адрес	г. Москва, п. Первомайское, д. Пучково
Округ расположения	Троицкий административный округ
Направление	Юго-западное
Зона	МКАД-ММК (А-107)
Удаленность от МКАД, км	22
<i>Транспортная доступность</i>	
Подъезд /вход со стороны	ул. Троицкая
Интенсивность движение транспорта на прилегающей улице	Низкая
Интенсивность пешеходного потока на прилегающей улице	Невысокая
<i>Окружение</i>	
Характеристика окружающей застройки	Малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка, объекты производственно-складского назначения, СНТ
Крупные магистрали, улицы	Калужское шоссе- приблизительно 4 км
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность застройки средняя
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки и района в целом	Отсутствуют

Источник: анализ Оценщика

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.2.3 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки Объекта № 3 и № 4

Объекты оценки № 3 и № 4 представляют собой 3-х этажное нежилое здание общей площадью 4 066,6 кв. м на земельном участке площадью 2 722 кв. м. В таблицах далее представлено описание физических характеристик оцениваемых объектов.

Т. 2.16 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки № 3

Характеристика	Описание
Кадастровый номер	50:26:0191416:9
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для строительства кирпичного завода
Текущее использование	Размещение административно-бытового корпуса со столовой
Общая площадь, кв. м	2 722
Кадастровая стоимость, руб.	6 310 085,96
УПКС, руб./кв. м	2 318,18
Сведения о коммуникациях	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение
Сведения о иных улучшениях на земельном участке	Нежилое здание

Источник: данные свидетельства о государственной регистрации права собственности 50 -AA № 275288 от 15.07.2010 г., данные выписки из ЕГРН от 25.10.2016 г., публичной кадастровой карты (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

Т. 2.17 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки № 4

Параметр	Значение
Кадастровый номер	50:26:0191401:684
Кадастровая стоимость	223 327 098,84
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое
Текущее назначение (функциональное использование)	Административно-бытового корпуса со столовой
Этажность	3 этажа, 1 подземный
Планировка внутренних помещений	Кабинетная
Общая площадь, кв. м, в т.ч.:	4 066,6
надземной части, кв. м	2 883
подземной части, кв. м	1183,6
Арендопригодная площадь, кв. м	3 772,6
Площадь застройки, кв. м	1409,2
Тип паркинга	Наземный паркинг на прилегающей территории
Год ввода в эксплуатацию	2006
Год последнего капитального ремонта/реконструкции	Н/д
Физическое состояние	По состоянию на дату оценки все помещениях Объекта находятся в рабочем состоянии (со стандартной офисной отделкой эконом класса)
Фундаменты	Нет данных
Стены	Блоки из ячеистого бетона
Перегородки	Нет данных
Перекрытия	Нет данных
Крыша	Металлическая черепица
Оконные проемы	Пластиковые
Дверные проемы	Филенчатые
Отделка внутренних помещений	Пол - плитка, линолеум; стены -покраска, плитка; потолок - потолочные плитки армстронг
Сведения о коммуникациях	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение. кондиционирование

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Параметр	Значение
Лифты	Отсутствуют

Источник: данные Технического паспорта на здание (инв. № 145:049-16380) по состоянию на 01.11.2007 г.

Физический износ - это потеря стоимости за счёт естественных процессов при эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Физический износ зданий определялся методом экспертизы состояния конструктивных элементов на основании шкалы состояния зданий, приведенной в таблице № 2.12 подраздела 2.1.1 настоящего Отчета.

Год постройки Объекта оценки № 4 - нежилого здания 2006 г. На основании фотоизображений, предоставленных Заказчиком и таблицы, приведенной выше, состояние объекта- хорошее.

Функциональный износ

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечивать полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Другими словами, функциональный износ возникает в случае, если оцениваемый объект не отвечает полностью современным требованиям к объектам подобного класса.

Учитывая фотоизображения Объекта оценки, предоставленные Заказчиком физические и технические характеристики здания соответствуют требованиям, предъявляемым к объектам офисной недвижимости, таки образом, функциональный износ отсутствует.

Внешний износ

Внешний износ - это потеря стоимости вследствие изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Офисная недвижимость пользуется стабильным спросом, факторов воздействия экономического устаревания выявлено не было, экономическое устаревание принято равным 0%.

Объект оценки № 3 -земельный участок не подвержен влиянию износов и устареваний.

Текущее использование Объекта оценки: на дату оценки на Объекте оценке № 3 расположено значение административного назначения, Объект оценки № 4 используется в качестве административно-бытового корпуса со столовой.

В таблице ниже представлены данные о величине арендопригодной площади оцениваемого здания.

Т. 2.18 Структура площадей Объекта оценки № 4

Наименование этажа	Общая площадь, кв. м	Лестничные клетки, кв. м	Прочие технические помещения, кв. м	Арендопригодная офисная площадь, кв. м
Подвал	1 183,6	19,5	149,6	1 014,5
1 этаж	1 129,2	17,2	0,0	1 112,0
2 этаж	1 122,7	51,2	14,1	1 057,4
3 этаж	631,1	34,5	7,9	588,7
Итого	4 066,6	122,4	171,6	3 772,6

Источник: Экспликации помещений

2.1.2.4 Фотографии Объектов № 3 и №4

Внешний вид здания



Внешний вид здания



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Санузел



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.3 ОБЪЕКТЫ № 5 -7

Объектами № 5-7 в составе Объекта оценки являются: жилой дом площадью 618,0 кв. м (кадастровый номер: 50:26:0150101:128), жилой дом площадью 170,9 кв. м (кадастровый номер: 50:26:0150101:129) и земельный участок общей площадью 3000 кв. м (кадастровый номер: 50:26:0150101:42), расположенные по адресам: Российская Федерация, г. Москва, п. Новофедоровское, д. Рассудово, ЖСК "Тигона", д. 40; г. Москва, п. Новофедоровское, у д. Рассудово, ЖСК "Тигона", уч. 40.

2.1.3.1 Описание прав

Анализ данных правоподтверждающих документов приведен в таблице ниже.

Т. 2.19 Описание прав Объектов №5-7

№ Объекта	Объект права	Вид имущественных прав	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Правоудостоверяющий документ	Дата и номер государственной регистрации
5	Земельный участок общей площадью 3000 кв. м, кад. №50:26:0150101:42	Собственность	Публичное акционерное общество "Московский акционерный Банк "Темпбанк", ИНН: 7705034523, ОГРН:1027739270294	Соглашение об отступном от 30.09.2016 г.; Передаточный акт к Соглашению об отступном от 30.09.2016 г.	Выписка из ЕГРП от 08.11.2016 г.	№ 77-77/017-77/017/060/2016-664/2 от 08.11.2016 г.
6	Жилой дом общей площадью 170,9 кв. м, кад. №50:26:0150101:129	Собственность	Публичное акционерное общество "Московский акционерный Банк "Темпбанк", ИНН: 7705034523, ОГРН:1027739270294	Соглашение об отступном от 30.09.2016 г.; Передаточный акт к Соглашению об отступном от 30.09.2016 г.	Выписка из ЕГРП от 08.11.2016 г.	№ 77-77/017-77/017/060/2016-666/2 от 08.11.2016 г.
7	Жилой дом общей площадью 618,0 кв. м, кад. №50:26:0150101:128	Собственность	Публичное акционерное общество "Московский акционерный Банк "Темпбанк", ИНН: 7705034523, ОГРН:1027739270294	Соглашение об отступном от 30.09.2016 г.; Передаточный акт к Соглашению об отступном от 30.09.2016 г.	Выписка из ЕГРП от 03.11.2017 г.	№ 77-77/017-77/017/060/2016-669/2 от 08.11.2016 г.

Источник: данные Выписок из ЕГРП от 08.11.2016 г.

Обременения

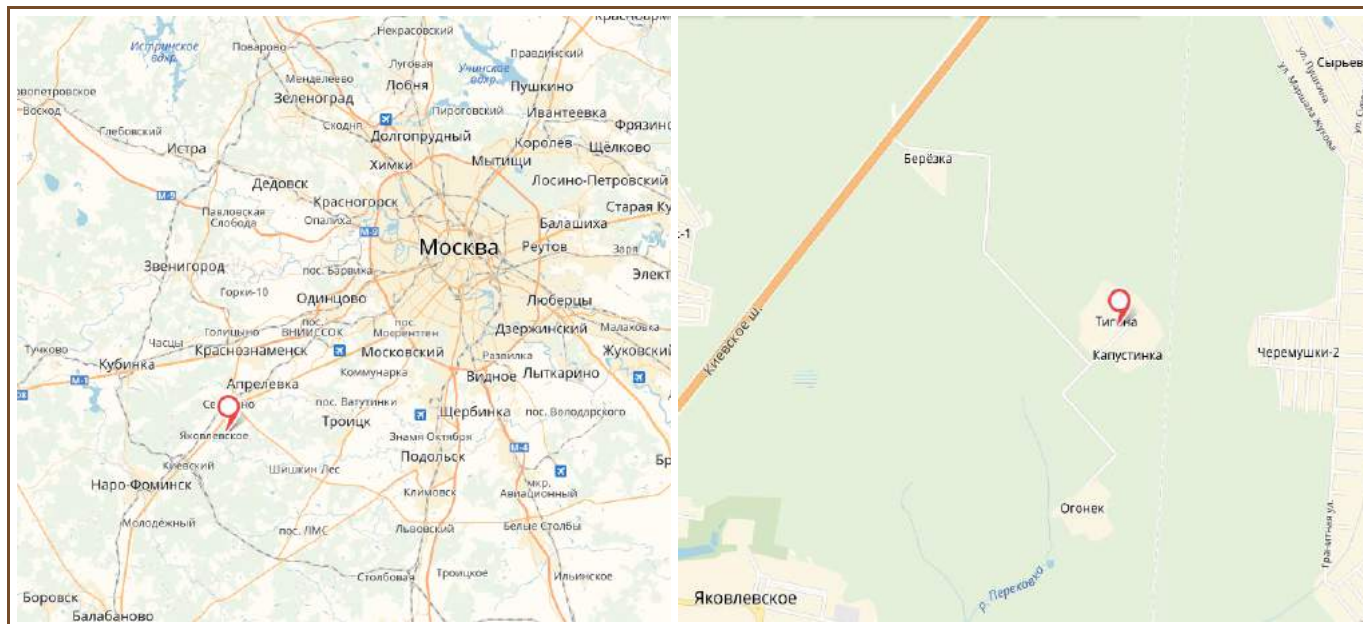
Согласно данным сайта Росреестр (<https://rosreestr.ru>) и Выпискам из ЕГРП от 08.11.2016 г. и 03.11.2017 г. по состоянию на дату оценки в отношении жилых домов и земельного участка (Объектов №5-7), отсутствует ограничение прав.

2.1.3.2 Описание местоположения объектов № 5 -7

Объекты №5-7 в составе Объекта оценки расположены по адресам: Российская Федерация, г. Москва, п. Новофедоровское, д. Рассудово, ЖСК "Тигона", д. 40; г. Москва, п. Новофедоровское, у д. Рассудово, ЖСК "Тигона", уч. 40.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.4 Расположение Объектов № 5-7 на карте г. Москвы



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

Т. 2.20 Характеристика местоположения Объектов № 5-7

Характеристика	Описание
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, п. Нововедоровское, д. Рассудово, ЖСК "Тигона", д. 40; г. Москва, п. Нововедоровское, у д. Рассудово, ЖСК "Тигона", уч. 40
Административный округ	Троицкий автономный округ
<i>Транспортная доступность</i>	
Направление/шоссе	Киевское направление, Киевское шоссе
Удаленность от МКАД	39 км
Удаленность от магистралей	2 км
Удаленность от ж/д станции	Менее 6 км
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Объекты расположены в ЖСК "Тигона" со слабо развитой инфраструктурой
Интенсивность движение транспорта на прилегающей улице	Низкая
Интенсивность пешеходного потока на прилегающей улице	Низкая
<i>Окружение</i>	
Характеристика окружающей застройки	Смешанная застройка. Окружение составляют административные, объекты, жилые дома и объекты социальной инфраструктуры
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Транспортная доступность	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность застройки низкая
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки и района в целом	Отсутствуют

Источник: анализ Оценщика

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.3.3 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки Объектов № 5-7

Т. 2.21 Описание Объекта № 5

Параметр	Значение
Местоположение	г. Москва, п. Новофедоровское, у д. Рассудово, ЖСК "Тигона", уч. 40
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение	Под жилую застройку Индивидуальную
Общая площадь, кв. м	30000
Кадастровый номер	50:26:0150101:42
Характеристики участка	Огорожен, освоен, выровнен
Наличие деревьев	Лесные деревья на участке

Источник: данные Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>), данные Заказчика

Т. 2.22 Описание Объектов № 6-7

Параметр	Оцениваемый Объект №7	Оцениваемый Объект №6
Местоположение	Российская Федерация, г. Москва, п. Новофедоровское, д. Рассудово, ЖСК "Тигона", д. 40	Российская Федерация, г. Москва, п. Новофедоровское, д. Рассудово, ЖСК "Тигона", д. 40
Наименование Объекта оценки	Жилой дом	Жилой дом
Год постройки	2002	2011
Количество этажей	3	2
Общая площадь	618,0	170,90
Литера	Лит. А-а-А1-а1-А2,Г	Лит. Б
Материал стен	Монолитный	Монолитный
Внешний вид	Без видимых дефектов	Без видимых дефектов
Состояние внутренней отделки помещений:	Хорошее	Хорошее
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение

Источник: данные Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>), данные Заказчика

2.1.3.4 Фотографии Объектов № 5 -7



Фасад объекта №7. Земельный участок



Фасад объекта №7. Земельный участок

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фасад объекта №7. Земельный участок



Фасад объекта №6. Земельный участок



Внутренние помещения объекта №7



Внутренние помещения объекта №7



Внутренние помещения объекта №7



Внутренние помещения объекта №7

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Внутренние помещения объекта №7



Внутренние помещения объекта №7



Внутренние помещения объекта №7



Внутренние помещения объекта №7



Внутренние помещения объекта №7



Внутренние помещения объекта №7

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Внутренние помещения объекта №7



Внутренние помещения объекта №7



Внутренние помещения объекта №7



Внутренние помещения объекта №7

2.1.4 ОБЪЕКТЫ № 8 -14

2.1.4.1 Описание прав

Анализ данных правоподтверждающих документов приведен в таблице ниже.

Т. 2.23 Описание прав Объектов № 8-14

Номер Объекта	Объект права	Вид имущественных прав	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Правоудостоверяющий документ	Дата и номер государственной регистрации
8	Земельный участок площадью 540 кв. м, кад. №50:21:0130206:275	Собственность	Публичное акционерное общество "Московский акционерный Банк "Темпбанк", ИНН: 7705034523, ОГРН:1027739270294	Соглашение об отступном от 26.10.2016 г.; Передаточный акт к Соглашению об отступном от 26.10.2016 г.	Выписка из ЕГРП от 25.11.2016 г.	№ 77-77/017-77/017/060/2016-1291/2 от 25.11.2016 г.
9	Земельный участок площадью 5300 кв. м, кад. №50:21:0130206:276	Собственность	Публичное акционерное общество "Московский акционерный Банк "Темпбанк", ИНН: 7705034523, ОГРН:1027739270294	Соглашение об отступном от 26.10.2016 г.; Передаточный акт к Соглашению об отступном от 26.10.2016 г.	Выписка из ЕГРП № 99/2017/3026827 2 от 05.10.2017 г.	№ 77-77/017-77/017/060/2016-1292/2 от 25.11.2016 г.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Номер Объекта	Объект права	Вид имущественных прав	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Правоудостоверяющий документ	Дата и номер государственной регистрации
10	Земельный участок площадью 163 кв. м, кад. №50:21:0130206:300	Собственность	Публичное акционерное общество "Московский акционерный Банк "Темпбанк", ИНН: 7705034523, ОГРН:1027739270294	Соглашение об отступном от 26.10.2016 г.; Передаточный акт к Соглашению об отступном от 26.10.2016 г.	Выписка из ЕГРН № 99/2017/3026852 4 от 05.10.2017 г.	№ 77-77/017-77/017/060/2016 -1294/2 от 25.11.2016 г.
11	Земельный участок площадью 1219 кв. м, кад. №50:21:0130206:301	Собственность	Публичное акционерное общество "Московский акционерный Банк "Темпбанк", ИНН: 7705034523, ОГРН:1027739270294	Соглашение об отступном от 26.10.2016 г.; Передаточный акт к Соглашению об отступном от 26.10.2016 г.	Выписка из ЕГРН № 99/2017/3026940 4 от 05.10.2017 г.	№ 77-77/017-77/017/060/2016 -1443/2 от 25.11.2016 г.
12	Земельный участок площадью 8299 кв. м, кад. №50:21:0130206:496	Собственность	Публичное акционерное общество "Московский акционерный Банк "Темпбанк", ИНН: 7705034523, ОГРН:1027739270294	Соглашение об отступном от 26.10.2016 г.; Передаточный акт к Соглашению об отступном от 26.10.2016 г.	Выписка из ЕГРН № 99/2017/3026975 3 от 05.10.2017 г.	№ 77-77/017-77/017/060/2016 -1444/2 от 25.11.2016 г.
13	Земельный участок площадью 1292 кв. м, кад. №50:21:0130206:497	Собственность	Публичное акционерное общество "Московский акционерный Банк "Темпбанк", ИНН: 7705034523, ОГРН:1027739270294	Соглашение об отступном от 26.10.2016 г.; Передаточный акт к Соглашению об отступном от 26.10.2016 г.	Выписка из ЕГРН № 99/2017/3027025 9 от 05.10.2017 г.	№ 77-77/017-77/017/060/2016 -1445/2 от 25.11.2016 г.
14	Земельный участок площадью 1183 кв. м, кад. №50:21:0130206:534	Собственность	Публичное акционерное общество "Московский акционерный Банк "Темпбанк", ИНН: 7705034523, ОГРН:1027739270294	Соглашение об отступном от 26.10.2016 г.; Передаточный акт к Соглашению об отступном от 26.10.2016 г.	Выписка из ЕГРН № 99/2017/3027068 0 от 05.10.2017 г.	№ 77-77/017-77/017/060/2016 -1447/2 от 25.11.2016 г.

Источник: данные выписок из ЕГРН от 05.10.2017 г., данные выписки из ЕГРП от 25.11.2016 г.

Обременения

Согласно данным сайта Росреестр (<https://rosreestr.ru>), Выпискам из ЕГРН от 05.10.2017 г. и Выписке из ЕГРП от 25.11.2016 г. по состоянию на дату оценки в отношении земельных участков (Объектов №8-14), отсутствуют ограничения права.

2.1.4.2 Описание местоположения объектов № 8 -14

Объекты №8-14 в составе Объекта оценки расположены по адресу: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок".

Согласно публичной кадастровой карте, Объекты №8-14 расположены в коттеджном посёлке "Президент".

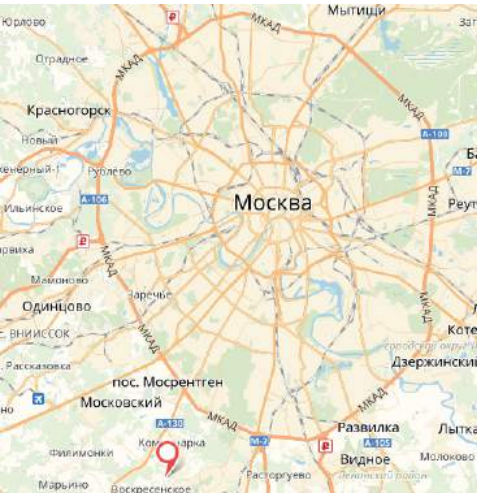

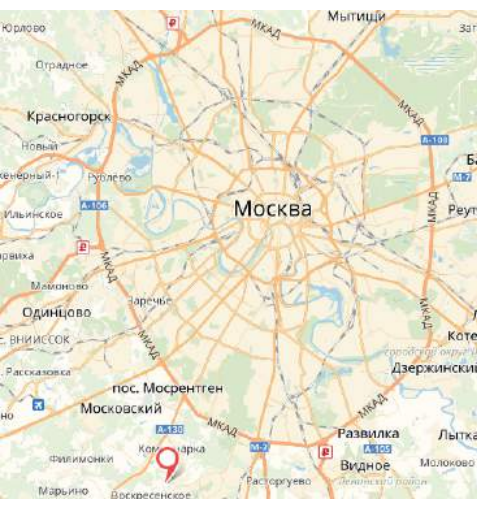

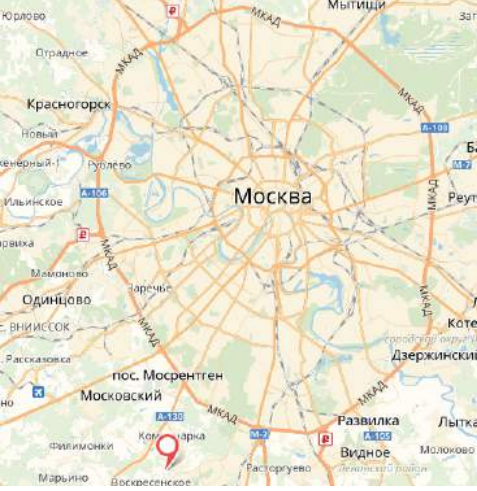

Коттеджный посёлок «Президент» располагает высокоразвитой внутренней инфраструктурой. Объекты, предусмотренные концепцией развития поселения, способны полностью удовлетворить потребности этого небольшого загородного населенного пункта.

В настоящее время внутри комплекса функционируют: комфортабельный детский сад, гостевой паркинг, спортивные и детские площадки, специально отведенные зоны для прогулок и отдыха, современный автоматизированный КПП, стильное современное кафе, а также небольшой магазин продуктов.

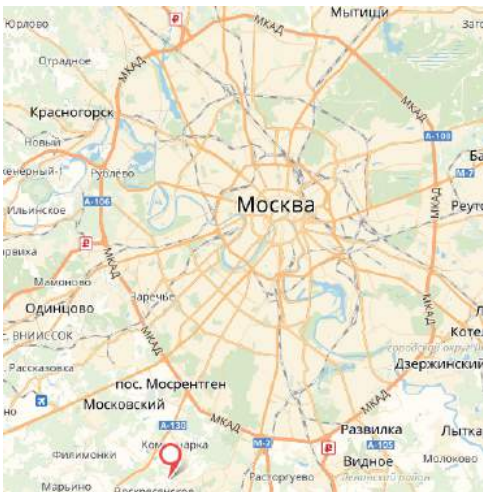
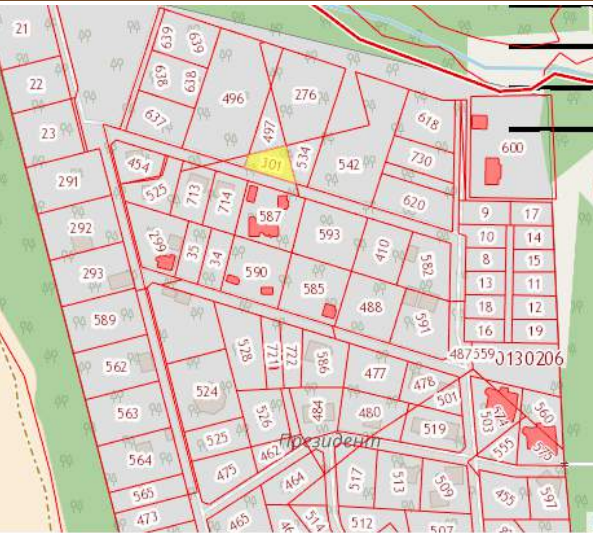
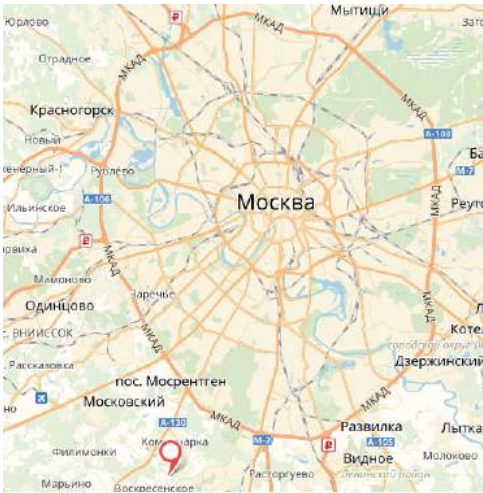

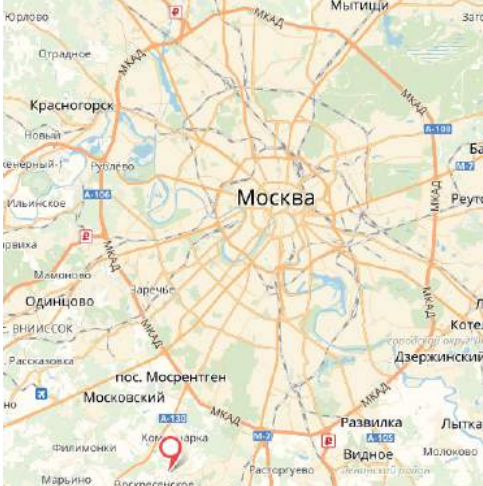

В коттеджном поселке «Президент» созданы все условия для безопасной жизни, которая обеспечивается современным ограждением периметра и постоянно действующим видеонаблюдением за территориальными границами комплекса.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

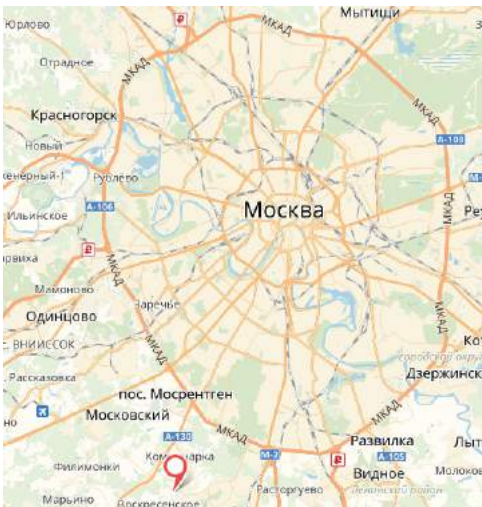

Т. 2.24 Расположение Объектов № 8-14 на кадастровой карте и карте г. Москвы

№	Объект права	Расположение земельных участков на карте г. Москвы	Расположение земельных участков на кадастровой публичной карте
8	<p>Земельный участок площадью 540 кв. м, кад. №50:21:0130206:275 расположенный по адресу: Российская Федерация, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/37а</p>		
9	<p>Земельный участок площадью 5300 кв. м, кад. №50:21:0130206:276 расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/37б</p>		
10	<p>Земельный участок площадью 163 кв. м, кад. №50:21:0130206:300 расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/98в</p>		

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№	Объект права	Расположение земельных участков на карте г. Москвы	Расположение земельных участков на кадастровой публичной карте
11	<p>Земельный участок площадью 1219 кв. м, кад. №50:21:0130206:301 расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/36в</p>		
12	<p>Земельный участок площадью 8299 кв. м, кад. №50:21:0130206:496 расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/98а</p>		
13	<p>Земельный участок площадью 1292 кв. м, кад. №50:21:0130206:497 расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/36б</p>		

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№	Объект права	Расположение земельных участков на карте г. Москвы	Расположение земельных участков на кадастровой публичной карте
14	Земельный участок площадью 1183 кв. м, кад. №50:21:0130206:534 расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/36г		

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

Т. 2.25 Характеристика местоположения Объектов № 8-14

Характеристика	Описание
Адрес	город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок"
Направление, шоссе	Киевское направление, Калужское шоссе
Удаленность от МКАД, от магистралей	Калужское шоссе (3,5 км), МКАД (11,0 км)
<i>Транспортная доступность</i>	
Ж/д станция	Бутово
Удаленность от ж/д станции	Менее 9 км (менее 15 минут транспортом)
Удаленность от остановок общественного транспорта	Менее 1 км
Подъезд /вход со стороны	Подъезд со стороны ул. Геологов
Интенсивность движение транспорта на прилегающей улице	Низкая
Интенсивность пешеходного потока на прилегающей улице	Низкая
<i>Окружение</i>	
Характеристика окружающей застройки	Комфортабельный детский сад, гостевой паркинг, спортивные и детские площадки, специально отведенные зоны для прогулок и отдыха, современный автоматизированный КПП, стильное современное кафе, а также небольшой магазин продуктов
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Транспортная доступность	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность застройки низкая
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки и района в целом	Отсутствуют

Источник: анализ Оценщика

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.4.3 Описание количественных и качественных характеристик Объектов № 8 -14

Т. 2.26 Описание оцениваемых Объектов № 8-14

Объект № недвижимости	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Форма участка
8 Земельный участок	Российская Федерация, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/37а	540	50:21:0130206:275	Земли населённых пунктов	Для дачного строительства	Неправильная
9 Земельный участок	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/37б	5300	50:21:0130206:276	Земли населённых пунктов	Для дачного строительства	Неправильная
10 Земельный участок	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/98в	163	50:21:0130206:300	Земли населённых пунктов	Для дачного строительства	Неправильная
11 Земельный участок	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/36в	1219	50:21:0130206:301	Земли населённых пунктов	Для дачного строительства	Неправильная
12 Земельный участок	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/98а	8299	50:21:0130206:496	Земли населённых пунктов	Для дачного строительства	Неправильная
13 Земельный участок	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/36б	1292	50:21:0130206:497	Земли населённых пунктов	Для дачного строительства	Неправильная
14 Земельный участок	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/36г	1183	50:21:0130206:534	Земли населённых пунктов	Для дачного строительства	Неправильная

Источник: данные Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.5 ОБЪЕКТЫ № 15-19

2.1.5.1 Описание прав

В соответствии с правоустанавливающей документацией, предоставленной Заказчиком (Соглашение об отступном от 16.12.2016 г.) земельные участки находятся в собственности (субъект права - ПАО "Московский акционерный Банк "Темпбанк" (ИНН/КПП 7705034523/ 772301001, ОГРН: 1027739270294 от 27.09.2002 г.).

Подробное описание прав на земельные участки, а также реквизиты правоустанавливающих документов приведены в таблице ниже.

Т. 2.27 Описание прав Объекта оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Вид имущественных прав	Правоудостоверяющий документ
1	Земельный участок общей площадью 195 000 кв. м	50:07:0040208:3	Собственность	Выписка из ЕГРН от 17.01.2017 г.
2	Земельный участок общей площадью 400 000 кв. м	50:07:0040208:4	Собственность	Выписка из ЕГРН от 17.01.2017 г.
3	Земельный участок общей площадью 131 000 кв. м	50:07:0040208:5	Собственность	Выписка из ЕГРН от 17.01.2017 г.
4	Земельный участок общей площадью 401 000 кв. м	50:07:0040208:6	Собственность	Выписка из ЕГРН № 99/2017/30271576 от 05.10.2017 г.
5	Земельный участок общей площадью 400 000 кв. м	50:07:0040208:8	Собственность	Выписка из ЕГРН № 99/2017/30271703 от 05.10.2017 г.

Источник: данные Выписок из ЕГРН

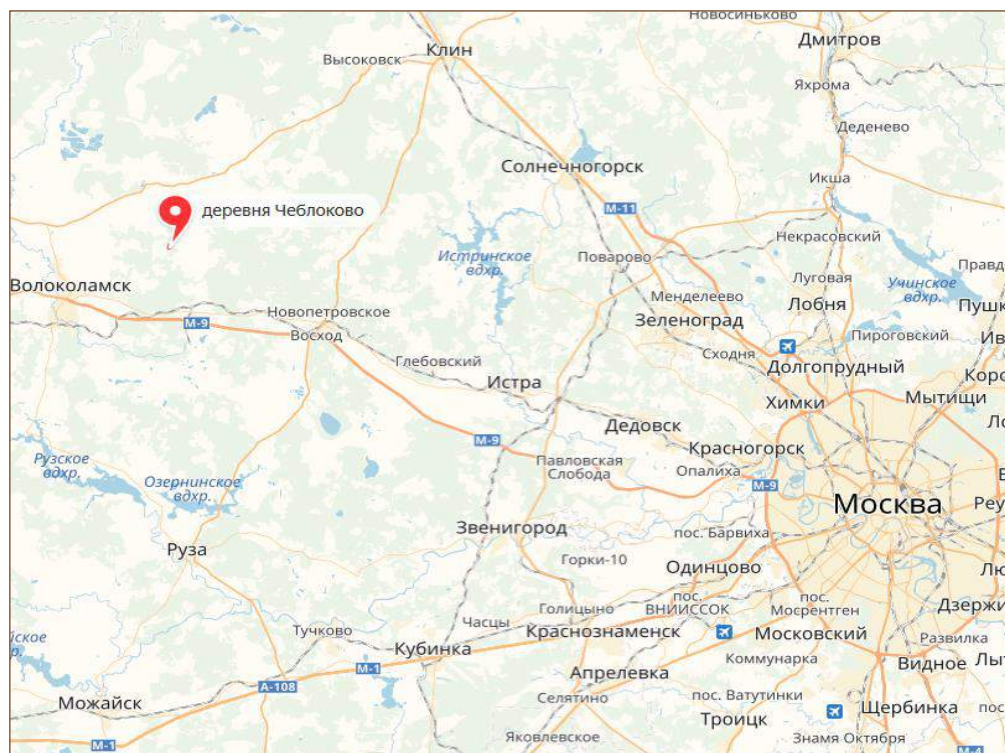
Обременения

Согласно данным правоудостоверяющих документов и данным официального портала Росреестр (<http://pkk5.rosreestr.ru>) ограничение прав и обременения на вышеуказанные объекты недвижимости не зарегистрированы.

2.1.5.2 Описание местоположения объектов № 15 - 19

Объекты оценки № 15-19 расположены в районе д. Чеблоково с/п Чисменское Волоколамского района Московской в 82 км от МКАД.

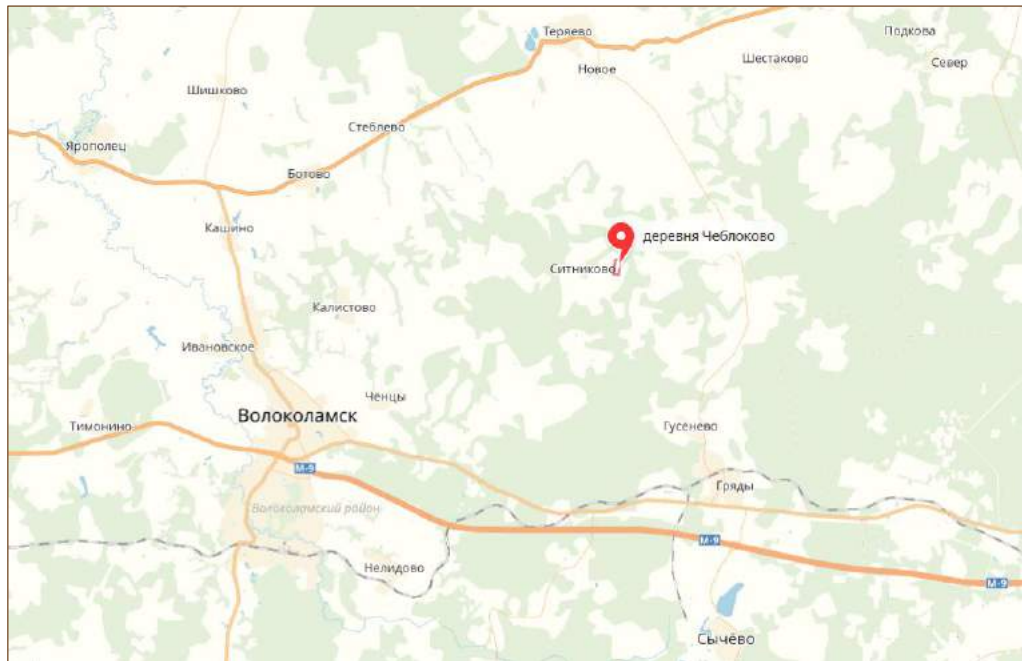
И. 2.5.1. Расположение Объекта оценки на карте Московской области



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

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.6 Расположение Объекта оценки на карте Московской области приблизительно



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

Т. 2.28 Характеристика местоположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Адрес	Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково
<i>Транспортная доступность</i>	
Остановки общественного транспорта	В непосредственной близости отсутствуют
Подъезд	Подъезд осуществляется по внутрипоселковым дорогам
Интенсивность движение транспорта на прилегающей автодороге	Невысокая
Интенсивность пешеходного потока на прилегающей автодороге	Низкая
Удаленность от МКАД	Около 82 км.
<i>Окружение</i>	
Характеристика окружающей застройки	В непосредственной близости находятся небольшие населенные пункты (деревни, поселки). Окружение составляет лесной массив и преимущественно земли сельскохозяйственного назначения
Крупные магистрали, улицы	Около 9 км до Волоколамского шоссе, около 10 км до Новорижского шоссе
Транспортная доступность	Низкая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность застройки низкая
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки и района в целом	Отсутствуют
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Представлены в Ошибка! Источник ссылки не найден. настоящего тчета





Источник: анализ Оценщика

2.1.5.3 Описание количественных и качественных характеристик объектов № 15 - 19

Физические характеристики земельных участков, входящих в состав Объекта оценки представлены в таблице ниже.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Т. 2.29 Физические характеристики земельных участков

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	УПКС, руб./кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций на участке	Рельеф	Форма
1	Московская обл., р-н Волоколамский, с/п Чисменское, район д. Чеблоково	50:07:0040208:3	195 000,00	1 563 900,00	8,02	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Отсутствуют, имеется возможность подключения в ближайших населенных пунктах	Ровный	Границы не определены
2	Московская обл., р-н Волоколамский, с/п Чисменское, район д. Чеблоково	50:07:0040208:4	400 000,00	3 208 000,00	8,02	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Отсутствуют, имеется возможность подключения в ближайших населенных пунктах	Ровный	
3	Московская обл., р-н Волоколамский, с/п Чисменское, район д. Чеблоково	50:07:0040208:5	131 000,00	1 050 620,00	8,02	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Отсутствуют, имеется возможность подключения в ближайших населенных пунктах	Ровный	
4	Московская обл., р-н Волоколамский, с/п Чисменское, район д. Чеблоково	50:07:0040208:6	401 000,00	3 216 020,00	8,02	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Отсутствуют, имеется возможность подключения в ближайших населенных пунктах	Ровный	
5	Московская обл., р-н Волоколамский, с/п Чисменское, район д. Чеблоково	50:07:0040208:8	400 000,00	3 208 000,00	8,02	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Отсутствуют, имеется возможность подключения в ближайших населенных пунктах	Ровный	

Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.5.4 Фотографии Объектов № 15 -19

В соответствии с допущениями, указанными в разделе 1.5 осмотр Объектов оценки № 15-19 не проводился. Для получения понимания о характеристиках участков (местоположение, рельеф, улучшения на участке) Оценщик использовал данные карты Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>). Поскольку границы участка, кад. № 50:07:0040208:3 не определены, изображение данного земельного участка отсутствует.

Земельный участок, кад. № 50:07:0040208:4



Земельный участок, кад. № 50:07:0040208:5



Земельный участок, кад. № 50:07:0040208:6



Земельный участок, кад. № 50:07:0040208:8



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.6 ОБЪЕКТ № 20

2.1.6.1 Описание прав

Анализ данных правоподтверждающих документов приведен в таблице ниже.

Т. 2.30 Описание прав Объекта №20 в составе Объекта оценки

Объект №20	Жилое помещение (квартира) из 5 комнат площадью 320,0 кв. м (кадастровый номер: 77:08:0010016:1077)
Вид имущественных прав	Право собственности
Субъект права	Публичное акционерное общество "Московский акционерный Банк "Темпбанк", ИНН: 7705034523, ОГРН:1027739270294
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 30.12.2016 г.
Правоудостоверяющий документ	Соглашения об отступном от 12.12.2016 г.
Дата и номер государственной регистрации	№ 77-77/004-77/004/250/2016-2994/2 от 30.12.2016 г.

Источник: данные выписки из ЕГРН 30.12.2016 г.

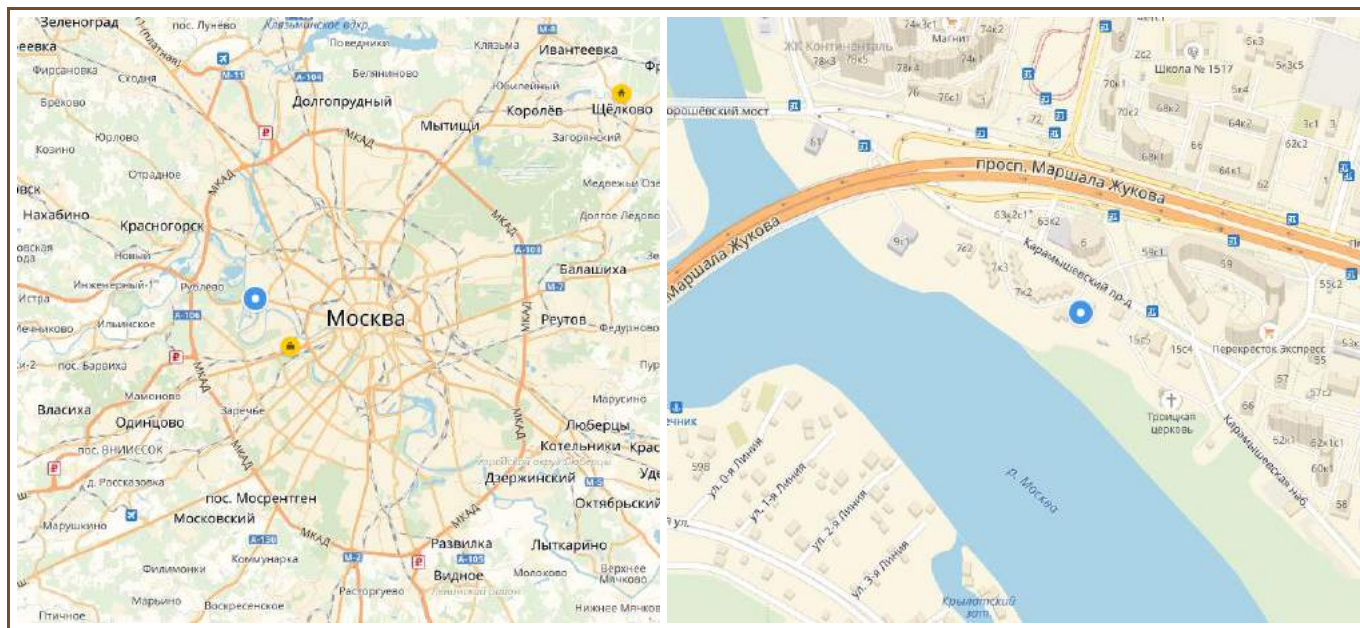
Обременения

Согласно данным сайта Росреестр (<https://rosreestr.ru>) и Выписке из ЕГРН от 30.12.2016 г. по состоянию на дату оценки в отношении жилого помещения (квартиры) (Объекта №20), отсутствует ограничение прав.

2.1.6.2 Описание местоположения объекта № 20

Объект № 20 расположен в районе Хорошево-Мневники в СЗАО по адресу: г. Москва, пр. Карамышевский, д. 7, корп. 1, кв. 5.

И. 2.7 Расположение Объекта № 20 в составе Объекта оценки на карте г. Москвы



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

Т. 2.31 Характеристика местоположения Объекта № 20 в составе Объекта оценки

Характеристика	Описание
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, пр. Карамышевский, д. 7, корп. 1, кв. 5.
Административный округ	СЗАО
Район	Хорошево-Мневники
	<i>Транспортная доступность</i>
Станция метрополитена	Октябрьское поле
Удаленность от станции метрополитена	Менее 4 км (менее 15 минут транспортом)

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика	Описание
Остановки общественного транспорта	Карамышевский проезд
Удаленность от остановок общественного транспорта	Менее 300 м
Линия домов	Четвертая линия Карамышевский проезд
Подъезд /вход со стороны	Подъезд со стороны Карамышевского проезда
Интенсивность движение транспорта на прилегающей улице	Средняя
Интенсивность пешеходного потока на прилегающей улице	Средняя
<i>Окружение</i>	
Характеристика окружающей застройки	Смешанная застройка. Окружение составляют бизнес-центры, административные, торговые объекты, жилые дома и объекты социальной инфраструктуры
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Крупные магистрали, улицы	Приблизительно 250 м до просп. Маршала Жукова
Транспортная доступность	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность застройки высокая
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки и района в целом	Отсутствуют

Источник: анализ Оценщика

2.1.6.3 Описание количественных и качественных характеристик Объекта № 20

Т. 2.32 Характеристика жилого дома, в котором расположен Объект № 20

Параметр	Описание
Адрес Объекта №20	Российская Федерация, г. Москва, пр. Карамышевский, д. 7, корп. 1, кв. 5
Год постройки жилого дома	2001
Данные о проведенном капитальном ремонте	Не проводился, поскольку дом построен в 2001 году
Данные о наличии дома в списках на снос	Дом отсутствует в списках на снос, поскольку построен в 2001 году
Данные о наличии дома в списках на реконструкцию/капитальный ремонт	Дом отсутствует в списках на капитальный ремонт, поскольку построен в 2001 году
Этажность дома	2
Материал стен	Железобетонные монолитные
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Группа капитальности	I
Серия (тип) дома	Индивидуальный проект
Внешний вид фасада дома	Хорошее
Газоснабжение	Отсутствует
Водоснабжение	Есть (центральное)
Отопление	Есть (центральное)
Электроснабжение	Есть (центральное)
Противопожарная безопасность	Есть (противопожарная сигнализация)
Физический износ (по расчетам Оценщика, исходя из нормативного срока жизни дома)	11%

Т. 2.33 Описание Объекта № 20

Параметр	Описание
Общая площадь, кв. м	320,0
Количество комнат	5
Этаж, на котором расположена квартира	Ц,1,2
Назначение	Жилое

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Параметр	Описание
Физическое состояние	Хорошее (по данным Заказчика)

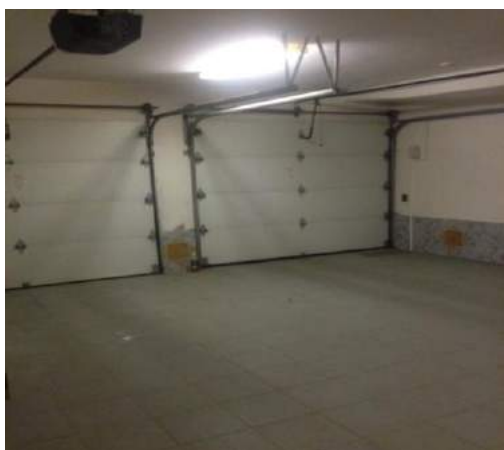
2.1.6.4 Фотографии Объекта № 20



Фасад здания



Прилегающая территория



Гараж



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



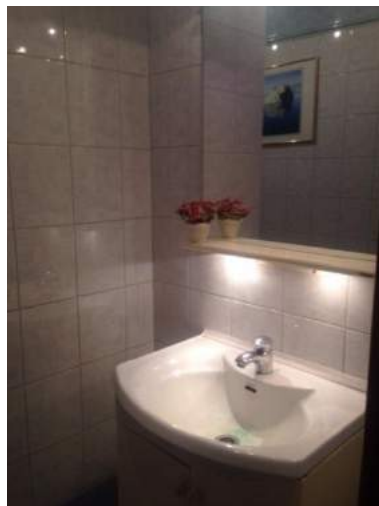
Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Внутренние помещения квартиры



Внутренние помещения квартиры

2.1.7 ОБЪЕКТ № 21

2.1.7.1 Описание прав

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права №57-АБ 244156 от 29.02.2012 г., Объект № 21 принадлежит на праве собственности ОАО "Московский акционерный Банк "Темпбанк"¹ (более подробная информация представлена в таблице ниже).

Т. 2.34 Описание прав Объекта № 21

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Адрес	Реквизиты правоудтверждающей документации	Вид права
Помещение, назначение: нежилое	74,7	г. Орёл, ул. Посадская 1-я, д. 18, пом. 4А	Свидетельство о государственной регистрации права 57-АБ 244156 от 29.02.2012 г.	Собственность

Источник: копия Свидетельства о государственной регистрации, копия выписки из ЕГРН от 03.11.2017 г.

Обременения, ограничения в пользовании

В соответствии с выпиской ЕГРН от 03.11.2017 г. у Объекта № 21 обременения отсутствуют. Выписка ЕГРН по состоянию на дату оценки не предоставлена. Таким образом, настоящая оценка проведена в предположении, что отсутствуют обременения Объекта № 21 залогом или наличием долгосрочных договоров аренды.

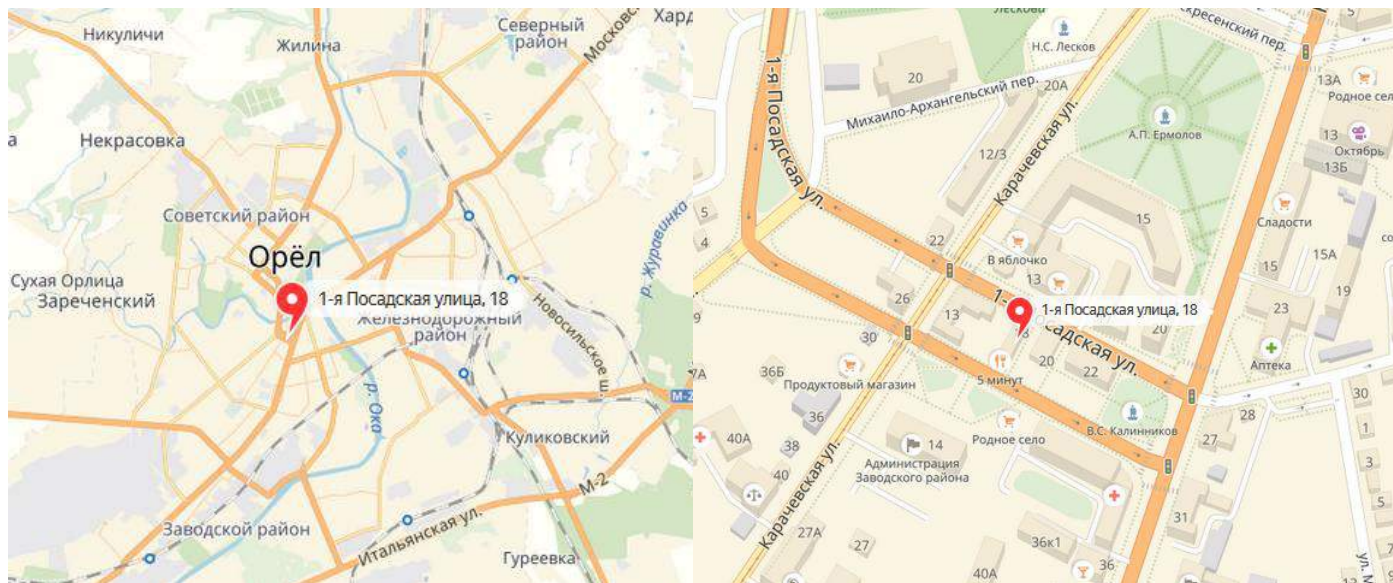
¹ До смены организационно-правовой формы

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.7.2 Описание местоположения объекта № 21

Объект № 21 расположен на территории Заводского района г. Орёл.

Т. 2.35 Расположение Объекта № 21 на фрагменте карты г. Орёл



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Т. 2.36 Характеристика местоположения Объекта № 21

Характеристика	Описание
Адрес	г. Орёл, ул. 1-я Посадская, д. 18, пом. 4А
Район	Заводской
Зона	Центр административного района
<i>Транспортная доступность</i>	
Линия домов	Первая
Подъезд /вход со стороны	ул. 1-я Посадская
Интенсивность движения транспорта на прилегающей улице	Высокая
Интенсивность пешеходного потока на прилегающей улице	Высокая
<i>Окружение</i>	
Характеристика окружающей застройки	Смешанная застройка. Окружение составляют административные здания, жилые дома, торговые объекты.
Крупные магистрали, улицы	Менее 10 м - ул. 1-я Посадская
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность застройки высокая
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки и района в целом	Расположение на первой линии домов, а также близость к остановкам общественного транспорта являются факторами, повышающими привлекательность оцениваемого Объекта № 21

Источник: анализ Оценщика

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.7.3 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки Объекта №21

Т. 2.37 Характеристики Объекта № 21

Характеристика	Значение
Тип	Встроенное помещение
Назначение	ПСН
Местоположение	г. Орёл, ул. 1-я Посадская, д. 18 лит А, пом. 4А
Этаж расположения	1
Общая площадь, кв. м	74,7
Наличие отдельного входа	Имеется
Наличие витринных окон	Имеются
Внутренняя отделка	Стены - покраска; полы - напольная плитка; потолок - подвесные потолки; окна - стеклопакеты; дверные проемы - деревянные, металлические
Инженерные системы	Электрооснабжение, отопление, водоснабжение, вентиляция, водоотведение
Кадастровый номер помещения	57:25:0020403:610
Балансовая стоимость, руб.	6 035 700,00
Кадастровая стоимость, руб.	1 781 852,72
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	23 853,45

Источник: анализ Оценщика

2.1.7.4 Фотографии Объекта № 21

*Внешний вид на Объект № 21 со стороны
ул. 1-я Посадская*



*Внешний вид на Объект № 21 со стороны
ул. 1-я Посадская*



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое помещение



Оцениваемое помещение



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

2.2.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Движимое имущество в составе Объекта оценки в рамках настоящего Отчета представлено транспортными средствами, принадлежащими ПАО МАБ "Темпбанк" в количестве 12 шт.

Заказчиком были предоставлены паспорта транспортных средств и свидетельства о регистрации транспортных средств.

Заказчиком не были предоставлены сведения о пробеге для некоторых позиций в перечне транспортных средств. В таких случаях оценщик использовал среднегодовой показатель пробега для данного типа транспортного средства исходя из имеющихся данных по остальным автомобилям.

Т. 2.38 Перечень оцениваемого движимого имущества

№ п/п	Состав активов	VIN-код	ПТС	СТС	Год выпуска	Балансовая стоимость, руб.
Легковые автомобили						
1	Toyota Camry	XW7BF4FK30S150527	47ОН 269196	7746 524816	2016	1 757 000,00
2	Toyota Camry	XW7BF4FK50S148794	78ОР 130809	7744 219886	2016	1 698 824,00
3	Автомобиль TOYOTA CAMRY	XW7BF4FK60S060675	78ОА 578123	8226 013322	2014	1 122 900,00
4	Легковой автомобиль Форд Фокус	X9FNXXEEDHBL88292	47НВ 827170	77УС 648637	2011	664 777,78
5	Автомобиль Форд Фокус	X9FPXXEEDP8T12826	26НО 841138	2612 477759	2008	350 000,00
6	Основные средства (автомобиль) - Hyundai XD Elantra	X7MDN41BP9M003609	61МТ 202091	6431 896993	2008	202 550,00
Бронеавтомобили						
7	Специализированный автомобиль Имя - 19282	X8919282030AC4178	77КН 455289	77ТЕ 686790	2003	1 053 441,64
8	Фургон грузовой «Евраком-Авто 2972-23»	X892972PY69AW6055	50МЕ 357332	77СТ 258118	2006	1 450 000,00
9	Фургон грузовой «Евраком-Авто 2972-23»	X892972PY69AW6056	50МЕ 357333	77СТ 258121	2006	1 450 000,00
10	Диса 296151	X8929615160CH0043	77КХ 241719	77СК 503384	2006	756 000,00
11	Имя-М-19282	Z9S192820CA000036	77НК 775855	77ХТ 906214	2012	1 662 000,00
12	Имя-М-19282	Z9S192820CA000035	77НК 7758556	77ХТ 906215	2012	1 662 000,00

Источник: данные Заказчика

Т. 2.39 Основные технические характеристики

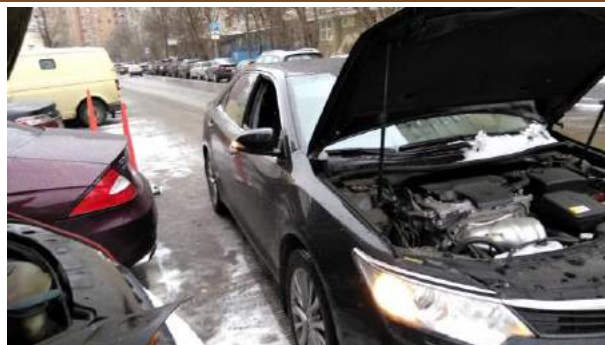
№ п/п	Параметр	Тип двигателя	Мощность двигателя, л.с.	Рабочий объем двигателя, куб. см	Привод	Год выпуска
Легковые автомобили						
1	Toyota Camry	Бензин	181	2 494	Передний	2016
2	Toyota Camry	Бензин	181	2 494	Передний	2016
3	Toyota Camry	Бензин	181	2 494	Передний	2014
4	Ford Focus	Бензин	100	1 596	Передний	2011
5	Ford Focus	Бензин	80	1 596	Передний	2008
6	Hyundai Elantra	Бензин	105	1 599	Передний	2008
Бронеавтомобили						
7	ИМЯ-19282	Дизель	125	2 402	Задний	2003
8	Евраком-Авто 2972-23	Дизель	130	2 461	Передний	2006
9	Евраком-Авто 2972-23	Дизель	130	2 461	Передний	2006
10	Диса 296151	Дизель	89,8	1 599	Передний	2006
11	ИМЯ-М-19282	Дизель	155	2 198	Задний	2012
12	ИМЯ-М-19282	Дизель	155	2 198	Задний	2012

Источник: данные Заказчика

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.2.2 ФОТОГРАФИИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

По согласованию с Заказчиком осмотр транспортных средств не проводился. Вместо этого Заказчиком были предоставлены фотографии транспортных средств.



Toyota Camry XW7BF4FK30S150527



Toyota Camry XW7BF4FK30S150527



Toyota Camry XW7BF4FK50S148794



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Toyota Camry XW7BF4FK50S148794



Toyota Camry XW7BF4FK50S148794

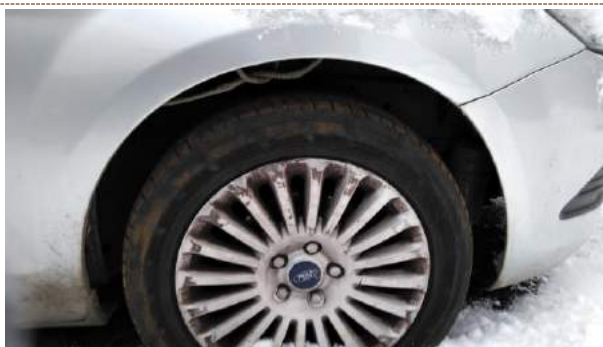
Автомобиль TOYOTA CAMRY XW7BF4FK60S060675



Автомобиль TOYOTA CAMRY XW7BF4FK60S060675



Автомобиль TOYOTA CAMRY XW7BF4FK60S060675



2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Легковой автомобиль Форд Фокус X9FHXXEEDHBL88292



Легковой автомобиль Форд Фокус X9FHXXEEDHBL88292



Легковой автомобиль Форд Фокус X9FHXXEEDHBL88292



Легковой автомобиль Форд Фокус X9FHXXEEDHBL88292



Автомобиль Форд Фокус X9FPXXEEDP8T12826



Автомобиль Форд Фокус X9FPXXEEDP8T12826

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Автомобиль Форд Фокус X9FPXXEEDP8T12826



Автомобиль Форд Фокус X9FPXXEEDP8T12826



Автомобиль Форд Фокус X9FPXXEEDP8T12826

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Автомобиль Форд Фокус X9FPXXEEDP8T12826



Hyundai XD Elantra X7MDN41BP9M003609



Hyundai XD Elantra X7MDN41BP9M003609



Специализированный автомобиль Имя - 19282 X8919282030AC4178

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Специализированный автомобиль Имя - 19282 X8919282030AC4178

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



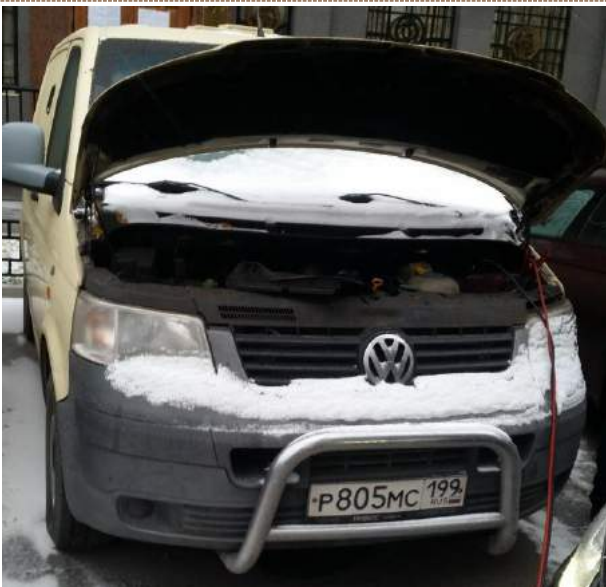
Фургон грузовой "Евраком-Авто 2972-23" X892972PY69AW6055



Фургон грузовой "Евраком-Авто 2972-23" X892972PY69AW6055



Фургон грузовой "Евраком-Авто 2972-23" X892972PY69AW6056



Фургон грузовой "Евраком-Авто 2972-23" X892972PY69AW6056

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фургон грузовой "Евраком-Авто 2972-23" X892972PY69AW6056



Диса 296151 X8929615160СН0043

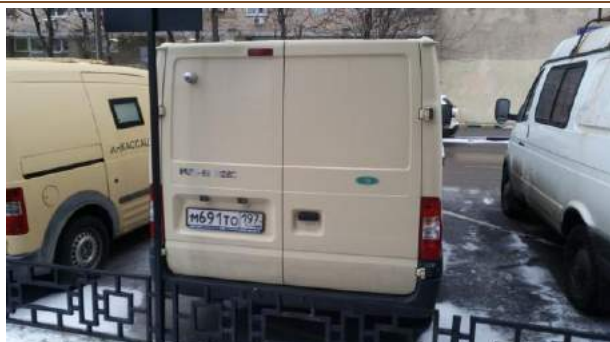


Диса 296151 X8929615160СН0043



Имя-М-19282 Z9S192820CA000036

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Имя-М-19282 Z9S192820CA000036



Имя-М-19282 Z9S192820CA000036

Имя-М-19282 Z9S192820CA000035



Имя-М-19282 Z9S192820CA000035



Имя-М-19282 Z9S192820CA000035



3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стандарты оценки подчеркивают, что анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с ФСО № 7 "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 объекта оценки) и финансово оправдано".

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно разрешенным, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений существующих либо потенциальных;
- быть экономически оправданным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую доходность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в двух направлениях: анализируется земельный участок как условно свободный и с учетом имеющихся улучшений.

3.1 ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ № 1 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования для условно свободного земельного участка общей площадью 380,0 кв. м

Законодательно разрешенное использование подразумевает, что каждое использование надо вначале проверить на предмет того, разрешено ли оно юридически для данного объекта. Общественные и юридические ограничения включают правила зонирования, ограничения на частную инициативу, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

Согласно данным Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>), оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения объектов предпринимательской деятельности. Таким образом, законодательно разрешенным вариантом использования земельного участка является размещение объектов коммерческой недвижимости - под административные и торговые объекты. Размещение объектов иного назначения законодательно не разрешено.

Физически возможное использование — это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования, то есть это использование, соответствующее размеру, форме и рельефу земельных участков, а также с учетом установленных ограничений. При этом следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Наличие инженерной инфраструктуры, рельеф, общая площадь и форма земельного участка не накладывают значительных ограничений на строительство объектов недвижимости. На участке возможно, как строительство жилых объектов, так и объектов коммерческой недвижимости.

Исследование финансовой целесообразности заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием участка.

Вывод: с учетом цели проведения оценки, определение рыночной стоимости объекта произошло исходя из характера его фактического состояния (текущее состояние имущества на дату проведения осмотра и определенное правоустанавливающими документами). Учитывая указанные выше факторы наиболее эффективных вариантов использования участка как условно свободного, обеспечивающего максимальную доходность, является его текущее использование - размещение объектов офисного назначения.

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка общей площадью 380,0 кв. м с учетом имеющихся улучшений

Законодательно разрешенное использование

Согласно Свидетельству о государственной регистрации, кадастровому паспорту, Выписке из ЕГРН от 05.10.2017 № 99/2017/30259695, здание по назначению является нежилым. Таким образом, законодательно возможен любой вариант его эксплуатации за исключением размещения в нем жилых помещений.

Физически возможное использование

Учитывая конструктивные и планировочные (смешанная, кабинетно-коридорная планировка) характеристики внутренних помещений, оснащенность инженерными системами и коммуникациями, Объект оценки может использоваться в качестве административного здания класса В.

Финансовая целесообразность

Офисная недвижимость г. Москвы пользуется стабильным спросом. Данные факторы определяют финансовую целесообразность использования оцениваемого здания в качестве здания офисного назначения.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Учитывая конструктивные и планировочные характеристики, местоположение, а также назначения данной оценки и законодательно разрешенное использование объекта недвижимости, максимальную доходность обеспечивает единственный вариант его использования - продолжение эксплуатации согласно текущему использованию - в качестве здания офисного назначения.

Вывод: с учетом цели проведения оценки, а также принимая во внимание текущее состояние рынка коммерческой недвижимости г. Москва, физические характеристики и местоположение Объекта оценки, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль для оцениваемого объекта недвижимости представляется его использование в качестве здания офисного назначения класса В, что соответствует его текущему использованию.

3.2 ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ № 2 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Законодательно разрешенное

На дату оценки оцениваемые помещения используются в качестве офисных, что полностью соответствует законодательно разрешенному использованию в соответствии с правоподтверждающими документами. Согласно свидетельству о государственной регистрации, кадастровому паспорту и выписки из ЕГРН от 05.10.2017г. № 99/2017/30259554 оцениваемые помещения являются нежилыми. Таким образом, законодательно возможен любой вариант эксплуатации Объекта оценки за исключением размещения в нем жилых помещений.

Физически возможное использование

Объект оценки представляет собой нежилое встроенное офисное помещение, расположенное на 1 этаже нежилого дома. Учитывая конструктивные и планировочные характеристики внутренних помещений, оснащенность инженерными системами и коммуникациями, возможным вариантом является использование Объекта оценки в качестве офисных и торговых (непродовольственными товарами) помещений. Объемно-планировочные решения, а также конструктивные характеристики не позволяют использовать оцениваемое помещение по иному назначению (гостиничное, жилое или производственно-складское).

Исследование **финансовой целесообразности** заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

Объект расположен в районе ЮВАО г. Москвы в относительной близости от станции метро "Пролетарская" и характеризуется хорошей доступностью. На дату оценки в помещениях имеется качественная типовая отделка. Инженерное оснащение помещений Объекта оценки соответствует требованиям к объектам общественного назначения. Анализ рыночной ситуации показывает, что офисные помещения пользуются на рынке г. Москвы стабильным спросом.

Использовать оцениваемые помещения в качестве производственно-складских нерентабельно, ввиду более низких ставок аренды на производственно-складскую недвижимость. С учетом местоположения, площади и прочих физических характеристик, наиболее финансово целесообразным представляется использование Объекта оценки в качестве офисных помещений.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Учитывая конструктивные и планировочные характеристики, местоположение внутри квартала жилых домов, а также законодательно разрешенное использование объекта недвижимости, максимальную доходность обеспечивает единственный вариант его использования - продолжение эксплуатации согласно текущему назначению, в качестве офисных помещений.

Вывод: принимая во внимание текущее состояние рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, физические характеристики и местоположение Объекта оценки, наиболее экономически оправданным и приносящим

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

максимальную прибыль для оцениваемого объекта недвижимости представляется продолжение его использования в качестве офисных помещений.

3.3 ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ № 3 И № 4 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки № 3 - земельного участка площадью 2 722 кв. м

Законодательно разрешенное использование

Согласно выписке из ЕГРН 25.10.2016 г. земельный участок общей площадью 2 722 кв. м, на котором расположен Объект оценки, относится к категории земли населенных пунктов с разрешенным использованием - для строительства кирпичного завода, таким образом на участке возможно размещение объектов как производственного назначения, так и вспомогательного, в том числе административно-бытового. Категория "земли населенных пунктов" позволяет использовать земельные участки во всех вариантах, характерных для местности. Учитывая тот факт, что земельный участок находится в населенном пункте - д. Пучково, то возможен вариант изменения разрешенного использования. Таким образом, законодательно разрешенным вариантом использования земельного участка является размещение объектов нежилого назначения - как производственного, так и административно-бытового.

Физически возможное использование

Наличие инженерной инфраструктуры, рельеф, общая площадь и форма земельного участка не накладывают значительных ограничений на строительство объектов недвижимости. На участке возможно, как строительство жилых объектов, так и объектов коммерческой недвижимости.

Исследование финансовой целесообразности

С учетом местоположения, окружения участка (объект расположен в зоне малоэтажной и среднеэтажной застройки, СНТ), а также уровня развития инфраструктуры и коммерческой недвижимости в ТАО г. Москвы, на нем экономически и финансово целесообразно размещение объектов коммерческого назначения.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием участка.

Учитывая указанные выше факторы и законодательные ограничения, одним из наиболее эффективных вариантов использования участка как условно свободного, обеспечивающего максимальную доходность, является его текущее использование - размещение объектов административного назначения.

Вывод: принимая во внимания текущее состояние рынка коммерческой недвижимости, местоположение и разрешенное использование участка, наиболее эффективным его использованием является текущее использование - размещение объекта административного назначения.

Анализ наиболее эффективного использования для Объекта оценки № 4 - нежилого здания общей площадью 4 066,6 кв. м

Законодательно разрешенное использование

Согласно свидетельству о государственной регистрации права серия 50 -АА № 275289 от 15.07.2010 г. и выписке из ЕГРН от 25.10.2016 г. на Объект оценки, здание по назначению является нежилым. Таким образом, законодательно возможен любой вариант его эксплуатации за исключением размещения в нем жилых помещений.

Физически возможное использование

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее административно-бытовое здание, построенное в 2006 году и по состоянию на дату оценки используется в качестве административно-бытового корпуса со столовой. Учитывая конструктивные и планировочные характеристики внутренних помещений (коридорно-кабинетная планировка), оснащенность инженерными системами и коммуникациями единственным вариантом является использование Объекта оценки в качестве объекта административного назначения.

Финансовая целесообразность

Текущая рыночная ситуация показывает, что в г. Москве объекты административного назначения пользуются спросом. Данные факторы определяют финансовую целесообразность использования оцениваемого здания в качестве здания административного назначения.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Учитывая конструктивные и планировочные характеристики, местоположение, а также законодательно разрешенное использование объекта недвижимости, максимальную доходность обеспечивает единственный вариант его использования - продолжение эксплуатации согласно текущему назначению в качестве административного здания.

Вывод: принимая во внимание текущее состояние рынка коммерческой недвижимости г. Москвы и Московской области, физические характеристики и местоположение Объекта оценки, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль для оцениваемого объекта недвижимости представляется его использования в качестве здания административного назначения.

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3.4 ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ № 5 - 14 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в двух направлениях: анализируется земельный участок как условно свободный и с учетом имеющихся улучшений.

Законодательно разрешенное использование

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов и их разрешенное использование: для дачного строительства.

В рамках настоящей оценки, все жилые дома, входящие в состав Объекта оценки, по своему назначению являются жилыми, следовательно, их использование для любых других целей незаконно.

Таким образом, по результатам рассмотрения соответствия или несоответствия существующего варианта использования оцениваемых объектов варианту наиболее эффективного использования по данному критерию, можно сделать вывод о том, что использование жилых домов в качестве объектов жилого назначения является вариантом их наиболее эффективного использования.

Физически возможное использование

Физически возможное использование - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования, то есть это использование, соответствующее размеру, форме и рельефу земельного участка, а также с учетом установленных ограничений. При этом следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

По своим конструктивным характеристикам и техническому оснащению инженерными коммуникациями оцениваемые объекты отвечают требованиям жилой недвижимости. Объекты расположены в черте населенных пунктов, в районе, где ведется застройка объектами аналогичного (жилого) назначения.

Наиболее целесообразным представляется продолжение эксплуатации жилых домов в текущем функциональном использовании. Конструктивные особенности и планировка помещений, ограничивают целесообразность использования объектов в качестве объекта коммерческой недвижимости (офиса, магазина, производственно-складского).

Исследование финансовой целесообразности заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

По результатам анализа рынка загородной недвижимости г. Москвы было выявлено, что оцениваемые объекты загородной недвижимости соответствуют современным требованиям участников рынка, и обладают характеристиками, которые, по мнению большинства аналитиков, будут пользоваться спросом в ближайшем будущем.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Учитывая то, что единственным законодательно разрешенным и физически возможным вариантом является использование объекта оценки в качестве жилого, это назначение признается вариантом, обеспечивающим максимальную доходность.

Вывод: На дату оценки наилучшим и наиболее эффективным использованием жилых домов и земельных участков признается их текущее использование в качестве жилого.

3.5 ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ № 15 - 19 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Законодательно разрешенное использование

Согласно данным Выписок из ЕГРН оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения, видом разрешенного использования которых является ведение крестьянского (фермерского) хозяйства. Таким образом, законодательно возможен вариант использования земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования. Размещение объектов иного назначения законодательно не разрешено.

Физически возможное использование - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования, то есть это использование, соответствующее размеру, форме и рельефу земельных участков, а также с учетом установленных ограничений. При этом следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Наличие инженерной инфраструктуры, рельеф, общая площадь и форма земельных участков не накладывают значительных ограничений на использование участков по назначению.

Исследование финансовой целесообразности заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

С учетом местоположения, окружения участка - Объекты оценки № 15-19 расположены в районе д. Чеблоково с/п Чисменское Волоколамского района Московской области в отдалении от оживленных шоссе и транспортных

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

магистралей, экономически и финансово целесообразно использовать оцениваемые земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием участков.

Учитывая то, что единственным законодательно разрешенным и физически возможным вариантом для Объекта оценки, является использование земельных участков в текущем качестве, это назначение признается вариантом, обеспечивающим максимальную доходность.

Вывод: принимая во внимания текущее состояние рынка недвижимости Московской области в целом, физические характеристики и местоположение рассматриваемых земельных участков, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль для оцениваемых земельных участков является текущее использование - ведение крестьянского (фермерского) хозяйства.

3.6 ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ № 20 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Законодательно разрешенное использование

Согласно Допущениям и ограничивающим условиям настоящего приложения, описанным в Разделе 1.1.1, юридическая экспертиза прав на рассматриваемые объекты жилых помещений не проводилась. Предполагается, что все документы на право владения, пользования и распоряжения жилых помещений оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с предоставленным Заказчиком правоустанавливающим документом оцениваемое жилое помещение (квартира) относится к жилому фонду.

Таким образом, единственно возможным законодательно разрешенным использованием жилого помещения (квартира) является его использование в жилых целях.

Физически возможное использование

Объект жилой недвижимости представляют собой встроенное помещение, расположенное в жилом доме. Физические характеристики, конструктивные особенности и техническое оснащение (в том числе имеющиеся коммуникации) не препятствуют его использованию в качестве жилого объекта недвижимости.

Исследование финансовой целесообразности заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

По результатам анализа рынка жилой недвижимости г. Москвы было выявлено, что оцениваемое жилое помещение (квартира) соответствует современным требованиям участников рынка, и обладает характеристиками, которые, по мнению большинства аналитиков, будут пользоваться спросом в ближайшем будущем.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Учитывая то, что единственным законодательно разрешенным и физически возможным вариантом является использование квартиры в качестве жилого, это назначение признается вариантом, обеспечивающим максимальную доходность.

Вывод: На дату оценки наилучшим и наиболее эффективным использованием жилого помещения (квартиры) признается его текущее использование в качестве жилого помещения (квартиры).

3.7 ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ № 21 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Законодательно разрешенное использование

В соответствии с предоставленными Заказчиком правоподтверждающими документами на Объект оценки №21, помещение относится к нежилому фонду, что исключает возможность использования Объекта для жилых целей. Учитывая вышеизложенное, физически возможным вариантом использования Объекта оценки №21 является использование в качестве коммерческого объекта.

Физически возможное использование

С учетом конструктивных характеристик, планировки, наличия витринных окон и отдельного входа физически возможным вариантом его использования является использование под помещение свободного назначения (ПСН), в том числе как торговое, офисное.

Финансовая целесообразность

Учитывая расположение, окружающую застройку, высокий уровень деловой активности и характеристики Объекта оценки №21, целесообразным является его использование в качестве помещения свободного назначения.

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность - учитывая указанные выше факторы, вариантом, обеспечивающим максимальную доходность, признается сохранение текущего использования, а именно помещения свободного назначения.

Вывод: учитывая указанные выше факторы, единственным вариантом использования Объекта оценки №21, являющимся наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль, представляется продолжение его использования в качестве помещения свободного назначения.



4 АНАЛИЗ РЫНКА

4.1 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

В 2017 году российская экономика вышла из рецессии и вернулась к умеренным темпам роста за счёт повышения цен на нефть и стабилизации основных макроэкономических показателей. Такие выводы содержатся в новом докладе Всемирного банка (ВБ). Эксперты прогнозируют рост ВВП России в 2018 году на уровне 1,7%, а в 2019 году этот показатель достигнет 1,8%.

Объем ВВП России за 2017 г., по первой оценке Росстата, составил в текущих ценах 92 081,9 млрд руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2016 г. соответствовал 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016 г. составил 105,5%.

Т. 4.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ВВП, %	104,0	104,3	103,4	101,3	100,7	97,2	99,8	101,5*
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5*
Индекс промышленного производства	108,2	104,7	102,6	100,3	101,7	96,6	101,3	101,0**
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,1	123,0	95,3	106,2	103,5	102,6	104,8	102,4**
Индекс инвестиций в основной капитал	106,0	106,2	106,6	99,7	98,5	91,6	97,7	104,2***
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,3	100,8	104,4	103,3	99,3	95,7	94,1	98,3**
Оборот розничной торговли	104,4	107,2	106,3	103,9	102,7	90,0	94,8	101,2
Экспорт товаров, млрд долл. США	398,0	521,4	528	521,6	497,8	341,5	279,2	359,1
Импорт товаров, млрд долл. США	248,8	323,3	336	344,3	308,0	193,0	191,4	228,5

Источник: данные Министерства экономического развития РФ, Банка России, ФТС, Росстата, http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-12-2017.pdf; http://www.customs.ru/index2.php?option=com_content&view=article&id=26258

* Первая оценка

** Предварительные данные

*** Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г.

Индекс промышленного производства² в 2017 г. по сравнению с 2016г. составил 101,0%, в декабре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,5 %. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2017 г. по сравнению с 2016 г. составил 102,0%, в декабре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,0. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2017 г. по сравнению с 2016 г. составил 100,2%, в декабре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,0 %. Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в 2017 г. по сравнению с 2016г. составил 100,1%, в декабре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 94,5.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке Росстата, составил 5 654,03 млрд руб., в декабре 2017г. - 220,5 млрд руб.

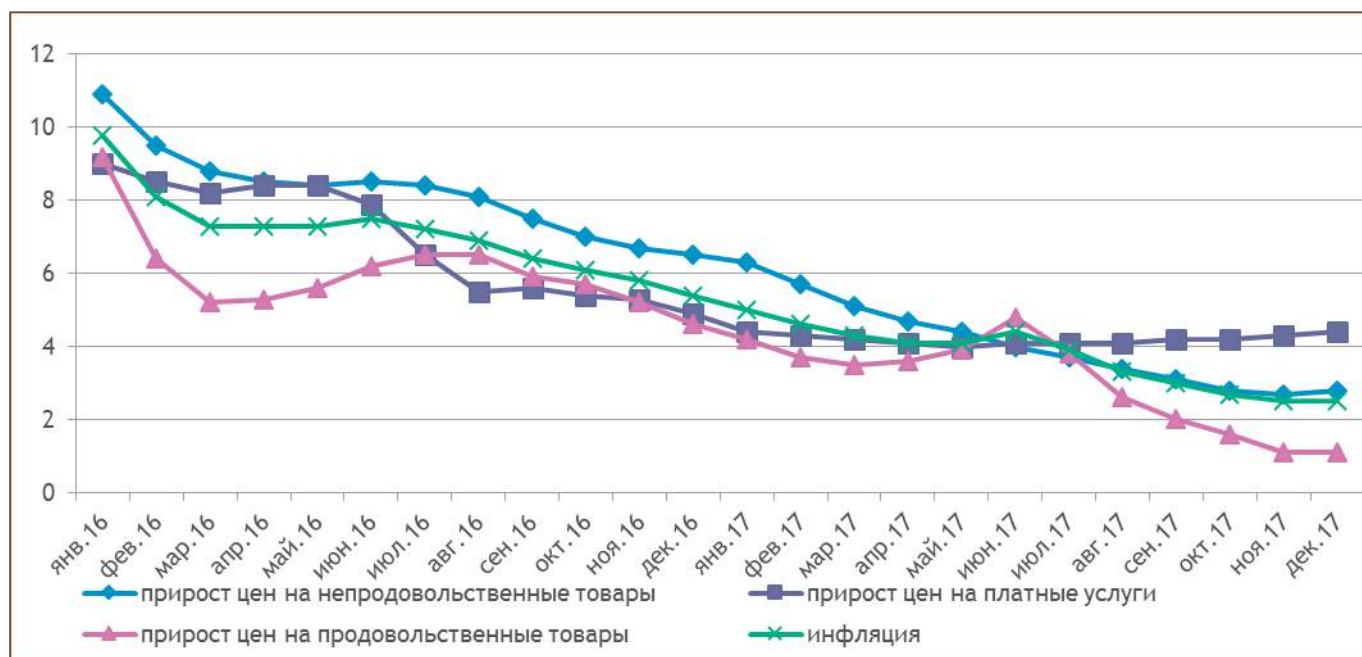
В декабре 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,3%.

² Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2 на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

³ С учетом уточнения данных за периоды 2017г. по производству отдельных видов сельскохозяйственной продукции

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, 2016 - 2017 гг. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: http://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl_01122017.pdf

Внешняя торговля

Динамика внешней торговли России в 2017 г. свидетельствует об оживлении внутренней экономической активности. Рост импорта говорит об адаптации бизнеса к уровню спроса в стране в различных сферах при данном курсе рубля и цене на нефть около 68 долл.США/барр.

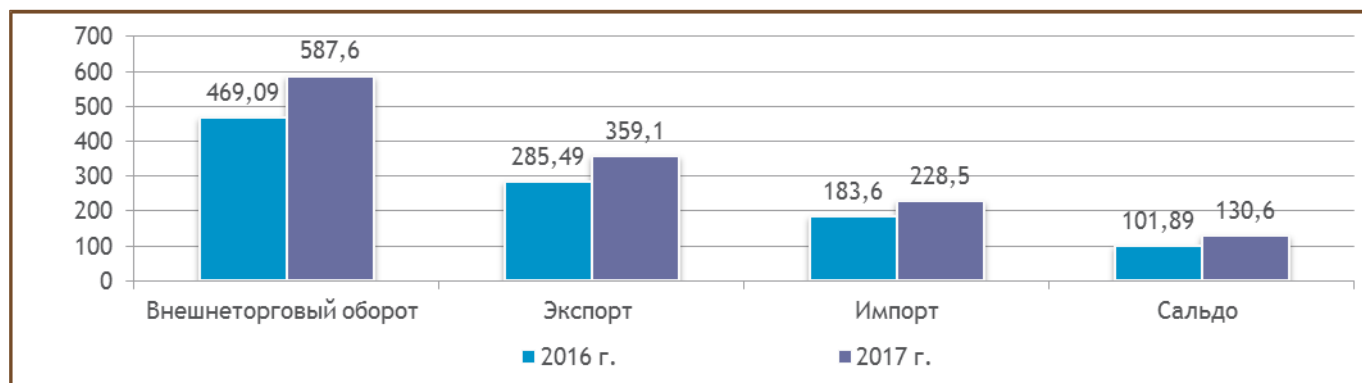
Внешнеторговый оборот России, по данным таможенной статистики в январе-декабре 2017 г. составил 587,6 млрд долл. США, в том числе экспорт - 359,1 млрд долл. США, импорт - 228,5 млрд долл. США.

Сальдо торгового баланса за 2017 г. сложилось положительное - 130,6 млрд долл. США, что на 26,5 млрд. долларов США больше, чем в январе-декабре 2016 года.

В страновой структуре внешней торговли России ведущее место занимает Европейский Союз, как крупнейший экономический партнер страны. На долю Европейского Союза в январе-декабре 2017 года приходилось 42,2% внешнеторгового оборота России (в январе-декабре 2016 года - 42,8%), на страны СНГ - 12,4% (12,3%), на страны ЕАЭС - 8,7% (8,5%), на страны АТЭС - 30,5% (29,9%).

Основными торговыми партнерами России в январе-декабре 2017 года среди стран дальнего зарубежья были: Китай, товарооборот с которым составил 87,0 млрд. долларов США (131,5% к январю-декабрю 2016 года), Германия - 50,0 млрд. долл. США (122,8%), Нидерланды - 39,5 млрд. долл. США (122,4%), Италия - 24,0 млрд. долл. США (120,8%), США - 23,2 млрд. долл. США (116,2%), Турция - 21,6 млрд. долл. США (137,2%), Республика Корея - 19,3 млрд. долл. США (127,5%), Япония - 18,3 млрд. долл. США (113,9%), Польша - 16,5 млрд. долл. США (125,9%), Франция - 15,5 млрд. долл. США (116,5%).

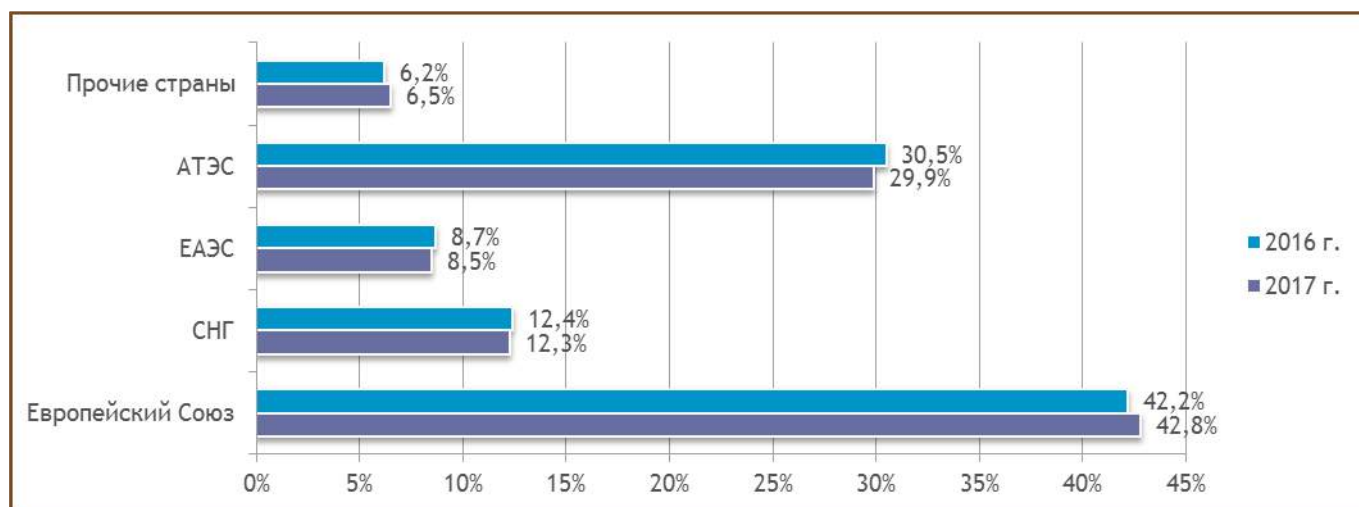
И. 4.2 Внешняя торговля Российской Федерации в январе-декабре 2017 г. (база для сравнения - январь-декабрь 2016 г.), млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, http://www.customs.ru/index2.php?option=com_content&view=article&id=26258

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.3 Страновая структура внешней торговли Российской Федерации в январе-декабре 2016 г. и январе-декабре 2017 г.

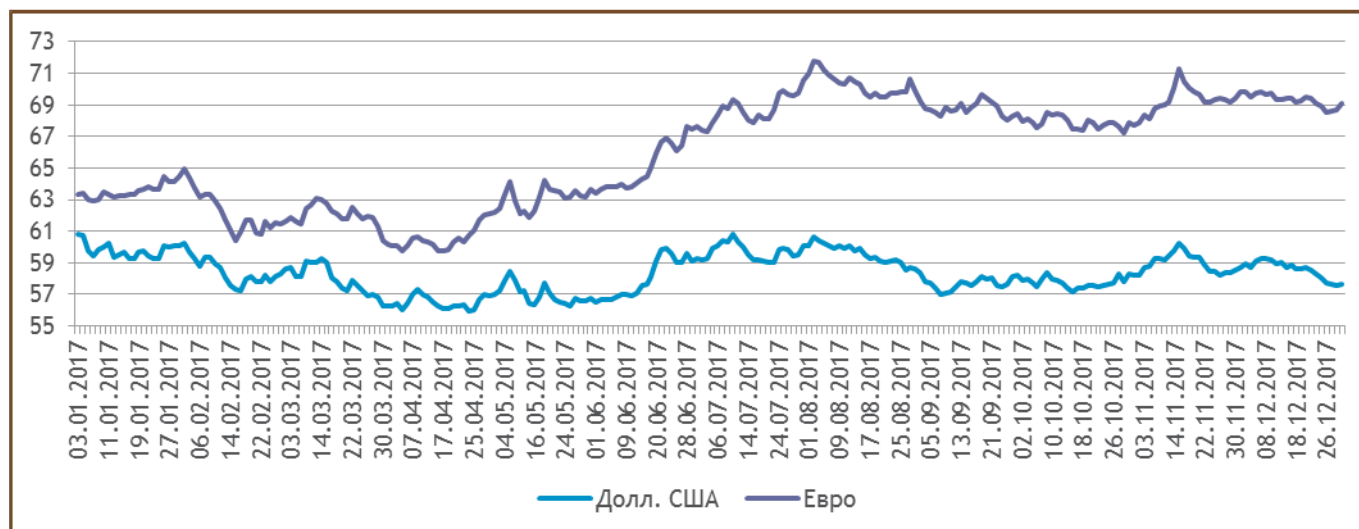


Источник: Федеральная таможенная служба, http://www.customs.ru/index2.php?option=com_content&view=article&id=26258 Валютный рынок

Валютный рынок

На конец декабря 2017 г. изменение официального курса доллара США и евро к рублю составило 57,6% и 68,9%, соответственно.

И. 4.4 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к доллару США и евро (с расчетами "завтра") за 2017 г.



Источник: данные Банка России

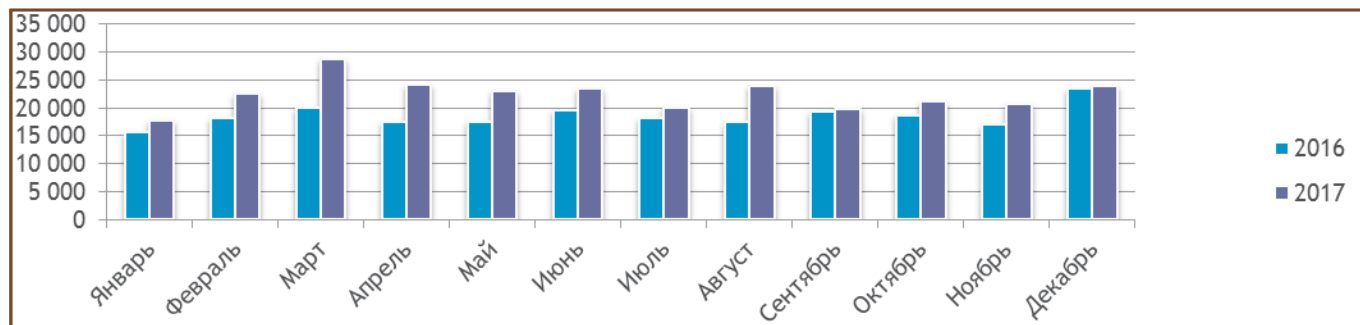
В декабре 2017 г. наблюдалось ослабление американской и европейской валюты, за месяц курс доллара расчетами "завтра" снизился на 0,7 руб. (1%) до 57,6 руб./долл.США, курс евро расчетами "завтра" снизился на 0,3 руб. (1%).

На 31.12.2017 г. официальный курс доллара США к рублю составил 57,6002 руб. за доллар США, курс евро к рублю - 68,8668 руб. за евро. Стоимость бивалютной корзины понизилась до 62,6702 руб. (62,0763 руб. на 31.12.2016 г.).

В декабре 2017 года средневзвешенный объем торгов на валютном рынке Московской биржи составил 1 416,7 млрд рублей или 24,2 млрд долларов США по сравнению с 1 407,2 млрд рублей в декабре 2016 года. Общий объем торгов на всех рынках биржи по итогам 2017 года вырос до 887,6 трлн рублей (850,4 трлн рублей в 2016 году). Лучшая динамика зафиксирована на рынке облигаций (рост составил 25,3% без учета однодневных облигаций), на денежном рынке (+13,0%) и на валютном рынке (+5,4%).

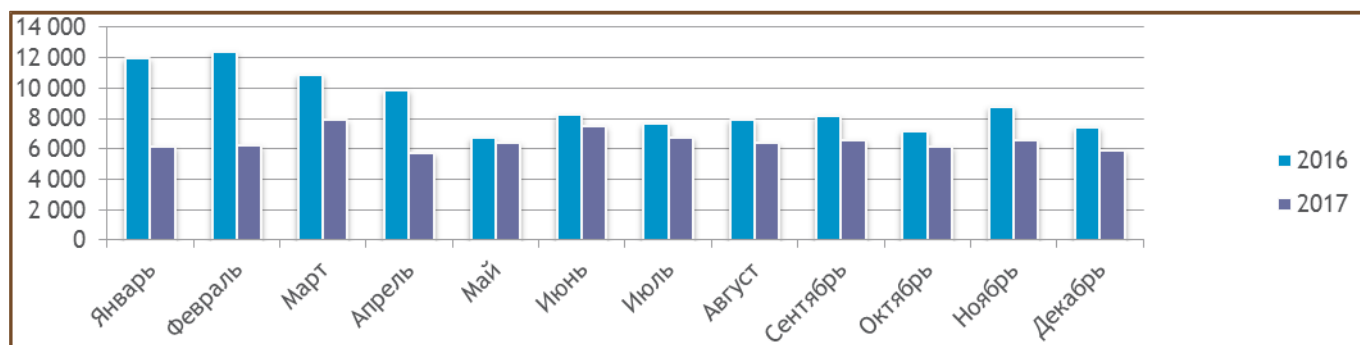
4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.5 Объем торгов СВОП на валютном рынке за 2016 г. и 2017 г., млрд руб.



Источник: данные ПАО "Московская биржа", <http://fs.moex.com/f/8930/otchet-rynki-moskovskoy-birzhi-nojabr-2017-rus.pdf>, <http://www.moex.com/n18279?nt=106>, http://ar2016moex.3ebra.com/pdf/ar/ru/review_markets_fx-market.pdf

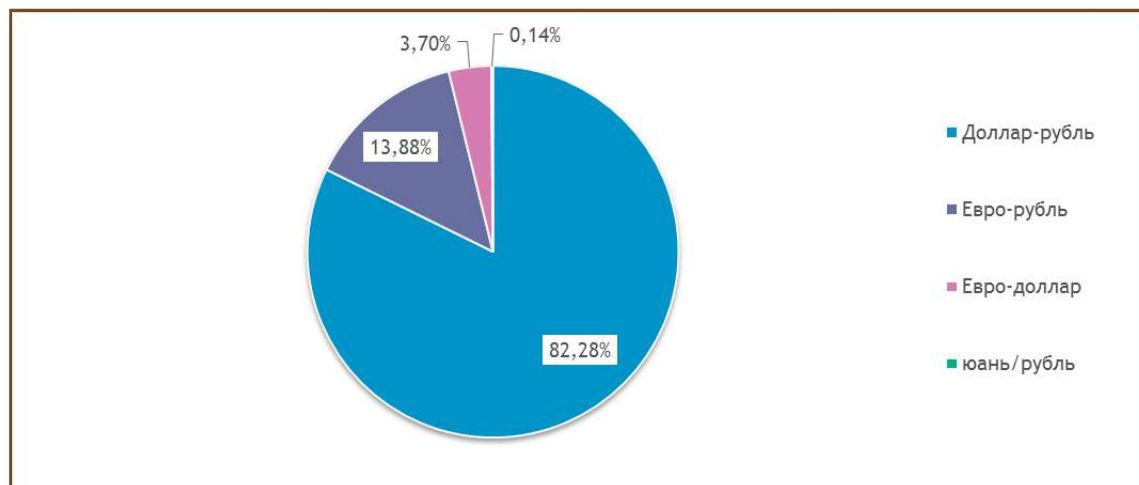
И. 4.6 Объем торгов СПОТ на валютном рынке за 2016 г. и 2017 г., млрд руб.



Источник: данные ПАО "Московская биржа", <http://fs.moex.com/f/8930/otchet-rynki-moskovskoy-birzhi-nojabr-2017-rus.pdf>, <http://fs.moex.com/f/6617/otchet-rynki-moskovskoy-birzhi-nojabr-2016-rus.pdf>

Структура объема торгов за 2017 г. имеет следующий вид: операции "доллар-рубль" - 285 962 млрд руб., "евро-рубль" - 48 230 млрд руб., "евро-доллар" - 12 869 млрд руб., "юань-рубль" - 492 млрд руб., на прочие инструменты - 50 млрд руб.

И. 4.7 Структура объема торгов на валютном рынке за 2017 г.



Источник: данные ПАО "Московская биржа", <http://www.moex.com/ru/ir/interactive-analysis.aspx>

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

По итогам 2017 г. 4. стоимость нефти на мировом рынке оставалась достаточно стабильной благодаря договоренностям ОПЕК. 30.11.2016 г. на встрече в Вене 13 членов ОПЕК договорились о сокращении добычи нефти с 01.01.2017 г. на 1,2 млн барр. в сутки, до 32,5 млн.

По итогам первых торгов в 2017 г., 03.01.2017 г., впервые с июля 2015 г. баррель Brent стал стоить дороже 55 долл. США и до конца апреля почти не опускался ниже отметки 50 долл. США. 25 мая 2017 г. министры ОПЕК+

⁴<http://tass.ru/info/4860528>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

продолжили договоренности до конца марта 2018 г. 25.05.2017 г. министры ОПЕК продолжили договоренности до конца марта 2018 г. Дешевле всего в 2017 г. нефть стоила 20.06.2017 г. - 43,98 долл. США.

Из-за ряда ураганов лета 2017 г., нарушивших добычу нефти в Мексиканском заливе и приведших к снижению запасов США, цена нефти возобновила рост. 16.08.2017 г. котировки закрепились на уровне выше 50 долл. США за баррель. В октябре 2017 г. укреплению цен на нефть способствовали рост спроса на топливо, а также нестабильность в Иракском Курдистане.

27.10.2017 г. стоимость фьючерса на нефть марки Brent впервые с июля 2015 г. превысила 60 долл. США за баррель. 30.11.2017 г. страны ОПЕК договорились о продлении соглашения до конца 2018 г. 11.12.2017 г. котировки нефти впервые с мая 2015 г. достигли уровня в 65,31 долл. США декабря нефть торговалась на уровне 66,5 долл. США за баррель, как в начале мая 2015 г.

Страны ОПЕК в декабре 2017 г. 5 нарастили добычу нефти на 42,4 тыс. барр. в сутки по сравнению с ноябрем - до 32,416 млн барр., что ниже оговоренного в соглашении о сокращении добычи целевого уровня (32,5 млн баррелей в сутки).

Добыча ОПЕК в декабре выросла в основном за счет африканских стран - Ливии и Анголы. Так, Нигерия увеличила добычу на 75,7 тыс. барр. - до 1,86 млн барр., Ангола - на 45 тыс. барр. - до 1,63 млн барр. Производство нефти выросло также у Алжира - на 30 тыс. барр. - до 1,037 млн.

Снижалась добыча значительно больше всего у Венесуэлы - на 82 тыс. барр., до 1,74 млн, у Катара - на 12 тыс. барр., до 0,59 млн и у Саудовской Аравии - на 11 тыс. барр., до 9,92 млн барр. Ливия сократила добычу на 7 тыс.

Таким образом, по итогам 2017 г. нефть выросла в цене на 20,5%, средняя цена составила 55,5 долл. США за баррель, на 9,5 долл. США выше, чем цена в соответствующий период.

Т. 4.2 Цены на сорта нефти на декабрь 2017 г., долл. США/баррель

Наименование	Цена	Изменение	Изменение, %
Нефть "Brent"	63,49	0,54	0,86
Нефть WTI	57,74	0,38	0,66
Нефть DME Oman61,64	61,64	0,39	0,64
Нефть Louisiana Light	46,75	0,25	0,54
Нефть Dubai	63,49	0,13	0,21
Нефть Mexican Basket	53,38	0,21	0,39
Нефть Mars US	58,61	0,19	0,33
Нефть Urals	61,48	0,00	0,00
Нефть Western Canadian	60,98	0,05	0,08
Нефть Indian Basket	29,22	-2,86	-8,92

Источник: <http://www.oilexp.ru/news/pulse/neft-ceny-na-sorta-dannye-na-20-12-2017/136819/>

Согласно опубликованному отчету от API (Американский институт нефти), запасы сырой нефти в США за декабрь сократились на 5,2 млн баррелей. Запасы дистиллятов сократились на 2,85 млн баррелей. Однако запасы бензина увеличились на 2 млн баррелей.

Т. 4.3 Средние цены на нефтепродукты в России в 2016 и 2017 гг., тыс. руб./т

Наименование	2016	2017	% изменения (2017/2016)
Дизельное топливо (летнее)	27,5	31,1	13,10%
Дизельное топливо (зимнее)	29,1	34,4	18,30%
Авиакеросин	25,1	30,12	20,00%
Бензин премиум-95	38,4	41,09	7,00%
Бензин регулятор-92	35,3	38,01	7,70%

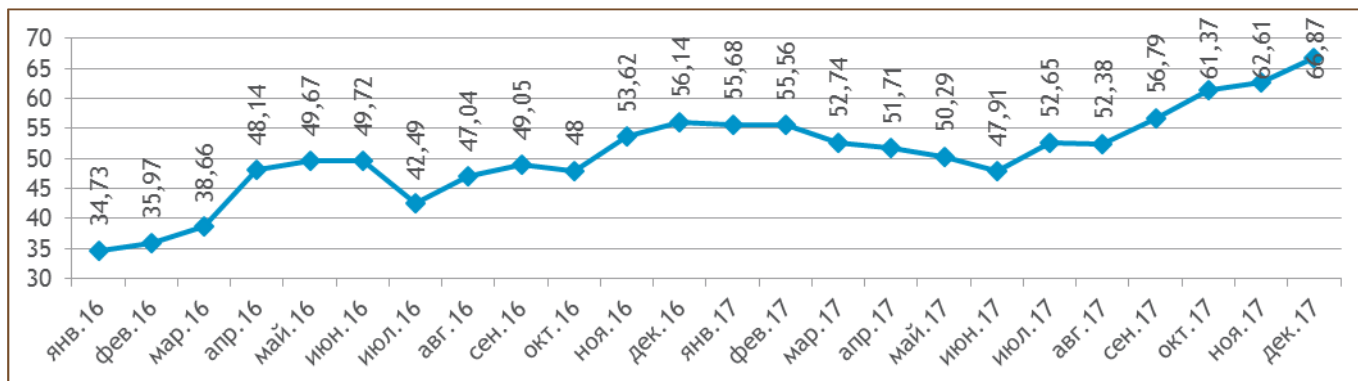
Источник: <http://na-atr.ru/uploads/default/ccb6dc926f43b473f93fa499dc1677f6.pdf>

Средняя цена на нефть российской экспортной марки Urals за январь—декабрь 2017 г. достигла 53,03 долл. США за баррель. За аналогичный период прошлого года она составляла 41,89 долл. США за баррель. Таким образом, в годовом сопоставлении средняя цена Urals увеличилась в отчетном периоде на 26,6%. При этом, указывает Минфин, средняя цена Urals в декабре 2017 г. сложилась в размере 63,61 долл. США за барр., что в 1,22 раза выше, чем в ноябре 2016 г. (52,08 за барр.).

⁵<http://tass.ru/ekonomika/4883246>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

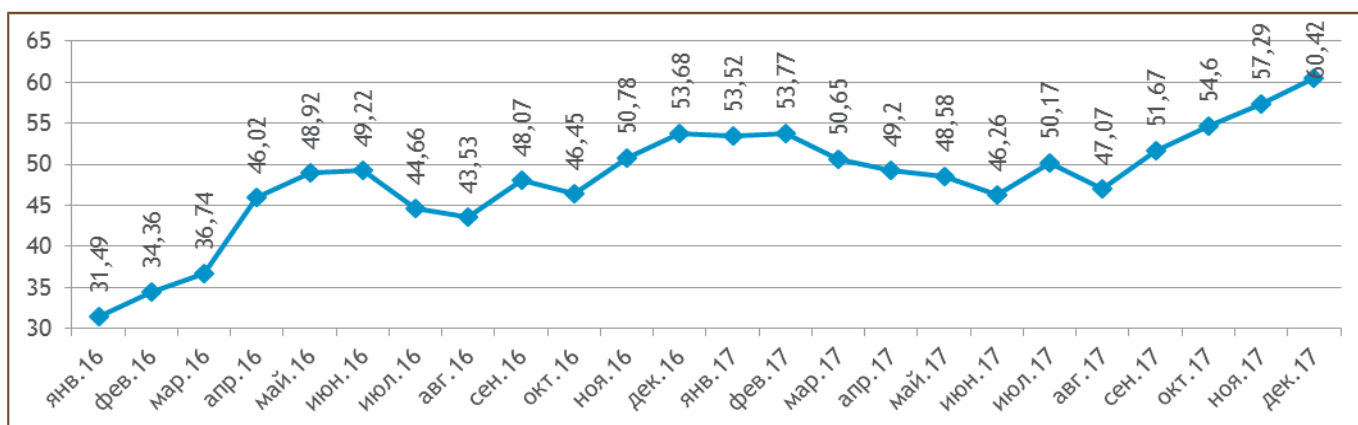
И. 4.8 Динамика цен на нефть марки Brent за 2016 - 2017 гг.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2017>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2016>

Начиная с августа 2017 г. наблюдался стабильный рост в цене нефти марки WTI, что было обусловлено ожиданиями роста спроса по мере восстановления работы американских нефтеперерабатывающих заводов после ураганов "Харви" и "Ирма".

И. 4.9 Динамика цен на нефть марки WTI за 2016 - 2017 гг.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2017>; <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2016>

Причиной резкого роста нефтяных котировок в конце сентября стала ситуация на рынке дизеля и рост дефицита нефти. Цены на дизель в Европе выросли выше уровня 550 долл. США за тонну впервые с июля 2015 г., по сравнению с 409,50 долл. США всего три месяца назад. Кроме того, рынок дизельного топлива полностью перешел в состояние, называемое бэквордацией, когда контракты на ближайшие месяцы дороже, чем на более поздние даты, что является признаком дефицита на рынке.

Рынок ценных бумаг

Объем торгов на фондовом рынке в декабре 2017 года достиг 2 918,6 млрд рублей по сравнению с 2 928,3 млрд рублей в декабре 2016 года. Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями составил 659,0 млрд рублей (982,6 млрд рублей в декабре 2016 года). Среднедневной объем торгов составил 31,4 млрд рублей (44,7 млрд рублей в декабре 2016 года).

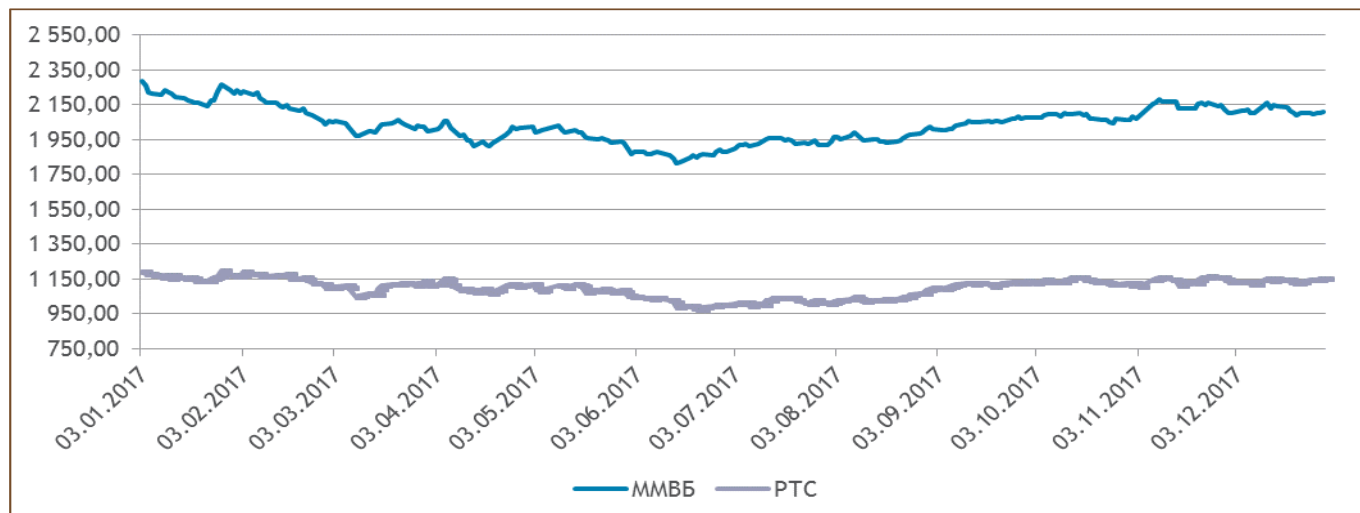
Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями вырос на 16,1% и составил 2 259,6 млрд рублей (1 945,6 млрд рублей в декабре 2016 года). Среднедневной объем торгов - 107,6 млрд рублей (88,4 млрд рублей в декабре 2016 года). В декабре на фондовом рынке Московской биржи размещены 74 облигационных займа, объем размещения составил 1 948,6 млрд рублей (в том числе, объем размещения однодневных облигаций составил 766,0 млрд рублей).

Объем торгов на срочном рынке в декабре 2017 года составил 6,0 трлн рублей (8,4 трлн рублей в декабре 2016 года) или 111,2 млн контрактов (145,2 млн контрактов в декабре 2016 года). Объем торгов фьючерсными контрактами составил 105,5 млн контрактов, опционными контрактами - 5,7 млн контрактов.

Объем открытых позиций на срочном рынке на конец месяца достиг 702,9 млрд рублей (639,0 млрд рублей в декабре 2016 года).

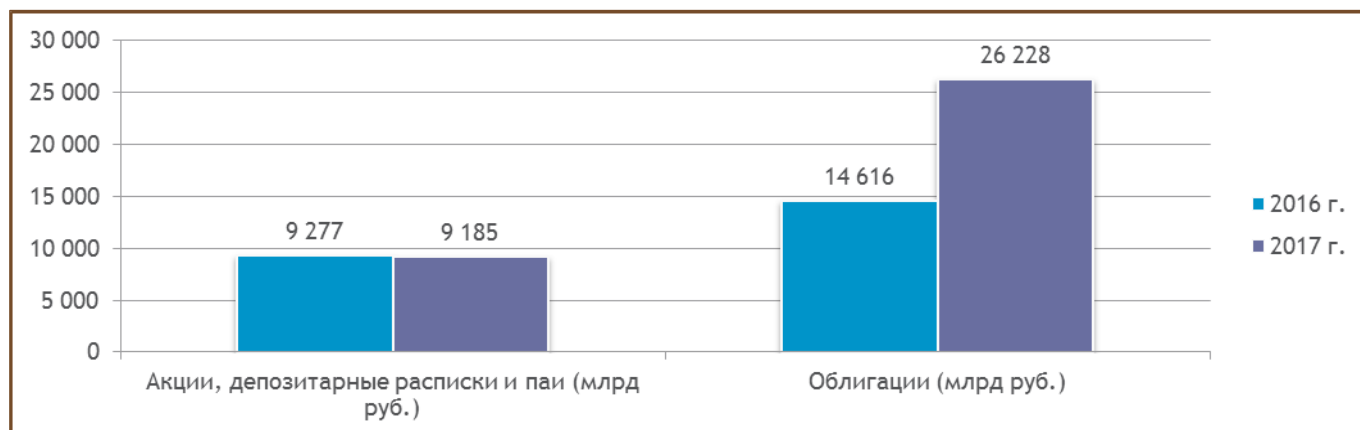
⁶ <http://expert.ru/2017/09/27/bloomberg-neft/>

И. 4.10 Динамика индексов ММВБ и РТС за 12 мес. 2017 г., п.п.



Источник: данные ПАО "Московская биржа", <http://www.moex.com/ru/index/MICEXINDEXCF/archive/#/from=2017-01-01&till=2017-09-30&sort=TRADEDATE&order=desc>; <http://www.moex.com/ru/index/RTSI/archive/#/from=2017-01-01&till=2017-12-31&sort=TRADEDATE&order=asc>

И. 4.11 Объем торгов на фондовом рынке за 2016 г. и 2017 г., млрд руб.



Источник: данные ПАО "Московская биржа", <http://www.moex.com/ru/ir/interactive-analysis.aspx>

Рынок государственных ценных бумаг

Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями за декабрь 2017 года вырос на 16,1% и составил 2 259,6 млрд рублей (1 945,6 млрд рублей в декабре 2016 года). Среднедневной объем торгов - 107,6 млрд рублей (88,4 млрд рублей в декабре 2016 года).

На рынке государственных облигаций основная доля в размере около 63,6% (+10,1% с начала года) приходится на облигации федерального займа с постоянным доходом (ОФЗ-ПД). С 13,2% в начале года до 8,0% (-5,2%) снизилась доля облигаций федерального займа с амортизацией долга (ОФЗ-АД). Около 2,5% (-0,4% с начала года) рынка занимает единственный выпуск облигаций федерального займа с индексированным номиналом (ОФЗ-ИН).

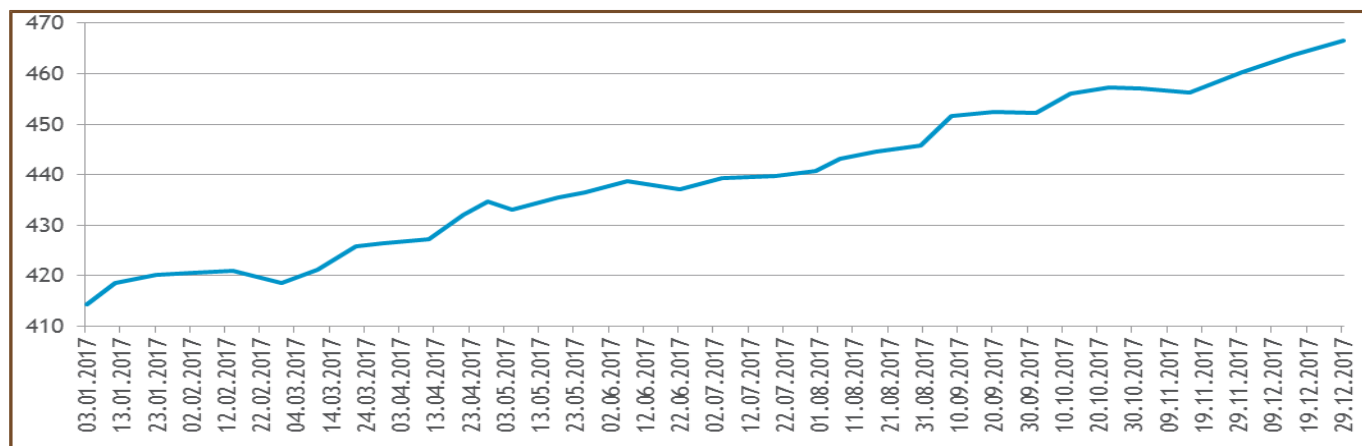
В 2017 году приостановился наблюдаемый в 2015-2016 гг. рост доли облигаций федерального займа с переменным купоном (ОФЗ-ПК), которая снизилась за 2017 год с 30,5% до 25,9%. Объем облигаций в абсолютном выражении также снизился с 1 934,3 млрд. до 1 748,4 млрд. руб., что, в первую очередь, было обусловлено погашением 27 декабря выпуска ОФЗ-ПК 24018 в объеме 200 млрд. руб.

Говоря о рынке государственных облигаций, необходимо выделить новый продукт, который появился в 2017 г. и был ориентирован на инвесторов - физических лиц, - облигации федерального займа для населения (ОФЗ-н). 26 апреля 2017 г. Минфин начал продажу трехлетних ОФЗ для населения (серия 53001), начав с 15 млрд. руб., который был реализован в течение первых 26-ти дней. В последующем было принято решение о размещении дополнительного транша выпуска той же серии. В результате предельный объем выпуска серии 53001 был увеличен вдвое, до 30 млрд. рублей по номиналу. Период размещения дополнительного выпуска установлен с 6 июня по 25 октября 2017 г. В полном объеме второй транш был размещен 12 сентября, на 71 день с начала продаж. 11 сентября 2017 г. Минфин РФ принял решение о размещении второго выпуска ОФЗ-н серии 53002 в объеме 15 млрд. руб. и с погашением через 3 года. Продажа облигаций началась 13 сентября 2017 г., окончание размещения запланировано на 14 марта 2018 г. Размещение ОФЗ-н серии 53002 идет менее успешно по сравнению с первым и вторым траншами серии 53001. По состоянию на 29 декабря 2017 г., в течение 78-ми дней с начал продаж было реализовано ОФЗ-н на сумму около 9 156,5 млн. руб. или 61,04% от общего объема облигаций второго выпуска.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Рост интереса инвесторов - физических лиц к облигационному рынку в 2017г. был обусловлен более высоким уровнем доходности облигаций по сравнению с банковскими депозитами, а также освобождение с 1 января 2018г. от налогообложения доходов, полученных в виде купонных выплат по облигациям российских эмитентов, выпущенным в 2017-2018гг. Очевидно, что позитивное влияние этих факторов сохранится и в 2018г.

И. 4.12 Динамика индекса государственных облигаций (RGBI TR) за январь 2017 г. - декабрь 2017 г., п.п.



Источник: данные ПАО "Московская биржа", <http://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/#/from=2017-01-01&till=2017-12-31&sort=TRADEDATE&order=asc>

Кредитный рейтинг России

В 2017 г. вступил в силу новый закон, по которому иностранные рейтинговые агентства смогут работать в России либо через филиалы и присваивать международные рейтинги, либо создать в России дочерние структуры, которые будут соответствовать новым требованиям российского законодательства и присваивать рейтинги по национальной шкале.

Рейтинги по национальной шкале представляют собой оценку риска национальных эмитентов и их долговых обязательств в условиях данной страны. Национальные рейтинговые шкалы характеризуют уровень риска эмитента и вероятность исполнения его долговых обязательств по сравнению с другими эмитентами в соответствующей стране. Рейтинги, присвоенные по национальным шкалам разных стран, не сопоставимы между собой. Если один эмитент получает максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале одной страны, а второй эмитент - максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале другого государства, то уровни кредитного риска по ним, скорее всего, не совпадут.

Международная шкала рейтингов как раз предназначена для точных сравнений эмитентов из разных стран, учитывает влияние прямых и косвенных страновых рисков и позволяет сравнивать любые компании между собой.

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

Standard & Poor`s⁷

Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's в сентябре 2017 г. подтвердило долгосрочный суверенный кредитный рейтинг России на уровне BB+, долгосрочный и краткосрочный рейтинги в национальной валюте на уровнях BBB- и A-3.

Прогнозы по рейтингам остаются "позитивными", это означает, что агентство может поднять рейтинги России, если восстановление экономики продолжит набирать силу, а ВВП на душу населения достигнет значений, сопоставимых со странами с аналогичным уровнем развития. Поспособствовать положительному рейтинговому движению также может улучшение финансовой стабильности и устойчивое укрепление кредитной активности банковской системы.

По прогнозам Standard & Poor's, экономика России будет восстанавливаться до 2020 года. Реальный ВВП увеличится на 1,8% в 2017 г. и в среднем на 1,7% в 2017-2020 гг. На это повлияет восстановление цен на нефть и умеренное расширение внутреннего спроса после смягчения кредитно-денежной политики государства. Низкие цены на сырье продолжают сдерживать прогнозы по экономическому росту в долгосрочной перспективе, как и доминирующая роль государства в экономике, низкая производительность труда и сложный инвестиционный климат.

Fitch Ratings⁸

В сентябре 2017 г. международное рейтинговое агентство Fitch Ratings улучшило прогноз по кредитному рейтингу России со "стабильного" до "позитивного". Прогноз по росту российской экономики был повышен агентством с 1,4% в марте до 2%, инфляция в 2017 г. прогнозируется на уровне 4,2% (ранее инфляция по итогам 2017 г. прогнозировалась Fitch Ratings на уровне 4,5%). Следующий плановый пересмотр рейтинга намечен Fitch Ratings на март 2018 г.

⁷ <http://www.rbc.ru/economics/15/09/2017/59bc36309a79475bf58f030f>

⁸ <https://www.gazeta.ru/business/2017/09/26/10907324.shtml>

Moody's

Агентство Moody's в феврале 2017 г. улучшило прогноз по суверенному кредитному рейтингу России с "негативного" до "стабильного" уровня. Основными факторами для изменения прогноза по кредитному рейтингу стало принятие правительством среднесрочной стратегии фискальной консолидации, которая должна снизить зависимость правительства от нефтегазовых поступлений и разрешить постепенное пополнение резервных запасов. При этом Moody's указывает, что потенциал экономического роста в России остается достаточно слабым по сравнению с другими странами с аналогичным уровнем дохода. При отсутствии структурных реформ, что приводит к высокому уровню бедности, сокращению населения трудоспособного возраста и множеству других факторов, которые сдерживают инвестиции, рейтинговое агентство ожидает, что потенциал роста будет оставаться на уровне 1,5-2%.

На протяжении марта - декабря 2017 г. агентство Moody's не пересматривало кредитный рейтинг России.

Т. 4.4 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 31.12.2017 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	16.09.2017	BB+ (позитивный)	BBB- (позитивный)
Fitch	22.09.2017	BBB- (позитивный)	BBB- (позитивный)
Moody's	18.02.2017	Ba1 (стабильный)	Baa3 (стабильный)

Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>

Прогнозы развития экономики России

Т. 4.5 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2018	2019	2020
Темп роста ВВП, в % к пред. году	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	102,1	102,2	102,3
	Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, сентябрь 2017 г.)	101,1-	101,8	102,1
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России", ноябрь 2017 г.	101,7	101,8	н/д
	Банк России, сентябрь 2017 г.	101,5-102,0	101,5-102,0	101,5-102,0
	OECD Economic outlook (ноябрь 2017)	101,9	101,5	Н/д
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	103,9	104,1	104,1
	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	103,7	104,0	104,0
	Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, сентябрь 2017 г.)	103,9	103,8	103,8
	Прогноз МВФ, октябрь 2017 г.	103,9	104,0	104,0
Индекс промышленного производства, в % к пред. году	Прогноз Economist Intelligence Unit, декабрь 2017 г.	103,9	104,5	104,7
	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	102,5	102,5	102,5
Инвестиции в основной капитал, в % к пред. году	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	104,7	105,6	105,7
	Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, сентябрь 2017 г.)	102,3	102,8	103,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	104,1	101,3	101,5
Оборот розничной торговли, в % к пред. году	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	102,9	102,7	102,5
	Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, сентябрь 2017 г.)	102,5	103,0	103,1
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	43,8	41,6	42,4
	Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, сентябрь 2017 г.)	51,0	55,0	57,0
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России", ноябрь 2017 г.	51,6	54,6	57,5
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	60,37	61,01	20,28
Курс доллара США, руб./долл. США	Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, сентябрь 2017 г.)	59,10	57,50	57,00

Показатель	Источник	2018	2019	2020
Курс евро, руб./евро	МЭР РФ, Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (октябрь, 2017 г.)	64,70	66,90	68,00
	EUI (декабрь 2017 г.)	60,27	59,54	60,34
	OECD Economic outlook (ноябрь 2017)	59,14	59,14	н/д
	Bloomberg, октябрь 2017 г.	58,66	61,95	63,80
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	69,96	71,93	76,28
	OECD Economic outlook (июнь 2017)	68,52	68,52	н/д
	EUI (декабрь 2017 г.)	71,72	70,25	72,71
	Bloomberg, октябрь 2017 г.	69,63	77,02	79,84

Источник: Прогноз социально-экономического развития России до 2020 (МЭР РФ, октябрь 2017), Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, сентябрь 2017), "Доклад об экономике России" Всемирного банка (ноябрь 2017 г.), "Доклад о денежно-кредитной политике" Банка России (декабрь 2017 г.), Global Insight (декабрь 2017 г.), Bloomberg (декабрь 2017 г.), Economist Intelligence Unit (декабрь 2017 г.), Прогноз МВФ, октябрь 2017, Economic Outlook No 102 -Ноябрь 2017, анализ Оценщика

* Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников

4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выводами, сделанными в рамках анализа наиболее эффективного использования:

- Объекты оценки № 1, № 2, № 3, № 4, № 21 - нежилые здания и нежилые помещения относятся к объектам коммерческой недвижимости, сегмент офисной недвижимости.
- Объекты оценки № 8 - 14 - земельные участки относятся к объектам жилой недвижимости, сегменту земельные участки жилого назначения.
- Объекты оценки № 15 - 19 - земельные участки относятся к объектам нежилой недвижимости, сегменту земельные участки сельскохозяйственного назначения.
- Объекты оценки № 5 - 7 - индивидуальные дома на земельном участке относятся к объектам жилой недвижимости, сегменту земельные участки жилого назначения.
- Объект оценки № 20 - квартира относится к объектам жилой недвижимости, сегменту вторичного рынка жилья.

Далее Оценщик приводит анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы и Московской обл., рынка жилой и загородной недвижимости г. Москвы, рынка земельных участков с/х назначения Московской обл., основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, фактических данных о ценах предложений и ставок аренды на объекты недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен Объект оценки, а также приводит основные выводы относительно анализируемого сегмента рынка.

4.3 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

Общая характеристика рынка инвестиций в коммерческую недвижимость

По итогам 2017 года, по данным специалистов KnightFrank, общий объем инвестиций в российскую недвижимость остался на уровне предыдущего года и составил \$4,3 млрд. Показатели первого полугодия 2017 года демонстрировали хорошую динамику, позволявшую рассчитывать по итогам года на преодоление значений 2016 года, однако в третьем квартале в российскую недвижимость было инвестировано лишь \$229 млн, что является одним из самых низких квартальных показателей этого десятилетия. Под конец года был закрыт ряд крупных сделок, в том числе портфельных, благодаря которым общий объем инвестиций в российскую недвижимость значительно вырос и достиг уровня, сопоставимого с показателями прошлого года.

2017 год выдался событийным как для рынка недвижимости, так и для экономики России в целом, причем эти события были как позитивного, так и негативного характера. К положительным факторам для рынка недвижимости можно отнести в первую очередь снижение Центральным банком ключевой ставки, что сделало заемные средства более доступными для инвесторов.

Также положительным сигналом стало снижение вакансии и рост арендных ставок в офисном сегменте. В совокупности эти факторы благотворно влияют на инвестиционную привлекательность сегмента офисной недвижимости, в том числе и для иностранных инвесторов.

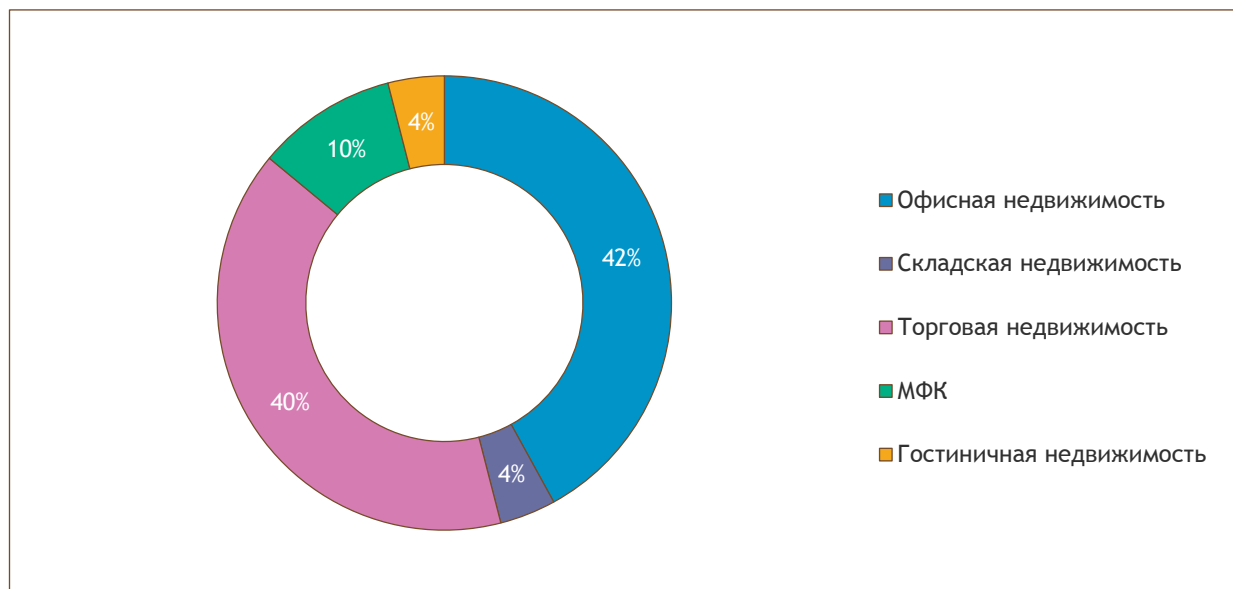
К негативным факторам можно отнести начало реализации планов некоторых крупных иностранных инвесторов по выходу с российского рынка, о которых они заявляли несколько лет назад. Так, австрийская компания "Immofinanz" и американский фонд "Heitman" нашли покупателей на свои последние российские активы.

Позитивными экономическими факторами можно считать постепенный выход российской экономики из рецессии и рост ВВП около 2% по итогам года в совокупности с рекордно низкой инфляцией. На фоне этого в 2017 году Центральный банк дважды снижал ключевую ставку: сначала в марте на 0,25 процентных пункта, а затем в декабре еще на 0,50

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

процентных пункта - до уровня 7,75%. Однако произошел и ряд событий, негативно отразившихся на экономике страны. В первую очередь это введение в августе новых экономических санкций со стороны США. Также в 2017 году с серьезными проблемами столкнулся банковский сектор, вследствие чего Центральный банк был вынужден начать процедуру санации в нескольких крупных частных банках, таких как «Открытие», «БИНБАНК», «Промсвязьбанк» и др. Международные рейтинговые агентства S&P, Moody's и Fitch сдержанно отнеслись к перспективам России при составлении кредитных рейтингов. Например, агентство S&P подтвердило кредитный рейтинг России на уровне BB+, который считается неинвестиционным.

И. 4.13 Распределение инвестиций по сегментам рынка недвижимости, %



Источник: Аналитический отчет "Colliers International". "Обзор рынка инвестиций/Москва/3 квартал 2017 г."

В текущих экономических реалиях инвесторы проявляют умеренный интерес к рынку недвижимости и осуществляют сделки лишь с объектами, способными приносить стабильный доход.

Наибольший объем инвестиций по итогам 2017 года был привлечен в торговый сегмент. В первую очередь за счет крупной портфельной сделки по продаже торговых центров, принадлежавших Immofinanz, российской компании Fort Group доля инвестиций в торговый сегмент от общего объема инвестиционных сделок достигла 44%. На долю офисного сегмента пришлось 38% от общего объема инвестиций, складского - 6%.

В 2017 году по сравнению с предыдущим годом доля иностранных инвестиций увеличилась на 2% и достигла 13%. Особенно стоит отметить долгожданную сделку с участием инвесторов из Китая, которые приобрели бизнес-центр «Воздвиженка центр». Для иностранных инвесторов российский рынок недвижимости остается одновременно высокодоходным, но вместе с тем и высокорисковым, что вынуждает их тщательно взвешивать все решения, вынужденно растягивая сроки сделок. Тем не менее общая стабилизация на рынке недвижимости (в первую очередь рост ставок аренды и снижение вакансий) привлекает все больше новых игроков, за счет которых может существенно увеличиться доля иностранных инвестиций в общем объеме инвестиционных сделок.

Традиционно наиболее привлекательным с точки зрения инвестиций является московский регион, на долю которого пришлось более 80% от общего объема инвестиционных сделок. На московском рынке недвижимости наиболее востребованными были торговый и офисный сегменты, на долю которых пришлось соответственно 46% и 38% от общего объема инвестиций Московского региона. Увеличение инвестиционной активности связано с периодом стабилизации макроэкономических факторов, которые оказали значительное влияние на рынок коммерческой и жилой недвижимости. В сегментах коммерческой недвижимости ставки аренды демонстрируют рост в связи с уменьшением показателя вакансии и минимальным вводом новых площадей. Данные рыночные факторы повышают инвестиционную привлекательность существующих объектов недвижимости.

Т. 4.6 Ключевые инвестиционные транзакции за 9 месяцев 2017 г.

Наименование	Сегмент недвижимости	Продавец	Покупатель
ТРК "Лето"	Торговый	«Галс-Девелопмент»	MALLTECH
"Легион II"	Офисный	"Норильский Никель"	UFG "Real Estate"
"Сретенка, 18"	Офисный	"Русский Каравай"	"Платформа"
"Военторг"	МФК	Дмитрий Рыболовлев	Fosun Group / Avica Management Company
Портфель проектов "Northern Horizon Capital"	Офисный, складской	"Northern Horizon Capital"	"Raven Russia Limited"

Наименование	Сегмент недвижимости	Продавец	Покупатель
"Земляной Вал"	Офисный	-	ГК "РИОТЭКС"
Бизнес-парк "Solutions"	Офисный	"Москапстрой-ТН"	"Инград сервис"
ТЦ "Карнавал"	Торговый	"А1"	"Сбербанк"
ТЦ "Город"	Торговый	"А1"	Краудфандинговая компания АКТИВО

Источник: Аналитический отчет "Colliers International". "Обзор рынка инвестиций/Москва/3 квартал 2017 г.

Рынок офисной недвижимости

По итогам 2017 года общий объем предложения офисных площадей в Москве составил 17,6 м кв., из которых 24% соответствует классу "А" и 76% - классу В+/-". За 2017 год арендные ставки в офисах класса "А" снизились на 5,6% и составила в среднем 22 923 руб./м кв./год, а в офисах класса "В" повысились на 5,2% и составила в среднем - 14 074 руб./м кв./год.

В 2017 году объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составил 408 000 м кв., превысив показатель предыдущего года на 31% - впервые после начала кризиса показатель объема ввода новых офисов, продемонстрировал положительную годовую динамику.

Объем чистого поглощения в 2017 году составил 657 тыс. м кв., превысив показатель предыдущего года на 15%.

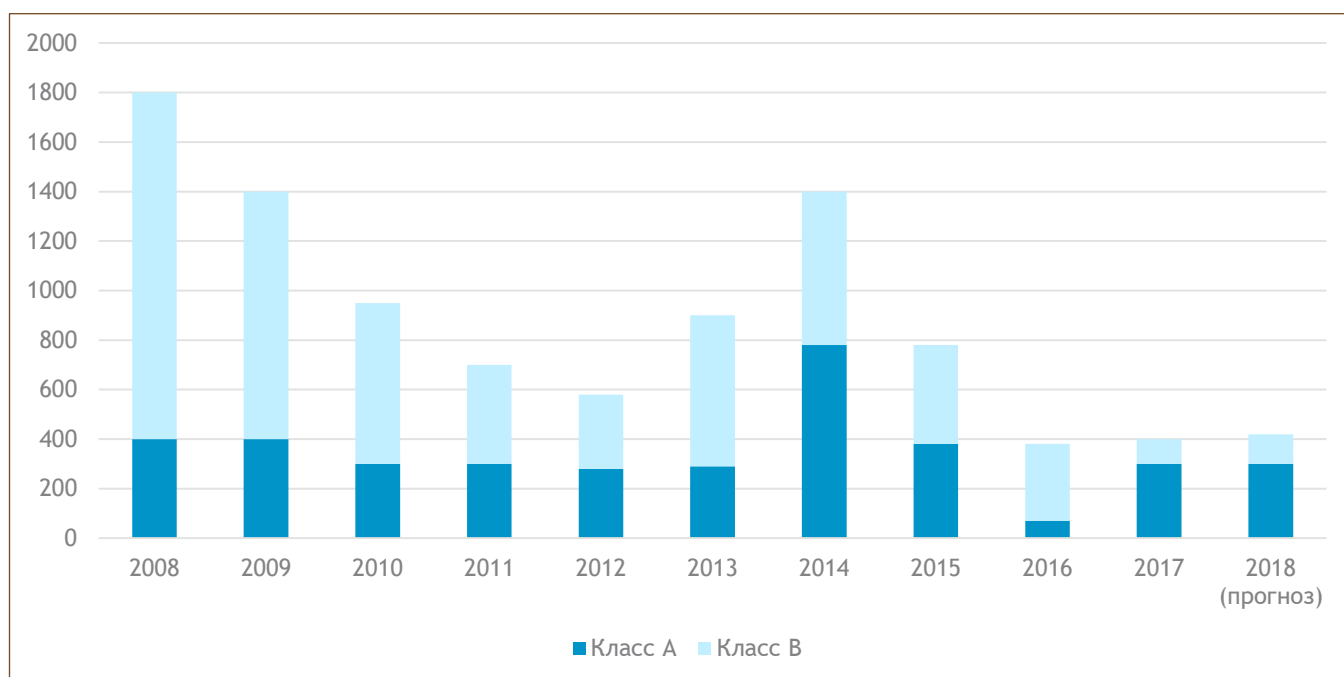
При этом основной вклад в прирост показателя объема ввода в 2017 г внесли объекты, строительство которых началось до кризиса, а сроки ввода в эксплуатацию переносились девелоперами на протяжении последних трех лет. Ключевую роль в изменении статуса этих объектов сыграли успешно завершившиеся переговоры с арендаторами и покупателями, в результате которых был подписан ряд крупных сделок. Таким образом, из совокупного объема офисных площадей, выведенных на рынок в 2017 году, 70% уже не предлагаются на рынке аренды и продажи.

Предложение

По данным специалистов "KnightFrank" и "Colliers International", по итогам 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве перешагнул отметку в 16 млн м кв. и составил 16,3 млн м кв., из которых 25% офисных площадей соответствуют классу "А" и 75% - классу В. В 2017 году было введено 408 тыс. м кв., что на 28% выше аналогичного показателя за 2016 г. Многие девелоперы в начале года осторожно оценивали перспективы рынка и не спешили с вводом в эксплуатацию новых бизнес-центров. Однако, видя стабилизацию на рынке офисной недвижимости Москвы, которая выражалась в снижении доли вакантных площадей, стабильном спросе и повышении ставок аренды в отдельных деловых районах, девелоперы завершили во 2-м полугодии строительство планируемых объектов.

В результате этого основной объем ввода в эксплуатацию новых офисных площадей был отмечен в IV квартале - 312 тыс. м кв., или 77% от общего объема введенных в эксплуатацию площадей в 2017 году. Небольшой объем ввода в эксплуатацию новых офисных площадей на фоне стабильного спроса положительно сказался на уменьшении доли вакантных площадей.

И. 4.14 Динамика объема ввода в эксплуатацию офисов классов А и В за 2017 год



Источник: Аналитический отчет "Knight Frank". Рынок офисной недвижимости/Москва/2018 г.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Опытные девелоперы офисной недвижимости Москвы, прошедшие не один кризис, хорошо чувствуя состояние рынка, активно ищут новые площадки для развития в наиболее востребованных районах Москвы и планируют начало нового строительства. Несмотря на снижение ключевой ставки, которую Центральный банк России несколько раз понижал в 2017 г., в результате чего стоимость заемного финансирования снижается, значительного роста объемов нового строительства в ближайшее время не ожидается. К вводу в эксплуатацию в 2018 г. планируется около 450 тыс. кв.м, из которых 60%, или 267 тыс. м кв., приходится на офисы класса "А". Офисных центров класса "В" планируется ввести около 183 тыс. м кв.

В результате прогнозируемый рост нового строительства качественных офисных площадей в 2018 г. превысит показатели 2017 г. на 10%.

В 2018 году девелоперами ожидается низкий объем ввода офисных площадей, обусловленный ухудшением конъюнктуры рынка в 2014-2015гг и связанным с ним снижением строительной активности. По прогнозам специалистов "Colliers International", объем ввода в эксплуатацию офисов в 2018 году составит 300 000 м кв., что окажется минимальным значением объема ввода за последние десять лет.

Спрос

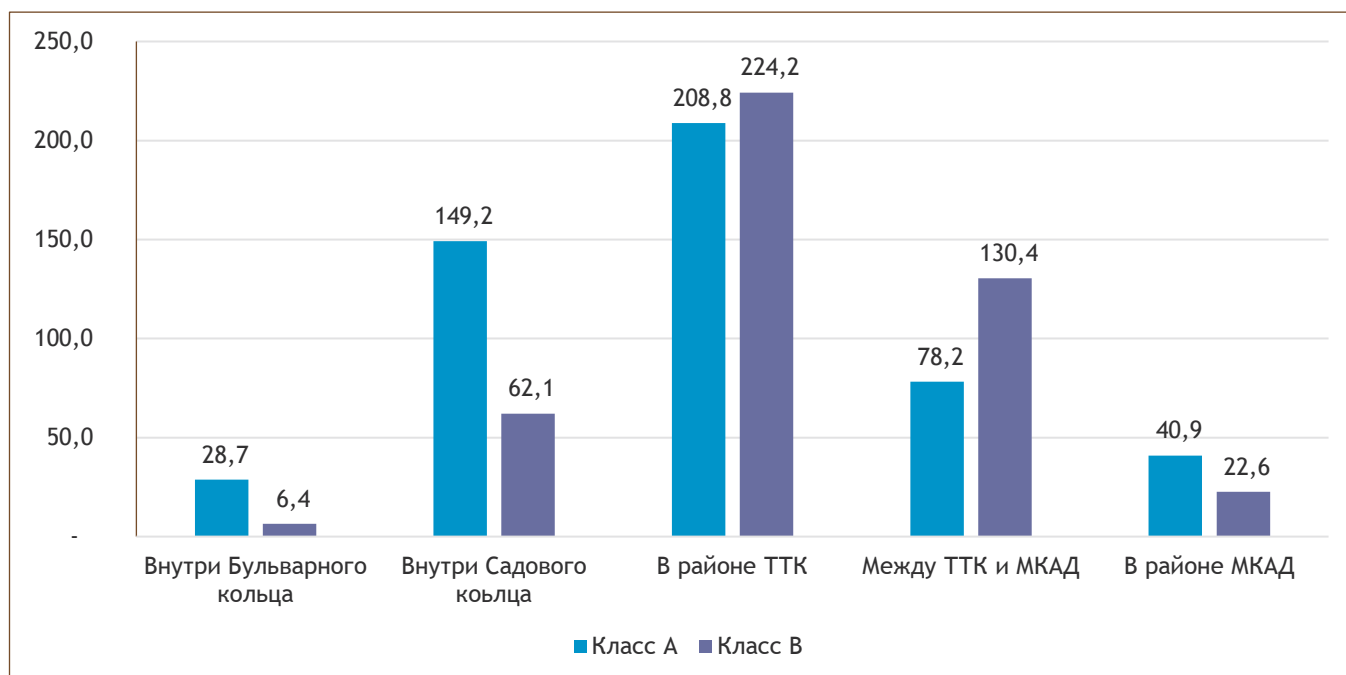
По данным сотрудников "Colliers International", совокупный объем спроса в 2017 году превысил 1,27 млн. м кв. увеличившись относительно показателя за предыдущий год на 32%. На увеличение объема сделок по аренде и продаже повлияли благоприятные рыночные условия - снижение ставки аренды и цены продаж, наличие выбора в размере и локации офисных помещений, а также общая стабилизация экономической ситуации.

Согласно данным KnightFrank, IV квартал 2017 г. был очень активным в части заключения сделок на рынке качественной офисной недвижимости: почти 45% от всего объема сделок в 2017 году было заключено в IV квартале 2017 г. Как результат, совокупный объем сделок за 2017 г. приблизился к 1 млн. кв.м и составил 964 тыс. кв.м. Общий объем чистого поглощения в офисах класса "А" и вырос на 15% по сравнению с 2016 г. и составил 657 тыс. кв.м. Во II половине 2017 г. многие арендаторы, видя стабилизацию рынка качественной офисной недвижимости, стремились заключить договора аренды на выгодных условиях, пока ставки аренды не начали активно расти, а в след за ними изменяться и другие условия аренды.

В отличие от прошлых лет, когда был четко виден профиль компаний, которые наиболее активны на рынке, в 2017 г. активность компаний из различных секторов экономики в части аренды и покупки офисов распределялась равномерно. Доля компаний банковского и финансового сектора, секторов технологии/ медиа /телекоммуникации и производство, некоммерческие организации и компаний, предоставляющих услуги для бизнеса (сектор B2B) составила 14-15%.

По итогам 2017 г. 75% от всего объема сделок с качественной офисной недвижимостью совершалось за пределами Садового кольца. Данный показатель превышает на 8 п.п. показатель 2016 г., когда объем сделок за пределами Садового кольца составлял 67%. Благодаря хорошей транспортной доступности, которая улучшилась за счет запуска Московского центрального кольца, и наличие достаточного объема предложения качественных офисных центров сделки по новой аренде сформировали район Третьего транспортного кольца, как один из самых востребованных среди арендаторов: более 50% от всего объема сделок по новой аренде пришлось на офисные центры, расположенные в районе ТТК. Офисные центры, расположенные за МКАД остаются мало востребованными среди арендаторов. Доля сделок в офисных центрах, расположенных за пределами МКАД остается менее 10%.

И. 4.15 Распределение объема сделок с офисной недвижимостью в зависимости от зоны расположения по итогам 2017 г., тыс. м кв.

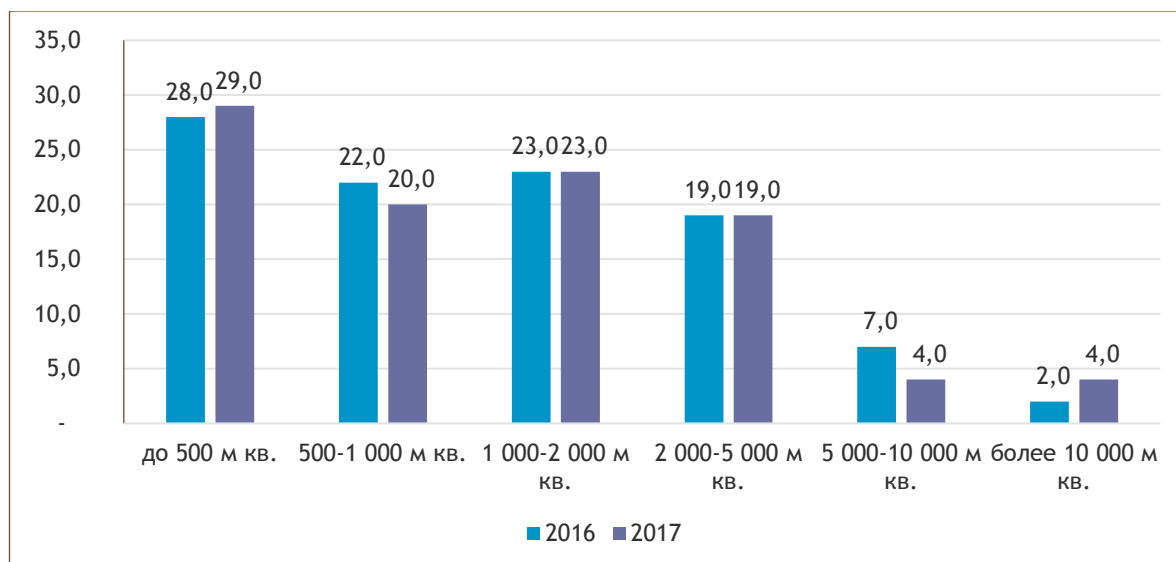


4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Источник: Аналитический отчет "Knight Frank". Рынок офисной недвижимости/Москва/2018 г.

По итогам I-IV кварталов 2017 г. структура сделок в зависимости от их размера практически не изменилась по сравнению с 2016 г. За счет ряда крупных сделок, которые произошли преимущественно в IV квартале 2017 г. на 2 п.п. выросло количество сделок площадью более 10 000 кв.м. Рост количества сделок площадью более 10 000 кв.м повлиял и на средний размер сделки, который в 2017 г. составил 2 202 кв.м, что на 8% выше размера средний сделки в 2016 г.

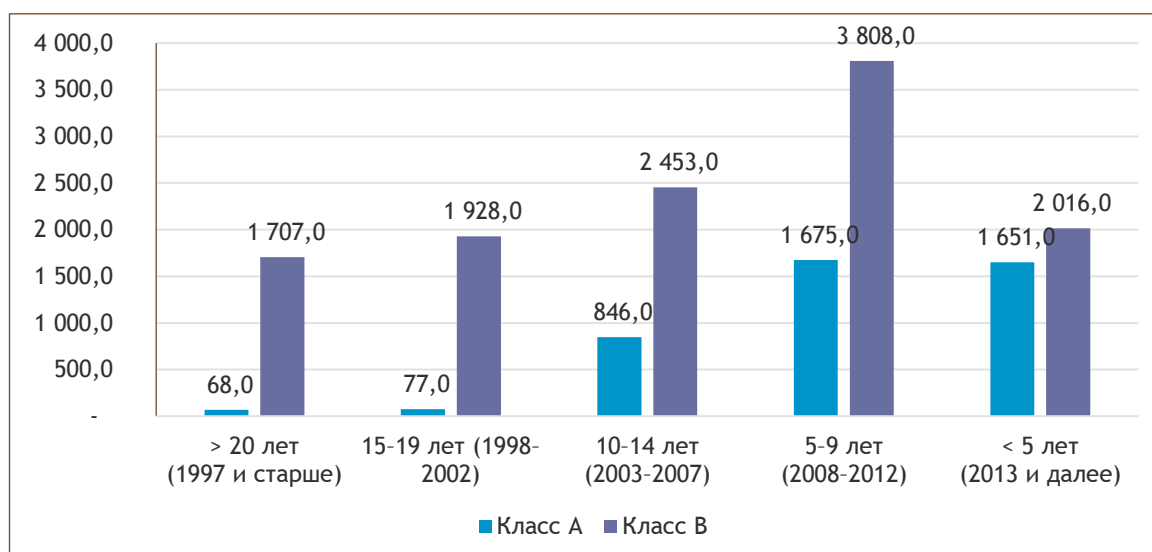
И. 4.16 Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока по итогам 2017 г, %



Источник: Аналитический отчет "Knight Frank". Рынок офисной недвижимости/Москва/2018 г.

Сегодня все больше арендаторов при выборе офисного центра для размещения учитывают не только местоположение и величину ставки аренды, но и обращают внимание на привлекательный внешний вид бизнес-центров, а также на наличие сопутствующей инфраструктуры. Поэтому для девелоперов и собственников, которые не могут предложить своим арендаторам подобные условия, реновация объекта становится необходимым условием успешности бизнеса. Отдельные девелоперы уже уловили данный тренд и провели реновацию своих офисных объектов. Например, в БЦ White Stone (бывший БЦ «Лесная Плаза») новый собственник O1 Properties полностью обновил отделку входной группы, общих зон и лифтовых холлов на каждом этаже, перенастроил лифтовое оборудование, сменил оператора питания, сделав данный объект востребованным среди арендаторов. Другим примером является бизнес-центр «Ситидел», собственник которого произвел реновацию внутреннего пространства общих зон, в результате чего повысил интерес к своему объекту со стороны арендаторов. Однако на рынке уже достаточно много офисных объектов, возраст которых превышает 15 лет. И чем дальше, тем больше данные объекты устаревают как морально, так и физически. В результате в ближайшие несколько лет арендаторы данных офисных центров могут сформировать дополнительный спрос на качественные офисные центры, введенные в эксплуатацию за последние 5 лет. 14% от всего объема предложения офисов класса В, или около 1,7 млн кв.м, приходится на бизнес-центры, построенные в 1997 году и ранее. Еще почти 2 млн кв.м приходится на офисные центры, построенные в 1998-2002 гг.

И. 4.17 Общее предложение и возраст качественных офисных объектов в г. Москва, тыс. м кв.



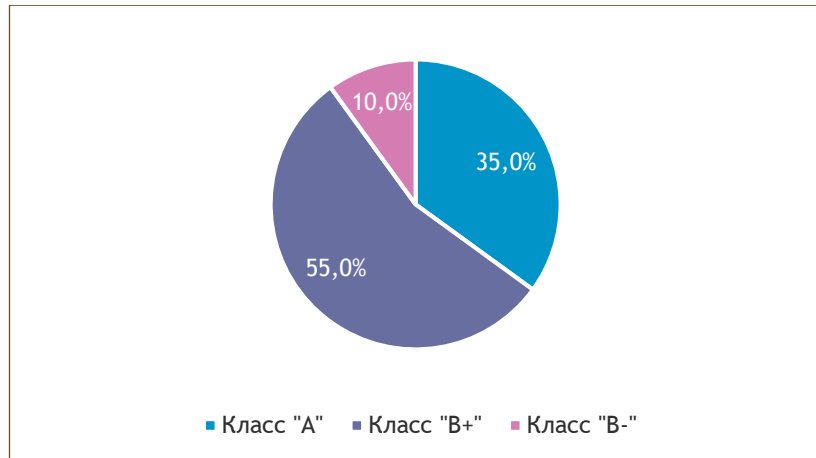
Источник: Аналитический отчет "Knight Frank". Рынок офисной недвижимости/Москва/2018 г.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

По итогам 2017 г. 68% всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы прошли за пределами Садового кольца. Сложная транспортная ситуация в центральной части города и высокие ставки аренды поддерживают децентрализацию офисного рынка.

Наибольшая доля чистого поглощения за 2017 года зафиксирована в классе "B+" - 55%. Наименьшая в классе "B-" - 10%.

И. 4.18 Купленные и арендованные площади по классам, по итогам 2017 г.



Источник: Аналитический отчет "JLL". Рынок офисной недвижимости/Москва/4 квартал 2017 г.

Цены продажи

По данным компании "Colliers International", объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. Доля сделок по приобретению офисов в собственность в общем объеме всех сделок выросла с 8% в 2015 г. до 17% в 2017 г. Совокупный объем купленных офисных площадей по итогам 2017 г. составил 258 900 м², в то время как в 2016 г. - 170 000 кв.м, а в 2015 г. - 112 000 кв.м.

Согласно данным "Colliers International", цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в течение 2017 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2016 г. Цена на офисные блоки в объектах класса А, расположенных в границах ММДЦ «Москва-Сити», находится в диапазоне от 300 000 до 450 000 руб./м²*. В офисах класса В+/- цены находятся в диапазоне от 180 000 до 250 000 руб./м² в объектах, расположенных между Садовым кольцом и ТТК, и от 120 000 до 200 000 руб./м²* в объектах, расположенных между ТТК и МКАД.

В условиях постепенного сокращения качественного предложения офисов на продажу, наблюдается дефицит офисных блоков в объектах, расположенных с внутренней стороны ТТК. В объектах, расположенных между ТТК и МКАД, наблюдается дефицит блоков размером более 3 000 кв.м. Дефицит отдельно стоящих зданий, предлагаемых на продажу, является характерным для всего рынка.

И. 4.19 Динамика средневзвешенных цен продаж



Источник: Аналитический отчет "Colliers International". "Обзор рынка офисной недвижимости/Москва/итоги 2017 г.

По данным сайта <http://rrg.ru>, средневзвешенная цена по офисным помещениям в центре выросла на 15% и составила 376 376 руб./кв. м. Рост цены был обусловлен как уходом с рынка дешевых офисных объектов - на Уланском пер. (2

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

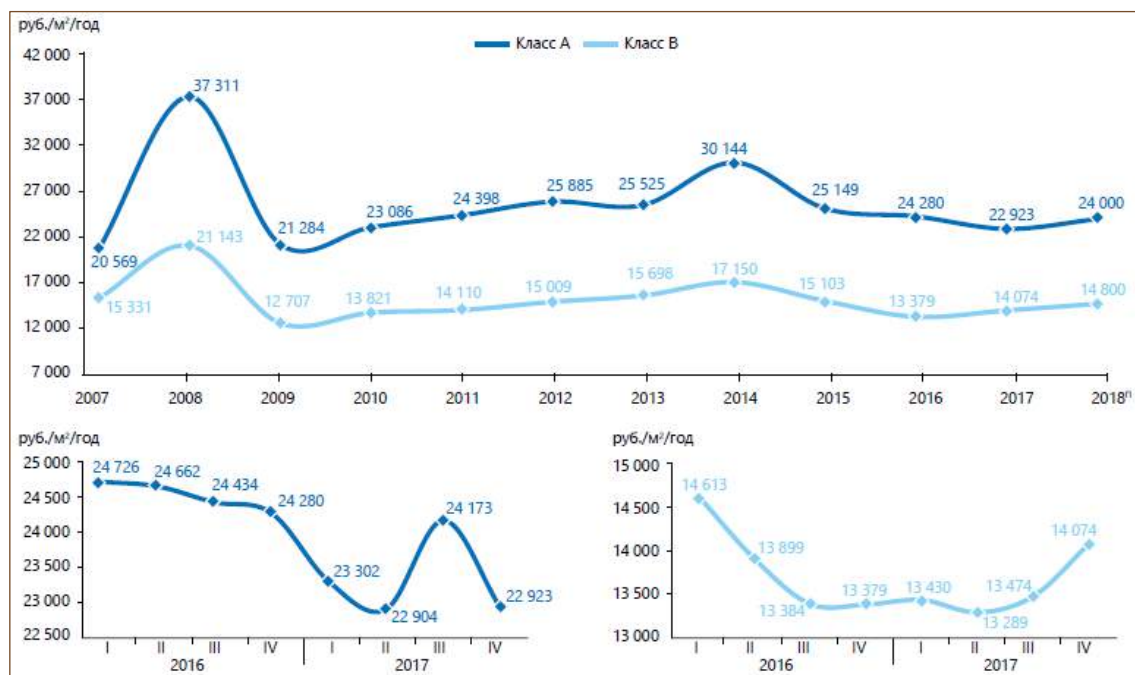
677 кв.м, 165 600 руб./кв.м), Златоустенском пер. (3 598 кв.м, 218 231 руб./кв.м), ул. Машкова (7 585 кв.м, 216 000 руб./кв.м), так и началом экспонирования дорогого объекта на пл. Трубная (3 564 кв.м, 637 401 руб./кв.м). Если по объектам за пределами центра цены практически не изменились как за последний месяц, так и за год, то по объектам в центре на фоне заметного снижения за последние 12 месяцев, рост цен в январе 2018 г. можно объяснить, ценовой коррекцией. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в январе снизилась на 2% и составила 165 266 руб./кв.м.

На стоимость 1 кв. м офисной недвижимости основное влияние оказывают следующие факторы: местоположение (район), класс объекта, масштаб, наличие паркинга, физическое состояние, уровень отделки и пр.

Ставки аренды

По данным специалистов KnightFrank, в течение 2017 г. арендные ставки на качественные офисные площади оставались стабильными. Основные колебания средневзвешенной арендной ставки отмечались за счет ухода с рынка дешевых объектов, выхода на рынок большого объема площадей, расположенных в удаленных районах Москвы, и закрытия крупных сделок. На конец 2017 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А по Москве составила 22 923 руб./кв. м/год, снизившись на 5,6% относительно предыдущего года. Общерыночное снижение средневзвешенной ставки аренды, которое зафиксировано на конец года, объясняется, прежде всего, крупными сделками, закрытыми в течение IV квартала в объектах, расположенных в районе Садового кольца и ТТК, где ставка аренды была выше 25 000 руб./кв. м/год, а также выходом на рынок бизнес-центра NEOPOLIS арендуемой площадью около 64 тысяч кв. м, который располагается на территории Новой Москвы, где ставки аренды значительно ниже среднерыночных. Уход с рынка офисных площадей, расположенных в наиболее востребованных деловых районах Москвы, где средневзвешенная ставка аренды выше среднерыночных показателей, говорит о том, что рынок офисной недвижимости переходит в стадию роста и период низких ставок аренды заканчивается.

И. 4.20 Динамика средневзвешенных ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Аналитический отчет "Knight Frank". Рынок офисной недвижимости/Москва/ 2018 г.

В 2017 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды в офисах класса А по сравнению с 2016 г. произошли в следующих деловых районах Москвы:

- Спрос на офисы в Центральном деловом районе постепенно снижается. Как следствие, несколько основных премиальных бизнес-центров - «Берлинский дом», «Женевский дом», «Москва», «Воздвиженка» - снизили запрашиваемые ставки аренды, в результате чего средневзвешенная ставка аренды в районе изменилась на 16%.

- В Новой Москве на юго-западе МКАД за счет ухода с рынка дорогих для данного района офисных блоков в БЦ Comcity и выхода на рынок большого объема площадей в БЦ NEOPOLIS средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сократилась на 16%.

На 6% выросла средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в районе Замоскворечье в том числе, за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Централ Сити Тауэр» и «Конкорд». По итогам 2017 г. в офисах класса В отмечается тренд на рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды. В результате ставка аренды на офисы класса В за год выросла на 5,2% по сравнению с концом 2016 г. и составила 14 074 руб./кв.м/год. Рост ставок во многом обеспечил уход с рынка недорогих офисных блоков, которые были практически в каждом деловом районе города.

Наиболее значимые изменения в ставках аренды офисов класса В произошли в следующих районах:

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

- На западе Садового кольца средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 12% за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Дом Хельсинки», «Премьер Плаза», «Риверсайд Стейшн».

- На 17% снизилась средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Замоскворечье за счет ухода с рынка дорогих и ликвидных площадей «Тауэрс» и в ряде других. Вместе с ростом ставок в наиболее ликвидных офисных объектах меняются и другие коммерческие условия в договорах аренды. Собственники занимают более жесткую позицию в переговорах по условиям аренды. Например, они не готовы выполнять отделку офисных площадей, вынуждая арендаторов проводить ее либо за счет собственных средств, либо авансируя годовую арендную плату. Данные условия стали особенно заметны к концу 2017 г.

В 2017 г. условия по срокам арендных договоров не менялись относительно 2016 г. и составили 3-5 лет с возможностью досрочного расторжения после 3 лет аренды. Однако уже в 2018 г. отдельные девелоперы, видя хороший спрос на свои объекты, готовы пересмотреть условия фиксированного гарантированного срока аренды в сторону его увеличения. По мере снижения индекса потребительских цен до 3-4% будет снижаться и индексация ставок аренды. Однако она по-прежнему будет являться предметом обсуждения. Доминирующей валютой в договорах остается российский рубль. Офисные объекты, собственники которых номинирует ставку аренды в долларах, продолжают сдаваться в аренду в валюте. Однако появление новых объектов с долларовыми ставками аренды маловероятно, так как укрепление рубля по отношению к доллару не способствует номинированию ставки аренды в долларах.

Т. 4.7 Средневзвешенные ставки аренды офисных помещений в г. Москве по итогам 2017 г., руб./кв. м, без НДС, без ОР

Класс	Colliers International	Knight Frank	ILM
Класс «А»	25 090	22 923	32 000
Класс «В+»			18 500
Класс «В-»	12 710	14 074	10 000

Источник: Аналитический отчет "Colliers International". "Обзор рынка офисной недвижимости/Москва/итоги 2017 г.;" Аналитический отчет "Knight Frank". Рынок офисной недвижимости/Москва/2018 г. ; Аналитический отчет "ILM", Обзор офисного рынка Москвы за 2017 г.

В ходе анализа данных, полученных из разных источников, сделан вывод, что средняя запрашиваемая ставка аренды на помещения класса "А" по итогам 2017 г. находится в интервале 22 923- 32 000 руб./кв. м без НДС, для класса "В+" - 12 710 - 18 500 руб./кв. м без НДС, для класса "В-" -10 000 -14 074 руб./кв. м без НДС. В центральных и удаленных от центра районах ставки аренды могут выходить за пределы указанных интервалов.

Т. 4.8 Средние запрашиваемые базовые ставки аренды по районам г. Москвы

Район	Класс "А"	Класс "В"
Бульварное кольцо	38 600	23 881
Садовое кольцо	Центральный деловой район	23 881
	СК Юг	22 525
	СК Запад	26 891
	СК Север	20 452
	СК Восток	16 713
Среднее по СК	26 920	23 208
Третье транспортное кольцо	Юг	13 802
	Запад	28 030
	Север	19 429
	Восток	15 432
	ММДЦ "Москва-Сити"	29 305
Среднее по ТТК	29 114	18 083
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	12 412
	ТТК-МКАД Северо-Запад	15 533
	ТТК-МКАД Юг	10 578
	ТТК-МКАД Запад	12 293
	ТТК-МКАД Юго-Запад	15 273
	ТТК-МКАД Восток	11 701
Среднее по ТТК-МКАД	19 564	12 872
Новая Москва	Химки	6 499
	Запад	8 849
	Новая Москва	6 455

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Район	Класс "А"	Класс "В"
Итого	22 923	14 074

Источник: Аналитический отчет "Knight Frank". Рынок офисной недвижимости/Москва/ 2018 г.

На величину арендных ставок влияет ряд факторов: класс объекта, масштаб, местоположение (наиболее низкий уровень ставок соответствует объектам, наиболее удаленным от центра города и станций метрополитена), физические характеристики арендуемого помещения.

Операционные расходы

По данным "Сборника рыночных корректировок для оценки и консалтинга", СРД №20, 2017 г.,

величина операционных расходов для офисных помещений класса "А" г. Москвы составляет 7 180 руб./кв. м/год с НДС, для помещений класса "В" г. Москвы составляет 5 412 руб./кв. м/год с НДС, для помещений класса "С" - 3 890 руб./кв. м/год с НДС.

величина эксплуатационных расходов (включая коммунальные платежи) для офисных помещений класса "А" г. Москвы составляет 4 508 руб./кв. м/год с НДС, для помещений класса "В" г. Москвы составляет 3 690 руб./кв. м/год с НДС, для помещений класса "С" - 2 576 руб./кв. м/год с НДС.

По данным аналитического агентства "RWAY" №274 за январь 2018 г., уровень операционных расходов для офисной недвижимости г. Москвы за 4 квартал 2017 года составляет 2 700-7 000 руб./кв. м/год без НДС.

По данным компании "Knight Frank" по итогам 2017 г. уровень операционных расходов для офисов класса "А" составляет 6 490 руб./кв. м/год без НДС и 4 080 руб./кв. м/год без НДС для офисов класса "В".

Т. 4.9 Структура операционных расходов для офисных помещений, %

Наименование вида расходов	Бизнес-центры класса "А", %	Бизнес-центры класса "В", %	Бизнес-центры класса "С", %
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т.ч.:	24,30%	20,30%	15,00%
Техническое обслуживание инженерных систем здания	6,60%	4,70%	4,70%
Обеспечение пожарной безопасности	1,70%	1,00%	1,40%
Текущий ремонт	0,80%	0,60%	0,90%
Уборка мест общего пользования	5,90%	7,00%	4,50%
Уборка прилегающей территории	4,00%	3,50%	1,00%
Сезонные работы (очистка кровли от снега, мытье фасадов и т.д.)	3,90%	2,70%	0,50%
Вывоз мусора	0,30%	0,30%	0,40%
Охрана / КПП	0,80%	0,50%	1,40%
Прочие расходы (например, обслуживание площадки для стоянки и маневрирования грузовиков)	0,50%	0,10%	0,20%
Расходы на содержание (ФМ УК)	9,40%	4,70%	4,90%
Коммунальные платежи	14,10%	21,30%	29,10%
Реклама, маркетинг, юридические услуги	1,80%	1,40%	0,00%
ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в т.ч. по статьям расходов:	50,30%	52,30%	51,00%
Техническое обслуживание инженерных систем здания	17,40%	15,20%	19,50%
Уборка мест общего пользования	14,50%	15,70%	12,20%
Уборка прилегающей территории	7,50%	11,90%	7,60%
Прочие расходы (например, обслуживание площадки паркинга)	4,50%	3,60%	3,80%
Охрана	6,40%	5,90%	7,80%

Источник: RWAY №248 Ноябрь 2015, стр. 71

*Примечание: Расходы на страхование, платежи за земельный участок, а также налог на имущество не представлены, суммарно на них приходится 6-20% в общей сумме ОРЕХ

Уровень вакантности

По данным "Colliers International", по итогам 2017 г. уровень вакантных площадей в офисах Москвы достиг 10,5% (в абсолютном выражении - 1,8 млн кв.м офисных площадей), снизившись относительно показателя предыдущего года на 1,9 п.п.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Снижение показателя обусловлено выросшим относительно предыдущего года объемом сделок по новой аренде и продаже офисных помещений, а также высокой степенью заполненности объектов, введенных в эксплуатацию в 2017 г. Снижение объема вакантных площадей было зафиксировано практически на всех субрынках Москвы. В ММДЦ «Москва-Сити» доля вакантных площадей снизилась относительно предыдущего года на 7,3 п.п. и составила по итогам 2017 г. 10,5%, впервые снизившись до среднерыночного уровня вакантных площадей за последние пять лет. Основной объем пустующих офисов класса А, который составляет 575 000 кв.м, распределен между ЦДР (17%), ММДЦ «Москва-Сити» (21%) и Новой Москвой (26%), офисные объекты на территории которой, преимущественно представлены зданиями формата «бизнес-парк».

И. 4.21 Распределение объемов свободного предложения по субрынкам в IV кв. 2017



Источник: Аналитический отчет "Colliers International". "Обзор рынка офисной недвижимости/Москва/итоги 2017 г.

Т. 4.10 Уровни вакантности (%) деловых районов г. Москвы по итогам 2017 г.

Субрынок	Класс "А"	Класс "В+"	Класс "В-"
Премиум	15%	8%	3%
ЦДР (кроме Премиума)	8%	6%	4%
Москва-Сити	13%	1%	-
Ленинградский	8%	19%	9%
Суцевский	20%	11%	6%
Электрозаводский	55%	10%	2%
Тульский	23%	10%	10%
Ленинский	33%	6%	12%
Кутузовский	19%	22%	5%
Север	-	21%	6%
Северо-восток	-	11%	19%
Северо-запад	14%	15%	6%
Запад	15%	7%	14%
Восток	-	10%	6%
Юг	-	17%	5%
Юго-восток	70%	9%	6%
Юго-запад	37%	19%	17%

Источник: Аналитический отчет "Colliers International". "Обзор рынка офисной недвижимости/Москва/итоги 2017 г.

Для объектов класса А доля вакантных площадей в целом по Москве снизилась на 3,6 п. п. по сравнению с IV кварталом 2016 г. и составила 17,1%, что соответствует 709 тыс. кв.м. В офисах класса В доля вакантных площадей снизилась на 3,9 п. п. и составила 11,5%, или 1,4 млн кв.м. Снижение объясняется закрытием ряда крупных сделок в Павелецком деловом районе и в ММДЦ «Москва-Сити».

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

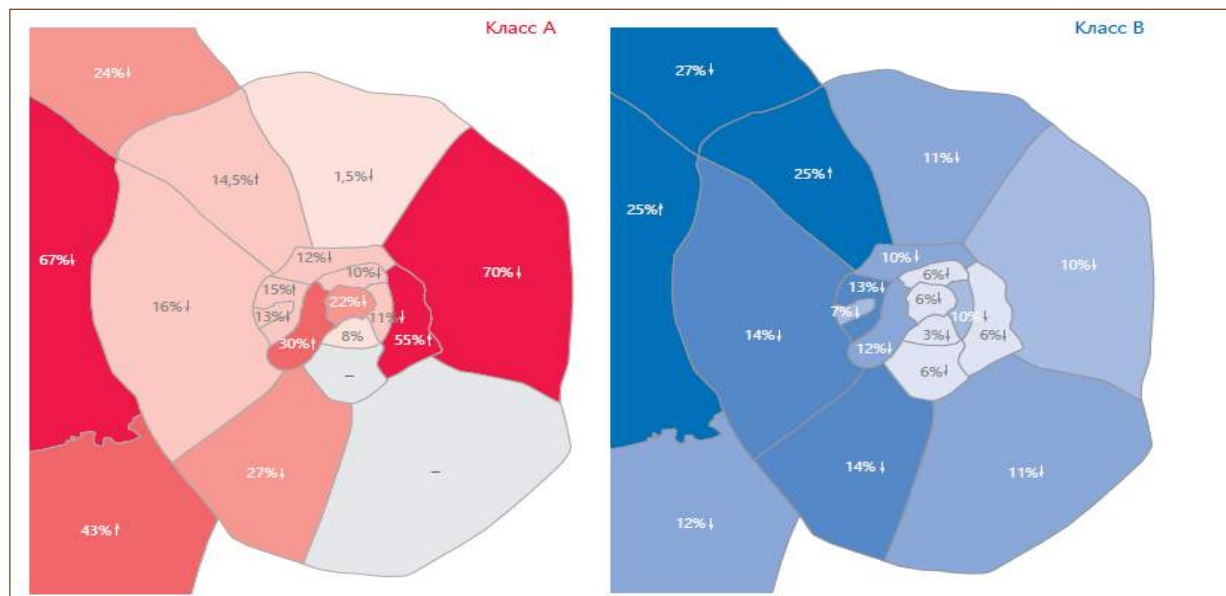
И. 4.22 Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей 2013 - 2017 гг., тыс. кв. м



Источник: Аналитический отчет "Knight Frank". Рынок офисной недвижимости/Москва/2018 г.

На рисунке далее по тексту раздела отображен уровень вакантных площадей на карте Москвы. Однако, среднерыночные показатели не всегда отражают реальную ситуацию, которая складывается в отдельных деловых районах. Например, офисы в районе МКАД пустуют, доля вакантных площадей достигает 39%, в то время как в отдельных районах внутри ТТК средняя доля вакантных площадей находится на уровне 10%. Так, доля свободных площадей в офисах класса А, расположенных в Павелецком деловом районе, составляет 8%, или 52 тыс. кв.м (снижение на 11 п. п. относительно IV квартала 2016 г.), а в классе "В" - 3%, что соответствует 5 тыс. м кв. (снижение на 9 п. п. относительно IV квартала 2016 г.). В Белорусском деловом районе в 2017 г. также отмечается снижение доли вакантных площадей в офисах класса "А" на 9 п. п. по сравнению с концом 2016 года - до 12%, или 38 тыс. м кв. Столь невысокие значения доли вакантных площадей в основных деловых районах Москвы говорят о превышении спроса над предложением, в результате которого возможно возникновение дефицита качественных офисных площадей в отдельных локациях.

И. 4.23 Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Аналитический отчет "Knight Frank". Рынок офисной недвижимости/Москва/2018 г.

В 2017 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах класса А произошло:

- На юге Садового кольца за счет ряда крупных сделок в таких БЦ, как «Оазис» и «Аквамарин», а также ряда небольших сделок в других бизнес-центрах данного района с рынка ушло около 65 тыс. кв.м офисных площадей.

Несмотря на ввод в эксплуатацию в 2017 г. около 77 тыс. кв. м новых офисных площадей в составе бизнес-центра «IQ-квартал», которые практически сразу были приобретены АИЖК, доля вакантных площадей в ММДЦ «Москва Сити» за год снизилась на 5 п. п. и составила 12,9%, или 112 тыс. кв. м.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

- На севере Садового кольца за счет ряда сделок в таких бизнес-центрах, как «Саммит», «Эрмитаж», доля вакантных площадей уменьшилась на 7 п. п. и составила 39 тыс. кв. м, что соответствует доли свободных площадей равной 10,4%. Наибольшие изменения доли свободных площадей в офисах класса В по итогам 2017 г. среди всех районов Москвы отмечаются:

- На 6 п. п. сократился объем свободных площадей на севере Москвы, в районе между ТТК и МКАД, за счет сделок в БЦ «Отрадный (фаза II)», «Шереметьевский», «Диагональ Хаус» и составил 80 тыс. кв. м или 10,7%.

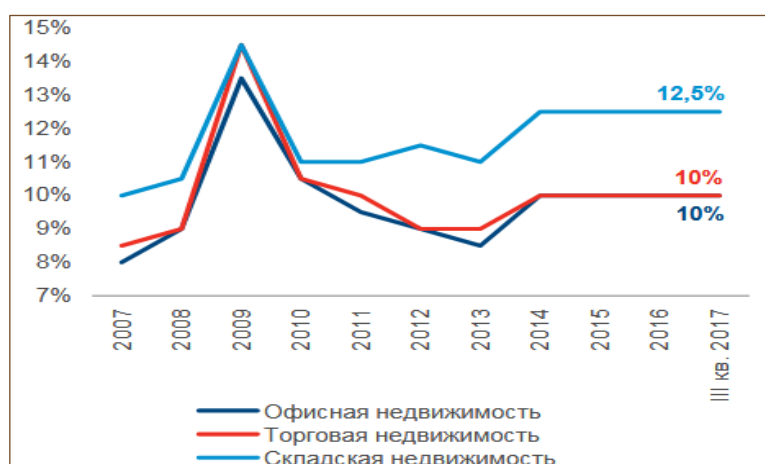
- На 9 п. п. и 8 п. п. сократилась вакансия на юге и востоке Садового кольца соответственно за счет сделок в таких бизнес-центрах, как БЦ «Арма», Black&White, «Домус». На юге Садового кольца объем свободных площадей составил 3,2% или 5 тыс. кв.м, на востоке - 9,9% или 22 тыс. кв. м.

- На западе ТТК доля свободных площадей сократилась на 18 п. п. за счет ухода с рынка площадей в БЦ «Poklonka Place», «Парк Победы» и составила 41 тыс. кв.м или 12,8%.

Ставки капитализации

Ставки капитализации остаются в целом стабильными с 2014 г. В то же время по данным компании "Colliers International" имеется потенциал к их снижению в ближайшей перспективе.

И. 4.24 Ставки капитализации в 3 кв. 2017 г., %



Источник: Аналитический отчет "Colliers International". "Обзор рынка офисной недвижимости/Москва/3 квартал 2017 г.

По данным компании "Cushman & Wakefield" ставки капитализации для офисных зданий составляют 10,5%. До конца года возможен прогноз снижения до 10%.

Согласно данным информационно-аналитического бюллетеня "RWAY №276", на март 2018 года ставки капитализации для офисной недвижимости в г. Москва находятся в интервале от 10,5% до 12,0%.

Прогноз

Согласно прогнозу Министерства экономического развития РФ и Всемирного банка, темпы роста российской экономики в 2018 г. останутся сравнимыми с уровнем 2017 г.

Сдерживающим фактором спроса в 2018 г. может оказаться возможное усиление санкционного режима, а также риски, связанные с неблагоприятной внешней экономической конъюнктурой и нестабильностью экономического восстановления. Таким образом, специалисты "Colliers International", прогнозируют в 2018 г. объем сделок по аренде и продаже офисных помещений около 1,21 млн кв.м.

Период низких ставок аренды и уникальных недорогих предложений офисных блоков заканчивается. Офисный рынок недвижимости Москвы переходит в стадию роста. Особенно это заметно на примере наиболее ликвидных деловых районов Москвы, которыми являются Павелецкий и Белорусский деловые районы. В 2018 году не ожидается значительного роста рынка, однако уже по итогам 2017 г. отмечается переход рынка в стадию планомерного роста, и в 2018 г. данная тенденция продолжится. В 2018 г. девелоперы могут приступить к реализации новых офисных проектов, качество которых в условиях высококонкурентного рынка будет повышаться. В 2018 г. прогнозируется рост объемов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс. кв.м. В дальнейшем прогнозируется увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса. Несмотря на рост объемов нового строительства, доля вакантных площадей будет постепенно снижаться на 1-2 п. п. ежегодно. Дополнительным катализатором спроса могут стать компании, которые сейчас занимают офисные блоки в бизнес-центрах, построенных около 20 лет назад. Объем чистого поглощения в 2018 г. составит около 600 тыс. кв.м. Дополнительный спрос могут создать государственные компании, если продолжится тренд 2015-2017 гг. по аренде/покупке крупных офисных блоков.

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы могут вырасти в 2018 году на 3-5%. Во многом рост будет обеспечиваться увеличением ставок аренды на офисные блоки, которое станет следствием дефицита свободных площадей. Наиболее востребованные районы Москвы - Павелецкий, Белорусский, офисные центры вдоль

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Ленинградского и Ленинского проспектов, а также в «Москва Сити». Спрос на бизнес-центры, расположенные в районе МКАД, будет невысоким, оставаясь в пределах 5-10% от всего объема сделок. В результате этого снижение доли вакантных площадей в данных бизнес-центрах будет минимальным и роста ставок аренды не ожидается.

Анализ фактических данных о ценах предложений и ставках аренды на офисную недвижимость в г. Москве

Анализ фактических данных о ценах на недвижимость свободного назначения является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости. Данные предложения не могут в полной мере отражать реальную ценовую ситуацию, однако использованы в анализе рынка в качестве ориентира при определении минимальных и максимальных величин ценового диапазона.

Оценщик приводит фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относятся объекты №1 и №2, входящие в состав Объекта Оценки, при его фактическом использовании, без анализа альтернативных вариантов его использования.

Т. 4.11 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений офисных зданий в ЮВАО г. Москва в пределах СК-ТТК по состоянию на дату оценки

Дата предложения	Местоположение	Зона расположения	Удаленность от метро	Общая площадь, кв. м	Физическое состояние	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
мар.18	Москва, р-н Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 30А к2	ЮВАО, между СК и ТТК	Менее 5 минут пешком	1 800	Стандартная офисная отделка	370 000 000	205 556	https://www.cian.ru/sale/commercial/169073922/
мар.18	Москва, Самокатная улица, 1 с21	ЮВАО, между СК и ТТК	10-15 минут пешком	3 620	Стандартная офисная отделка	625 015 806	172 647	http://fortexgroup.ru/bc/samokatnaya-1-s21/offices/?block=15626#allBlocks
мар.18	Москва, Лефортово район, Госпитальная ул., д. 14	ЮВАО, в районе ТТК	10-15 минут пешком	1 673	Стандартная офисная отделка	349 948 800	209 212	https://theproperty.ru/12792125/
мар.18	Москва, Красноказарменная улица, За	ЮВАО, в районе ТТК	более 15 минут пешком	1 168	Стандартная офисная отделка	241 995 070	207 188	http://fortexgroup.ru/bc/krasnokazarmennaya-3a/offices/?block=49409#allBlocks
мар.18	Москва, улица Золоторожский Вал, 11 с22	ЮВАО	5-10 минут пешком	3 923	Стандартная офисная отделка	748 224 493	190 728	http://fortexgroup.ru/bc/zolotorozhskiy/offices/?block=91275#allBlocks
мар.18	Москва, Саринский проезд, 13 с4	ЦАО, между СК и ТТК	5-10 минут пешком	1 060	Стандартная офисная отделка	195 040 000	184 000	http://fortexgroup.ru/bc/sarinskiy-13-s4/offices/?block=118209#allBlocks
мар.18	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Воронцовская ул., 23	ЦАО, между СК и ТТК	5-10 минут пешком	911	Стандартная офисная отделка	138 000 000	151 482	https://www.cian.ru/sale/commercial/166994249/
мар.18	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Малая Андроньевская ул., 15с1	ЦАО, между СК и ТТК	5-10 минут пешком	1 200	Стандартная офисная отделка	134 519 881	112 100	https://www.cian.ru/sale/commercial/168657535/
Минимальное значение, руб./кв. м							112 100	
Максимальное значение, руб./кв. м							209 212	

Источник: данные открытых источников

Таким образом, проанализировав приведенную выше выборку, можно сделать вывод о том, что средняя цена предложения офисных зданий в ЮВАО г. Москва в зоне СК-ТТК находится в диапазоне от **112 100 руб./кв. м с НДС до 209 212 руб./кв. м с НДС**.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.12 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений офисных помещений площадью 150-250 кв.м в ЮВАО г. Москвы в пределах СК-ТТК по состоянию на дату оценки

Дата предложения	Местоположение	Зона расположения	Удаленность от метро	Общая площадь, кв. м	Физическое состояние	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
мар.18	Москва, Новоостاپовская улица, 5 с14	ЮВАО, СК-ТТК, метро Волгоградский проспект	Менее 5 минут пешком	172	Стандартная офисная отделка	18 283 600	106 300	http://fortexgroup.ru/bc/novoostapovskaya-5-s14/offices/?block=205049#allBlocks
мар.18	Москва, Абельмановская улица, 9 с1	ЦАО, СК-ТТК, метро Крестьянская застава	5-10 минут пешком	233	Стандартная офисная отделка	64 999 800	278 969	http://fortexgroup.ru/bc/abelmanovskaya-9-s1/offices/?block=71352
мар.18	Москва, Крестьянская площадь, 11 с1	ЦАО, СК-ТТК, метро Пролетарская	Менее 5 минут пешком	166	Стандартная офисная отделка	40 635 300	278 969	http://fortexgroup.ru/bc/krestyanskaya-11-s1/offices/?block=140708#allBlocks
мар.18	Москва, Воронцовская улица, 35	ЦАО, СК-ТТК, метро Крестьянская застава	Менее 5 минут пешком	170	Стандартная офисная отделка	22 824 400	190 900	http://fortexgroup.ru/bc/vorontsovszkaya-35/offices/?block=107726
мар.18	Москва, Самокатная улица, 1 с21	ЮВАО, СК-ТТК, метро Курская	более 15 минут пешком	200	Стандартная офисная отделка	30 920 000	154 600	http://fortexgroup.ru/bc/samokatnaya-1-s21/offices/?block=106644#allBlocks
мар.18	Москва, Малая Андроньевская улица, 15	ЮВАО, СК-ТТК, метро Римская	5-10 минут пешком	200	Стандартная офисная отделка	38 180 000	190 900	http://fortexgroup.ru/bc/malaya-andronevskaya-15/offices/?block=106595#allBlocks
мар.18	Москва, Марксистская улица, 34 к7	ЦАО, СК-ТТК, метро Крестьянская застава	Менее 5 минут пешком	198	Стандартная офисная отделка	35 442 000	179 000	http://fortexgroup.ru/bc/markskistskaya-34-k7/offices/?block=123884#allBlocks
мар.18	Москва, Воронцовская улица, 35б к1	ЦАО, СК-ТТК, метро Крестьянская застава	Менее 5 минут пешком	250	Стандартная офисная отделка	42 725 000	170 900	http://fortexgroup.ru/bc/taym-tsentr/offices/?block=106266#allBlocks
мар.18	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 3С2	ЦАО, СК-ТТК, метро Крестьянская застава	менее 5 минут	207	Стандартная офисная отделка	32 450 000	156 763	https://www.cian.ru/sale/commercial/170785496/
Минимальное значение, руб./кв. м							106 300	
Максимальное значение, руб./кв. м							278 969	

Источник: данные открытых источников

Таким образом, проанализировав приведенную выше выборку, можно сделать вывод о том, что средняя цена предложения офисных помещений в ЮВАО г. Москва в зоне СК-ТТК находится в диапазоне от **106 300 руб./кв. м с НДС до 278 969 руб./кв. м с НДС.**

Т. 4.13 Анализ фактических данных о ставках аренды офисных помещений в ЮВАО г. Москва в пределах СК-ТТК по состоянию на дату оценки.

Дата предложения	Местоположение	Зона расположения	Удаленность от метро	Общая площадь, кв. м	Физическое состояние	Ставка арендной платы с учетом НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
мар.18	Москва, Воронцовская 35б	ЦАО, СК-ТТК, метро Крестьянская застава	Менее 5 минут	221	Стандартная офисная отделка	17 500	http://fortexgroup.ru/bc/vorontsovszkaya-35b/offices/?block=213237#allBlocks

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Дата предложения	Местоположение	Зона расположения	Удаленность от метро	Общая площадь, кв. м	Физическое состояние	Ставка арендной платы с учетом НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
мар.18	Москва, Крутицкий вал, 14	ЮВАО, СК-ТТК, метро Пролетарская	Менее 5 минут	388	Стандартная офисная отделка	24 000	http://fortexgroup.ru/bc/krutitskiy-14/offices/?block=197194#allBlocks
мар.18	Москва, Крутицкий вал, 16	ЮВАО, СК-ТТК, метро Пролетарская	Менее 5 минут	212	Стандартная офисная отделка	24 000	http://fortexgroup.ru/bc/krutitskiy-16/offices/?block=207092#allBlocks
мар.18	Москва, Волгоградский 26 с1	ЮВАО, СК-ТТК, метро Волгоградский пр-т	Менее 5 минут	149	Стандартная офисная отделка	20 112	http://fortexgroup.ru/bc/volgogradskiy-26-s1/offices/?block=206702#allBlocks
мар.18	Москва, Динамовская улица, 1а	ЦАО, СК-ТТК, метро Крестьянская застава	Менее 5 минут	240	Стандартная офисная отделка	18 500	http://fortexgroup.ru/bc/dinamovskaya-1a/offices/?block=210785#allBlocks
мар.18	Москва, Воронцовская улица, 17	ЦАО, СК-ТТК, метро Марксистская	5-10 минут пешком	418	Стандартная офисная отделка	23 771	https://mosenka-vi-kapital-plaza.amo.ru/72468000
мар.18	Москва, Воронцовская улица, 356 к1	ЦАО, СК-ТТК, метро Крестьянская застава	Менее 5 минут	107	Стандартная офисная отделка	21 000	http://fortexgroup.ru/bc/taym-tsentr/offices/?block=77501#allBlocks
мар.18	Москва, Воронцовский пер., 2	ЦАО, СК-ТТК, метро Крестьянская застава	Менее 5 минут	246	Стандартная офисная отделка	24 000	http://fortexgroup.ru/bc/vorontsovskiy-2/offices/?block=123060#allBlocks
мар.18	Москва, Волгоградский 4а	ЦАО, СК-ТТК, метро Пролетарская	Менее 5 минут	260	Стандартная офисная отделка	20 400	http://fortexgroup.ru/bc/volgogradskiy-4a/offices/?block=17118#allBlocks
мар.18	Москва, Большая Андроньевская ул., 17	ЦАО, СК-ТТК, метро Римская	5-10 минут пешком	255	Стандартная офисная отделка	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/178888467/
Минимальное значение, руб./кв. м						16 000	
Максимальное значение, руб./кв. м						24 000	

Источник: данные открытых источников

По данным проведенного анализа, в зависимости от площади, физического состояния, расположения, ставки аренды в ЮВАО в районе между Садовым и Третьим транспортным кольцом на помещения офисного назначения варьируются от **16 000 до 24 000 руб./кв. м в год с НДС.**

Выводы по анализу рынка офисной недвижимости г. Москва

- По итогам 2017 года общий объем инвестиций в российскую недвижимость остался на уровне предыдущего года и составил \$4,3 млрд.
- По итогам 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве перешагнул отметку в 16 млн кв. м и составил 16,3 млн кв. м, из которых 25% офисных площадей соответствуют классу "А" (4,1 млн. кв. м.) и 75% - классу "В+/-" (13,5 млн. кв. м).
- Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. Доля сделок по приобретению офисов в собственность в общем объеме всех сделок выросла с 8% в 2015 г. до 17% в 2017 г. Совокупный объем купленных офисных площадей по итогам 2017 г. составил 258 900 м², в то время как в 2016 г. - 170 000 кв.м, а в 2015 г. - 112 000 кв. м.
- По данным компании "Colliers International", цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в течение 2017 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2016 г. Цена на офисные блоки в офисах класса В+/- цены находятся в диапазоне от 180 000 до 250 000 руб./м².
- Согласно данным проведенного оценщиком анализа, можно сделать вывод, что цена предложения офисных зданий класса В (В+) в районе ЮВАО между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом на дату оценки находится в интервале от 112 100 руб./кв. м с НДС до 209 212 руб./кв. м с НДС.

- Согласно данным проведенного оценщиком анализа, можно сделать вывод о том, что цены предложений офисных помещений в административных зданиях класса В (В+) ВАО г. Москва в районе СК-ТТК колеблются в диапазоне от 106 300 руб./кв. м с НДС до 278 969 руб./кв. м с НДС.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса "А" в среднем по Москве составила 22 923 руб./кв. м/год без НДС, снизившись на 5,6% относительно предыдущего года. Ставка аренды на офисы класса "В" за год выросла на 5,2% по сравнению с концом 2016 г. и составила в среднем по Москве 14 074 руб./кв. м/год без НДС. Рост ставок во многом обеспечил уход с рынка недорогих офисных блоков, которые были практически в каждом деловом районе города.
- Согласно данным анализа предложений об аренде в районе расположения объекта оценки, можно сделать вывод, что ставки аренды офисных помещений в административных зданиях класса В (В+) с отделкой в районе ЮВАО г. Москвы между Садовы Кольцом и Третьим транспортным кольцом на дату оценки находятся в интервале от 16 000 - 24 000. руб./м кв./год с НДС.
- По данным "Colliers International", по итогам 2017 г. уровень вакантных площадей встроенных офисных помещений ЦДР Москвы составил 6%.
- Ставки капитализации для офисной недвижимости остаются в целом стабильными с 2014 г. По данным компании "Colliers International" и "Cushman & Wakefield" ставки капитализации для офисных зданий находятся в интервал 10%- 10,5%. По данным RWAY №275 (февраль 2018) ставка капитализации для офисной недвижимости в г. Москва находятся в интервале от 10,5% до 12,0%.

4.4 ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

Словосочетание «неустойчивое восстановление» лучше всего подходит для описания итогов 2017 года на московском рынке жилья. Наиболее заметный как в медиа-пространстве, так и на улицах столичного региона сегмент рынка - новостройки в «старой» Москве - уверенно рос на протяжении всего года, демонстрируя рекорды по объемам предложения и темпам продаж. Но внимательное изучение внутренней структуры его роста и ситуация в других сегментах и локациях пока не дает возможности зафиксировать уверенный тренд на восстановление рынка недвижимости в Московском регионе в целом. Аналитический центр ЦИАН проанализировал, какие индикаторы рынка недвижимости выросли, какие снизились, а какие практически не изменились по итогам 2017 года.

Цены на вторичное жилье в Москве снижаются уже три года, и причин для изменения этого тренда в обозримом будущем пока не просматривается. «Вторичка» по-прежнему испытывает огромное давление со стороны рынка новостроек, где цены более адекватны, а предложение огромно и продолжает увеличиваться: за последний год (с ноября 2016 г. по ноябрь 2017 г.) только между Третьим транспортным кольцом и МКАД число корпусов увеличилось на 36%, а квартир - на 31% (см. «Новостройки Москвы в ноябре 2017 года: новогодние скидки активизировали спрос»). На рост спроса при этом рассчитывать не приходится - реальные доходы москвичей, по данным Мосгорстата, за девять месяцев 2017 г. сократились на 3,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Предложение

Новая Москва. Новострой

Рекордный рост числа сделок на столичном рынке новостроек обеспечили, прежде всего, ЖК комфорт-класса в периферийных районах Москвы в «старых» границах (+37% по числу сделок, +44% по выручке по отношению к аналогичному периоду 2016 года в муниципалитетах столицы за МКАД). Оптимум в сочетании цен квадратного метра, наличия метро, сложившейся инфраструктуры и столичного статуса определили наиболее высокую концентрацию сделок именно в этих ЖК. Из топ-5 лидеров по темпам продаж среди всех ЖК столицы 4 объекта находятся за МКАД, но в границах города до расширения 2012 года. В Митино, Солнцево, Северном, Бутово, Некрасовке за счёт этих проектов комплексной застройки («Лучи», «Северный», «Мещерский лес», «Гринада», «Столичные поляны», «Некрасовка») в среднесрочной перспективе может измениться не только внешний облик части кварталов, но и структура социального состава этих муниципалитетов в целом. Выросла по итогам 2017 года и средняя стоимость реализованного объекта недвижимости в пределах Москвы. Важный вклад в рост этого показателя внесло восстановление спроса в объектах премиум-класса (в марте-ноябре 2017 года в них было реализовано 827 лотов, в 1,5 раза больше, чем в аналогичный период 2016 года.).

Новая Москва. Вторичка

По итогам 2017 г. рынок новостроек Новой Москвы пополнился 30 новыми корпусами в рамках уже реализуемых проектов с объемом экспозиции более 2,5 тыс. лотов, что составляет 23% от суммарного объема предложения в рассматриваемой локации.

Наиболее значительная доля нового предложения представлена квартирами в корпусах проектов комфорт-класса. При этом объем экспозиции по количеству лотов увеличился лишь на 2% по сравнению с III кварталом 2017 г. Таким образом, по итогам первого полугодия 2017 г. высокая активность первичного рынка Новой Москвы сохранилась.

Московская область. Вторичка

На вторичном рынке число вновь выведенных в реализацию квартир в Московском регионе в целом в 2017 году сократилось на 15% (а в сегменте аренды на 25-30%). Отдельные локации (например, московские районы за МКАД) просели еще сильнее (на 24%). Частично это связано с изменением политики сайтов-интеграторов объявлений (растут цены размещения и качество модерации), что снижает вклад несуществующих квартир в объем предложения, Но у

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

этого есть и внутрирыночное обоснование. Долгосрочным трендом на российском рынке недвижимости становится снижение привлекательности квартир на вторичном рынке по сравнению с новостройками. Причина не только в более привлекательных предложениях по цене, но и в заметном росте качества продукта на первичном рынке на фоне морального и физического устаревания домов и кварталов советской постройки.

Московская область. Новострой

В 2017 г. объем предложения на первичном рынке Московской области сократился на 9,8% - до 2,8 млн кв. м. Количество новостроек на рынке уменьшилось на 3,4% и составило 286 объектов (982 корпуса). Объем предложения в количестве квартир показал снижение на 9,3%, на данный момент на рынке экспонируется порядка 51,9 тыс. лотов. За отчетный период рынок новостроек Московской области пополнился 7 новыми проектами («Лыткарино Хит», «Весна», «Томилино-2018», «Парк Апрель», «Отрадный», «Нижегородский» и «Химки - 2018»). Кроме новых проектов в 4 кв. 2017 г. первичный рынок МО пополнился 67 корпусами в уже реализуемых проектах. Наименьшую долю рынка занимали четырехкомнатные и трехкомнатные квартиры (соответственно 1% и 14%), далее следуют двухкомнатные (33,4%), на долю однокомнатных квартир и студий приходилось 51,6%.

По итогам 4 кв. 2017 года 17,9% от суммарного объема предложения составил эконом-класс.

И. 4.25 Диаграмма структуры предложений



Источник: АН «БЕСТ-Новострой»

Москва. Вторичное жилье

По состоянию на конец 4 кв. 2017г. на вторичном рынке «старой»Москвы экспонировалось около 2,795 млн. кв. м. жилья, что на 5,2% меньше, чем на конец 1-го полугодия. По структуре предложения, 32,4% от общего объема составляет эконом класс, 44,5%-комфорт и 23,1% -бизнес-класс.

Москва. Новострой

По итогам 2017г. рынок новостроек в «старых» границах г. Москвы пополнился 28 новыми проектами, большинство из которых представлено жилыми комплексами комфорт-класса. Таким образом, в отчетном периоде общий объем квартир в экспозиции составил 2,8 млн кв. м, а апартаментов - 583 тыс. кв.

Массовый сегмент также пополнился 3 крупными комплексами. В проекте смешанного формата «Level Амурская» и апарт-комплексе Citimix предлагаются лоты с отделкой. Первый на рынке г. Москвы проект эконом-класса Nord расположен в мкр. Северный за МКАД и реализуется без отделки. Плановые сроки ввода проектов в эксплуатацию: конец 2019 г. - начало 2020 г

Москва. Дома под снос

Наиболее ярким событием в 2017 году стало объявление о грядущем сносе пятиэтажек в столице. Это привело к тому, что в марте-апреле у продавцов таких квартир случилась некая информационная истерика: люди не понимали, чего ждать от реновации: стоит ли продавать свою хрущевку или ждать расселения? По мере того как ситуация прояснялась, продавцы постепенно стали снимать квартиры с продажи в надежде получить от властей новые рентабельные квартиры. Это подтверждают данные специалистов компании «Мизель - сеть офисов недвижимости». «В структуре предложения доля квартир в пятиэтажках по итогам июля равнялась 6,1% (для сравнения: в феврале она составляла 9,2%, в марте - 8,5%, в апреле - 7,8%, в мае - 7,4%, в июне - 6,8%), - сообщают они. - Пик эмоциональных сделок с такими квартирами пришелся на апрель: доля сделок с пятиэтажками тогда доходила до 19%, а в июле сохранилась на уровне июня и составила 10%. Для сравнения, в мае эта доля составляла 12%».

Москва. Первичное жилье бизнес-класса. апартаменты

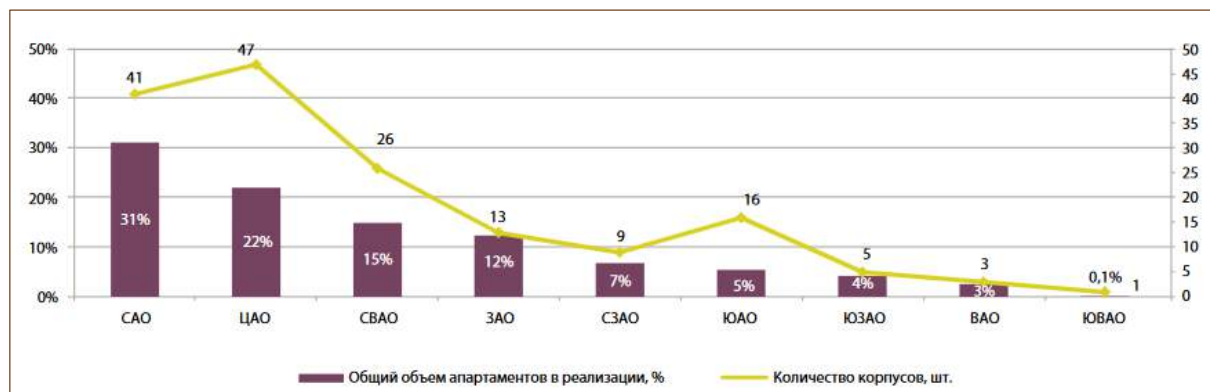
По данным на конец 2017 г. на первичном рынке в высокобюджетном сегменте на продажу выставлено порядка 2 420 квартир общей площадью более 282 тыс. м². За прошедший квартал на рынок вышло два новых объекта - элитный комплекс апартаментов Roza Rossa от KR-Properties

и ЖК «Оливковый Дом» от компании «Дон-строй». Также за прошедшие три месяца предложение пополнилось за счет выхода нового объема в уже реализуемых объектах. В премиум-классе в продажу поступили 2 корпуса в комплексе A-Residence. В элитном сегменте в ЖК «Полянка/44» на рынок был выведен пул квартир в особняке «Орхидея». Доля и средняя стоимость предложения по районам в премиальном сегменте.

В отдельных комплексах девелоперы сняли с реализации часть лотов, например в ЖК «Жизнь на Плющихе», поэтому, несмотря на выход новых объектов, объем предложения на первичном рынке в высокобюджетном сегменте в конце 2017 г. сократился на 10%: в элитном сегменте сокращение объема предложения составило 6%, в премиальном - 14%.

«I'M Тверская» - клубный дом премиум-класса на 183 лота от голландского бюро MLA+ расположен в Беговом районе САО. Проект бизнес-класса «Правда» на 439 апартаментов в составе масштабного многофункционального комплекса также расположен в Беговом районе САО на месте одноименной типографии. Ввод проектов в эксплуатацию намечен на II и III кварталы 2020 г. соответственно. Также в истекшем периоде был анонсирован новый комплекс апартаментов в Тверском районе г. Москвы от компании «БЭЛ Девелопмент». Апартаменты во всех новых проектах предлагаются с отделкой, а некоторые с меблировкой. Это позволяет говорить об окончательном формировании продукта «апартамент», как недвижимости, полностью готовой для проживания или сдачи в аренду. Таким образом, по итогам III квартала 2017 г. на столичном рынке апартаментов в продаже находится 9 988 лотов общей площадью 617693 кв. м*, что на 7% превышает показатели II квартала 2017 г. В комфорт-классе компания «Кортрос» начала продажи апартаментов в комплексе «Дом 128» в ЮЗАО. Строительство комплекса на 272 лота с отделкой и меблировкой планируется завершить в IV квартале 2018 г.

И. 4.26 Диаграмма распределения предложения по округам г. Москвы в % от общего объема апартаментов и по количеству корпусов



Источник: АН «БЕСТ-Новострой»

Спрос

Новая Москва

По итогам IV квартала 2017 г. уровень спроса на квартиры на территории Новой Москвы оставался стабильным во многом благодаря активному пополнению новыми корпусами в рамках уже реализуемых проектов. Кроме того, планомерное развитие всего комплекса инфраструктуры на присоединенных территориях продолжает оказывать положительное влияние на спрос. Московские власти анонсировали планы по продлению Сокольнической линии метрополитена и вводу в эксплуатацию еще 4 станций к 2019 г., которые повысят ликвидность проектов на ближайших к ним территориях.

В распределении спроса на квартиры в зависимости от количества комнат по истечении отчетного периода не зафиксировано существенных изменений. Наибольшим спросом по-прежнему пользуются 1-комнатные и 2-комнатные квартиры, на долю которых приходится более 65% от общего числа заявок (28% и 38% соответственно). Спрос на 3-комнатные квартиры в течение первого полугодия 2017 г. Остается стабильным на уровне 15% от общего объема. Доля 4-комнатных квартир в структуре спроса по-прежнему наименьшая и составляет около 1% от общего количества заявок, поскольку высокий бюджет покупки данных лотов является главным ограничивающим фактором.

В целом по рынку можно отметить сохранение и даже некоторое укрепление положительной ценовой динамики, которое свидетельствует о стабильном уровне спроса и высокой ликвидности предлагаемого потенциальным покупателям продукта.

Москва. Вторичка

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

К концу года потенциальные покупатели стали более активно просматривать все возможные варианты и выбирать жилье по наиболее выгодным условиям как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. В настоящее время покупатели особо чувствительны к дополнительным условиям, таким как: «комфортные» ставки по ипотеке, условия рассрочки или возможность осуществить «взаимозачет» в новостройке.

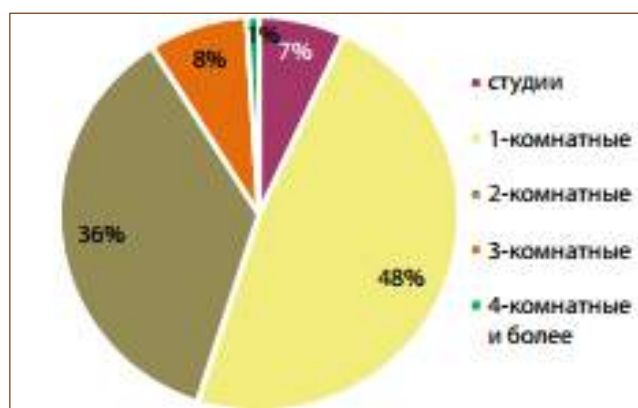
В Москве во втором полугодии 2017 года вышло достаточно большое количество новых и архитектурно ярких проектов с удобной инфраструктурой, что бесспорно поддержало спрос на первичном рынке. Вместе с тем, застройщики достаточно аккуратно подходят к повышению стоимости за кв.м., чтобы выдержать темпы продаж.

Спрос на приобретение квартиры на вторичном рынке значительно ниже предложения. Снижение стоимости происходит практически во всех сегментах недвижимости, более заметно в сегменте «эконом» и «бизнес класс», чуть менее в сегменте «премиум» и «люкс». Согласно внутренней аналитике вторичного рынка в первой половине 2018 года ожидается снижение стоимости еще на 3-4 %» - по мнению специалистов VSN Realty.

Москва. Первичное жилье эконом- и комфорт- класса

Значительных изменений в структуре спроса по итогам отчетного периода не произошло. За последний квартал 2017 г. средневзвешенная цена квадратного метра по сравнению с предыдущим кварталом выросла на 2,5%, составив 144 606 руб.

И. 4.27 Диаграмма структуры спроса



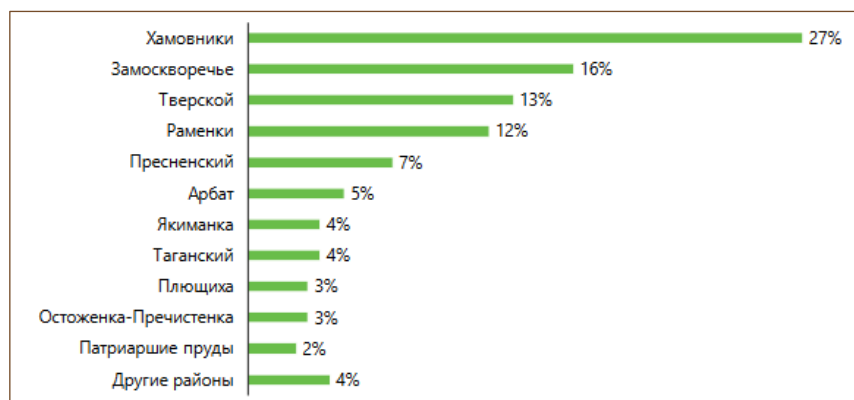
Источник: АН «БЕСТ-Новострой»

Активная маркетинговая политика застройщиков в купе с нестабильной макроэкономической ситуацией стимулирует покупательскую активность на рынке массового жилья.

Москва. Первичное жилье бизнес-класса и Премиум класса

В IV квартале 2017 г. на первичном рынке высокобюджетной недвижимости было реализовано более 170 квартир и апартаментов. Относительно предыдущего квартала число сделок сократилось на 19%, однако по сравнению с IV кварталом 2016 г. число проданных лотов, напротив, выросло, продемонстрировав положительную динамику в размере 22%. Отметим, что число сделок выросло в обоих сегментах. В премиум-классе рост числа сделок был на уровне 4%, тогда как в элитном сегменте данный показатель вырос более чем в 1,5 раза. Средняя цена проданных в III квартале элитных квартир и апартаментов составила 690 тыс. руб./м², что на 22% ниже цены предложения в рассматриваемом сегменте. В III квартале 2017 г. покупатели отдавали предпочтение лотам в жилых комплексах, находящихся на начальных стадиях строительства.

И. 4.28 Диаграмма распределения сделок на первичном рынке жилой недвижимости Москвы в высокобюджетном сегменте по районам

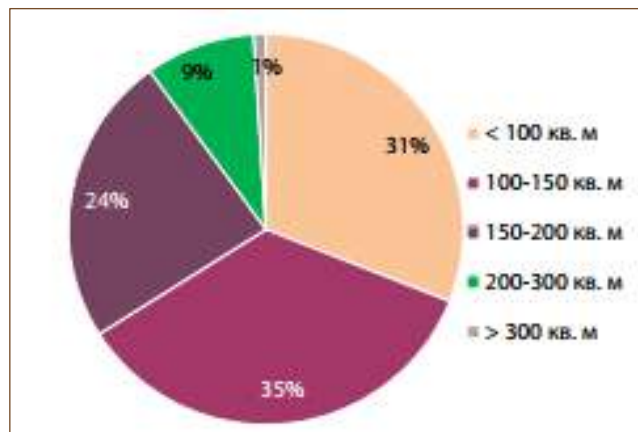


Источник: Knight Frank Research, 2017

Москва. Элитная жилая недвижимость

По итогам II полугодия 2017 г. зафиксирован стабильный спрос в сегменте элитной жилой недвижимости, поддерживаемый выгодными акциями и скидками на покупку квартир.

И. 4.29 Диаграмма структуры спроса



Источник: АН «БЕСТ-Новострой»

Ценовая ситуация

Новая Москва

По сравнению с 2016 г. на первичном рынке жилья Новой Москвы средневзвешенная цена квадратного метра практически не изменилась

В сравнении с прошлым отчетным периодом она увеличилась на 3 п. п. и составила 98 738руб. При этом положительная динамика отмечена во всех классах. Однако наибольшее увеличение средневзвешенной стоимости квадратного метра зафиксировано в бизнес-классе, на 5 п. п. к предыдущему кварталу, до уровня 112 237 руб. за кв. м.

Средневзвешенная стоимость квадратного метра в комфорт-классе зафиксирована на уровне 95 314руб. (+3,4% к IV кварталу 2017г.). В эконом-классе сохраняется самый высокий удельный показатель стоимости жилья на первичном рынке Новой Москвы- 116 684руб. за кв. м (+2,5% к IV кварталу 2017 г.), что обусловлено, во-первых, расположением большинства объектов эконом-класса на территории вблизи МКАД, а во-вторых, за счет вывода на реализацию уже построенных и введенных в эксплуатацию корпусов.

По итогам текущего квартала увеличение средневзвешенной стоимости квадратного метра в целом по рынку Новой Москвы в разрезе отдельных округов показало разнонаправленную динамику. Так, в Троицком АО средняя стоимость квадратного метра составляет 62 754руб. за кв. м (снижение в пределах 3% к III кварталу 2017 г.), а в Новомосковском АО - 101 754 руб. за кв. м (прирост составил 2% к предыдущему кварталу). Данные изменения свидетельствуют о высоком уровне спроса на квартиры в жилых комплексах на территории Новомосковского АО, уровень цен в котором сохраняется, несмотря на пополнение рынка новым предложением.

По итогам IV квартала 2017 г. в бизнес-классе зафиксировано существенное увеличение средней удельной стоимости по всем типам квартир в пределах 8% относительно предыдущего квартала, что косвенно связано с изменением ценовой политики в ЖК «Дубровка». Наиболее высокий уровень средних цен квартир на рынке новостроек Новой Москвы по-прежнему характерен для проектов эконом класса (от 107 605 до 122 706 руб. за кв. м в зависимости от количества комнат) за счет более выгодных характеристик локации и вывода в реализацию новых пулов квартир в сданных корпусах.

По итогам отчетного периода уровень средних цен за квадратный метр в зависимости от количества комнат в проектах комфорт-класса остался практически без изменений и зафиксирован в диапазоне от 86 165 до 103 835 руб. за кв. м.

В рейтинге наиболее доступных предложений лидирующие позиции занял проект «Баркли. Медовая долина» за счет старта продаж в корпусах новой 3-й очереди по привлекательным ценам. По состоянию на конец 2017 г. Минимальный бюджет покупки в данном проекте зафиксирован на уровне 2 млн. руб. за студию площадью 22,4 кв.м.

Стоит отметить, что с конца 2016 г. перечень проектов, входящих в ТОП-4 наиболее доступных предложений первичного рынка Новой Москвы, остается неизменным.

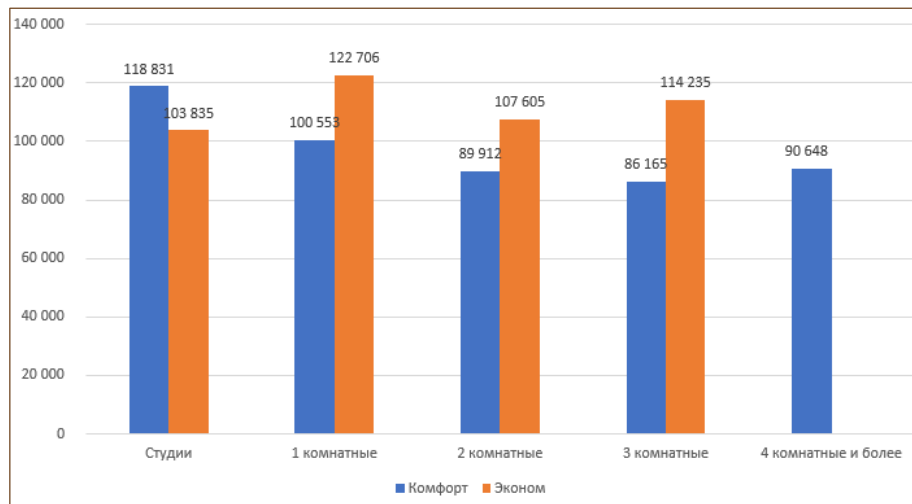
Жилой комплекс бизнес-класса «Дубровка» сохраняет первую позицию рейтинга с самыми дорогими лотами на территории Новой Москвы.

Так, по состоянию на конец 2017 г. Бюджет покупки самой дорогой квартиры площадью 224 кв. м (включая площадь эксплуатируемой кровли) увеличился на 11% в сравнении с прошлым годом и составил 31,6 млн руб. за счет декларируемых в открытом прайс-листе цен без учета 10%скидки при 100%-ной оплате. Этот формальный рост стоимости оказал влияние на увеличение средней цены квадратного метра по всему сегменту средне этажных

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

проектов, который по итогам IV квартала 2017 г. Со ставил те же 11%. Однако в разрезе по всем типам квартир увеличение стоимости было неравномерно и с учетом структурных изменений предложения составило от 3% до 14% относительно предыдущего квартала. Кроме того, влияние на перераспределение предложения и цен по типам квартир оказала временная приостановка продаж в 9 корпусах ЖК «Ново-Никольское». В проектах малоэтажного и многоэтажного типа застройки в разрезе по типу комнатности изменение средней удельной стоимости квартир по итогам г. не отмечено.

И. 4.30 Диаграмма распределения средней стоимости квартир по классам в зависимости от количества комнат, руб./кв. м

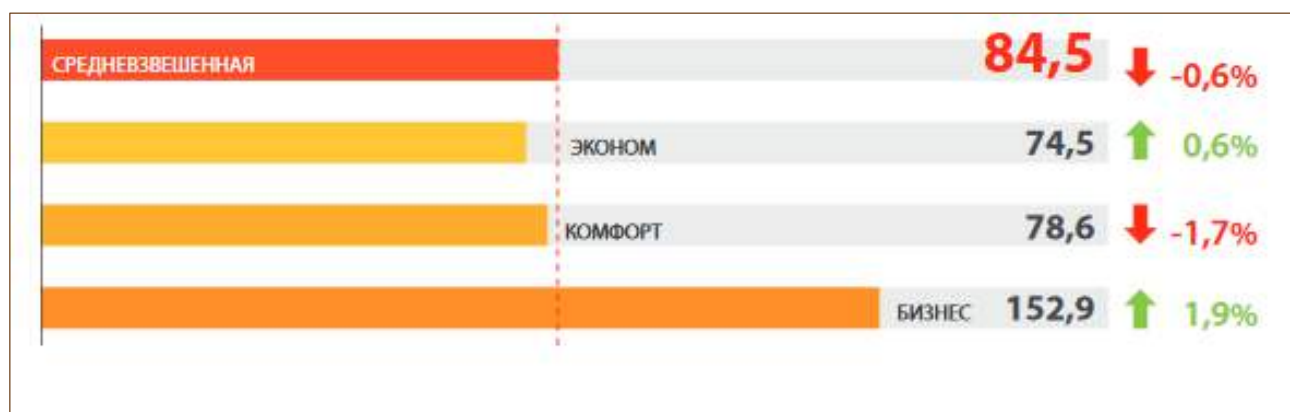


Источник: АН «БЕСТ-Новострой»

Московская область. Первичное жилье

Средневзвешенная цена предложения на конец 2017 года составила 84,5 тыс. руб./кв. м (относительно 3 кв. 2017 г. снизилась на 0,6%), что соответствует 1431,0 \$/ кв. м. При этом прослеживается разнонаправленная тенденция по изменению средневзвешенного уровня цен в зависимости от класса недвижимости. В сегменте экономкласса рост средневзвешенной цены составил 0,6% (до 74,5 тыс.р./кв. м), в бизнес-классе - 1,9% (до 152,9 тыс. р./кв. м). В сегменте комфорт-класса, напротив, было отмечено снижение средневзвешенной цены на 1,7% (до 78,6 тыс. р./кв. м). Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД - 102,3 тыс. руб./кв. м (+2,7%), в пределах 6-10 км от МКАД квадратный метр на первичном рынке жилья в среднем стоит 80,5 тыс. руб./кв. м (-3,2%), на удалении 11-20 км - 69,8 тыс. руб./кв. м (-2,7%), а 21-30 км от МКАД - 61,0 тыс. руб./кв. м (+4,1%). В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии, цена снизилась и составила 87,2 тыс. руб. за кв.м (-2,5% по сравнению со 2 кв. 2017 года); в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, был отмечен рост средневзвешенной цены до 84,9 тыс. руб. за кв.м (+0,7%); в панельных домах средневзвешенная цена составила 75,8 тыс. руб. за кв.м. (+1%).

И. 4.31 Диаграмма средневзвешенной цены предложений за 3 месяца



Источник: АН «Домофонд»

И. 4.32 Таблица средневзвешенной цены на разные районы Московской области

Город	Средняя цена, руб/кв. м	Динамика год к году	Город	Средняя цена, руб/кв. м	Динамика год к году
Павловский Посад	52 281	6%	Королев	74 008	-8%
Старая Купавна	52 905	-5%	Балашиха	74 209	-9%
Климовск	53 724	-14%	Железнодорожный	74 234	0%
Ногинск	56 297	-6%	Апрелевка	77 139	-11%
Щёлково	57 426	-10%	Лыткарино	80 714	-1%
Электросталь	60 556	-7%	Видное	82 389	-6%
Истра	60 758	-13%	Долгопрудный	87 738	-3%
Пушкино	64 274	-13%	Одинцово	88 379	-10%
Домодедово	64 940	-6%	Мытищи	90 089	-7%
Подольск	65 040	-11%	Люберцы	91 869	-5%
Ивантеевка	65 155	-8%	Реутов	93 372	-6%
Лобня	71 107	-5%	Щербинка	93 526	1%
Нахабино	71 214	-3%	Красногорск	93 562	-3%
Солнечногорск	72 617	11%	Химки	101 846	-2%
Жуковский	73 592	0%	Котельники	110 617	7%

Источник: АН «Авито»

Московская область. Вторичное жильё

Фиксация роста цен предложения на вторичном рынке – не более, чем статистическое упражнение. Внятное объяснение росту цен в экспозиции на вторичном рынке можно найти лишь в центре Москвы внутри Садового кольца, где к осени завершились масштабные работы по благоустройству. Зафиксированный рост цен в других локациях и типах метражей актуален лишь для параметров цен предложения. Важный итог 2017 года – рекордно высокая величина поправки на торг. Она росла на протяжении всего кризиса 2014-2017 гг., составив к концу года 9,6% в Москве, 7,7% в Московской области. Именно изменение коэффициента уторговывания будет адекватнее отражать динамику вторичного рынка в ближайшие несколько кварталов, а не привычные изменения цен предложения.

Москва. Вторичное жильё

I полугодие 2017 года не принесло существенных перемен на рынке недвижимости - рублевые цены на вторичные квартиры в Москве в начале года продолжали медленно ползти вниз. При этом падение цен было бы более глубоким, если бы не программа реновации старого жилого фонда, анонсированная московскими властями в конце февраля.

По данным аналитического центра www.irp.ru, стоимость квадратного метра в Москве за полгода просела в рублях на 1,1%: со 169 500 в декабре 2016 года до 167 600 руб. в июне 2017 года. Долларовый индекс цен за аналогичный период увеличился с \$2 700 до \$2 950 за квадратный метр, то есть на 9,3%. Впрочем, рост показателя в твердой валюте был связан исключительно с укреплением рубля и не отражал реальных процессов, происходивших на рынке недвижимости.

Примечательно, что основная масса жилья - советские и современные панельные дома, а также сталинки и типовые кирпичные дома - подешевела больше, чем рынок в среднем. Лучше рынка чувствовали себя «крайние» сегменты - пятиэтажки и современные монолитно-кирпичные дома.

Аналогичная картина вырисовывается и при рассмотрении динамики цен по комнатности. «Однушки», которых много в пятиэтажках, - на уровне рынка, многокомнатные квартиры - их нет почти нигде, кроме дорогих монолитно-кирпичных домов и престижных сталинок, - вырвались вперед. При этом «двушки» и «трешки», формирующие основной объем предложения, дешевели быстрее всего.

Пятиэтажки своим успехом, скорее всего, обязаны городской программе реновации. К росту реального спроса на хрущевки она не привела, но простимулировала интерес потенциальных покупателей к квартирам в таких домах. Прежде всего кирпичных - они комфортнее панельных и в большинстве своем расположены в хороших районах рядом с метро.

Относительная ценовая устойчивость монолитно-кирпичных домов, по всей видимости, связана с некоторым улучшением экономической ситуации в стране и укреплением курса рубля в I полугодии. В таких домах много

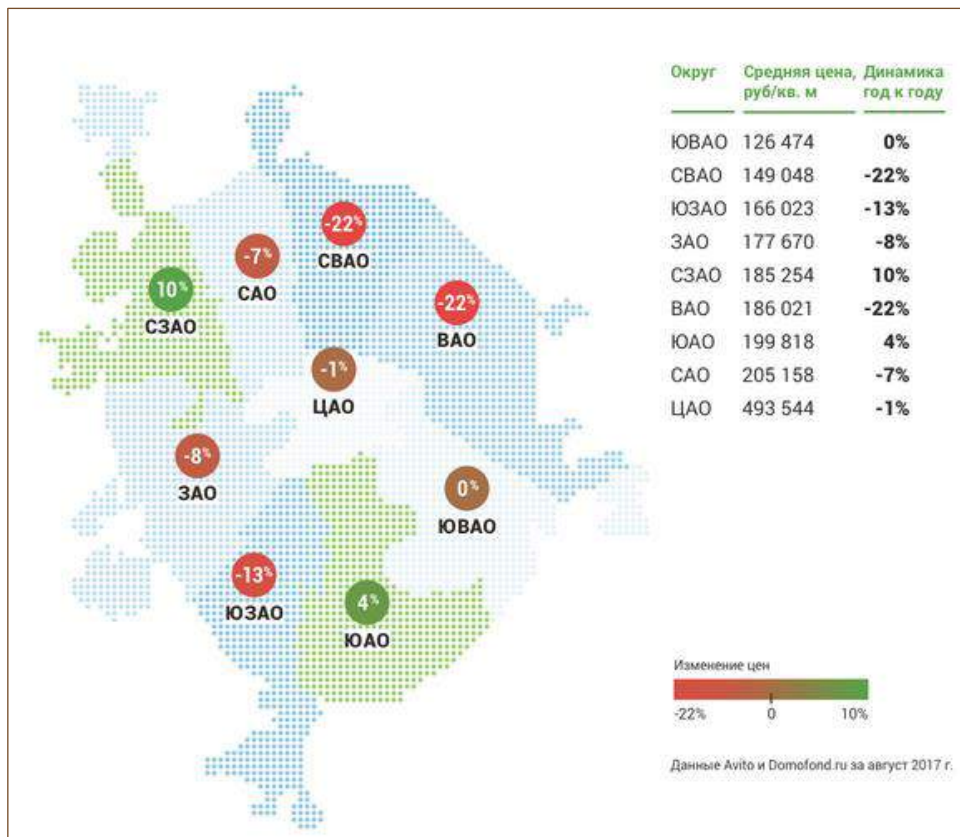
4 | АНАЛИЗ РЫНКА

инвестиционных квартир, собственники которых в периоды стабилизации экономики традиционно играют на повышение.

Надежды владельцев хрущевок на то, что планы московского правительства помогут им подороже продать свою собственность, отразились и на динамике цен по географии. В лидерах рынка оказались демократичные округа, где пятиэтажек много, в аутсайдерах - дорогие, где их мало или нет вообще.

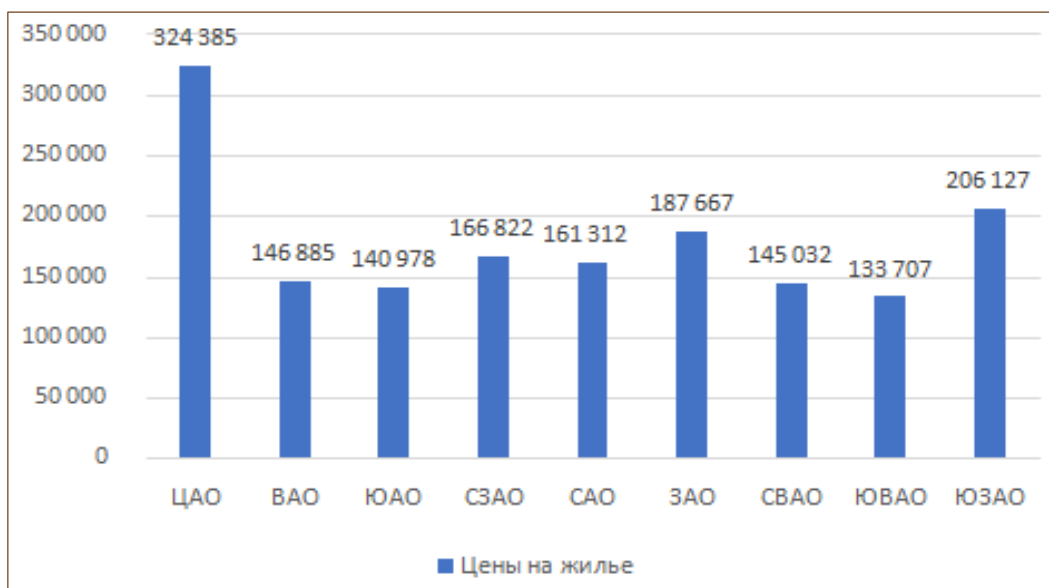
Москва. Новостройка

И. 4.33 Диаграмма цены на квартиры в новостройках Москвы и Динамика за год



Источник: АН «Домофонд»

И. 4.34 Диаграмма средние цены на жилье по округам по итогам 2017 г., руб./кв.м



Источник: Индикаторы Рынка Недвижимости

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

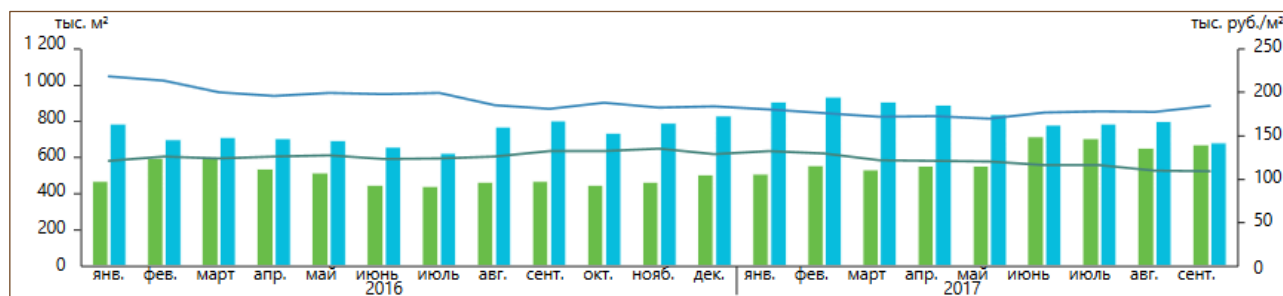
Москва. Первичное жилье эконом- и комфорт- класса

Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) осталась на прежнем уровне относительно предыдущего квартала с незначительной корректировкой(+0,7%)и по итогам 3 квартала2017 года составила 204,2тыс. руб./кв. м

Москва. Первичное жилье бизнес- и премиум- класса

По данным на начало декабря 2017 г. средняя цена предложения на первичном рынке высокобюджетного жилья осталась практически без изменений, продемонстрировав незначительное снижение менее чем на 1%, и была равна 708 тыс. руб. Однако в разрезе сегментов цена показала разнонаправленную динамику. Так, в элитном сегменте за последние три месяца средневзвешенная цена предложения выросла на 5% и составила 889 тыс. руб./м2. Рост показателя связан с увеличением цены предложения в уже реализуемых комплексах, таких как Barkli Gallery, «Малая Ордынка, 19» и т. д. В премиальном сегменте, напротив, цена за квартал снизилась на 6% и составила порядка 524 тыс. руб./м2. На снижение средней стоимости в большей степени повлияли выход нового предложения в комплексе апартаментов A-Residence и старт продаж в жилом комплексе «Оливковый Дом». Самая высокая средняя цена предложения среди районов на начало октября была отмечена на Остоженке-Пречистенке, где показатель был равен 1 659 тыс. руб./м2. Отметим, что за период июль-сентябрь средняя цена предложения в районе увеличилась на 5%, однако рост показателя связан исключительно со структурными изменениями предложения, вымыванием менее дорогого предложения с рынка. На второй позиции рейтинга самых дорогих районов находились Патриаршие пруды с показателем в размере 1 576 тыс. руб./м2, за прошедший квартал в рассматриваемом районе цена также продемонстрировала положительную динамику в размере 6%, что связано с вымыванием бюджетного предложения с рынка, окончанием реализации «Клубного Дома на Патриарших прудах». Замыкает Top-3 самых дорогих районов Арбат, где цена составила 812 тыс. руб./м2, за квартал цена предложения в районе снизилась на 5%.

И. 4.35 Динамика средневзвешенной цены и объема предложения



Источник: Knight Frank Research, 2017

И. 4.36 Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: Knight Frank Research, 2017

Тенденции и прогнозы

К настоящему времени геополитика и макроэкономика пришли к локальной точке равновесия, которая может просуществовать довольно долго - все плохое, что могло случиться, уже случилось, но и значительного улучшения показателей также не предвидится. В результате главным фактором, определяющим ценовую динамику на рынке жилья, остаются объемы предложения.

Жилья в московском регионе строится много больше, чем продается, и в среднесрочной перспективе разрыв между уровнем спроса и объемом предложения, скорее всего, будет увеличиваться. Одна только программа реновации старого жилого фонда предполагает выход на рынок миллионов квадратных метров новостроек. Надеяться на перелом ценового тренда в такой ситуации вряд ли приходится, считают специалисты аналитического центра.

Напомним, в Московской области, где затоваривание рынка стало очевидным еще несколько лет назад, объемы нового строительства с 2014 г. сократились более чем на 2 млн кв. м. Этого, впрочем, оказалось недостаточно ни для стабилизации областного рынка, ни для сокращения объемов предложения жилья в московском регионе в целом. Рынки Москвы и Подмосковья как два сообщающихся сосуда: уменьшая активность на территории области, застройщики наращивают ее в Москве, прежде всего в пределах МКАД, куда сместился основной спрос.

Учитывая программу реновации пятиэтажек, анонсированную в конце февраля 2017 г., предложение жилья будет расти не только в средне-, но и в долгосрочной перспективе. По словам заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марата Хуснуллина, в рамках программы реновации в течение 15-17 лет может быть построено около 20-30 млн кв. м недвижимости. Причем примерно половину из этого объема власти собираются продать, чтобы окупить расходы на переселение граждан из старых домов. На пике реализации программы реновации город планирует строить около 3 млн кв. м жилья в год в дополнение к тем 3 млн кв. м, которые возводят частные застройщики, заявил мэр Москвы Сергей Собянин. (См. сюжет «Пятиэтажки»). Конечно, далеко не факт, что властям удастся реализовать эти планы в заявленные сроки - реновация вполне может растянуться на все 30, а то и 50 лет, что сократит ежегодный объем строительства нового жилья в рамках программы. Кроме того, коммерческие застройщики, скорее всего, будут вынуждены снизить активность в период реализации программы из-за конкуренции с Фондом содействия реновации, то есть произойдет перераспределение рынка в пользу города. Поэтому, скорее всего, программа реновации не приведет к взрывному росту предложения новостроек в Москве. Однако снижение объемов предложения на этом фоне становится крайне маловероятным.

На фоне переизбытка предложения и ограниченности платежеспособного спроса цены на недвижимость в последние два года постепенно ползут вниз - со скоростью примерно 10% в год. Переломить негативную динамику могло бы кардинальное сокращение объемов строительства жилья в московском регионе - примерно на 30 - 35% от запланированных максимумов в ближайшие годы. Однако, как уже было сказано выше, вероятность такого развития событий очень мала. Предпосылок для существенного роста платежеспособного спроса также пока не просматривается: по данным Росстата, в конце 2017 г. этот показатель просел на 1,8% относительно аналогичного периода прошлого года. Восстановления доходов до уровня 2013 г. Минэкономразвития ожидает только в 2021 г. Поэтому, скорее всего, по крайней мере в ближайшие годы снижение цен на жилье продолжится. По оценке аналитического центра www.ign.ru, к 2020-2021 г. квадратный метр может постепенно потерять примерно 30-40% своей стоимости. За МКАД цены, скорее всего, просядут больше, чем в «старой» Москве. В среднем и дальнем Подмосковье, а также в удаленных районах Новой Москвы с плохой транспортной доступностью строительство многоэтажного жилья может вообще остановиться. Резкого обвала цен, по всей видимости, не произойдет. Цены будут снижаться постепенно, на 5-15% в год, ступеньками: периоды роста продаж после очередного снижения цен будут сменяться стагнацией из-за исчерпания платежеспособного спроса на этом уровне, а для новой активизации рынка будет требоваться новая корректировка стоимости жилья вниз.

Выводы

- Недвижимость все меньше интересует инвесторов и спекулянтов, планирующих вложить деньги в краткосрочной перспективе;
- В отличие от рынка других городов, в столице большим спросом пользуется элитное жилье - застройщики возводят здания премиум класса. Так, в Раменках в скором времени появится свыше 140 тыс. кв.м. жилья бизнес-класса;
- Вкладывать деньги целесообразно на ранних стадиях строительства, так, в комплексе «Садовые Кварталы» цена метра изначально составляет 450 тыс. рублей, а на стадии готовности возрастает до 600 тысяч;
- Качество объектов существенно улучшилось по сравнению с прошлым десятилетием. С ростом конкуренции растет и уровень комфорта - объекты комфорт-класса снабжены развитой инфраструктурой и необычными планировочными решениями;
- Стираются границы между классами жилья, а приобрести квартиру уровня комфорт можно даже дешевле эконом-сегмента.
- По-прежнему огромным спросом пользуются квартиры малой площади и соответствующей цены. Купить сразу большую и комфортную квартиру в Москве могут себе позволить далеко не все.
- Так что, скорее всего, и в 2018 г. стоимость недвижимости продолжит медленно ползти вниз, темпами 5-10% год. При этом неярное удешевление метра будет постепенно трансформироваться в корректировку цен предложения. У продавцов просто нет другого выхода: как показывает практика, квартиры, выставленные по условно «среднерыночным» ценам, сейчас имеют очень мало шансов на реализацию. Конечно, можно отказаться от продажи и подождать «лучших времен», но наступят они еще очень скоро

Рынок загородной недвижимости

Предложение

Аналитики компании «Метриум Групп» подвели итоги 3 квартала на первичном рынке загородной недвижимости. Объем предложения сократился на 7,9%. Средняя цена кв. м снизилась на 7,2%.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

По данным «Метриум Групп», к концу 3 квартала 2017 года на рынке загородной недвижимости Московского региона было представлено 42 поселка с общим объемом предложения порядка 1 030 домовладений. За квартал выборка сократилась на 7,9%. Отрицательная динамика обусловлена постепенным вымыванием предложения в совокупности с низкой девелоперской активностью: за отчетный период на рынок не вышло ни одного нового проекта.

Заметных изменений в структуре предложения в разрезе по направлениям не произошло. Лидерами остались Новорижское (36,6%; +3 п.п.) и Киевское шоссе (30,7%; -4 п.п.). Доли Рублево-Успенского и Дмитровского направлений составили 16,9% (0 п.п.) и 12,4% (+2 п.п.) соответственно. Меньше всего лотов экспонируется на Минском шоссе (3,4%; 0 п.п.).

И. 4.37 Динамика распределения объема предложений по направлениям



Источник: Метриум Групп

Превалирующий объем предложения приходится на пояс удаленности 21-30 км от МКАД (63,7%; -0,4 п.п.), отмечают эксперты «Метриум Групп». Еще немногим более четверти (27,8%; +0,9 п.п.) занимают домовладения, расположенные в пределах 11-20 км. Значительно меньше поселков представлено на расстоянии 31-35 км (6,8%; -0,3 п.п.) и до 10 км от МКАД (1,7%; -0,2 п.п.).

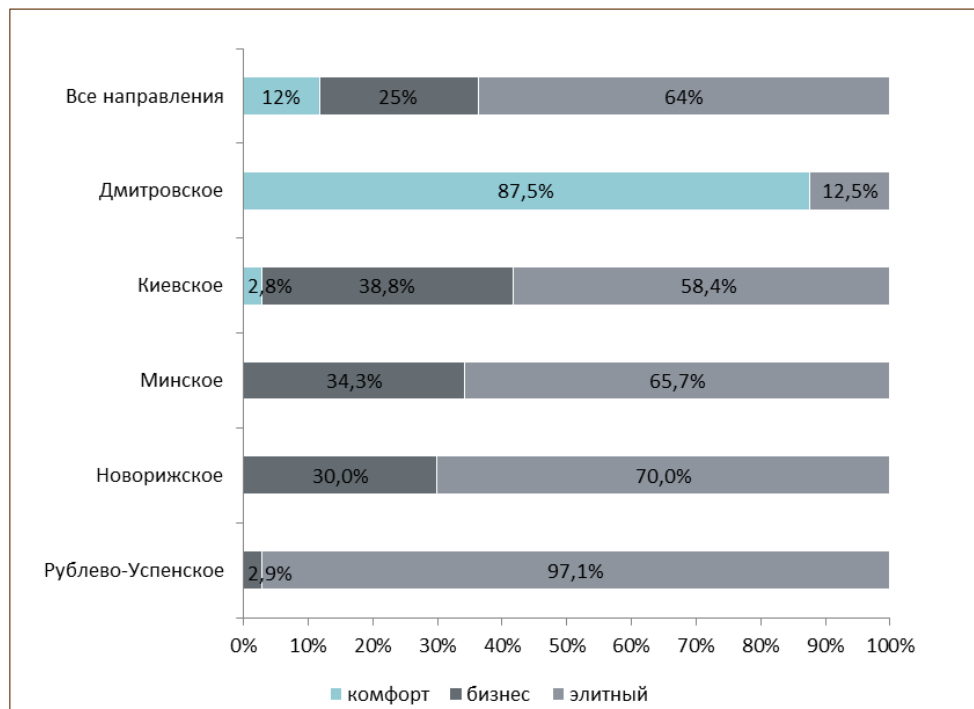
И. 4.38 Динамика распределения объема предложений по удаленности от МКАД (домовладения)



Источник: Метриум Групп

Более половины экспонируемых коттеджей и участков с подрядом принадлежат элитному классу (64%; -2,5 п. п.). Четверть предложения заняли лоты бизнес-класса (+0,2 п. п.). Оставшаяся часть пришлась на комфорт-класс (11%; +1,5 п. п.).

И. 4.39 Структура предложения по классу (домовладения)



Источник: Метриум Групп

На данный момент на «загородке» Московского региона насчитывается 876 поселков, что на 2% больше, чем годом ранее, когда на рынке значилось 859 проектов. Однако небольшая положительная динамика - скорее ложный сигнал для оптимизма, ведь основной показатель здоровья рынка - темпы выхода новых поселков - не демонстрирует рост. В 2017 году предложение пополнилось 67 проектами, при этом 76% от данного числа, т.е. 51 поселок, не имеют застройки.

Количество выводимых проектов сокращается не первый год: в 2016-м на рынок вышел 81 поселок (70% из которых - УБП), двумя и тремя годами ранее число новых проектов оказывалось равным - 118, только в 2015-м отсутствие застройки было зафиксировано в 71% из них, а в 2014-м - в 70%. Таким образом, за три года темпы появления новых поселков снизились на 43%.

«Вместе с уменьшением количества выходящих поселков сокращается и число новых УБП - даже при росте относительных показателей, - отмечает руководитель Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрий Таганов. - А ведь большинство покупателей на массовом рынке располагают бюджетом 1-1,5 млн руб., в рамках которого, по сути, можно рассчитывать как раз на покупку земельного участка. А если участков, которые являются основой «загородки» еще с 2010-х годов, становится все меньше, можно говорить, что жизнь на рынке еле теплится».

Всего в предложении сейчас находится 65 631 загородный объект. В начале прошлого года этот показатель равнялся 69 354 лотам, т.е. был на 5% больше. На сегодняшний день УБП занимают 67% ассортимента против 64% годом ранее, малоэтажное строительство - 15% (18% в начале 2017-го). Таунхаусы и дуплексы составляют 11% предложения, коттеджи - 7%, за прошедший год эти показатели не изменились.

Остается стабильным и распределение загородного предложения по классам: как и годом ранее, безусловным лидером с 78% объектов здесь является экономкласс, за ним следует сегмент «комфорт» (15% лотов), к бизнес-классу относится 3% домовладений (4% в прошлом году), к высшим ценовым сегментам - 4% (3% в начале 2017-го).

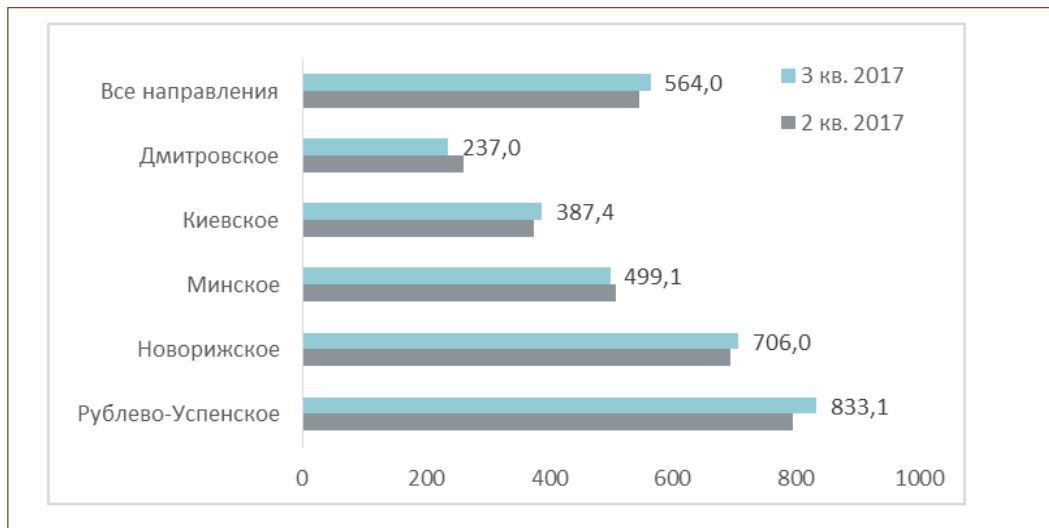
«От года к году обновление предложения на «загородке» происходит все слабее, - констатирует Дмитрий Таганов. - На создание конкурентоспособного продукта у девелоперов часто не хватает средств, а браться за заведомо нерентабельные проекты они не видят смысла. На сегодняшнем рынке сформировался порочный замкнутый круг: инвестиций в новые проекты не хватает из-за низких продаж, а продаж мало, поскольку покупателям не из чего выбирать. Локомотивом роста могут стать только ощутимые социально-экономические изменения - лишь они способны вывести загородный рынок из комы».

В 2017 году на элитный рынок вышло 5 новых поселков: «Берег Столицы» в Серебряном бору, ArtEco и Park Fonte на Новорижском шоссе, Wright Village на Киевском направлении, «Шелестово» в «Новой Москве». Последний раз аналогичное число проектов было запущено в 2012 году. Концепции новых комплексов иллюстрируют главные тенденции элитного сегмента в последние годы. Самый масштабный поселок Park Fonte представлен таунхаусами, площади коттеджей в других подмосковных проектах составляют в среднем 350-450 кв.м, архитектура большинства ЖК базируется на современных стилистических решениях. Из-за дефицита хороших участков под застройку некоторые девелоперы развивают проекты в локациях, которые еще несколько лет назад могли вызвать сомнение с точки зрения престижности и удаленности.

Ценовая ситуация

По итогам 3 квартала 2017 года средняя площадь дома составила 564,2 кв. м. За отчетный период показатель увеличился на 3,2%, что связано с изменением структуры предложения. При этом, по трем направлениям средний размер дома показал положительную динамику (Рублево-Успенское +4,8%; Киевское +3,1% и Новорижское +1,8%). По двум другим - отрицательную (Дмитровское -9,6%; Минское -1,9%).

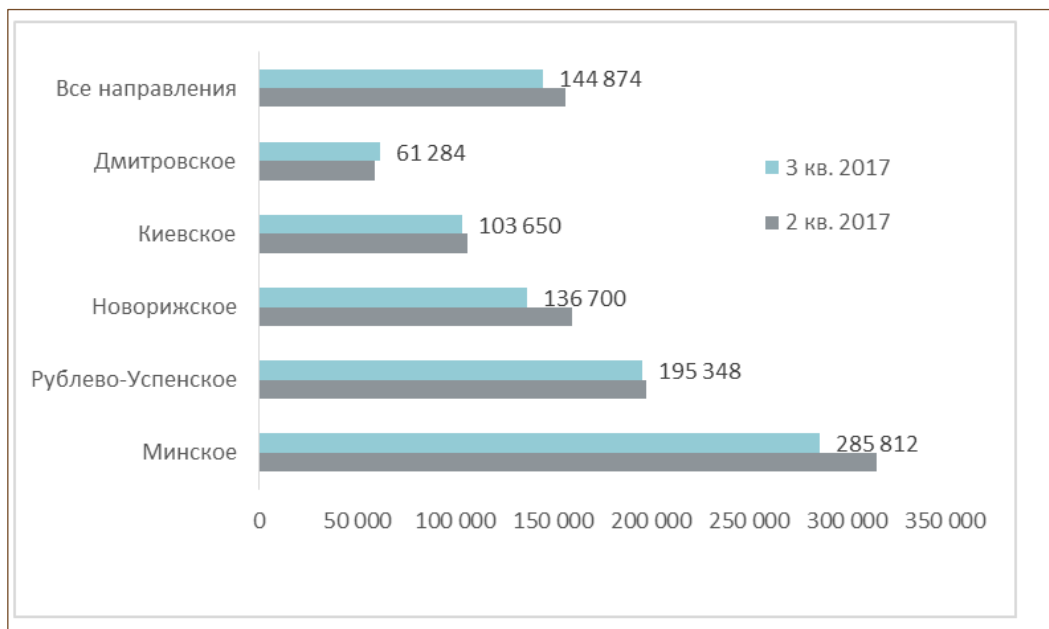
И. 4.40 Динамика средней площади дома в зависимости от направления, кв.м



Источник: Метриум Групп

По подсчетам аналитиков «Метриум Групп», средняя цена кв. м по состоянию на конец сентября 2017 года составила 144 920 руб., что на 7,2% ниже в сравнении с предыдущим отчетным периодом. При этом отрицательная динамика была зафиксирована практически по всем направлениям. Исключение - Дмитровское шоссе, которое прибавило за квартал 3,6%. Наибольшее снижение отмечено на Новорижском шоссе (-14,5%). Основная причина - изменением структуры предложения. Кроме того, по ряду поселков, в которых в продаже остались последние лоты, было отмечено снижение их стоимости.

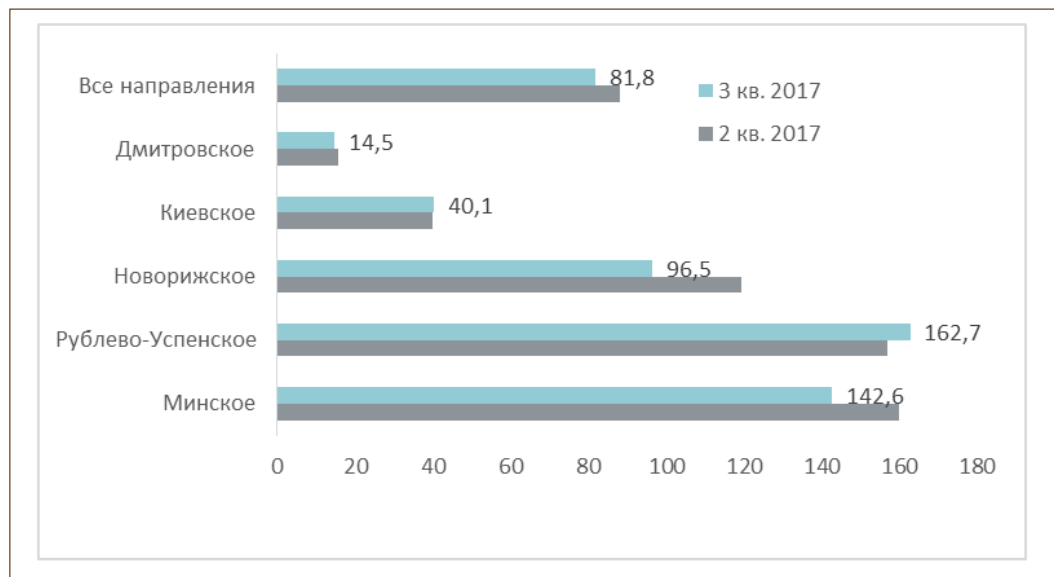
И. 4.41 Динамика средней цены кв.м домовладения в зависимости от направления, руб.



Источник: Метриум Групп

По итогам 3 квартала 2017 года средняя стоимость домовладения составила 81,8 млн руб. За отчетный период средний бюджет предложения снизился на 7,3%. При этом корректировка показателя в отрицательную сторону зафиксирована по трем из пяти рассматриваемых направлений. Причиной также стало изменение структуры предложения в совокупности с точечным снижением цен в ряде поселков.

И. 4.42 Динамика средней стоимости домовладения в зависимости от направления, млн. руб.



Источник: Метриум Групп

Во втором полугодии наметилась тенденция к снижению средних цен: отрицательная динамика затронула все форматы, кроме таунхаусов. Так, коттеджи подешевели за год на 18,9%, участки - на 6,3%. Уменьшение стоимости связано с запуском новых проектов, которые на старте продаж предлагали более выгодные цены, а также с акциями застройщиков, призванными стимулировать спрос. Увеличение цен на таунхаусы (+20,1%) объясняется растущей готовностью поселков и выходом более дорогого предложения в Park Fonte.

По данным Villagio Estate, первичный рынок элитной загородной недвижимости включает 70 жилых комплексов, в которых выставлено на продажу 2,1 тыс. объектов. Доля коттеджей в предложении составляет 54%, участков - 13%, таунхаусов и дуплексов - 25%, квартир в малоэтажных жилых домах - 8%. Приобрести индивидуальный дом можно в среднем за 90,8 млн рублей, участок - за 55,5 млн рублей, таунхаус - за 43,3 млн рублей, квартиру в МЖД - за 18,5 млн рублей.

Спрос

Интересы покупателей загородной недвижимости в Подмосковье в 2017 году ощутимо изменились. Спрос на ранее популярные участки без подряда снижается, а на готовые дома растет. Эксперты полагают, что в настоящее время загородный дом перестал быть роскошью, а покупатели рассматривают загородные дома как объект для эффективных инвестиций и способ повышения качества жизни.

Главным трендом в этом году стала переориентация массового спроса с земельных участков без подряда на готовые загородные дома. По сравнению с прошлым годом доля домов в общем количестве спроса выросла на 7%, а доля участков без подряда снизилась на 10%, сообщают аналитики МИЭЛЬ – Загородная недвижимость.

Кроме того, в коттеджных поселках Московской области, где продаются готовые дома, застройщики осуществляют формирование единой современной среды со всей необходимой инфраструктурой, а этого сложно добиться при самостоятельном строительстве в уже сложившихся поселениях или покупке загородного дома на вторичном рынке. Развитию тренда также поспособствовало расширение программ ипотеки и рассрочки в загородном сегменте.

Новые поселки не смогли изменить структуру рынка из-за своей камерности, однако позволили усилить спрос. Так, суммарно за 2017 год было совершено на 7% больше сделок, чем в 2016 году и на 22% больше, чем в 2015 году. Число продаж увеличивалось поквартально начиная с апреля. Самый сильный рост пришелся на II и IV кварталы: +38,9 и +27,6% сделок соответственно.

Тенденции и прогноз

«Тенденция к росту девелоперской активности, зародившаяся в первом полугодии 2017 года, не нашла свое продолжение в 3 квартале: за отчетный период на рынок не вышло ни одного нового поселка. Объем предложения снизился на 7,9%, - комментирует Илья Менжунов, директор департамента элитной недвижимости «Метриум Групп». - Средняя цена кв. м также скорректировалась в отрицательную сторону на 7,2%. Основной причиной послужило изменение структуры предложения. Снижение цен девелоперами отмечено лишь по отдельным поселкам, в которых в экспозиции остались последние лоты.

Первичный рынок загородной недвижимости, в частности, элитный (на который приходится почти 2/3 предложения по рассматриваемым направлениям) ощущает на себе давление со стороны вторичного рынка. Таким образом, для стимулирования спроса девелоперы продолжают предоставлять скидки. Тенденции к уменьшению размера дисконта не наблюдается. В целом, рынок загородной недвижимости продолжает оставаться «рынком покупателя». Каких-либо

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

предпосылок к изменению текущей ситуации не наблюдается. Ожидается, что изменения показателей (объема предложения и средней цены) в ближайшей перспективе не будут значительными».

Анализ рынка показывает, что в 2017 году снижение цен на недвижимость продолжится, а рынок ждет крупный передел, который сопровождается слиянием и поглощением более слабых компаний. Кризисные явления в новом году будут усугубляться, объем сделок уменьшаться, а цены падать. В этом году эксперты предсказывают прохождение «дна»: объем предложений будет расти, а платежеспособность населения снижаться.

4.5 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

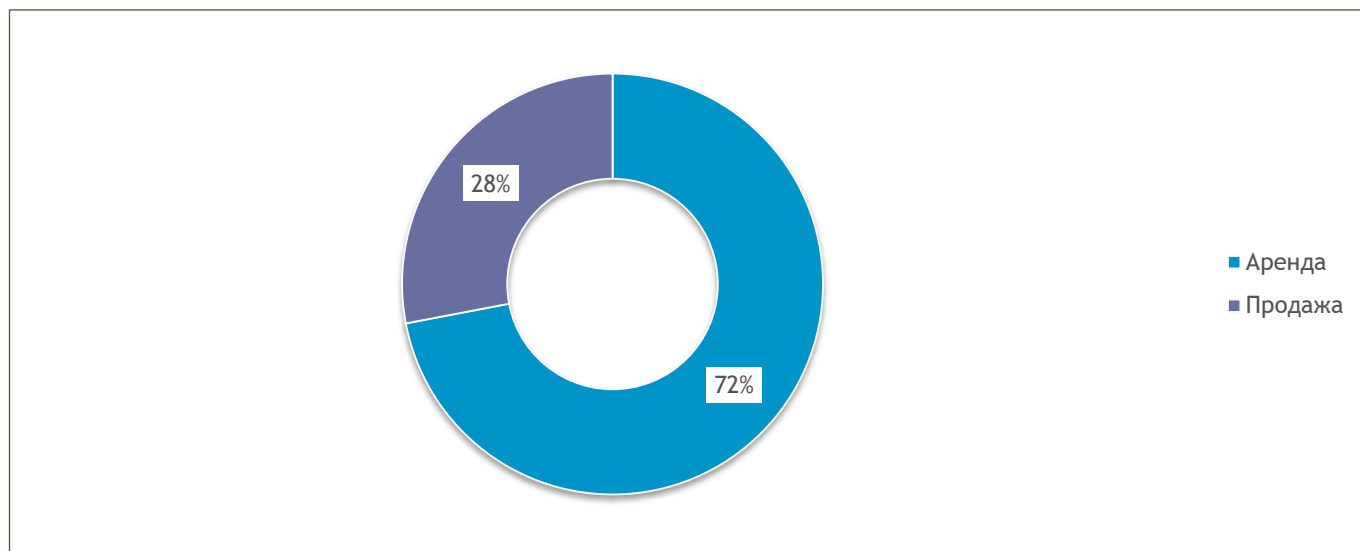
Общая информация

Под коммерческой недвижимостью понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода. Рынок коммерческой недвижимости в зависимости от количественных и качественных характеристик подразделяется на следующие сегменты:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

В Московской области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен не весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. На конец 2017 года в Московской области предлагалось к продаже и аренде более 7 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости. Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.

И. 4.43 Количество предложений по продаже и аренде на конец 2017 г.

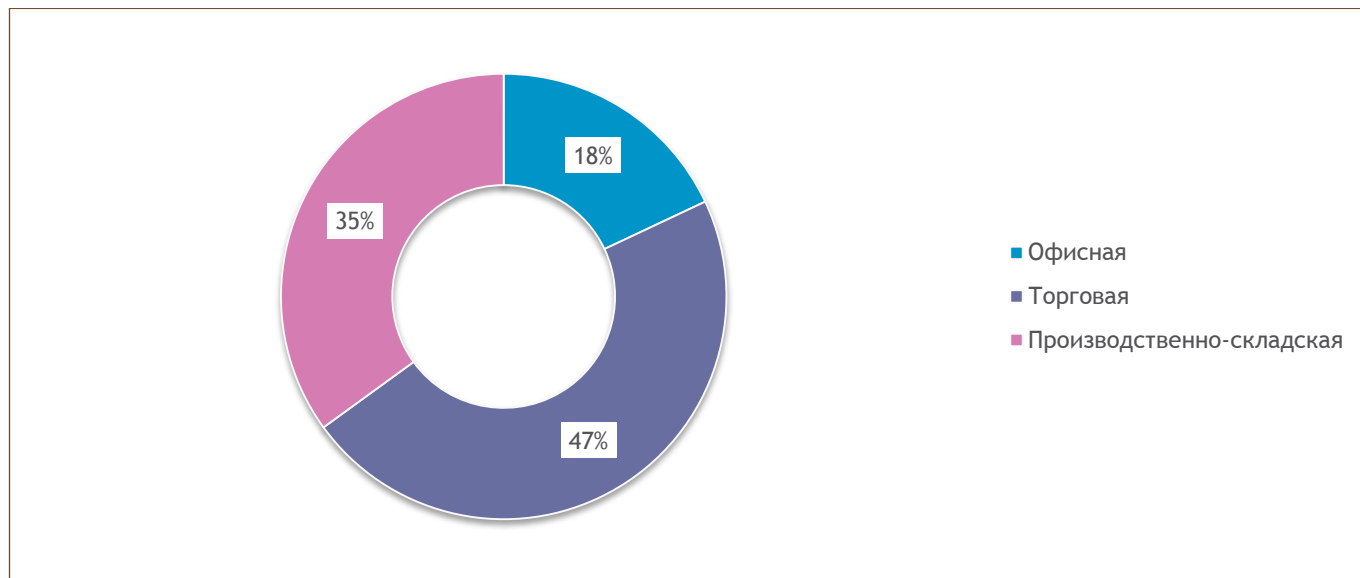


Источник: данные анализа рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года компании ATLANT APPRAISAL (<https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-02-128-arnk-mo-2017.pdf>)

Спрос и предложение

По сравнению с 1 полугодием 2017 года количество заявленных предложений к продаже по отношению к концу 2017 года уменьшилось на 14,9%, по аренде - на 5,26%.

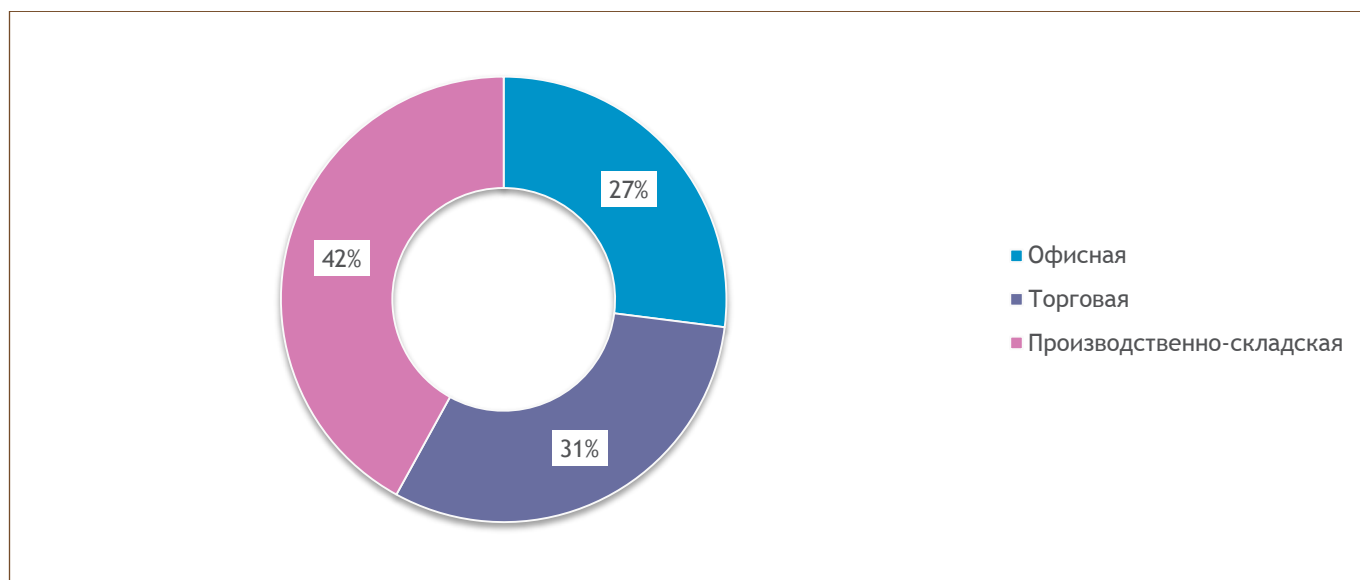
И. 4.44 Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости



Источник: данные анализа рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года компании ATLANT APPRAISAL (<https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-02-128-arnk-mo-2017.pdf>)

По сравнению с 1 полугодием 2017 года, количество заявленных предложений к продаже офисной недвижимости, по отношению к концу 2017 года, уменьшилось на 36,82%, по торговой недвижимости - увеличилось на 0,21%, по производственно-складской недвижимости - уменьшилось на 16,97%.

И. 4.45 Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости на конец 2017 г



Источник: данные анализа рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года компании ATLANT APPRAISAL (<https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-02-128-arnk-mo-2017.pdf>)

По сравнению с 1 полугодием 2017 года, количество заявленных предложений к аренде офисной недвижимости, по отношению к концу 2017 года, увеличилось на 24,73%, по торговой недвижимости - увеличилось на 17,81%, по производственно-складской недвижимости - уменьшилось на 26,95%.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.14 Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона	Направления от МКАД	Крупные населенные пункты и районы	Продажа, руб./кв. м. (с учетом НДС)			Аренда руб./кв. м./год (с учетом НДС)		
			О	Т	ПСН	О	Т	ПСН
до ≈ 10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	76 200	109 800	84 200	9 900	20 000	11 100
	Северо-восток	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	84 300	101 800	86 600	9 100	16 000	12 400
	Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	76 900	125 000	100 400	9 700	18 100	12 600
	Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский	82 000	128 000	105 600	10 000	18 700	13 200
	Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	90 500	131 700	103 000	11 700	22 000	13 600
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	97 900	128 900	108 200	12 200	19 600	14 000
	Запад	г. Красногорск; г. Москва	94 400	120 200	108 900	12 000	21 800	14 900
	Северо-запад	г. Химки; г. Москва	99 800	134 000	120 000	11 200	20 700	13 700
от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	54 200	74 200	68 500	8 000	15 000	10 100
	Северо-восток	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино	50 300	74 200	64 900	8 000	14 500	9 300
	Восток	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли	44 700	62 800	59 400	6 600	12 800	9 200
	Юго-восток	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	67 400	75 500	73 700	8 800	13 300	10 600
	Юг	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	64 300	98 000	78 800	9 700	15 400	11 900
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	63 500	86 400	74 300	8 600	15 800	11 100
	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт. Нахабино; г. Дедовск	50 900	78 800	63 300	8 800	13 500	9 000
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	81 000	104 400	78 900	10 100	17 700	12 000
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	г. Дмитров; г. Яхрома	45 600	59 700	5 200	6 200	10 500	8 700
	Северо-восток	г. Сергиев Посад; г. Хотьково	47 900	62 900	55 200	7 300	11 500	9 600
	Восток	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	33 100	60 200	45 100	6 800	10 500	8 700
	Юго-восток	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск	40 900	61 400	53 800	6 900	9 900	9 700
	Юг	г. Чехов; г. Серпухов	44 440	68 500	52 200	7 900	10 100	9 100
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка	38 900	67 700	58 300	8 100	11 700	9 900
	Запад	г. Истра; г. Руза	41 800	71 100	55 700	7 600	12 700	8 900
	Северо-запад	г. Солнечногорск; г. Клин	50 600	74 900	66 500	8 100	12 000	10 300
за пределами БМК (А-108)	Север	г. Дубна; г. Талдом	34 200	49 100	44 400	4 600	9 700	6 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г. Шатура; г. Рошаль	25 800	39 200	33 400	4 500	8 100	5 700
	Юго-восток	г. Коломна; г. Луховицы	37 600	52 200	48 200	5 800	10 600	8 700
	Юг	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	31 700	61 700	51 800	6 700	9 300	8 900
	Юго-запад	г. Можайск	26 100	53 200	45 800	6 400	10 200	7 800
	Запад	г. Волоколамск; пгт. Шаховская	33 600	45 600	40 600	5 000	8 000	6 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-

Источник: данные Сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2017 года компании ПФК (http://pfgroup.ru/wp-content/uploads/2017/10/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_3%D0%BA%D0%B22017_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf)

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

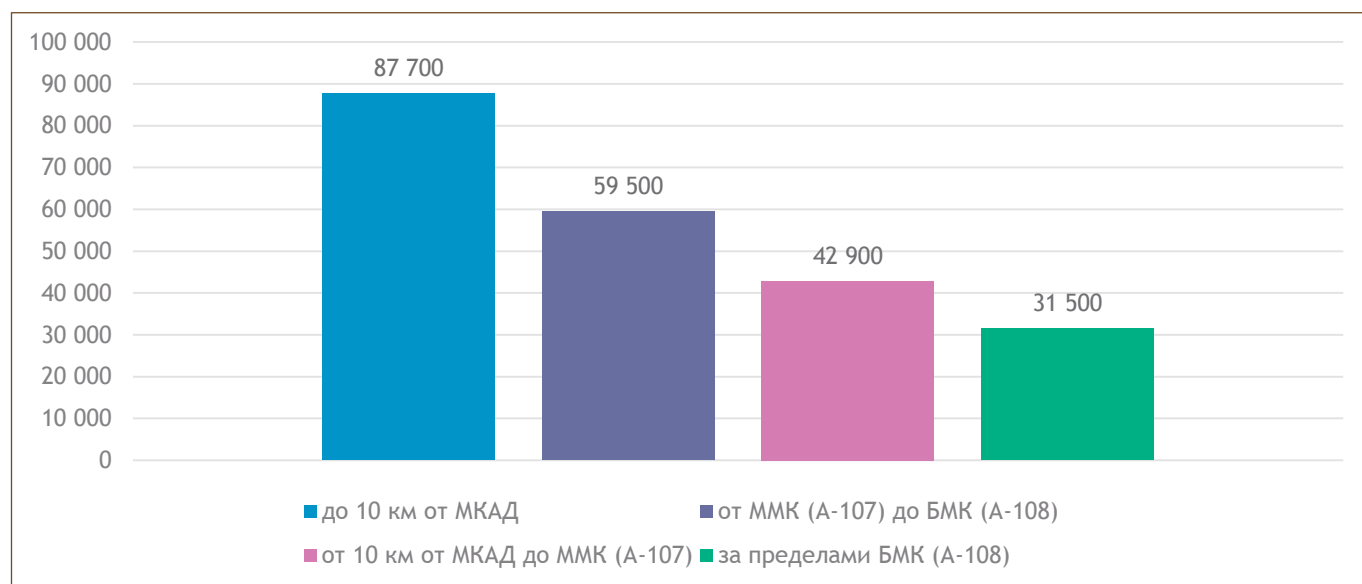
Т. 4.15 Стоимость продажи офисной недвижимости по экономической зоне: "от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)" (с учетом НДС)

Направление от МКАД	Минимум, руб./кв. м	Максимум, руб./кв. м	Среднее, руб./кв. м
Север	30 000	85 000	54 200
Северо-восток	26 800	81 100	50 300
Восток	20 500	92 600	44 700
Юго-восток	24 100	94 900	67 400
Юг	25 000	94 700	64 300
Юго-запад	29 500	91 700	63 500
Запад	27 200	90 000	50 900
Северо-запад	37 600	105 100	81 000
Среднее значение	27 600	91 900	59 500

Источник: данные Сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2017 года компании ПФК (http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2017/10/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_3%D0%BA%D0%B22017_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf)

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: от 10 км от МКАД до ММК (А-107) представлено в восточном направлении 44 700 руб./кв. м. с учетом НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 81 000 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 59 500 руб./кв. м.

И. 4.46 Средняя стоимость продажи офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м., с учетом НДС)



Источник данные Сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2017 года компании ПФК (http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2017/10/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_3%D0%BA%D0%B22017_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf)

Т. 4.16 Стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) (с учетом НДС)

Направление от МКАД	Минимум, руб./кв. м/год	Максимум, руб./кв. м/год	Среднее, руб./кв. м/год
Север	6 600	13 200	9 900
Северо-восток	4 800	12 800	9 100
Восток	5 000	15 600	9 700
Юго-восток	5 400	15 300	1 000
Юг	4 800	16 500	11 700
Юго-запад	6 000	1 800	12 200
Запад	5 200	18 000	12 000
Северо-запад	6 000	16 800	11 200

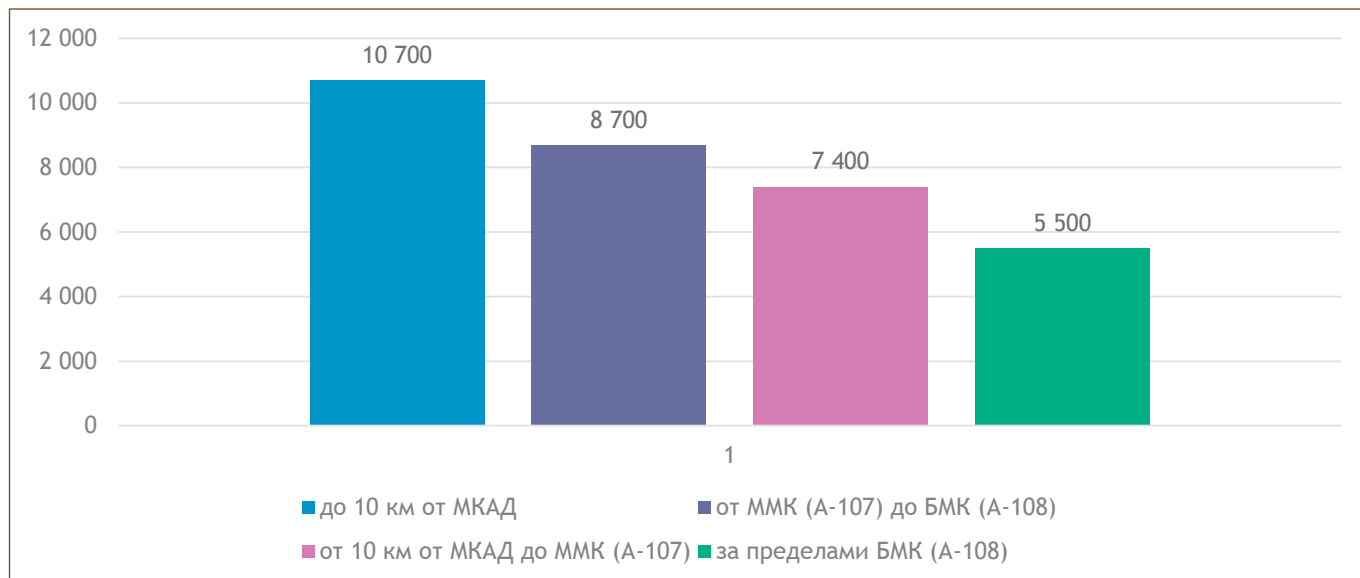
4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Направление от МКАД	Минимум, руб./кв. м/год	Максимум, руб./кв. м/год	Среднее, руб./кв. м/год
Среднее значение	5 500	15 800	10 700

Источник: <https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/2018-02-128-arnk-mo-2017.pdf>

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: до 10 км от МКАД представлено в северо-восточном направлении 9 100 руб./кв. м./год с учетом НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 12 200 руб./кв. м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 700 руб./кв. м./год.

И. 4.47 Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м/год, с учетом НДС)



Источник: <http://pfagroup.ru/>

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Учитывая тот факт, что найденная в открытых источниках аналитическая информация о ценах предложения земельных участков представлена по состоянию на IV квартал 2017 г., Оценщик проанализировал имеющиеся предложения объектов коммерческого назначения к продаже и аренде по состоянию на дату оценки. Выборка предложений представлена в таблицах ниже.

Т. 4.17 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже объектов административного назначения за пределами МКАД в южном и юго-западном направлениях

№ п/п	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Источник
1	Московская область, Одинцовский район, пгт. Малые Вяземы, п. Городок-17, ул. Городок-17, д. с9	56 000 000	1 800	31 111	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/159367558/
2	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 28	128 428 000	5 093	25 218	https://afy.ru/podolsk/kupit-psn/900437251
3	Домодедовский район, с. Растуново, ул. Заря, д. 58	26 000 000	1 143	22 747	https://realty.yandex.ru/offer/1794981849617071105/
4	Московская область, Одинцово, микрорайон Одинцово-1	31 500 000	1 166	27 018	https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zemelnym_uchastkom_034_ga_1580600833
5	Московская область, г. Подольск, ул. Рошинская, д. 3	45 430 000	2 380	19 088	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/182132004/
6	г. Москва, ТАО, Краснопахорское поселение	45 000 000	1 633	27 565	https://www.cian.ru/sale/commercial/180602444/
7	г. Москва, р-н Внуково, д. Толстопальцево, ул. Советская, д. 4	258 365 000	5 664	45 616	https://www.cian.ru/sale/commercial/182669597/
8	г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д.48/1	187 000 000	4 558	41 027	https://zdanie.info/2385/2400/object/9045

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

№ п/п	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Источник
9	Московская область, городской округ Подольск, д. Стрелково	25 000 000	609	41 051	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/181670999/
10	г. Москва, НАО, п. Десеновское, д. Десна, коттеджный поселок, Ватушки	70 000 000	1 250	56 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/165618090/
Минимальное значение, руб./кв. м				19 088	
Максимальное значение, руб./ кв. м				56 000	

Источник: анализ Оценщика

В ходе анализа было выявлено, что по состоянию на дату оценки диапазон цен предложений 1 кв. м объектов административного назначения за пределами МКАД в зависимости от местоположения, площади, физического состояния, объема передаваемых прав, наличия коммуникаций и других ценообразующих факторов, составляет от 19 088 руб. до 56 000 руб.

Т. 4.18 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений об аренде объектов административного назначения за пределами МКАД в южном и юго-западном направлениях

№ п/п	Адрес	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Площадь, кв. м	Источник
1	Московская область, городской округ Подольск, п. Подольской машинно-испытательной станции, ул. Академика Горячкина	6 000	600	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/171517622/
2	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г. Апрелевка, ул. Парковая, д. 1с23	5 664	167	https://aprelevka.cian.ru/rent/commercial/169097612/
3	Московская область, городской округ Подольск, п. Железнодорожный, ул. Большая Серпуховская, д. 199Д	4 800	800	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_zdanie_svbodnogo_naznacheniya_800m_1099231754
4	Московская область, ТАО, с. Красная Пахра, д.150	6 000	150	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_590m_kv_1699767088
5	Московская область, г. Подольск, мкр. Львовский, пр. Металлургов, д. 3	2 800	300	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_300m_1191561429
6	г. Москва, ТАО, с. Красная Пахра, Калужское шоссе, д. 6	4 000	114	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/174825988/
Минимальное значение, руб./кв. м		2 800		
Максимальное значение, руб./ кв. м		6 000		

Источник: анализ Оценщика

В ходе анализа было выявлено, что по состоянию на дату оценки диапазон ставок аренды 1 кв. м объектов административного назначения за пределами МКАД в зависимости от местоположения, площади, физического состояния и других ценообразующих факторов, составляет от 2 800 руб./год до 6 000 руб./год.

Выводы

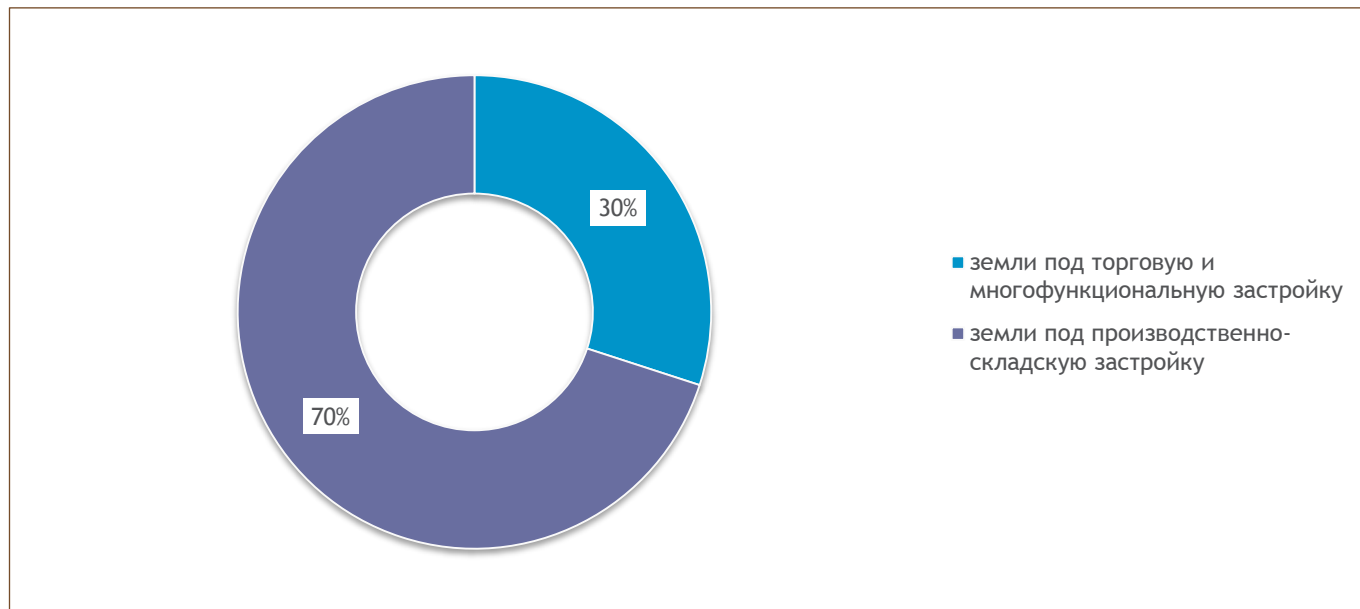
- На конец 2017 года в Московской области предлагалось к продаже и аренде более 7 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости. Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.
- Согласно данным сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2017 года компании ПФК диапазон цен 1 кв. м объектов административного назначения в юго-западном направлении зоны МКАД-ММК (А-107) составляет от 29 500 до 91 700 руб.
- Согласно данным сводного обзора стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2017 года компании ПФК диапазон ставок аренды 1 кв. м объектов административного назначения в юго-западном направлении зоны МКАД-ММК (А-107) составляет от 4 700 до 14 400 руб./год.
- Диапазон цен предложений 1 кв. м объектов административного назначения за пределами МКАД в зависимости от местоположения, площади, физического состояния, объема передаваемых прав, наличия коммуникаций и других ценообразующих факторов, составляет от 19 088 руб. до 56 000 руб.
- Диапазон ставок аренды 1 кв. м объектов административного назначения за пределами МКАД в зависимости от местоположения, площади, физического состояния и других ценообразующих факторов, составляет от 2 800 руб./год до 6 000 руб./год.

4.6 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Общая информация

Новая Москва охватывает юго-западное направление, с такими административными округами как Троицкий и Новомосковский.

И. 4.48 Объем предложений на рынке Новой Москвы



Источник: данные Обзора рынка земельных участков коммерческого назначения Новой Москвы на конец 2017 года компании ATLANT APPRAISAL (<https://atlantmos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%9E%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80%20%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D1%85%20%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2%202018.pdf>)

Спрос и предложение

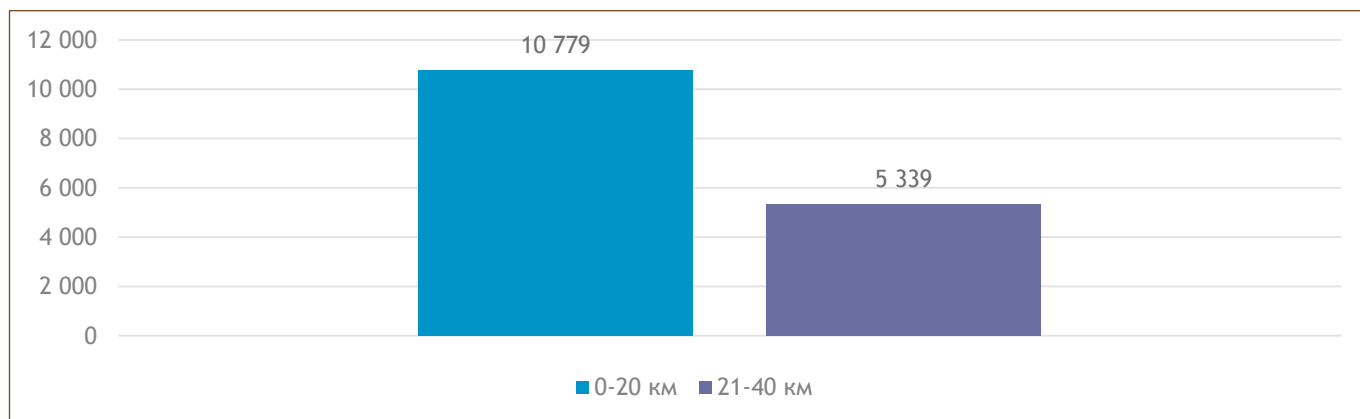
Наибольшее количество предложений приходится на земельные участки под производственно-складскую застройку и составляет 70 % от всего объема предложений.

Данные земельные участки прежде всего характеризуются довольно большой площадью и располагаются за пределами населенных пунктов (в промышленных зонах, либо в индустриальных парках). Наиболее востребованными земельными участками считаются те, которые находятся в непосредственной близости к транспортным магистралям и с качественными подъездными путями.

Земельные участки под торговую и многофункциональную застройку характеризуются все тем же расположением на первой линии в пределах городской черты, для лучшего потребительского спроса в соответствии с застройкой.

Средняя стоимость таких земельных участков представлена ниже:

И. 4.49 Стоимость участков под торговую и многофункциональную застройку в зависимости от удаленности от МКАД, руб./кв. м



Источник: данные Обзора рынка земельных участков коммерческого назначения Новой Москвы на конец 2017 года компании ATLANT APPRAISAL (<https://atlantmos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%9E%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80%20%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D1%85%20%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2%202018.pdf>)

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Предложений по продаже земель под торговую и многофункциональную застройку минимальное количество. Средняя стоимость на расстоянии 0 - 20 км от МКАД составляет 10 779 рублей за 1 кв. м, 5 339 рублей за 1 кв. м на расстоянии 21-40 км от МКАД. На расстоянии от 40 км от МКАД на территории Новой Москвы предложений по продаже выявлено не было.

Ценообразующими факторами для земельных участков являются: площадь земельных участков, их местоположение и расстояние от МКАД, а также наличие инженерных коммуникаций. По мере удаленности от МКАД стоимость земельных участков снижается, как и при увеличении площади.

Рынок земельных участков под коммерческую застройку Новой Москвы на конец 2017 года ограничен в предложениях. Большее количество приходится на сектор производственных земель, но спрос на них невысок.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Учитывая тот факт, что найденная в открытых источниках аналитическая информация о ценах предложения земельных участков представлена по состоянию на IV квартал 2017 г., Оценщик проанализировал имеющееся предложение земельных участков коммерческого назначения к продаже по состоянию на дату оценки. Выборка предложений представлена в таблице ниже.

Т. 4.19 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже земельных участков под коммерческую застройку за пределами МКАД в южном и юго-западном направлениях

№ п/п	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Источник
1	Московская область, г. Подольск, с. п. Лаговское, вблизи дер. Бережки	6 000 000	1 600	3 750	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniy_a_933341497
2	г. Москва, п. Марушкинское, д. Большое Покровское	16 000 000	5 000	3 200	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniy_a_1163837013
3	Московская область, городской округ Подольск, д. Коледино, М-2 Крым, 42-й км	20 000 000	5 000	4 000	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/9966995/
4	г. Троицк, ул. Промышленная	49 000 000	9 500	5 158	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._promnaznacheniya_610636086
5	Московская область, городской округ Подольск, п. Молодежный	9 440 000	1 800	5 244	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/145534418/
6	г. Москва, п. Первомайское поселение, коттеджный поселок Певчее	12 280 500	2 730	4 498	https://www.cian.ru/sale/commercial/163006092/
7	Московская область, Подольский район, с. п. Лаговское, д. Коледино	26 000 000	5 835	4 456	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_58_sot._promnaznacheniy_a_1599004344
8	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, д. Мартемьяново, коттеджный поселок Апрельевка-Парк	11 682 000	2 135	5 472	https://www.cian.ru/sale/commercial/158060664/
9	г. Москва, НАО (Новомосковский), п. Сосенское, ул. Столбовские Дачи	15 000 000	3 000	5 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/165203778/
10	Московская область, Одинцовский район, д. Митькино	4 500 000	3 200	1 406	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/32103729/
11	Киевское ш., п. Московский	3 800 000	1 000	3 800	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1589241202
12	г. Москва, коммунальная зона "Чечера", Чечерский пр., вл. 43 (участок № 1)	15 000 030	5 200	2 885	https://www.cian.ru/sale/commercial/176594611/
13	г. Москва, поселение Сосенское, район д. Сосенки, уч. № 99ю	27 999 000	3 500	8 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/173940090/

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

№ п/п	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Источник
14	г. Троицк, пр. Октябрьский	20 000 000	2 500	8 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk_zemeln_uchastki_uchastok_25_sot_promnaznacheniya_720794136
15	Московская область, г. Троицк, Академическая пл, д. 5	5 800 000	1 000	5 800	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk_zemeln_uchastki_uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1385580331
16	г. Москва, ТАО, Вороновское поселение, д. Ясенки	12 626 000	3 200	3 946	https://www.cian.ru/sale/commercial/155705055/
Минимальное значение, руб./кв. м				1 406	
Максимальное значение, руб./ кв. м				8 000	

Источник: анализ Оценщика

В ходе анализа было выявлено, что по состоянию на дату оценки диапазон цен предложений 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения за пределами МКАД в южном и юго-западном направлениях в зависимости от местоположения, наличия коммуникаций, близости автомагистрали, вида оформленных прав составляет от 1 406 руб. до 8 000 руб.

Выводы

- Рынок земельных участков под коммерческую застройку Новой Москвы на конец 2017 года ограничен в предложениях. Больше количество приходится на сектор производственных земель, но спрос на них невысок.
- Ценообразующими факторами для земельных участков являются: площадь земельных участков, их местоположение и расстояние от МКАД, а также наличие инженерных коммуникаций. По мере удаленности от МКАД стоимость земельных участков снижается, как и при увеличении площади.
- Диапазон цен предложений 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения за пределами МКАД в зависимости от местоположения, наличия коммуникаций, близости автомагистрали, вида оформленных прав составляет от 1 406 до 8 000 руб./кв. м

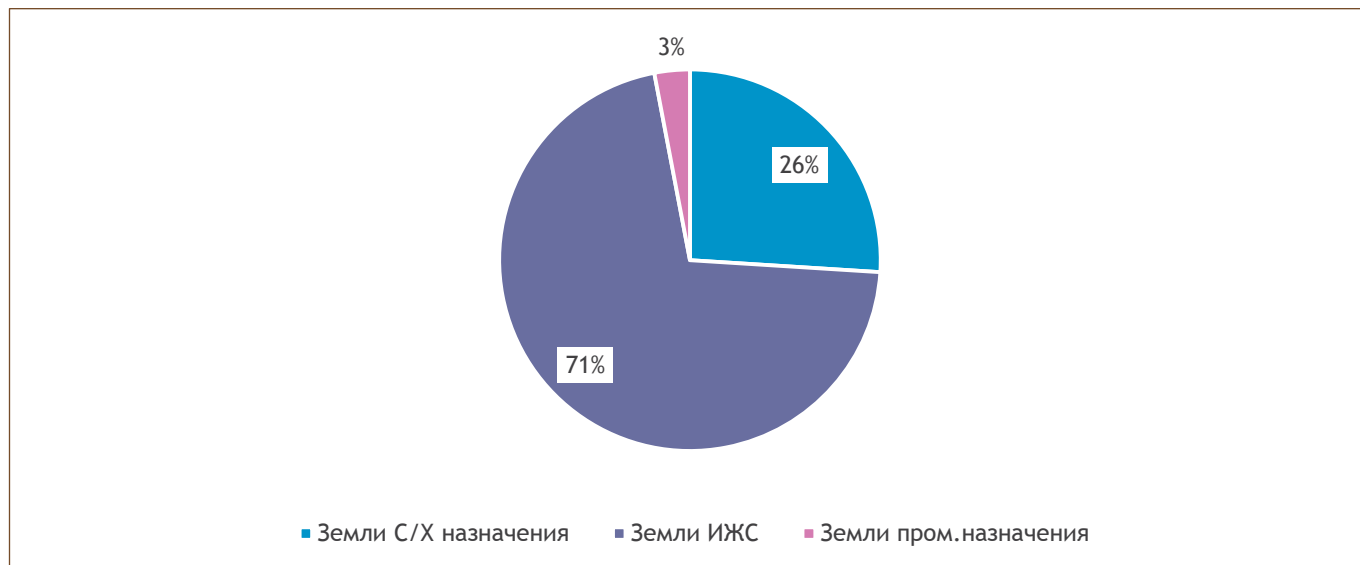
4.7 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Общая информация

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного производства;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

И. 4.50 Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



Источник: <https://maxyline.ru/>

В 2017 году в Московской области ввели в оборот 62,5 тысячи гектаров земель сельскохозяйственного назначения. Наибольшее количество земель ввели в Волоколамском районе (5 917 гектаров), Можайском районе (4 262 гектара), в Клинском – (4 083 гектара) и городском округе Коломна (3 978 гектара).

Государственной программой "Сельское хозяйство Подмосковья", утвержденной в 2017 году, было намечено выполнение работ по вовлечению в хозяйственный оборот не менее 60 тысяч гектаров неиспользуемых земель.

В 2018 году площадь введенных в оборот сельскохозяйственных земель в Подмосковье планируют довести до 63 тысяч гектаров.

Спрос и предложение

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения - это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

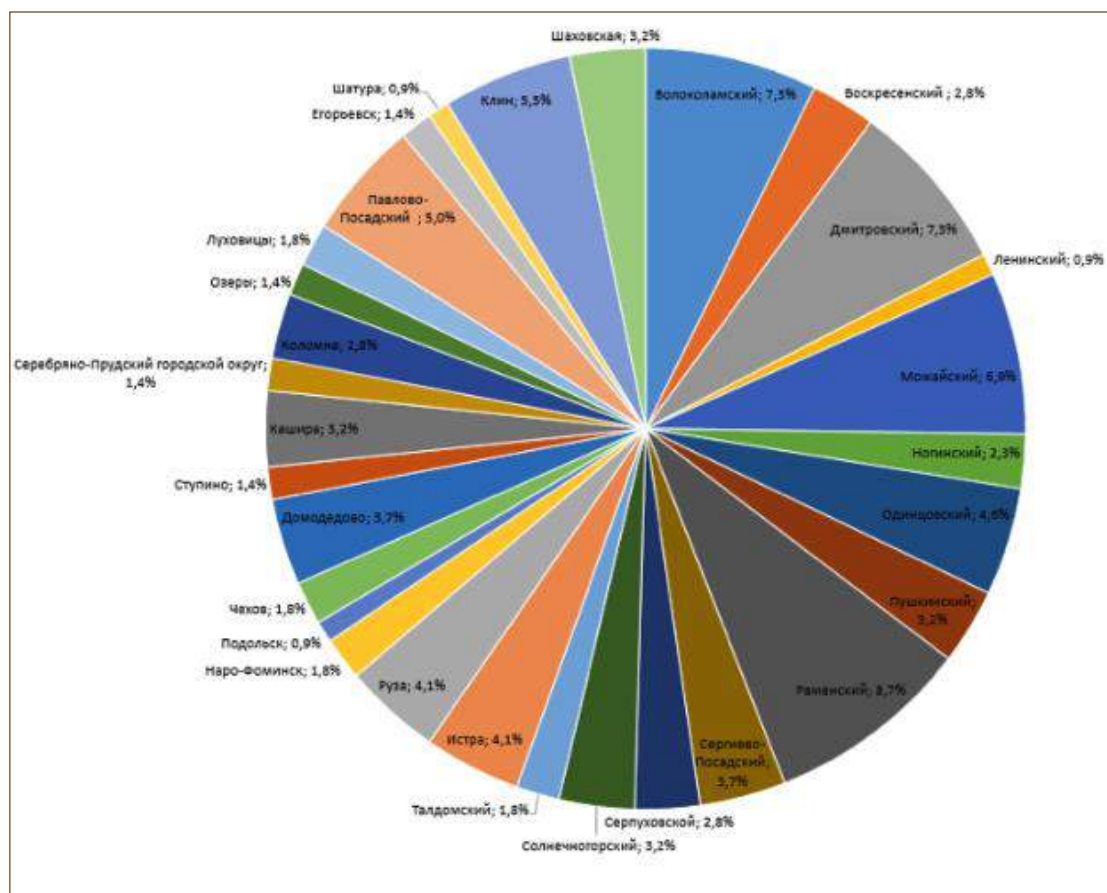
В связи с превышением предложения над спросом, скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На январь 2018 г. общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составило: 218 предложений.

Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.51 Объем предложений к продаже земельных участков с/х назначения по районам/городским округам Московской области



Источник: <https://atlant-mos.com/>

Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5 790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

Для повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения с 2013 года Министерством сельского хозяйства и продовольствия Московской области реализуется ведомственная целевая программа "Вовлечение в оборот земель сельскохозяйственного назначения Московской области на 2013-2020 годы". В результате реализации намеченной программы, собственники торопятся избавиться от земель, которые держали в инвестиционных целях, в связи с чем предложение на рынке превышает спрос. Таким образом, роста цен на участки сельскохозяйственного назначения в Подмосковье ожидать не приходится.

В таблице ниже, на основании данных Консалтинговой компании "АтлантОценка", стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв. м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

Т. 4.20 Диапазоны стоимости за 1 кв. м земли в рублях, в зависимости от местоположения

№ п/п	Район, городской округ	Мин. значение, руб./кв. м	Макс. значение, руб./кв. м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40

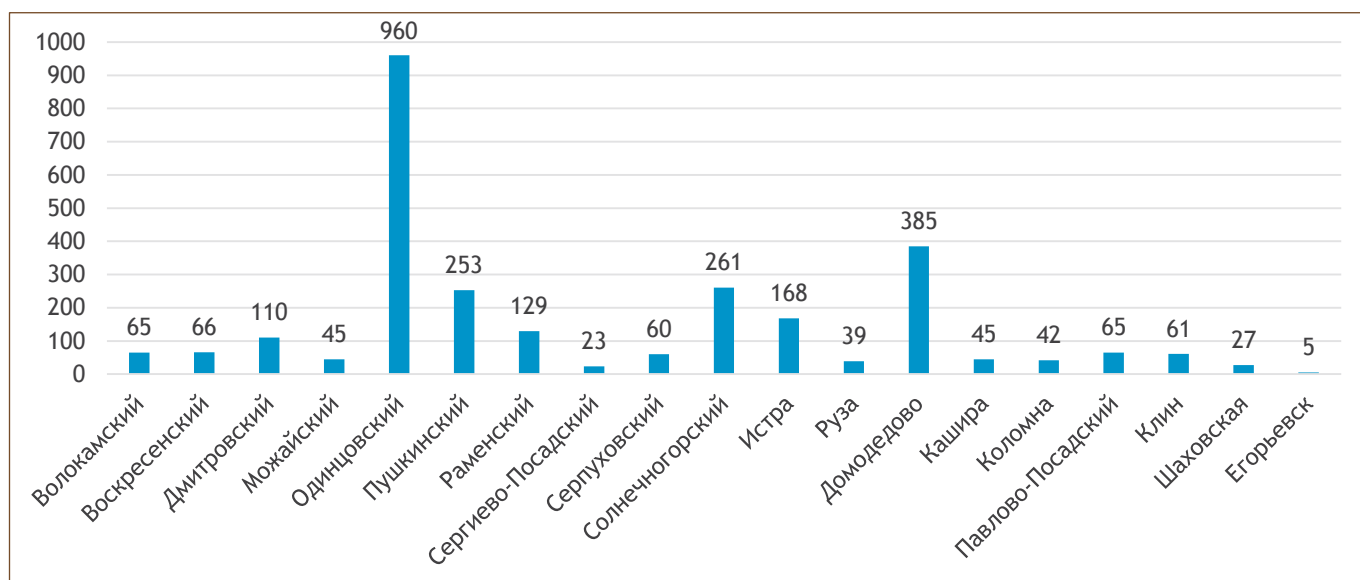
4 | АНАЛИЗ РЫНКА

№ п/п	Район, городской округ	Мин. значение, руб./кв. м	Макс. значение, руб./кв. м
11	Серпуховский	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	94
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	414
29	Шаховская	4	57

Источник: <https://atlant-mos.com/>

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв. м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв. м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.

И. 4.52 Среднее значение стоимости земельных участков с/х назначения Московской области по районам/городским округам, руб./кв. м



Источник: <https://atlant-mos.com/>

По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения зафиксирована в Одинцовском районе Московской области и составляет 960 руб./кв. м. Самая низкая средняя цена предложения была - в городском округе Егорьевск - 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались районы Московской области с достаточным количеством предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает невысокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков достигает 12-18 мес.

При отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Учитывая тот факт, что найденная в открытых источниках аналитическая информация о ценах предложения земельных участков представлена по состоянию на IV квартал 2017 г., Оценщик проанализировал имеющиеся предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Волоколамском районе Московской области к продаже по состоянию на дату оценки. Выборка предложений представлена в таблице ниже.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.21 Выборка предложений по продаже земельных участков площадью свыше 30 га по состоянию на март 2018 г

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Вид права	Категория земель	Вид разрешенного использования	Цена 1 кв. м, руб.	Контактное лицо	Источник информации (ссылка)
1	Московская обл., Волоколамский р-н, с/п Теряевское, д. Валулки	67 000 000	415 577	Собственность	Земли с/х назначения	Для с/х использования	161,22	Никита, тел.: +7 (915) 089-13-00	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-202406755
2	Московская обл., Волоколамский район, территория "ПСК Волоколамский"	23 432 000	585 800	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	40,00	Алексей, тел.: +7 (963) 670-77-77	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/dal_58_58/
3	Московская обл., Волоколамский р-н, д. Себенки	15 000 000	300 000	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	50,00	Хоттей, тел.: +7 (916) 027-99-24	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volokolamsk-210476740
4	Московская обл., Волоколамский р-н, с/п. Чисменское, р-н д. Рождествено	16 578 000	552 600	Собственность	Земли с/х назначения	Для с/х производства	30,00	тел.: +7 903 504-44-90	https://volokolamsk.cian.ru/sale/suburban/163758929/
5	Московская обл., Волоколамский р-н, г/пос Сычево	23 800 000	307 000	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	77,52	Наталья, тел.: +7 (800) 555-09-40	https://volokolamsk.cian.ru/sale/suburban/168326433/
6	Московская обл., Волоколамский р-н, с/п Ярополцеок, территория ПСК "Волоколамский"	15 050 000	301 000	Собственность	Земли с/х назначения	Для с/х производства	50,00	тел.: +7 (495) 772-76-59	http://www.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_pod_teplichnoe_khozyaystvo_30_1_ga_nelidovo/
7	Московская обл., Волоколамский р-н, д. Высочково	33 000 000	343 600	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	96,04	тел.: +7 (925) 901-82-78	https://volokolamsk.cian.ru/sale/suburban/165247923/
8	Московская обл., Волоколамский р-н, с/п Чисменское, р-н д. Рождествено	18 411 000	613 700	Собственность	Земли с/х назначения	Для с/х производства	30,00	тел.: +7 (903) 504-44-90	https://volokolamsk.cian.ru/sale/suburban/163758901/
9	Московская обл., Волоколамский р-н, с/п Осташевское	96 712 000	1 208 851	Собственность	Земли с/х назначения	Для с/х производства	80,00	Сергей, тел.: +7 (929) 985-58-38	https://volokolamsk.cian.ru/sale/suburban/168851382/
10	Московская обл., Волоколамский р-н, с/п Чисменское, д. Калеево	203 000 000	2 100 000	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	96,67	тел.: +7 (969) 030-39-45	https://volokolamsk.cian.ru/sale/suburban/165325040/
11	Московская обл., Волоколамский р-н, с/п Чисменское, д. Васильевское	13 820 000	345 500	Собственность	Земли с/х назначения	Для с/х производства	40,00	Сергей, тел.: +7 (903) 504-44-90	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volokolamsk-177179824
12	Московская обл., Волоколамский р-н, с/п Чисменское, р-н д. Иванцево	22 030 000	440 600	Собственность	Земли с/х назначения	Для с/х производства	50,00	тел.: +7 (495) 772-76-58	http://www.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selkhoz_zemlya_pod_teplytsy_44_ga_ivantsevo/
Минимальное значение							30,00		
Максимальное значение							161,22		

Источник: <https://www.domofond.ru>, <http://www.invt.ru>, <http://www.akrus.ru>, <https://www.cian.ru>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.22 Выборка предложений по продаже земельных участков площадью свыше 10-30 га по состоянию на март 2018 г

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб	Площадь, кв. м	Вид права	Категория земель	Вид разрешенного использования	Цена 1 кв. м, руб.	Контактное лицо	Источник информации (ссылка)
1	Московская обл., Волоколамский р-н	2 500 000	101 000	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	24,75	Лариса, тел.: +7 (926) 199-95-62	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volokolamsk-211990655
2	Московская обл., Волоколамский район, д. Хорошово	5 000 000	100 000	Собственность	Земли с/х назначения	Для с/х производства	50,00	Владимир, тел.: +7 (495) 772-76-58	http://www.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_derevne_khoroshovo_10_ga/
3	Московская обл., Волоколамский р-н, д. Кусакино	9 000 000	130 000	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	69,23	Олеся, тел.: +7 (985) 997-82-50	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volokolamsk-195202637
4	Московская обл., Волоколамский р-н, д. Рахманово	2 200 000	100 000	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	22,00	Владимир, тел.: +7 (903) 245-03-43	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volokolamsk-188231533
5	Московская обл., Волоколамский р-н, р-н д. Татьянино	4 900 000	100 000	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	49,00	Анастасия, тел.: +7 (968) 842-88-88	https://rosreal.ru/volokolamskij-rajon/uchastok/401023
6	Московская обл., Волоколамский р-н, д. Афанасово	4 500 000	202 100	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	22,27	тел.: +7 (926) 199-95-62	https://volokolamsk.cian.ru/sale/suburban/155514243/
7	Московская обл., Волоколамский р-н, д. Пашково (д. Кашино)	2 000 000	47 600	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	42,02	Алексей, тел.: +7 (985) 008-80-70	https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.76_ga_snt_dnp_742122251
8	Московская обл., Волоколамский р-н, р-н д. Чубарово	2 750 000	50 000	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	55,00	тел.: +7 (916) 108-52-47	https://volokolamsk.cian.ru/sale/suburban/151411408/
9	Московская обл., Волоколамский р-н, д. Федосьино	2 300 000	88 040	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	26,12	тел.: +7 (495) 772-76-58, +7 (964) 500-88-25	https://volokolamsk.cian.ru/sale/suburban/149933164/
10	Московская обл., Волоколамский р-н, р-н д. Рысица	2 300 000	51 100	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	45,01	тел. +7 (916) 931-85-20	https://volokolamsk.cian.ru/sale/suburban/3278788/
11	Московская обл., Волоколамский р-н, д. Терентьево	12 000 000	245 000	Собственность	Земли с/х назначения	Для организации КФХ	48,98	тел.: +7 (903) 798-45-36	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volokolamsk-155434857
12	Московская обл., Волоколамский район, д. Литвиново	5 750 000	95 574	Собственность	Земли с/х назначения	Для с/х производства	60,16	тел.: +7 (926) 073-64-43	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volokolamsk-179879457
Минимальное значение							22,27		
Максимальное значение							69,23		

Источник: <https://www.domofond.ru>, <http://www.invt.ru>, <http://www.akrus.ru>, <https://www.cian.ru>

В ходе анализа было выявлено, что по состоянию на дату оценки диапазон цен предложений 1 кв. м земельных участков с/х назначения Волоколамского р-на Московской области площадью свыше 30 га в зависимости от местоположения, наличия коммуникаций, близости автомагистрали, вида оформленных прав составляет от 30,00 до 161,22 руб./кв. м; для участков площадью 10-30 га - от 22,27 до 69,23 руб./кв. м.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены недвижимости

Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

На стоимость земли влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности (демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения);
- общая экономическая ситуация (экономическая ситуация стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности);
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения (правовые нормы частного и публичного права, например, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.);
- природные условия и окружающая среда (климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов);
- физические и качественные характеристики земельного участка (размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки);
- расположение земельного участка (близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами);
- доход, который можно получить, используя земельный участок.

Физические характеристики. При прочих равных условиях земельные участки правильной формы, с ровным рельефом и развитыми коммуникациями предлагаются на продажу по более высоким ценам. Также на стоимость участка влияет его площадь. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается.

Местоположение. Относится к важнейшим факторам. Как правило, чем ближе земельный участок к крупному населенному пункту, тем стоимость его дороже. Это объясняется тем, что потенциальный покупатель или инвестор более заинтересован приобрести земельный участок ближе к городу в личных целях, в целях перепродажи или сдачи в аренду.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на стоимость и ликвидность земельных участков сельскохозяйственного назначения:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

Стоимость и ликвидность земельных участков с/х назначения снижается в зависимости от удаленности от Москвы.

На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, ввиду возможности перевода земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию (для строительства индивидуальных и малоэтажных домов). Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

Выводы

- На расстоянии до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, ввиду возможности перевода земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию (для строительства индивидуальных и малоэтажных домов). Стоимость и ликвидность земельных участков с/х назначения снижается в зависимости от удаленности от Москвы.
- Сроки экспозиции земельных участков с/х назначения достигает 12-18 мес.
- По результатам проведенного анализа предложений о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения стоимость 1 кв. м земельных участков с/х назначения Волоколамского р-на Московской области площадью свыше 30 га в зависимости от местоположения, наличия коммуникаций, близости автомагистрали, вида оформленных прав составляет от 8,71 до 161,22 руб./кв. м, для участков площадью 10-30 га - от 12 до 69,23 руб./кв. м.
- Предложение в большей степени превышает спрос.

4.8 ОБЗОР РЫНКА ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ Г. ОРЁЛ (В Т.Ч. ФОРМАТА STREET RETAIL)

К объектам street-retail (в пер. с англ. "уличная торговля") традиционно относят встроенно-пристроенные помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых домов и административных зданий первой линии, имеющие отдельный вход, хорошую обзорность, собственные витрины и которые можно использовать для размещения объектов торговли и офисов продаж. Типовая площадь помещений формата street-retail – 30-200 кв. м.

Предложение

Большинство помещений формата street-retail имеют возможность для организации как офисов, так и магазинов, поэтому их деление на торговые и офисные имеет достаточно условный характер. Таким образом, встроенно-пристроенные помещения, хоть изначально и проектируются с учетом их функционального использования, зачастую предлагаются на рынке как коммерческие площади свободного назначения.

Многие операторы розничной торговли, офисы продаж финансовых и риэлторских компаний по-прежнему предпочитают размещаться на основных торговых коридорах города, поскольку возможность более точного прогнозирования человекопотока и товарооборота, относительная долгосрочность использования и большая ликвидность являются основными преимуществами помещений формата street-retail.

Спрос

Основную долю спроса на помещения формата street-retail традиционно формируют операторы сегментов продуктовых магазинов, торговли непродовольственными товарами (одежда, обувь, операторы мобильной связи, ювелирные изделия), а также "офисы продаж" (банки, страховые и брокерские компании, турагентства). Наиболее востребованными являются помещения street-retail площадью до 200 кв. м.

Спрос арендаторов street-retail в разных его сегментах имеет различную географию. Наиболее высок спрос на помещения на центральных улицах г. Орёл (ул. Ленина, ул. Тургенева, ул. Салтыкова-Щедрина, ул. Октябрьская, ул. 1-я Посадская, пл. Карла Маркса) со стороны российских банков, операторов сегмента общепита, сегмента "часы и ювелирные изделия", салонов мобильной связи, а помещения на второстепенных улицах, в том числе на значительном удалении от центра, интересны продуктовым сетям, магазинам у дома, предприятиям сервиса (салоны красоты, аптеки, стоматологические клиники).

Наиболее востребованными являются помещения street-retail площадью 70-90 кв. м.

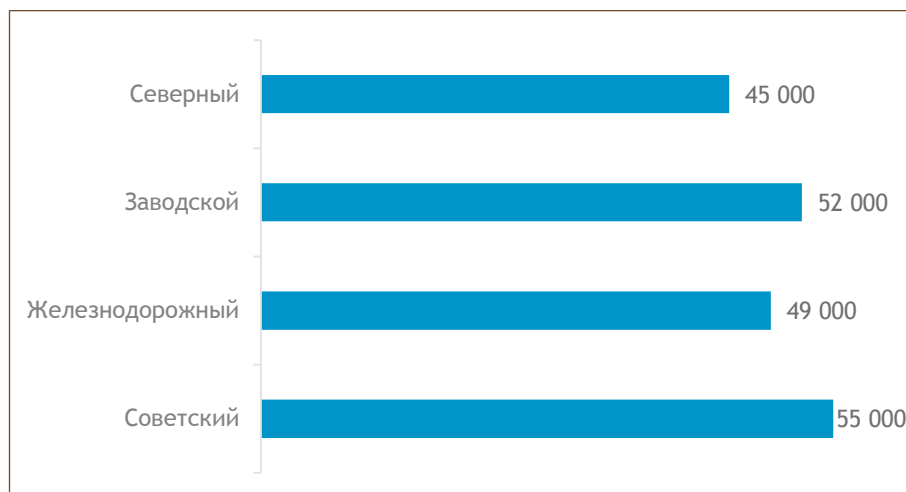
Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами помещений формата street-retail являются местоположение на первой линии домов основных транспортных артерий города и улиц с высоким пешеходным трафиком, общая площадь, наличие витрин и прилегающей территории парковки. Состояние помещения и объем вложений в ремонт также влияют на принятие решения о покупке или аренде.

Средний срок экспозиции качественных помещений формата street-retail по итогам IV кв. 2017 г. достиг 5-6 месяцев. При этом на рынке есть ряд предложений объектов, которые экспонируются уже больше года, что связано либо с завышенными ожиданиями собственников, либо с качеством самих объектов (неудачным местоположением, удовлетворительным состоянием).

Арендные ставки и цены продаж

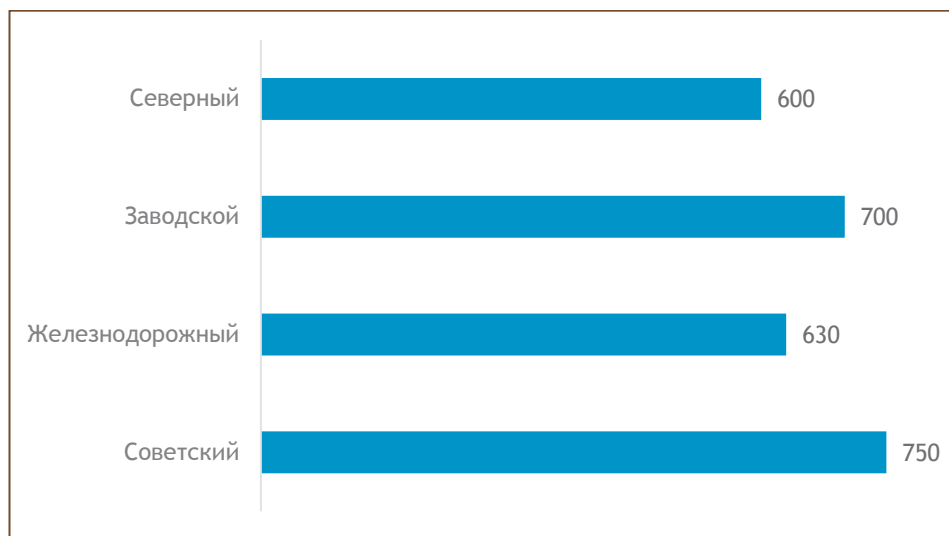
И. 4.53 Распределение средневзвешенных цен продажи помещений street-retail по районам г. Орёл по состоянию на дату оценки, руб./кв. м



Источник: анализ Оценщика

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.54 Распределение средневзвешенных арендных ставок помещений street-retail по районам г. Орёл по состоянию на дату оценки, руб./кв. м



Источник: анализ Исполнителя

Оценщик дополнительно провел анализ цен продаж и ставок аренды встроенных помещений, аналогичных Объекту оценки, на основе предложений, размещенных в открытых источниках. В результате обзора Интернет-ресурсов были отобраны следующие предложения:

Т. 4.23 Предложения по продаже встроенных нежилых помещений в г. Орёл по состоянию на дату оценки

Местоположение	Тип помещения	Назначение	Площадь	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, 1 кв. м/руб. с НДС	Источник информации	Контактные данные
г. Орёл, улица Тургенева, 3	Встроенное помещение	ПСН	64,2	6 496 000	101 184	https://orel.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/kommercheskaya-ndvzhimost-ul-turgeneva-d-3-advert695856252.html	Тел.: +7 (980) 769-09-79, Наталья
г. Орёл, ул. Ленина, д. 21	Встроенное помещение	ПСН	40,0	3 500 000	87 500	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-orel-252479037	Тел.: 8 (953)-810-58-86, Ольга
г. Орёл, ул. Комсомольская, д. 322А	Встроенное помещение	ПСН	175,0	8 400 000	48 000	https://www.rosnedv.ru/orel/kommercheskaya_ndvijimost_19810122/	Тел.: 8-920-818-81-02, Алексей
г. Орёл, ул. Салтыкова-Щедрина 37а	Встроенное помещение	ПСН	90,0	5 600 000	62 222	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-orel-166780633	Тел.: 8-910-200-71-68, Александр
г. Орёл, ул. Герцена 13	Встроенное помещение	ПСН	44,0	4 200 000	95 455	https://orel.move.ru/objects/prodaetsya_commercial_ploshchadyu_44_kv_m_orel_orel_oblast_orel_gercena_ul_d_13_6796541142/	Тел.: 8 (953) 618-00 88
г. Орёл, ул. Комсомольская, д.85	Встроенное помещение	ПСН	137,8	11 700 000	84 906	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-orel-184846458	Тел.: 8-920-811-52-20
г. Орёл, ул. Лескова, д. 3	Встроенное помещение	ПСН	68,2	3 900 000	57 185	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-orel-194686530	Тел.: 8-910-200-20-35, Екатерина
г. Орёл., ул. Салтыкова-Щедрина, д.19/21	Встроенное помещение	ПСН	63,0	4 230 000	67 143	https://orel.move.ru/objects/prodaetsya_commercial_ploshchadyu_63_kv_m_orel_orel_oblast_orel_saltykova-schedrina_ul_d_19_k21_6796540786/	Тел.: 8 (953) 618-00-88, Владимир
г. Орёл, ул. Матросова, д. 9	Встроенное помещение	ПСН	193,5	5 514 750	28 500	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_ndvzhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_193.5_m_1152937211	Тел.: 8-953-472-82-34
г. Орёл, ул. Раздольная, д. 37	Встроенное помещение	ПСН	83,0	4 505 000	54 277	https://multilisting.su/g-orel/sale-trade/7691160-85-0-m-4505000-rub-ul-razdolnaya	Тел.: +7 (919)-206-75-55
г. Орёл, ул. Ленина 24/26	Встроенное помещение	ПСН	73,0	7 300 000	100 000	http://egsn-orel.ru/catalog/skladi/prodaja/id5535445/	Тел.: +7 (991)-344-80-64, Владимир

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Местоположение	Тип помещения	Назначение	Площадь	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, 1 кв. м/руб. с НДС	Источник информации	Контактные данные
г. Орёл, ул. 8 марта, 8	Встроенное помещение	ПСН	95,9	6 300 000	65 693	https://www.rosnedv.ru/orel/kommercheskaya_nedvijimost_19584819/	Тел.: 8-920-818-81-07, Марина
г. Орёл, ул. Брестская, 10	Встроенное помещение	ПСН	147,1	5 985 500	40 690	https://orel.superrielt.ru/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaja/ofis/ofis_ad8990334.html	Тел.: +7 (980)767-21-21, Светлана
г. Орёл, ул. Ленина 24/26	Встроенное помещение	ПСН	72,0	6 300 000	87 500	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-orel-211979028	Тел.: 8-962-482-00-21
г. Орёл, ул. Салтыкова-Щедрина, д. 19/21	Встроенное помещение	ПСН	113,5	7 900 000	69 604	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-orel-180739589	Тел.: 8-960-646-11-08
г. Орёл, ул. Октябрьская, 79	Встроенное помещение	ПСН	183,6	16 520 000	89 978	https://orel.cian.ru/sale/commercial/161870605/	Тел.: 8-961-621-30-76, Юлия
Максимальная цена продажи руб./кв. м					101 184		
Минимальная цена продажи руб. кв. м					28 500		
Средняя цена продажи, руб./кв. м					71 240		

Источник: данные открытых источников

По данным проведенного анализа, в зависимости от площади, физического состояния, расположения, цены на вышеуказанные объекты варьируются от **29 000 до 101 000 руб./кв. м с НДС (среднее значение составило округленно 71 000 руб. кв./м с НДС)**.

Т. 4.24 Предложения по аренде встроенных нежилых помещений в г. Орёл по состоянию на дату оценки.

Местоположение	Площадь	Ставка аренды в месяц, руб./кв. м с НДС	Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС	Источник информации	Контактные данные
г. Орёл, ул. 1-я Посадская, 15	176,0	1 100	13 200	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-v-arendu-orel-176129939	Тел.: 8-910-747-32-90, Сергей
г. Орёл, ул. Ленина	148,0	878	10 541	https://orel.cian.ru/rent/commercial/166173453/	Тел.: 8-920-807-00-97
г. Орёл, ул. Ленина, д. 6	124,0	900	10 800	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-v-arendu-orel-211429531	Тел.: 8-910-308-80-30, Александр
г. Орёл, ул. 1-я Посадская, 15	123,8	1 010	12 116	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-v-arendu-orel-195112455	Тел.: 8-920-286-95-37, Виктория
г. Орёл, Карачаевское шоссе 102	141,0	550	6 605	https://www.rosnedv.ru/orel/kommercheskaya_nedvijimost_19698499/	Тел.: 8-919-205-57-57, Сергей
г. Орёл, ул. Комсомольская, д. 257	129,0	605	7 256	https://www.rosnedv.ru/orel/kommercheskaya_nedvijimost_14098641/	Тел.: 8-961-30-76, Юлия
г. Орёл, ул. Комсомольская, д. 231	146,8	884	10 610	https://orel.cian.ru/rent/commercial/163251310	Тел.: 8-961-621-30-57, Денис
г. Орёл, ул. Ленина, д. 45	240,0	700	8 400	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-v-arendu-orel-210336944	8-910-748-60-20
г. Орёл, ул. Московская, 36	117,0	641	7 692	orel/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_117_m_1316261222	Тел.: 8-920-085-49-88, Михаил
г. Орёл, пл. Карла Маркса 1/3	101,2	1 178	14 132	https://orel.cian.ru/rent/commercial/170056641/	Тел.: 8-980-364-52-80, 8-953-613-48-94
г. Орёл, ул. Тургенева 23	370,0	500	6 000	https://www.rosnedv.ru/orel/kommercheskaya_nedvijimost_19834241/	Тел.: 8-919-205-57-57
г. Орёл, ул. 1-я Посадская, 23А	203,4	492	5 900	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-v-arendu-orel-159320921	Тел.: 8-486-259-53-13
г. Орёл, ул. Комсомольская, 189	90,0	1 200	14 400	https://orel.cian.ru/rent/commercial/182857437/	Тел.: 8-900-486-51-01
Максимальная ставка аренды, руб./кв. м в год			14 400		
Минимальная ставка аренды, руб./кв. м в год			5 900		
Среднее значение ставки аренды, руб./кв. м в год			9 819		

Источник: данные открытых источников

По данным проведенного анализа, в зависимости от физического состояния, расположения, структуры ставки аренды на вышеуказанные объекты варьируются **от 6 000 до 14 000 руб./кв. м в год с НДС (среднее значение составило округленно 9 800 руб./кв. м с НДС)**.

Выводы:

- Основную долю спроса на помещения формата street-retail формируют операторы сегментов продуктовых магазинов, торговли непродовольственными товарами (одежда, обувь, операторы мобильной связи, ювелирные изделия), а также офисы продаж.
- Наиболее востребованными являются помещения street-retail площадью 70-90 кв. м.
- Согласно анализу открытых источников, по состоянию на дату оценки, диапазон цен предложений встроенных нежилых помещений, в г. Орёл составляет от 29 000 до 101 000 руб./кв. м с НДС в зависимости от местоположения, физического состояния, площади и прочих факторов
- Согласно анализу открытых источников, диапазон ставок аренды встроенных нежилых помещений, аналогичных оцениваемому, в Москве составляет 6 000 до 14 000 руб./кв. м/год с НДС, в зависимости от местоположения, физического состояния, площади и прочих факторов.

4.9 ОБЗОР РЫНКА ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ

Производство

С конвейеров всех российских автомобильных заводов в общей сложности в течение 2017 года сошло порядка 1 400 000 легковых машин, об этом говорится в документах Росстата. По подсчётам специалистов, указанный результат примерно на 21% больше по сравнению с показателем предыдущего года.

По итогам 2017 года лидером по объёму производства иномарок в России остался петербургский завод корейской компании Hyundai, с конвейера которого сошло примерно 233 500 легковых автомобилей. Этот результат на 13% превышает аналогичный показатель 2016 года.

На мощностях двух российских заводов компании Volkswagen (в Калуге и Нижнем Новгороде) было выпущено около 167 500 легковых автомобилей в течение прошлого года, что свидетельствует о приросте на 13,9% по отношению к АППГ. В свою очередь калининградское предприятие «Автотор» выпустило свыше 144 500 экземпляров: этот результат больше на 53,2%.

С конвейера петербургского завода Nissan в течение 2017 года сошло более 45 800 японских кроссоверов. Этот результат на 26% больше по сравнению с объёмом производства машин в 2016-ом. Отметим, всего в России за год было выпущено почти 96 800 автомобилей брендов Nissan и Datsun (суммарный прирост составил 22,4%).

Примерно на прежнем уровне остался показатель объёма производства машин у дальневосточного завода Mazda Sollers. В течение прошлого года он выпустил более 24 000 экземпляров CX-5 и Mazda6. Ранее портал «Колёса.ру» сообщал о том, что компания может наладить сборку кроссовера CX-9 в России.

Экспорт из России на конец 2017 года вырос более чем на четверть, или на 52 млрд долларов - до 255 млрд долларов. По данным ФТС, поставки за рубеж выросли более чем на треть, иностранцы купили почти 64 тыс. российских машин более чем на 1 млрд долларов (в денежном выражении рост также на 31%). По данным Российского экспортного центра (РЭЦ), за девять месяцев 2017 года экспорт продукции автомобилестроения вырос на 47% (в штуках). Рост обеспечили легковые автомобили (в 1,8 раза), причем в основном за счет увеличения поставок в дальнее зарубежье.

Поставка произведенных в России иномарок на экспорт - новое явление для российского авторынка. Почти половину автомобилей купила Чехия. В основном это были автомобили марки Skoda, и половину из них составила модель Yeti, которую собирают по контракту на заводе ГАЗ в Нижнем Новгороде (другие модели марки собирают на заводе VW под Калугой). Еще 10% экспорта пришлось на Латвию. Остальные автомобили закупили Объединенные Арабские Эмираты, Венгрия и Ливан.

Автомобили Lada заняли второе место в структуре автомобильного экспорта. Здесь наиболее популярные модели - седан Lada Vesta и внедорожная версия Lada - 4x4. Далее на экспорт также идут автомобили корейского автоконцерна Hyundai, французского Renault и немецкого Volkswagen.

По данным РЭЦ, основным покупателем российских машин является регион СНГ, на который приходится 59% продаж. На второе место с прошлого года вышла Восточная Европа, ее доля подскочила до 29%. Еще 5% приходится на Ближний Восток, по 2,5% - на АТР и Америку, около 2% - на Африку.

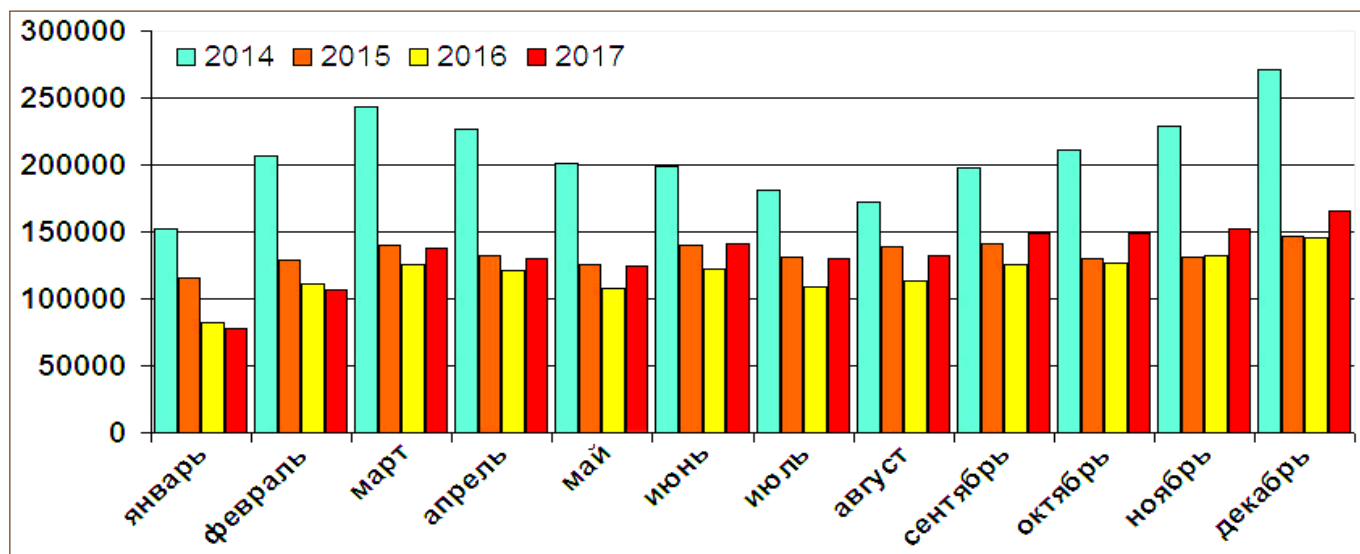
Рынок новых легковых автомобилей

Спрос на новые машины увеличился на 11,9%. В последний раз объем продаж рос в 2012-м, когда был установлен российский рекорд, после чего сбыт начал постепенно падать. Начавшееся же в марте 2017-го восстановление продолжилось вплоть до конца года, а в результате, по данным АЕБ, за двенадцать месяцев у нас реализовано 1 млн 596 новых легковушек и легких коммерческих машин против 1 млн 426 тысяч в 2016-м.

Декабрь стал самым успешным месяцем в году (166 тысяч автомобилей): по традиции покупатели ринулись к дилерам за новыми машинами, клюнув на новогодние скидки и опасаясь повышения цен после новогодних праздников. Да и в целом ситуация на рынке в прошлом году была относительно стабильной: курс валют, цены на нефть и общая экономическая ситуация обошлись без серьезных потрясений, покупатели начали привыкать к новым ценам, а вдобавок сказался отложенный спрос, накопившийся за последние годы.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.55 Продажи новых автомобилей в России в 2014–2017 гг.



Источник: <https://autoreview.ru/news/prodazhi-avtomobiley-v-rossii-itogi-2017-goda>

Основную прибавку дали лидеры рынка: девять марок из первой десятки рейтинга показали рост от 5 до 22%, причем традиционно занимающая первое место Лада прибавила сразу 17%! И только Toyota закончила год с нулевой динамикой, пропустив вперед Volkswagen. К концу года в плюс вышли Ravon, Mitsubishi, Subaru, Chery и Suzuki. Но премиум-сегмент чувствует себя не лучшим образом: Mercedes не прогрессировал, Land Rover и Porsche просели на 3–8%, продажи Audi упали на 18%. А УАЗ на растущем рынке потерял 15%.

Самой продаваемой моделью 2017 года, по официальным данным, стал Kia Rio: 96689 машин и рост на 14%. К концу года, когда закончились запасы автомобилей прошлого поколения, спрос пошел вниз, но ситуацию должен исправить кросс-хэтчбек Rio X-Line. Второе и третье места заняли Лады: Гранта (93686) и Веста (77291). Среди кроссоверов лидирует Hyundai Creta: 55 тысяч машин и пятое место абсолютного рейтинга.

Т. 4.25 Продажи легковых и легких коммерческих автомобилей в России в 2017 году (в сравнении с 2016 годом)

Марка	2017 год, шт.	2016 год, шт.	Динамика
Лада	311588	266296	+17%
Kia	181947	149567	+22%
Hyundai	157927	145326	+9%
Renault	136682	117225	+17%
Volkswagen	96459	80621	+20%
Toyota	94238	94568	0%
Nissan	76000	70464	+8%
Skoda	62302	55386	+12%
ГАЗ	58617	55803	+5%
Ford	50360	42528	+18%
Mercedes-Benz	43312	43216	0%
УАЗ	41632	48848	-15%
Chevrolet	32071	30463	+5%
BMW	30018	27507	+9%
Mazda	25910	21543	+20%
Datsun	24510	18772	+31%
Mitsubishi	24325	16769	+45%
Lexus	23693	24117	-2%
Lifan	16964	17460	-3%

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Марка	2017 год, шт.	2016 год, шт.	Динамика
Audi	16878	20705	-18%
Ravon/Daewoo	15078	10385	+45%
Land Rover	8883	9122	-3%
Volvo	7011	5585	+26%
Subaru	6080	5638	+8%
Chery	5905	4758	+24%
Suzuki	5001	4520	+11%
Infiniti	4972	4517	+10%
Peugeot	4931	3602	+37%
Porsche	4578	4961	-8%
Citroen	4377	3803	+15%
Honda	2435	1747	+39%
Fiat	2323	2159	+8%
Geely	2234	4473	-50%
Jaguar	2173	2073	+5%
Haval	1894	нет данных	нет данных
Mini	1580	1360	+16%
Changan	1411	540	+161%
Cadillac	1365	1274	+7%
Jeep	1274	1269	0%
Zotye	1088	301	—*
Genesis	1031	46	—**
smart	934	696	+34%
Dongfeng	913	1152	-21%
Isuzu	736	617	+19%
FAW	553	829	-33%
Foton	534	75	+612%
IVECO	469	518	-9%
Brilliance	219	863	-75%
SsangYong	123	1141	-89%
Hawtai	99	нет данных	нет данных
BAW	91	171	-47%
Chrysler	9	30	-70%
Alfa Romeo	0	100	—
Acura	0	163	—
Haima	0	114	—
* Продажи начались в марте 2016 года			
** Продажи начались в октябре 2016 года			

Источник: <https://autoreview.ru/news/prodazhi-avtomobiley-v-rossii-itogi-2017-goda>

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Т. 4.26 Топ-25 самых популярных автомобилей в России в 2017 году (в сравнении с 2016 годом)

Модель	2017 год, шт.	2016 год, шт.	Динамика
Kia Rio	96689	87662	+10%
Лада Гранта	93686	87726	+7%
Лада Веста	77291	55174	+40%
Hyundai Solaris	68614	90380	-24%
Hyundai Creta	55305	21929	—*
Volkswagen Polo	48595	47702	+2%
Renault Duster	43828	44001	0%
Лада Ларгус	33601	29341	+15%
Лада XRAY	33319	19943	—**
Toyota RAV4	32931	30603	+8%
Chevrolet Niva	31212	29844	+5%
Renault Kaptur	30966	13926	—***
Renault Logan	30640	29565	+4%
Renault Sandero	30210	28557	+6%
Skoda Rapid	29445	25931	+14%
Лада 4x4	29091	27274	+7%
Toyota Camry	28199	28063	0%
Volkswagen Tiguan	27666	10660	+160%
Kia Sportage	24611	19003	+30%
Skoda Octavia	22648	21759	+4%
Nissan X-Trail	20626	17886	+15%
Nissan Qashqai	20223	18723	+8%
Лада Калина	19989	20982	-5%
Datsun on-DO	19712	14565	+35%
Mazda CX-5	18723	15790	+19%
* Продажи начались в августе 2016 года			
** Продажи начались в феврале 2016 года			
*** Продажи начались в июне 2016 года			

Источник: <https://autoreview.ru/news/prodazhi-avtomobiley-v-rossii-itogi-2017-goda>

Положительная динамика связана с общей экономической ситуацией в стране. Когда период острого спада закончился, потребительские настроения граждан улучшились и оживился спрос на наиболее массовые и доступные авто. Не в последнюю очередь это связано и с реализацией государственных программ поддержки.

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», с сентября 2014 года по декабрь 2017-го цены на новые автомобили в России выросли на 49%. Основная причина - рост курсов иностранных валют по отношению к рублю. Кроме этого, свое влияние оказывают инфляция и рост себестоимости производства. Наибольшая динамика изменения стоимости автомобилей произошла с декабря 2014-го по апрель 2015 года (+21%). Как раз в конце 2014 - начале 2015 гг. курс рубля по отношению к мировым валютам начал резко падать. Летом, как в 2015-м, так и в 2016 году, наблюдалась стабилизация и по части валюты, и по ряду других показателей, и в отдельные месяцы даже было зафиксировано небольшое снижение цен на автомобили. Но, начиная с сентября, они снова показали поступательный рост. 2017 год отмечен дальнейшим плавным поступательным ростом цен: в течение этого года они выросли на 5%.

Порядок предоставления субсидий на автокредиты пересмотрели и расширили в июле 2017 года. Из числа действовавших ранее льгот для автомобилистов убрали скидки на утилизацию и трейд-ин, которые к этому времени

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

уже исчерпали свои возможности. Взамен старых программ были предоставлены повышенные скидки для покупателей, у которых двое и более детей, а также для покупающих свою первую машину. Однако уже в октябре правительство заявило о досрочном прекращении действия стимулирующих программ автокредитования «Первый автомобиль» и «Семейный автомобиль».

Рынок подержанных легковых автомобилей

На конец 2017 года объем рынка легковых автомобилей с пробегом в России составил 473 тыс. единиц, что на 0,8% больше, чем годом ранее. Лидером российского вторичного рынка традиционно является отечественная марка LADA, на долю которой в прошлом месяце пришлось свыше четверти от общего объема. В количественном выражении это составляет 129 тыс. штук - на 0,1% меньше, чем год назад. Лучшей среди иномарок по-прежнему оказывается японская Toyota, чей показатель превысил 50 тыс. экземпляров (-2,7%). Замыкает тройку лидеров другой японский бренд - Nissan - с результатом более 25 тыс. машин (+1,2%). Отрицательную динамику в ТОП-10 рынка показывает еще и Mitsubishi (-2,3%). Остальные бренды находятся в «плюсе», причем лучше других обстоят дела у KIA, имеющей двузначный рост (+17,5%). Среди моделей лидерство сохраняет хэтчбек LADA 2114, объем вторичного рынка, которого в октябре составил 13,9 тыс. единиц, что на 1,6% ниже результата годичной давности. На второй позиции в модельном рейтинге находится седан LADA 2107 (12,6 тыс. шт.; -0,7%). Третья строчка принадлежит Ford Focus (12,1 тыс. шт.; +1%), который снова стал лучшим среди иномарок с пробегом. Помимо этой модели, в десятке лидеров рыночный рост зафиксирован еще у LADA 2170 (+11,4%) и Hyundai Solaris (+21,4%). Столь высокий показатель роста у последней модели во многом обусловлен тем, что она уже несколько лет входит в число лидеров первичного рынка и теперь массово реализуется на вторичном рынке. Отметим также, что по объему вторичного рынка легковых автомобилей в России составил около 4,4 млн единиц, что на 1,5% больше, чем год назад.

Т. 4.27 Топ-10 рынка легковых автомобилей с пробегом в октябре по маркам (шт.)

№	Марка	Октябрь 2017	Октябрь 2016	Изм., %	10 мес. 2017	10 мес. 2016	Изм., %
1	LADA	129 071	129 214	-0,1	1 190 478	1 200 136	-0,8
2	TOYOTA	50 763	52 179	-2,7	485 293	490 114	-1,0
3	NISSAN	25 137	24 845	1,2	234 696	229 226	2,4
4	HYUNDAI	22 266	20 473	8,8	198 214	181 435	9,3
5	CHEVROLET	20 889	20 608	1,4	188 540	183 330	2,8
6	KIA	18 908	16 087	17,5	164 298	144 298	13,9
7	FORD	18 641	18 616	0,1	171 350	167 854	2,1
8	VOLKSWAGEN	18 216	17 321	5,2	165 745	156 075	6,2
9	RENAULT	15 838	14 887	6,4	143 511	131 615	9,0
10	MITSUBISHI	14 400	14 732	-2,3	132 156	134 826	-2,0
	Всего по России	473 022	469 288	0,8	4 368 704	4 304 726	1,5

Источник: <https://www.autostat.ru/press-releases/32145/>

Т. 4.28 Топ-10 рынка легковых автомобилей с пробегом в октябре по моделям (шт.)

№	Марка	Октябрь 2017	Октябрь 2016	Изм., %	10 мес. 2017	10 мес. 2016	Изм., %
1	LADA	13 856	14 078	-1,6	128 611	129 666	-0,8
2	TOYOTA	12 585	12 675	-0,7	117 376	122 315	-4,0
3	NISSAN	12 063	11 947	1,0	109 280	106 968	2,2
4	HYUNDAI	10 584	11 067	-4,4	98 338	103 174	-4,7
5	CHEVROLET	9 689	8 698	11,4	86 395	81 423	6,1
6	KIA	9 147	9 248	-1,1	79 376	80 816	-1,8
7	FORD	8 859	9 277	-4,5	84 811	86 817	-2,3
8	VOLKSWAGEN	7 853	7 989	-1,7	72 226	72 723	-0,7
9	RENAULT	7 690	8 162	-5,8	72 411	74 874	-3,3
10	MITSUBISHI	7 440	6 130	21,4	64 539	50 729	27,2
	Всего по России	473 022	469 288	0,8	4 368 704	4 304 726	1,5

Источник: <https://www.autostat.ru/press-releases/32145/>

Возрастные категории

Наибольшее количество предложений пришлось на автомобили 2008 года выпуска (148,6 тыс. шт.), доля которых составила около 17%. Иными словами, это каждое шестое объявление. Немного ниже эти показатели у машин 2007 и 2012 годов выпуска (примерно по 130 тыс. шт. или 14,5%). Как раз в эти годы были отмечены высокие результаты продаж новых автомобилей, поэтому теперь машины 2007, 2008 и 2012 г.в. чаще встречаются на вторичном рынке. А вот автомобили 2009 года выпуска, наоборот, имеют одну из самых низких долей (менее 7% или 58,8 тыс. шт.), поскольку именно в тот год российский первичный рынок продемонстрировал самый худший результат за последние несколько лет. Меньше этот показатель лишь у машин, произведенных в 2015 - 2016 годах, поскольку владельцы пока не спешат выставлять их на продажу, т.к. они относительно «свежие».

Рыночные сегменты

В 2017 году больше других предлагались к продаже автомобили В-класса. Так, на их долю пришлось 28,7% автомобилей 2007 - 2016 годов выпуска, что количественно соответствует 256 тыс. единиц. Лидирует здесь Hyundai Solaris 2011 года выпуска (4,8 тыс. объявлений). Средняя цена этой модели составляет 433,5 тыс. рублей, а средний пробег - 86,5 тыс. км. Совсем чуть-чуть отстают кроссоверы и внедорожники, доля предложений которых равна 28,3% (252 тыс. шт.). Самая популярная здесь модель - Honda CR-V 2008 года выпуска (2,3 тыс. объявлений). Средняя цена этого кроссовера достигает 820 тыс. рублей, а средний пробег - 127 тыс. км. С небольшим отставанием далее следует С-класс, доля которого достигла 22,6%, что эквивалентно 201,4 тыс. объявлений. Лидер тут - Toyota Corolla 2008 года выпуска (5,5 тыс. предложений), средняя цена которой равна 460 тыс. рублей, а средний пробег составляет 126,3 тыс. км.

Ценовые диапазоны

Самый популярный ценовой диапазон выставляемых на продажу автомобилей 2007 - 2016 годов выпуска - от 300 до 600 тыс. рублей. На его долю приходится почти 40% от общего числа объявлений или 350 тыс. штук. Наиболее «ходовой» моделью здесь является упомянутая выше Toyota Corolla 2008 года выпуска. Далее идут автомобили стоимостью до 300 тыс. рублей, на долю которых приходится каждое четвертое объявление (214 тыс. шт.). Здесь лидирует Ford Focus 2007 года выпуска (4,7 тыс. предложений) со средней ценой 296 тыс. рублей и средним пробегом 144,5 тыс. км. На долю машин, имеющих цену от 600 тыс. до 1 млн рублей, приходится около 22% (193 тыс. объявлений). Чаще других здесь на продажу выставляли Toyota Camry 2007 года выпуска (3 тыс. шт.). Средняя цена этой модели - 642 тыс. рублей, а средний пробег - 160 тыс. км.

Модели-лидеры

Среди моделей лидером по количеству объявлений в минувшем году стала Toyota Corolla 2008 года выпуска, число предложений о продаже которой на сайте DROM.ru, как уже упоминалось ранее, составило 5,5 тыс. единиц. Второе место занял Ford Focus 2012 года выпуска - результат этой модели равен 5,4 тыс. объявлений. Но если в десятке лидеров, наиболее предлагаемых к продаже автомобилей, японская модель занимает еще одну позицию (2007 г.в.), то американская - еще три (2007, 2008 и 2011 г.в.), подтверждая звание самой популярной иномарки российского вторичного рынка. Кроме этих двух моделей, в ТОП-10 также попадают Hyundai Solaris (2011 и 2012 г.в.), LADA 2190 (2013 г.в.) и LADA 2114 (2011 г.в.).

Т. 4.29 ТОП-10 предложений автомобилей на сайте DROM.ru в 2017 году

Модель	Год выпуска	Кол-во объявлений, шт.	Средняя цена тыс. Руб.	Средний пробег, тыс. км
Toyota Corolla	2008	5482	459,8	126,3
Ford Focus	2012	5416	508,5	82,1
Hyundai Solaris	2011	4821	433,5	86,5
Hyundai Solaris	2012	4806	457,9	76,3
Ford Focus	2007	4660	295,7	144,5
LADA 2190	2013	4550	273,6	66,7
Ford Focus	2008	4358	338,8	133,9
LADA 2114	2011	4314	170,8	98,2
Toyota Corolla	2007	4286	436,8	139,5
Ford Focus	2011	4067	442,7	94,1

Тенденции и прогноз

Ассоциация «Российские автодилеры» (РОАД) прогнозирует рост российского рынка новых легковых автомобилей в 2018 году на 6,5%, до 1,7 млн единиц при условии сохранения госпрограмм и не ухудшения рыночной конъюнктуры. Вторичный авторынок, по прогнозу ассоциации, составит в этом году 5,4 млн машин.

Цены на автомобили в России в 2018 году останутся на прежнем уровне, либо повысятся на 10-15% в зависимости от вступления в силу следующих факторов:

- **Курс рубля.** При стабильном курсе останутся на прежнем уровне и цены, при девальвации цены вырастут. Большинство экспертов считает, что курс будет стабильным.
- **Доходы граждан.** При повышении доходов цены останутся на прежнем уровне. Есть основания считать, что доходы россиян в 2018 году будут расти.
- **Снижение стоимости кредитов.** Центробанк уже снизил ключевую ставку и допускает ее новое снижение в будущем. Напомним, чем ниже ключевая ставка, тем дешевле кредиты. При удешевлении кредитов происходит стабилизация экономики, рост спроса, снижение цен.
- **Программы государственной поддержки автомобильной отрасли.** Будут продолжены в 2018 году, хотя правительство допускает изменение их концепции.
- **Внедрение программы ЭРА-ГЛОНАСС.** Программа оборачивается дополнительными расходами автопроизводителей, которые те перекалдывают на плечи конечного покупателя.
- **Повышение утилизационного сбора.** Если эта мера, заложенная в бюджет на 2018-2020 годы, будет одобрена, повысятся в цене импортируемые автомобили.

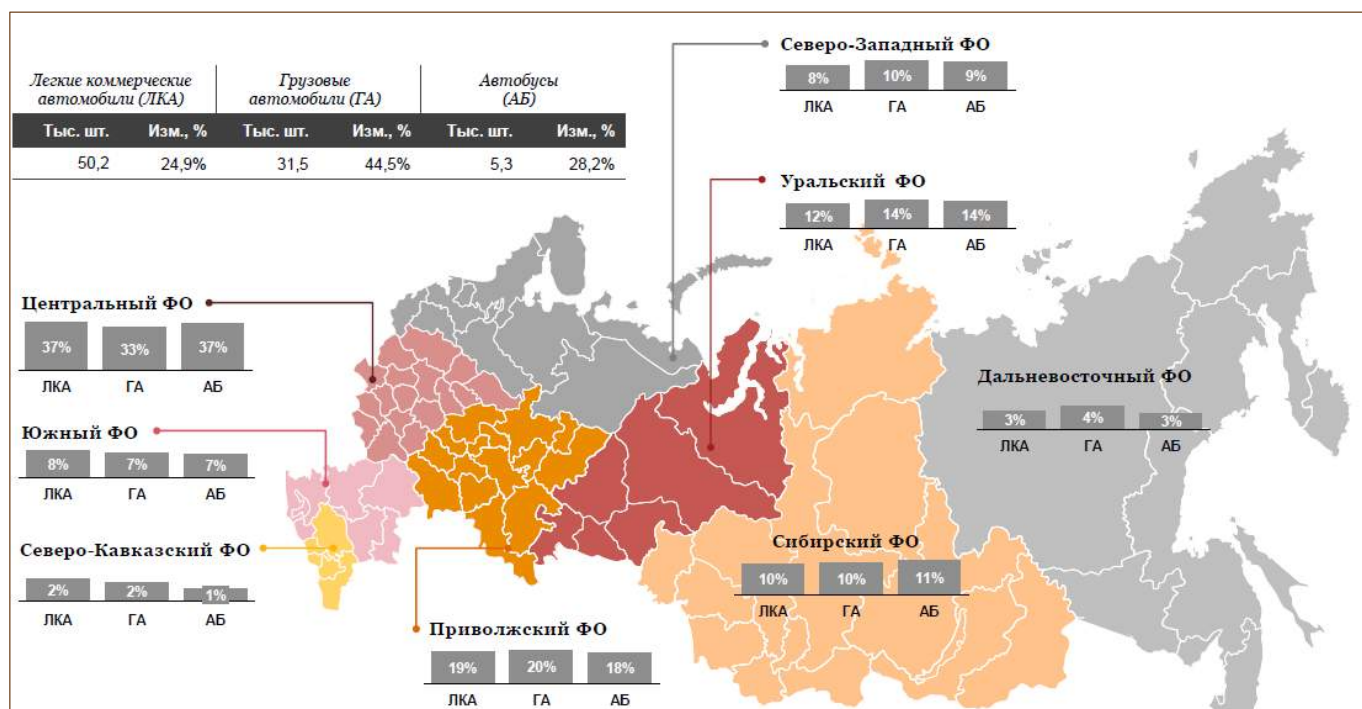
Источники

- <http://www.kolesa.ru/news/obyom-vypuska-avtomobilej-v-rossii-po-itogam-2017-goda-vyros-na-21>;
- <http://www.nasha-strana.info/archives/23132>;
- <https://autoreview.ru/news/prodazhi-avtomobilej-v-rossii-itogi-2017-goda>;
- <http://economy.gov.ru>;
- <https://www.autostat.ru/>;
- <http://moneymakerfactory.ru/spravochnik/proizvodstvo-avtomobilej-v-rossii/>;
- <https://info.drom.ru/misc/57357/>;
- <http://autodrop.ru/autopravo/1613-prognoz-cen-na-avtomobili-2018.html>.

4.10 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ АВТОМОБИЛЕЙ

Продажи коммерческой техники по всем сегментам более чем на треть сосредоточены в Центральном ФО, наименьшая доля продаж приходится на Дальневосточный ФО и Северо-Кавказский ФО.

И. 4.56 Совокупный объем продаж коммерческих автомобилей в 2017 г.



Источник: <https://www.pwc.ru/ru/assets/pdf/auto-market-in-russia-2018-report.pdf>

Государственная поддержка, а также восстановление малого и среднего бизнеса оказывают положительное влияние на сегмент легких коммерческих автомобилей, который переходит в стадию роста.

В 2017 г. рынок легких коммерческих автомобилей показал рост на уровне 17% и достиг показателя в 108 тыс. шт. Среди лидеров по темпу прироста продаж - Ford (+75%), Citroen (+71%), Peugeot (+53%).

На рынке доминируют российские бренды GAZ, UAZ и Lada, занявшие в совокупности 72% рынка. Наибольший прирост продаж среди них показал бренд Lada (+31%).

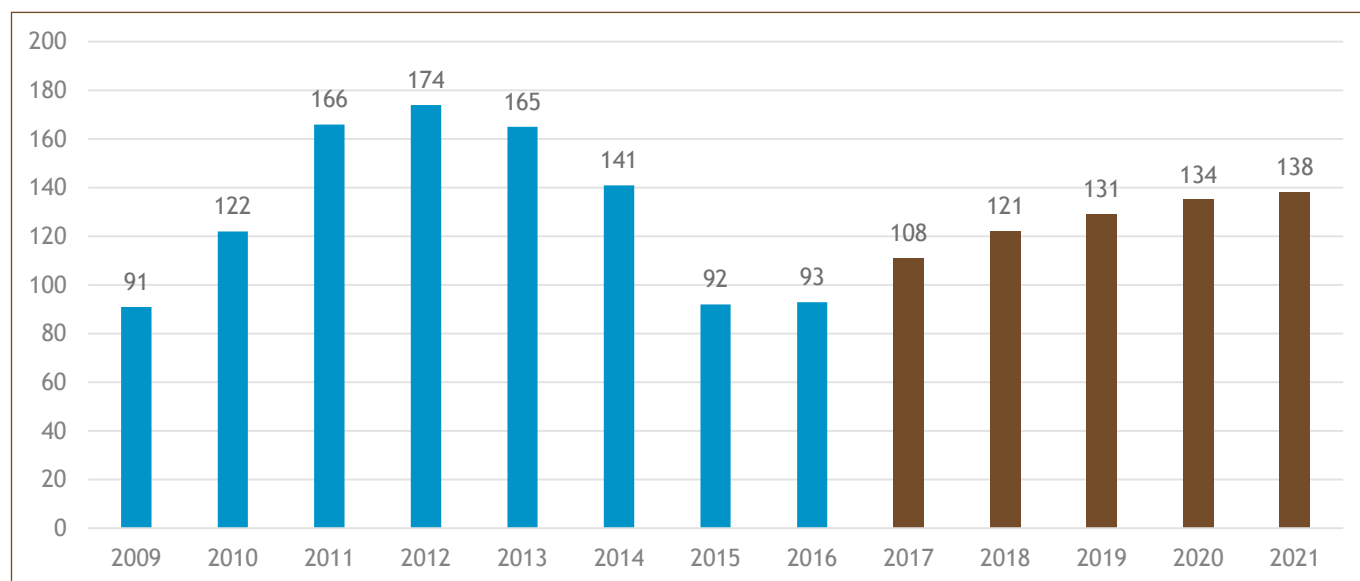
4 | АНАЛИЗ РЫНКА

В 2017 г. UAZ вывел на рынок новую перспективную модель - UAZ Profi, которая, как ожидается, будет укрепить рыночные позиции бренда в сегменте.

Согласно прогнозу, в 2018 г. рост общего объема продаж легких коммерческих автомобилей составит 12% и достигнет 121 тыс. шт. Основные факторы, оказывающие влияние на рынок легких коммерческих автомобилей:

- Малый и средний бизнес. По мере восстановления экономики активность секторов малого и среднего бизнеса будет расти, что будет способствовать росту продаж легких коммерческих автомобилей.
- Цена на нефть. Согласно консенсус-прогнозу Bloomberg, цена на нефть может увеличиться до 62,5 долл. США за баррель в 2018 г., что положительно скажется на продажах автомобилей.
- Государственная поддержка. Продление государственной программы «Свое дело» на 2018 г. будет служить дополнительным фактором, стимулирующим продажи коммерческого транспорта.

И. 4.57 Прогноз продаж легких коммерческих автомобилей, тыс. шт.



Источник: <https://www.pwc.ru/ru/assets/pdf/auto-market-in-russia-2018-report.pdf>

Т. 4.30 Анализ рыночной доли брендов легких коммерческих автомобилей

Бренд	Рыночная доля в 2016 г., %	Рыночная доля в 2017 г., %
GAZ	45,1%	44,1%
UAZ	20,3%	18,5%
Lada	8,3%	9,4%
Mercedes-Benz	7,1%	7,4%
Ford	5,4%	8,1%
Volkswagen	5,0%	4,6%
Hyundai	1,7%	1,6%
Fiat	2,2%	1,8%
Peugeot	1,3%	1,7%
Citroen	1,0%	1,5%
Прочие	2,6%	1,4%

Источник: <https://www.pwc.ru/ru/assets/pdf/auto-market-in-russia-2018-report.pdf>

В 2017 г. продажи грузовых автомобилей составили 80 тыс. шт., увеличившись на 50%. При этом в структуре продаж наблюдается тенденция роста доли иностранных брендов. Так, из десяти крупнейших игроков рынка отечественные бренды потеряли почти 10% рынка, в то время как иностранные нарастили долю на 13%.

Согласно прогнозу, в 2018 г. рост общего объема продаж грузовых автомобилей составит 10% и достигнет 88 тыс. шт.

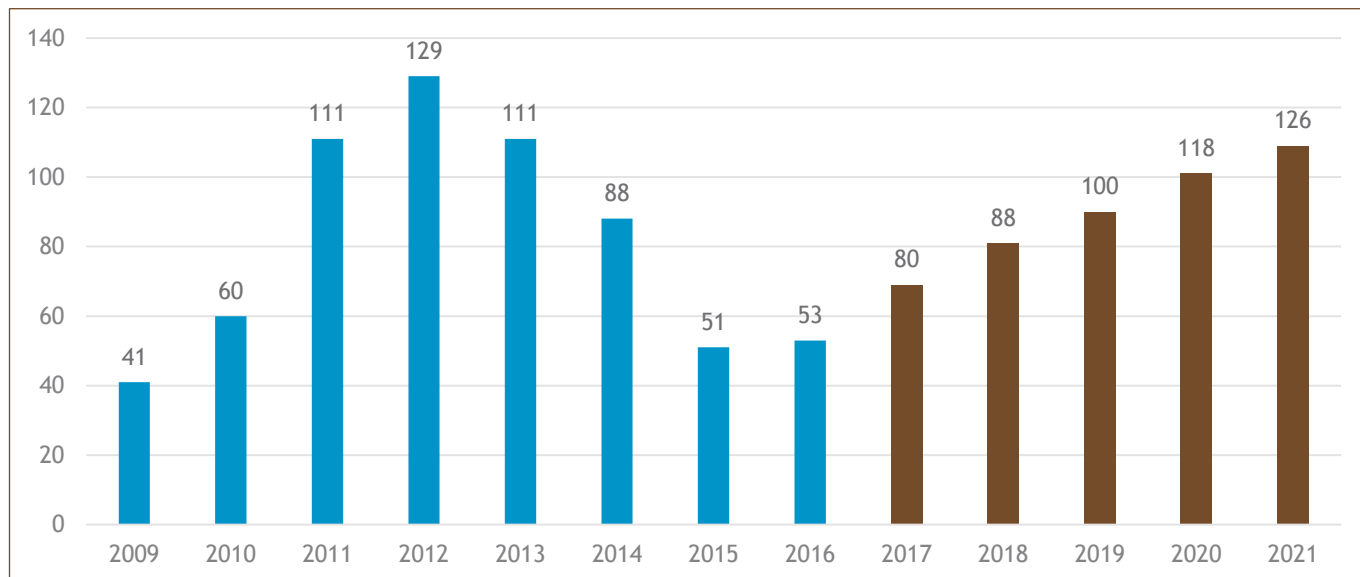
Основные факторы, оказывающие влияние на рынок грузовых автомобилей:

- Меры государственной поддержки, включающие в себя программы обновления парка, льготного лизинга и т. д., будут оказывать положительное влияние на сегмент.
- Развитие дорожного хозяйства. В конце 2017 г. была утверждена государственная программа «Развитие транспортной системы», реализация которой будет способствовать росту объема грузоперевозок.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

- Экономика. Благоприятное влияние окажет на рынок стабилизация макроэкономических показателей, рост предпринимательской уверенности и оживление отраслей, связанных с использованием грузовых автомобилей, таких как строительство, торговля, промышленность.

И. 4.58 Прогноз продаж грузовых автомобилей, тыс. шт.



Источник: <https://www.pwc.ru/ru/assets/pdf/auto-market-in-russia-2018-report.pdf>

Т. 4.31 Анализ рыночной доли брендов грузовых автомобилей

Бренд	Рыночная доля в 2016 г., %	Рыночная доля в 2017 г., %
KAMAZ	37,9%	32,9%
GAZ	13,6%	9,7%
Volvo	3,2%	7,5%
SCANIA	4,7%	7,1%
Mercedes-Benz	3,9%	7,0%
MAZ	6,2%	4,8%
ISUZU	4,7%	4,6%
MAN	4,2%	5,9%
DAF	1,8%	4,6%
Ural	5,0%	4,1%
Прочие	14,8%	11,8%

Источник: <https://www.pwc.ru/ru/assets/pdf/auto-market-in-russia-2018-report.pdf>

Сегмент бронированных автомобилей

Ежегодно в мире продается около 20 000 автомобилей скрытого бронирования - легковых и SUV, подсчитал Михаил Бычков, директор и совладелец российской компании "Армортех". Российский рынок по сравнению с этой цифрой выглядит очень маленьким - примерно 500 авто в год.

Глобальный кризис 2008-2009 гг. и проблемы в Европе не изменили емкость мирового рынка. А вот российский сократился примерно в два раза и с тех пор сохраняется на этом уровне, указывает эксперт: около 40% продаж приходится на Москву и Санкт-Петербург, четверть - на южные регионы. С оценками емкости мирового и российского рынка соглашается и представитель одной из компаний "большой немецкой тройки". Точный объем очень сложно посчитать, учитывая присутствие многочисленных компаний, занимающихся послезаводским (навесным) бронированием тех или иных серийных автомобилей.

В среднем в России производится около 300-350 машин в год.

Среди крупных независимых зарубежных производителей броневиков - чешская SVOS, немецкая Stoof International и ряд других. Бронирование автомобилей - и заводское, и навесное - выполняется в режиме ручной сборки, поэтому на изготовление каждой такой машины уходит несколько месяцев, говорит Бычков.

На глобальном рынке в сегменте премиальных легковых бронеавтомобилей лидирует Mercedes, на втором месте BMW, на третьем - Audi, говорит представитель одной из немецких компаний.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Для российских компаний (среди них ПП "Техника", "Русский стиль - авто М" и др.) бронирование легковых автомобилей - это дополнительный бизнес, основной связан с выпуском инкассаторских машин, рассказывает Бычков. Металл, как правило, закупается за рубежом, стекла в том числе и в России, говорит он. В принципе, сделать бронированной можно любую серийную модель, главное, чтобы она выдержала неминуемое увеличение веса, указывает директор "Армортеха": спецзащита может весить до 1,5 т. К примеру, масса заводского броневика G500 Guard при полной нагрузке составляет 4,3 т, Audi - 4,2 т.

Послезаводское бронирование машин в сегменте SUV обходится заказчику примерно в \$100 000 - 200 000 (сверх цены самого автомобиля), лимузина - в 1,5 раза больше, указывает Бычков.

Спрос на автомобили со спецзащитой растет, прежде всего в странах Латинской Америки, в Южной Африке и на юге Европы, отмечает Родионов из Mercedes-Benz: в этих регионах большинство клиентов решается на приобретение автомобилей со спецзащитой высокой категории (VR4). В Центральной Европе и странах бывшего Советского Союза, напротив, предпочитают броневики со спецзащитой высшей категории (VR6/VR7), указывает он. Другими важными для Mercedes рынками для сбыта автомобилей со спецзащитой являются Ближний и Средний Восток, а также страны Азии.

Основной объем заказов для зарубежных производителей бронированных автомобилей поступает от правительственных структур и международных организаций, которые в том числе заинтересованы в безопасности гражданских специалистов, работающих в горячих регионах, прежде всего на Ближнем Востоке, отмечает Бычков. Катализатором выступила война в Ираке в 2003 г., отмечает он. При этом есть определенные требования к поставщикам, в частности, на складе должно находиться 10-20 готовых броневиков, добавляет Бычков.

На Латинскую Америку приходится до половины мировых продаж бронированных легковых автомобилей и этот объем вряд ли сократится, рассказывает Бычков. Российский же рынок броневиков в ближайшие пять лет останется таким же или будет постепенно снижаться, прогнозирует он.

Бронированные легковые автомобили - как правило, машины со скрытой защитой, их легко принять за обычные машины, отмечает Бычков. Это играет важную роль в защите от нападений, но есть и обратная сторона медали: приходится жертвовать внутренним пространством и комфортом пассажиров, отмечает он. Поэтому компании стараются использовать для выпуска бронеавтомобилей удлиненные версии своих машин.

Наиболее популярные модели на российском рынке инкассаторских услуг - это автомобили известных западных производителей. Среди них особое доверие в банковской среде заслужили такие широко известные марки, как Mercedes Sprinter, Ford Transit и Volkswagen T5. Как правило, автомобили "под броню" заказывают в комплектации для сурового климата и тяжелых условий эксплуатации. В своем базовом оснащении все они имеют усиленную подвеску, предпусковой механизм для мощного дизельного двигателя, генератор повышенной мощности и дополнительный аккумулятор. Батареи подключаются через разделительное реле: одна используется для пуска двигателя, другая - для прочих нужд. Кроме того, в современных инкассаторских броневиках устанавливаются необычные взрывобезопасные топливные баки, сделанные из пластика, что позволяет исключить возникновение искры в случае прямого попадания в них пули.

После того как выбранная заказчиком модель поступает на "конвейер" фирмы-бронировщика, первым делом с нее снимают все "лишние" детали. Здесь на счету каждый килограмм - ведь мало сделать машину неуязвимой, необходимо обеспечить ей высокую жесткость и приемлемую грузоподъемность. Так, бронированный по третьему классу Volkswagen T5 весит 2 200 кг, Mercedes Sprinter 300-й серии - 2 900 кг, при этом оба могут взять на борт до 600 кг драгоценного груза.

Согласно данным Волковой Анны, представителя компании ООО "Евраком", занимающейся продажей бронированных автомобилей на территории России, стоимость бронированного инкассаторского автомобиля, построенного на базе Volkswagen Transporter T5, составляет по состоянию на сентябрь 2017 г. около 2,9 млн. руб., аналога, построенного на базе Mercedes Sprinter - 4 млн. руб. (немецкого производства) и 3 млн. руб. (российского производства).

В ходе консультации представителем ООО "Евраком" была получена информация о том, что бронированные спецавтомобили, аналогичные оцениваемому, пользуются довольно низким спросом на вторичном рынке, поскольку основными потребителями подобных автомобилей являются банки, которые не заинтересованы в покупке поддержанных транспортных средств. Специалист указал, что практика показывает различие в цене между бронированным автомобилем и обычным на вторичном рынке составляет около 30%.

Специалист также указал на общую неразвитость вторичного рынка бронированных инкассаторских автомобилей. Значительную часть данного рынка представляют транспортные средства, распродаваемые при помощи аукционов по реализации имущества банков-банкротов, либо банков, у которых отозвали лицензию. При этом практика показывает, что в рамках данных аукционов цена значительно снижается из-за низкого спроса. Так стартовая цена, относительно нового автомобиля может составлять 1-1,5 млн. руб., в конечном итоге их вынуждены продавать по цене 500-600 тыс. руб.

Особенностью вторичного рынка бронированных инкассаторских автомобилей является значительная скидка при заключении сделки. Специалист указал, что скидка "у капота" может достигать 20-30% в некоторых случаях.

Выводы:

- Продажи коммерческой техники по всем сегментам более чем на треть сосредоточены в Центральном ФО, наименьшая доля продаж наблюдается в Дальневосточном ФО и Северо-Кавказском ФО.

4 | АНАЛИЗ РЫНКА

- Государственная поддержка, а также восстановление малого и среднего бизнеса оказывают положительное влияние на сегмент легких коммерческих автомобилей, который переходит в стадию роста.
- Сегмент грузовых автомобилей продемонстрировал наибольший рост среди всех сегментов коммерческих автомобилей. Продажи увеличились на 50%. При этом в структуре продаж наблюдается тенденция роста доли иностранных брендов.
- Объем рынка бронированных автомобилей очень небольшой. В целом рынок является слаборазвитым, особенно это касается вторичного рынка бронированных автомобилей.
- Стоимость бронированного инкассаторского автомобиля, построенного на базе Volkswagen Transporter T5, составляет по состоянию на сентябрь 2017 г. около 2,9 млн. руб., аналога, построенного на базе Mercedes Sprinter - 4 млн. руб. (немецкого производства) и 3 млн. руб. (российского производства).
- Практика показывает различие в цене между бронированным автомобилем и обычным на вторичном рынке составляет около 30%.
- Для вторичного рынка бронированных инкассаторских автомобилей характерны значительные размеры скидки на торг продавца и покупателя, которые могут достигать 20-30%.



5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.1 ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Выбор стандарта определяемой стоимости объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

Цель работы - определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ПАО МАБ «Темпбанк». Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для целей использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г., под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно Федеральным стандартам оценки №№1-3, утвержденным приказами Минэкономразвития РФ №№ 297, 298 и 299 от 20.05.2015 г., Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Последовательность определения стоимости Объекта оценки

При выполнении данной работы процесс оценки включал в себя:

1. Идентификацию Объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав;
2. Сбор, обработку и анализ исходной информации по оцениваемому объекту;
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Исследование макроэкономической и отраслевой ситуации.
5. Проведение расчетов по определению стоимости объекта оценки с использованием выбранных Оценщиком подходов и методов.
6. Согласование результатов, полученных в рамках применяемых подходов и методов, и определение итоговой стоимости объекта оценки.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Согласно Федеральным Стандартам оценки, утвержденным Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№ 297, 298 и 299, (в частности, п.24 ФСО 1) Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

5.2.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Объекты недвижимости нежилого назначения

Объекты нежилой недвижимости представлены отдельными зданиями, встроенными помещениями, земельными участками с/х назначения.

Для определения рыночной стоимости объектов №1-4 (здания и помещения административного назначения) в составе Объекта оценки были использованы сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж) и доходный подход (методом прямой капитализации по расчетным моделям) с учетом наличия достаточного количества предложений по продаже и аренде объектов аналогичных оцениваемым.

В рамках данного Отчета Оценщиком было принято решение не использовать методы затратного подхода, что обусловлено п. 24 ФСО № 7: затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. В связи с указанным оценка встроенных помещений методами затратного подхода невозможна. В отношении отдельностоящих зданий, при наличии адекватной рыночной информации для использования сравнительного и доходного подходов, затратный подход предпочтительнее не использовать, поскольку он не отражает изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки.

При оценке рыночной стоимости объектов №3, 15-19 (земельных участков под зданием и с/х назначения) в составе Объекта оценки был использован метод сравнения продаж сравнительного подхода (с учетом достаточного количества предложений по продаже аналогичных земельных участков).

Выбранные подходы:

Объекты № 1, 2, 4, 21 - сравнительный и доходный

Объекты № 3, 15-19 - сравнительный

Объекты недвижимости жилого назначения

Для определения рыночной стоимости объекта №20 (квартира) и объектов №5-14 (загородных жилых домов и земельных участков) в составе Объекта оценки оценщик использовал сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж), так как на рынке жилой и загородной недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Выбранные подходы:

Объекты № 5-14, 20 - сравнительный

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.2.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Вследствие того, что модельный ряд и комплектация всех марок автомобилей постоянно совершенствуются, оцениваемые модели в представленном варианте исполнения на дату оценки уже не выпускаются, поэтому корректно определить затраты на воспроизводство или замещение движимого имущества в составе Объекта оценки затруднительно. Учитывая вышеизложенное, Оценщик принял решение об отказе от использования затратного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемого автомобиля.

Отказ от использования методов доходного подхода связан со следующими факторами:

- рынок аренды транспортных средств достаточно развит, однако в свободном доступе отсутствует информация о возможных операционных расходах и уровне рентабельности сдачи в аренду транспортных средств;
- доходный подход в основном используется для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. В связи с тем, что понятие дохода связывается с конкретным производством или оказанием услуг, то доходный подход малоэффективен при оценке отдельных видов средств труда, которые, как правило, являются элементами системы, приносящей доход. Очевидно, что для серийно выпускаемых объектов оценки, широко представленных на рынке, степень эффективности использования таких объектов не отражается на их рыночной стоимости.

Вторичный рынок автомобилей России достаточно развит, поэтому Оценщик использовал сравнительный подход для определения рыночной стоимости транспортных средств в составе Объекта оценки.

Выбранные подходы: сравнительный.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НЕЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.3.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА № 1 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.3.1.1 Сравнительный подход

Методология

В целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительный подход предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения аналогичных объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу, о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов-аналогов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Результатом является расчетная величина рыночной стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки объекта оценки по сравнению с сопоставимыми объектами.

Отбор аналогов и корректировка цен предложения

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости г. Москвы и Московской области. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее нежилое здание административного назначения, расположенное в г. Москва, ул. Крутицкий Вал, д. 26, стр.2

При определении стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись:

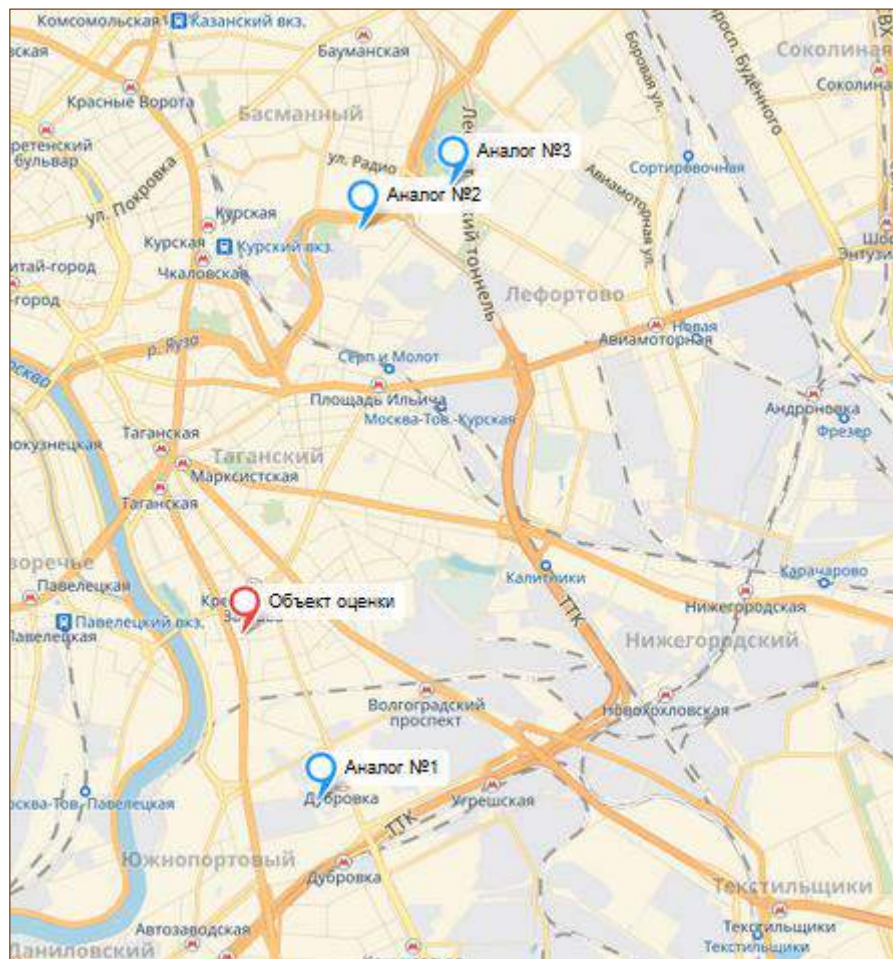
- тип объекта;
- назначение;
- расположение;
- площадь.

В соответствии с результатами анализа наилучшего использования в качестве аналогов отбирались предложения о продаже отдельно стоящих зданий административно-офисного назначения, расположенных в г. Москва в зоне между Садовым кольцом и Бульварным кольцом, с внесением необходимых корректировок.

В результате проведенного анализа были отобраны предложения по продаже зданий административного назначения, отмеченные на карте ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади зданий.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

И. 5.1 Карта местоположения Объекта оценки и аналогов



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

Примечания к карте: Аналоги в расчетных таблицах расположены в соответствии с нумерацией на карте.

Характеристика Объекта оценки и отобранных аналогов представлена в таблице ниже.

Т. 5.1 Характеристика объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Изображение здания				
Изображение помещений				
Дата предложения	20 марта 2018 г.	март 2018 г.	март 2018 г.	март 2018 г.
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Местоположение	Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.2	Москва, р-н Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 30А к2	Москва, Самокатная улица, 1 с21	Москва, Красноказарменная улица, 3а
Административный округ	ЮВАО, между СК и ТТК	ЮВАО, между СК и ТТК	ЮВАО, между СК и ТТК	ЮВАО, в районе ТТК
Удаленность от станции метрополитена	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком	Более 15 минут пешком	Более 15 минут пешком

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	3 117,9	1 800,0	3 620,2	1 168,0
Площадь подземной части, кв. м	233,1	450,0	1206,7	389,3
Площадь помещений наземной части, кв. м	2884,8	1350,0	2413,5	778,7
Этажность	8 наземных +1 подземный+тех. Этаж	3 этажа + 1 подземный	3 этажа (2 наземных+1 подземный)	2 этажа + 1 подземный
Год постройки	1996	1965	1876	1954
Год реконструкции	-	2009	2005	2005
Набор передаваемых прав на земельный участок	Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность
Наличие инженерных коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Количество машиномест в наземном паркинге	0	30	36	7
Количество машиномест в подземном паркинге	0	0	0	0
Общая площадь земельного участка, кв.м	380,0	4 730,0	3 600,0	823,0
Площадь застройки, кв.м	326,3	594,0	1 592,9	513,9
Физическое состояние	Хорошее, офисная отделка	Хорошее, офисная отделка	Хорошее, офисная отделка	Хорошее, офисная отделка
Дополнительная информация	Наличие всех необходимых коммуникаций, пассажирских лифтов	Наличие всех необходимых коммуникаций, отсутствие пассажирских лифтов (малозэтажное здание)	Наличие всех необходимых коммуникаций, отсутствие пассажирских лифтов (малозэтажное здание)	Наличие всех необходимых коммуникаций, отсутствие пассажирских лифтов (малозэтажное здание)
Цена предложения, \$, с НДС	-	-	10 860 000	4 204 800
Цена предложения, руб. с НДС	-	370 000 000	625 015 806	241 995 070
Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	205 556	172 647	207 188
Контактное лицо	-	Агентство недвижимости Rentavik Real Estate +7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64	Блохина Анастасия, Fortex Consulting Group +7(495)255-09-65	Блохина Анастасия, Fortex Consulting Group +7(495)255-09-65
Источник информации (ссылка)	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/169073922/	http://fortexgroup.ru/bc/samokatnaya-1-s21/offices/?block=15626#allBlocks	http://fortexgroup.ru/bc/krasnokazarmennaya-3a/offices/?block=49409#allBlocks

Источник: анализ Оценщика, данные открытых источников

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости Объекта оценки с объектами-аналогами.

Т. 5.2 Корректировки цен объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	205 556	172 647	207 188
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-14,1%	-14,1%	-14,1%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	176 572	148 304	177 974
Дата предложения	20 марта 2018 г.	март 2018 г.	март 2018 г.	март 2018 г.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	176 572	148 304	177 974
Местоположение	Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.2	Москва, р-н Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 30А к2	Москва, Самокатная улица, 1 с21	Москва, Красноказарменная улица, 3а
Зона	ЮВАО, между СК и ТТК	ЮВАО, между СК и ТТК	ЮВАО, между СК и ТТК	ЮВАО, в районе ТТК
<i>Корректировка на местоположение, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	176 572	148 304	177 974
Удаленность от станции метрополитена	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком	Более 15 минут	Более 15 минут пешком
<i>Корректировка на удаленность от станции метрополитена, %</i>	-	0%	15%	15%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	176 572	170 549	204 670
Общая площадь, кв. м	3 117,9	1 800,0	3 620,2	1 168,0
<i>Корректировка на общую площадь, %</i>	-	-7%	2%	-11%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	164 944	173 737	181 209
Доля площади помещений подвала в общей площади, %	7%	25%	33%	33%
Доля площади помещений наземной части, %	93%	75%	67%	67%
<i>Корректировка на структуру площадей, %</i>	-	4%	5%	5%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	171 542	182 424	190 269
Вид права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность
<i>Корректировка на вид права на земельный участок, %</i>	-	-10%	0%	-10%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	154 682	182 424	171 568
Физическое состояние	Хорошее, офисная отделка	Хорошее, офисная отделка	Хорошее, офисная отделка	Хорошее, офисная отделка
<i>Корректировка на физическое состояние, руб./кв. м с НДС</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	154 682	182 424	171 568
<i>Корректировка на обеспеченность машиноместами, руб./кв. м</i>	-	-10 990	-6 557	-3 952

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	143 691	175 867	167 616
Дополнительные характеристики	Наличие всех необходимых коммуникаций, пассажирских лифтов	Наличие всех необходимых коммуникаций, отсутствие пассажирских лифтов (малозэтажное здание)	Наличие всех необходимых коммуникаций, отсутствие пассажирских лифтов (малозэтажное здание)	Наличие всех необходимых коммуникаций, отсутствие пассажирских лифтов (малозэтажное здание)
<i>Корректировка на дополнительные характеристики, руб./кв. м с НДС</i>	-	0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	143 691	175 867	167 616
Количество внесенных корректировок	-	5	5	6
Вес, %	-	34,38%	34,38%	31,25%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	162 228			

Источник: расчеты Оценщика

Примечание: для определения цены 1 кв. м общей площади Объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик из имеющегося объема доступных рыночных данных по аналогам выбрал 3 аналога, наиболее сопоставимых, по его мнению, с Объектом оценки.

Обоснование корректировок

- Корректировка на торг**

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли - продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже недвижимости цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок.

Объект оценки, как и выбранные объекты-аналоги, представляет собой отдельно-стоящее офисное здание. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 273-274) скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке находится в диапазоне от 5,9% до 14,1%.

Т. 5.3 Размеры скидок на торг на активном рынке, %

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Скидки на цены офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные объекты недвижимости	10,0%	9,5% - 10,5%	5,9% - 14,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2017, стр. 273-274

Оценщик принял решение использовать максимальное значение из расширенного интервала для активного рынка **(-14,1%)**, в связи с большой площадью здания.

Данная корректировка была применена ко всем аналогам.

- Корректировка на дату предложения**

Все предложения являются актуальными на дату оценки. Соответственно, корректировка на дату предложения не применялась.

- Корректировка на местоположение**

Основным ценообразующим фактором офисных объектов является выгодность и престижность их местоположения, а также хорошая транспортная доступность.

Аналоги №1-3 как и Объект оценки, расположены в ЮВАО, между Садовым и Третьим транспортным кольцом, следовательно, зоны и районы расположения Объекта оценки и подобранных аналогов сопоставимы. Таким образом, внесение корректировки по данному параметру не требуется.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

• **Корректировка на удаленность от станции метро**

Одним из ключевых факторов, влияющих на рыночную стоимость офисных объектов, является транспортная доступность - удаленность от ближайшей станции метрополитена. Величина корректировки рассчитывается на основании данных открытых источников (<https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>) о зависимости стоимости объекта недвижимости от его удаленности от станции метро.

Т. 5.4 Значение корректировки на удаленность от станции метро, %

Удаленность от метро	Относительный показатель стоимости в зависимости от удаленности от станции метрополитена
Менее 5 минут пешком	0%
5-10 минут пешком	+5%
10-15 минут пешком	+10%
Более 15 минут пешком	+15%

Источник: <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

Т. 5.5 Расчет поправки на удаленность от станции метро, %

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от станции метро	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком	Более 15 минут пешком	Более 15 минут пешком
Корректировка на удаленность от станции метрополитена, %		0%	+15%	+15%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на удаленность от станции метрополитена для аналогов №2-3 составила **15%**.

• **Корректировка на общую площадь**

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: большой срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Величина поправки была определена с учетом данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, стр. 57) на основании математического уравнения зависимости удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения:

$$y=1,7906 \times (-0,124)$$

Т. 5.6 Расчет корректировки на общую площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	3 117,9	1 800,0	3 620,2	1 168
Цена, тыс. руб./кв. м	0,77	0,75	0,76	0,75
Величина поправки, %		-7%	2%	-11%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировки к ценам предложения Аналогов №1-3 составила **(-7%), 2%, (-11%) соответственно**.

• **Корректировка на структуру площадей (по назначению)**

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой нежилые здания с цокольным этажом и наземной частью, в связи с чем возникает необходимость внесения корректировки на этаж к ценам предложений данных аналогов.

Корректировка на структуру площадей была рассчитана на основе данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 217-218, табл. 127-128). Значение корректировки представлено в таблице ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.7 Расчетные данные о соотношении цен предложений офисно-торговых помещений, расположенных на различных этажах

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта в цоколе и подвале к удельной цене такого же объекта в наземной части	0,78
Отношение удельной цены объекта в наземной части к удельной цене такого же объекта на цоколе (подвале)	0,93

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2017, стр. 217, табл. 127-128, расчеты оценщика

Величина корректировки была определена с использованием коэффициентов, указанных выше:

$$K_S = \frac{D_{\text{цч}}^{\text{Об}} \times K_{\text{цч}} + D_{\text{наз}}^{\text{Об}} \times K_{\text{наз}}}{D_{\text{цч}}^{\text{Ан}} \times K_{\text{цч}} + D_{\text{наз}}^{\text{Ан}} \times K_{\text{наз}}} - 1, \text{ где}$$

K_S итоговое значение корректировки на структуру площадей, %;

$D_{\text{цч}}^{\text{Об}}$ доля площади цокольного и подвального этажа оцениваемого объекта, %;

$D_{\text{наз}}^{\text{Об}}$ доля площади наземной части оцениваемого объекта, %;

$D_{\text{цч}}^{\text{Ан}}$ доля площади цокольного и подвального этажа аналога, %;

$D_{\text{наз}}^{\text{Ан}}$ доля площади наземного этажа аналога, %;

$K_{\text{цч}}$ коэффициент стоимости цокольного и подвального этажа - (0,78);

$K_{\text{наз}}$ коэффициент стоимости наземной части - (0,93).

Итоговые результаты расчета корректировок представлены в таблице ниже.

Т. 5.8 Расчет корректировки на структуру площадей

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Доля помещений цокольного этажа в структуре общей площади, %	7%	25%	33%	33%
Доля помещений наземной части в структуре общей площади, %	93%	75%	67%	67%
Корректировка структуру площадей, %	-	4%	5%	5%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на структуру площадей для объектов-аналогов № 1 составила **4%**, для №2-3- **5%**

- Корректировка на вид права на земельный участок**

Земельный участок под оцениваемым объектом, как и участок аналога №2 оформлен на праве долгосрочной аренды. Корректировка для аналога №2 не требуется. Земельный участок под аналогами №1 и №3 оформлены на праве собственности, следовательно, требуется внесение корректировки к ценам данных аналогов.

Величина корректировки была рассчитана на основе данных "Сборник рыночных корректировок" ("Научно-практический центр профессиональной оценки", 2018 г., Е.Е. Яскевич, стр. 51) о соотношении цен предложений на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, оформленных на правах собственности и аренды.

Среднее соотношения между стоимостью офисной недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки в г. Москвы на удалении от 5 до 7 км составляет, согласно данным сборника, 1,109.

Формула расчета корректировки имеет следующий вид:

$$K_p = 1/1,109 - 100\%$$

Таким образом, корректировка на вид права на земельный участок для аналогов №1, №3 составила **(-10%)**.

- Корректировка на физическое состояние**

Аналоги №1-3, как и Объект оценки, характеризуются рабочим состоянием с качественной офисной отделкой, таким образом, введение корректировки на физическое состояние не требуется.

- Корректировка на обеспеченность машиноместами**

В составе объектов, подобранных в качестве аналогов, имеется парковка, у Объекта оценки парковка отсутствует. Количество м/м на парковках Объектов аналогов отличается, таким образом, коэффициент обеспеченности машиноместами в паркингах у аналогов различные, в виду чего необходимо внести соответствующую корректировку.

Величина поправки определена путем расчета капитализированного годового дохода от сдачи в аренду машиномест на 1 кв. м офисной площади аналогов. Капитализированный годовой доход от сдачи в аренду машиномест на 1 кв. м офисной площади зданий был рассчитан по следующей формуле:

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

$C = (\text{Годовой ЧОД от сдачи в аренду м/м} / \text{Ставка капитализации}) / \text{Площадь надземной части здания, где:}$

- ЧОД рассчитывается исходя из стоимости аренды 1 м/м в год и кол-ва м/м подземного/наземного/механизированного паркинга;
- ставка капитализации определена в рамках расчета рыночной стоимости рассматриваемого объекта по доходному подходу. В состав отобранных аналогов входят машиноместа наземного паркинга, а также механизированные подземные парковочные места. Расчет ставки аренды машиномест наземного и подземного паркинга приведен в рамках данного раздела далее по тексту Отчета.

Т. 5.9 Расчет корректировки на обеспеченность машиноместами

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Количество машиномест в наземном паркинге, м/м	0	30	36	7
Общая площадь здания, кв. м	3 117,9	1 800,0	3 620,2	1 168,0
Общая площадь наземной части, кв. м	2 884,8	1 350,0	2 413,5	778,7
Обеспеченность здания машиноместами в наземном паркинге, количество м/м на 1 кв. м площади наземной части здания	0,000	0,022	0,015	0,009
Необходимое количество м/м в наземном паркинге, шт.	-	0,000	0,000	0,000
Отличие фактического количества наземных машиномест от необходимого количества машиномест, м/м	-	-30	-36	-7
Ставка аренды 1 м/м в наземном паркинге, руб. с НДС в год	70 800			
Ставка капитализации, %	10,74%			
Прокапитализированный годовой доход от сдачи в аренду м/м, руб./кв. м здания с НДС	-	-10 990	-6 557	-3 952
Корректировка на обеспеченность машиноместами, руб./кв. м	-	-10 990	-6 557	-3 952

Источник: данные Заказчика

Таким образом, корректировка на обеспеченность машиноместами составила для аналогов №1-3 **(-10 990 руб./кв. м), (-6 557 руб./кв. м), (-3 952 руб./кв. м)**

Характеристика объектов, выбранных для определения среднерыночной ставки аренды парковочных мест, представлена в таблице ниже:

Т. 5.10 Расчет среднерыночной ставки аренды машиноместа на наземной парковке

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение:	Москва, 2-й Крутицкий пер., 18, стр. 1	Волгоградский пр-т, 26, стр. 1	Марксистская ул., 3, стр. 2-8
Район расположения	ЮВАО	ЮВАО	ЦАО
Тип объекта	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Тип парковки	Наземная	Наземная	Наземная
Ставка аренды 1 машиноместа, руб./год с НДС	72 000	72 000	68 400
Контактное лицо	Амо.ру, Юлия, тел: +7 495 637-85-48	Амо.ру, Юлия, тел: +7 495 637-85-48	Амо.ру, Юлия, тел: +7 495 637-85-48
Источник информации (ссылка)	https://2-y-krutitskiy-per-18-str-1.amo.ru/	https://volgogradskiy-pr-t-26-str-1.amo.ru/	https://marksistskaya-ul-3-str-2-8.amo.ru/
Среднее значение арендной ставки за 1 м/м в год, руб. с НДС	70 800		

Источник: данные Заказчика

Величина годовой арендной ставки 1 машиноместа на наземной парковке составила **70 800 руб. с НДС**.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

- **Корректировка на дополнительные характеристики, руб.**

Рассматриваемый объект, также как выбранные объекты-аналоги, представляют собой отдельно-стоящие офисные здания, обеспеченные коммуникациями, с кабинетной планировкой. В связи с этим внесение корректировки к ценам предложений данных аналогов не требуется.

Итоговая величина стоимости 1 кв. м общей площади оцениваемого здания рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога. В результате внесения корректировок средневзвешенная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: **166 240 руб./кв. м с НДС.**

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

Далее приведен расчет рыночной стоимости нежилого здания площадью 3 117,9 кв. м по сравнительному подходу путем умножения общей площади Объекта на средневзвешенную стоимость 1 кв. м общей площади здания.

Т. 5.11 Расчет рыночной стоимости нежилого здания площадью 3 117,9 кв. м по сравнительному подходу

Параметр	Значение
Общая площадь, кв. м	3 117,9
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади здания, руб. с НДС	162 228
Рыночная стоимость нежилого здания площадью 3 117,9 кв. м по сравнительному подходу, руб. с НДС	505 811 052

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: рыночная стоимость объекта №1 в составе Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет **505 811 052 руб. с учетом НДС.**

5.3.1.2 Доходный подход

Методология

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

- метод капитализации доходов - при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов.
- метод дисконтирования денежных потоков - осуществляются прогнозы относительно дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риски, которые связаны с инвестициями в данный объект недвижимости.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее нежилое здание административного назначения, расположенное в г. Москва, ул. Крутицкий Вал, д. 26, стр.2.

На дату оценки Объект находится в рабочем состоянии, с качественной офисной отделкой.

Процедура расчетов методом прямой капитализации:

- На первом этапе прогнозируется поток доходов от оцениваемого объекта и поток расходов;
- Рассчитывается ставка капитализации;
- Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Прогноз доходов

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times Ca, \text{ где}$$

Ca - годовая арендная ставка за 1 кв. м;

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$ДВД = ПВД - Потери$$

Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости, существующего спроса на объекты соответствующего класса, назначения и качественных характеристик самого объекта.

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

$$ЧОД = ДВД - ОР$$

Операционные расходы (ОР) - текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости.

В нежилом здании в составе Объекта оценки расположены офисные помещения. В рамках Настоящего отчета, Оценщиком были рассчитаны ставки аренды для помещений офисного назначения.

Расчет наиболее вероятной ставки аренды

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения потока дохода. Для определения рыночной арендной платы использовались данные по объектам-аналогам.

Для определения величины рыночной ставки арендной платы для Объекта оценки были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений аренды аналогичных объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту: время опубликования предложения, величина ставки арендной платы и условия договора аренды, физические характеристики объекта-аналога, его месторасположение, качество предоставляемых услуг;
- анализ и прямое сравнение арендных ставок на аналогичные объекты с учетом их особенностей, используя введение процентных корректировок.

В качестве источников ценовой информации при определении ставки аренды использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости Московской области.

При определении стоимости Объекта в рамках доходного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись:

- тип объекта;
- назначение;
- расположение;
- площадь;
- этаж расположения.

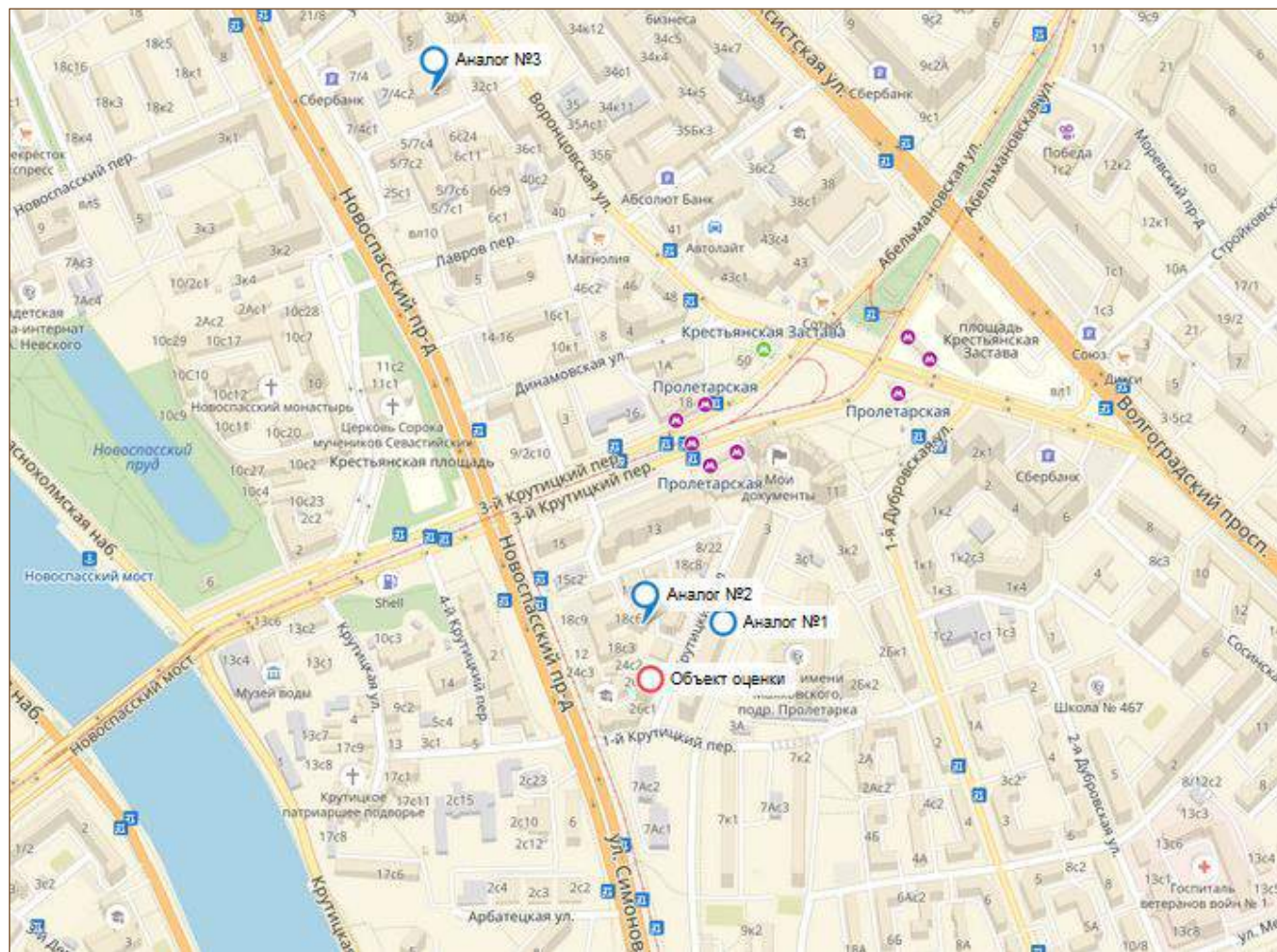
Оценщиком было принято решение произвести расчет арендной платы для блока офисных помещений наземной части площадью 246-388 кв. м, от скорректированной ставки которого будут рассчитаны ставки аренды для блоков офисных подземной части.

Характеристика найденных предложений по аренде нежилых помещений офисного назначения представлена в таблице ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м арендопригодной площади помещений.

Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту, представленную ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

И. 5.2 Карта местоположения Объекта оценки и аналогов









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

Примечания к карте: Аналоги в расчетных таблицах расположены в соответствии с нумерацией на карте.

Характеристика объектов, выбранных для определения среднерыночной ставки аренды офисного помещения наземной части здания представлена в таблице ниже:

Т. 5.12 Характеристика объектов, выбранных для определения ставки аренды офисного помещения наземной части

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Изображение здания				
Изображение внутренних помещений			н/д	н/д
Дата предложения	20 марта 2018 г.	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Тип объекта	Помещение в нежилом здании	Помещение в нежилом здании	Помещение в нежилом здании	Помещение в нежилом здании
Назначение	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.2	Москва, улица Крутицкий Вал, 14	Москва, улица Крутицкий Вал, 16	Москва, Воронцовский пер., 2
Зона	ЮВАО, между СК и ТТК	ЮВАО, между СК и ТТК	ЮВАО, между СК и ТТК	ЦАО, между СК и ТТК
Удаленность от станции метрополитена	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком
Предлагаемая в аренду площадь, кв. м	блоки различной площади	388,0	324,0	246,0
Этаж расположения	1-8 этаж	2	3	2
Физическое состояние	Хорошее, офисная отделка	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Возможность парковки	есть возможность наземной парковки	есть возможность наземной парковки	есть возможность наземной парковки	есть возможность наземной парковки
Дополнительная информация	Планировка кабинетная, все коммуникации.	Планировка кабинетная, все коммуникации.	Планировка кабинетная, все коммуникации.	Планировка кабинетная, все коммуникации.
Ставка аренды руб./кв. м/год с НДС	-	24 000	27 000	24 000
Эксплуатационные расходы (ЭР)	-	ЭР включены в ставку аренды	ЭР включены в ставку аренды	ЭР включены в ставку аренды
Коммунальные платежи (КП)	-	КП включены, электричество оплачивается отдельно	КП включены, электричество оплачивается отдельно	КП включены, электричество оплачивается отдельно
Контактное лицо	-	Fortex Consulting Group, Галина Кашеварова тел. +7 (929) 571-78-82	Fortex Consulting Group, Галина Кашеварова тел. +7 (929) 571-78-82	Fortex Consulting Group, Галина Кашеварова тел. +7 (929) 571-78-82
Источник информации (ссылка)	-	http://fortexgroup.ru/bc/krutitskiy-14/offices/?block=197194#allBlocks	http://fortexgroup.ru/bc/krutitskiy-16/offices/?block=207093#allBlocks	http://fortexgroup.ru/bc/vorontsovskiy-2/offices/?block=123060#allBlocks

Источник: анализ Оценщика, данные открытых источников

Далее были введены необходимые корректировки для повышения уровня сопоставимости объектов-аналогов и Объекта оценки с целью выведения средневзвешенной арендной ставки.

Т. 5.13 Расчет ставки аренды офисного помещения наземной части административного здания

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка аренды руб./кв. м/год с НДС	-	24 000	27 000	24 000
Операционные расходы (ОР)	-	ЭР включены в ставку аренды. КП включены, электричество оплачивается отдельно	ЭР включены в ставку аренды. КП включены, электричество оплачивается отдельно	ЭР включены в ставку аренды. КП включены, электричество оплачивается отдельно
Корректировка на ОР, руб./кв. м с НДС	-	-150	-150	-150
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	23 850	26 850	23 850
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-4,9%	-4,9%	-4,9%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	22 681	25 534	22 681
Дата предложения	20 марта 2018 г.	20 марта 2018 г.	20 марта 2018 г.	20 марта 2018 г.
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	22 681	25 534	22 681
Местоположение	Москва, ул. Крутицкий Вал д.26 стр.2	Москва, улица Крутицкий Вал, 14	Москва, улица Крутицкий Вал, 16	Москва, Воронцовский пер., 2
Зона	ЮВАО, между СК и ТТК	ЮВАО, между СК и ТТК	ЮВАО, между СК и ТТК	ЦАО, между СК и ТТК
<i>Корректировка на местоположение, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	22 681	25 534	22 681
Удаленность от станции метрополитена	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком
<i>Корректировка на удаленность от станции метрополитена, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	22 681	25 534	22 681
Предлагаемая в аренду площадь, кв. м	Блоки различной площади	388,0	324,0	246,0
<i>Корректировка на площадь, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	22 681	25 534	22 681
Этаж расположения	1-8 этаж	2	3	2
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	22 681	25 534	22 681
Физическое состояние	Хорошее, офисная отделка	С отделкой	С отделкой	С отделкой
<i>Корректировка на физическое состояние, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	21 942	24 702	22 681
Наличие парковки	Есть возможность наземной парковки	Есть возможность наземной парковки	Есть возможность наземной парковки	Есть возможность наземной парковки
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	22 681	25 534	22 681
Количество внесенных корректировок		1	1	1
Вес, %	100,000%	33,333%	33,333%	33,333%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Средневзвешенная ставка аренды офисных помещений Объекта, с учетом всех поправок, руб./кв. м/год с НДС, с ОР	23 632			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

- Корректировка на величину операционных расходов (ОР)**

Корректировка на величину операционных расходов (ОР), руб.

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости. Операционные расходы подразделяются на:

переменные расходы: расходы на охрану, оплата труда обслуживающего персонала, расходы на содержание территории и текущий ремонт, расходы на управление, коммунальные платежи, прочие расходы;

постоянные расходы: расходы на страхование, земельные платежи, налог на имущество.

В различных случаях часть расходов арендодатель платит самостоятельно или перекладывает всю величину расходов на арендатора.

Наиболее распространенной практикой является вариант, когда арендодатель перекладывает на арендатора расходы на охрану, уборку помещений и прилегающей территории. В отдельных случаях коммунальные платежи оплачиваются по фактическому потреблению или включены в ставку аренды.

Традиционно, к расходам, которые несет исключительно арендодатель относятся: расходы на страхование, налоги, плановый ремонт и обслуживание здания, административные расходы.

При определении средневзвешенной ставки арендной платы для офисных помещений аналоги приводились к единой базе - с учетом операционных расходов и без учета коммунальных платежей.

Ставка аренды аналогов №1-№3 включает переменные эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (электроэнергия оплачивается отдельно), в связи с чем возникает необходимость корректировки ставок аренды объектов-аналогов.

Согласно данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД №20, 2017 средняя величина операционных расходов для офисных помещений класса "С" в г. Москве 3 890 руб. кв. м/год.

Для расчета корректировка на условия аренды необходимо определить долю эксплуатационных и коммунальных расходов. Данные для расчета приведены в таблице ниже.

Т. 5.14 Структура операционных расходов офисных помещений

Показатель	Бизнес-центры класса "С", %
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т.ч.:	15,0%
Техническое обслуживание инженерных систем здания	4,7%
Обеспечение пожарной безопасности	1,0%
Текущий ремонт	0,6%
Уборка мест общего пользования	7,0%
Уборка прилегающей территории	3,5%
Сезонные работы (очистка кровли от снега, мытье фасадов и т.д.)	2,7%
Вывоз мусора	0,3%
Охрана / КПП	0,5%
Прочие расходы (например, обслуживание площадки для стоянки и маневрирования грузовиков)	0,1%
Расходы на содержание (ФМ УК)	4,9%
Коммунальные платежи	29,1%
Реклама, маркетинг, юридические услуги	0,0%
ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в т.ч. по статьям расходов:	51,0%
Техническое обслуживание инженерных систем здания	15,2%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Показатель	Бизнес-центры класса "С", %
Уборка мест общего пользования	15,7%
Уборка прилегающей территории	11,9%
Прочие расходы (например, обслуживание площадки паркинга)	3,6%
Охрана	5,9%
Итого	100%

Источник: RWAY №248 Ноябрь 2015, стр. 94, расчеты Оценщика

Т. 5.15 Расчет корректировки на величину операционных расходов

Параметр	Значение
Операционные расходы, руб.	3 890
Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, руб.	2 576
Расходы на налоги, земельные платежи, страхование	1 314
Доля коммунальных платежей	0,291
Коммунальные платежи, руб.	750
Доля расходов на электроэнергию	0,8
Расходы на электроэнергию, руб.	600
Эксплуатационные расходы, руб.	1 826

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом корректировка на размер операционных расходов для объектов-аналогов № 1-3 составила **(-150) руб./кв. м с НДС**.

- **Корректировка на торг**

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках аренды, Оценщиком были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при сдаче в аренду недвижимости ставки аренды предложений объектов отличаются от цен реальных ставок аренды.

По всем отобраным аналогам допускается возможность торга.

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 312-313, табл. 197-198) скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке находится в диапазоне от 4,9% до 12,0%.

Т. 5.16 Размеры скидок на торг, %

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Скидки на цены офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные объекты недвижимости	8,4%	7,9% - 8,9%	4,9% - 12,0%

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2017, стр. 273-274

С учетом текущего состояния экономики, выгодного местоположения Объекта оценки, Оценщик принял решение использовать минимальное значение из расширенного интервала в размере **(-4,9%)**. Данная корректировка была применена ко всем аналогам.

- **Корректировка на дату предложения**

Все предложения являются актуальными на дату оценки, в связи с чем, корректировка на дату предложения не применялась.

- **Корректировка на класс**

Объект оценки, как и аналоги относятся к особнякам класса С, внесение корректировки не требуется.

- **Корректировка на местоположение**

Объект оценки расположен в ЮВАО, в 390 м от ст. м. "Крестьянская застава". Объекты-аналоги №1 и №2 расположены в ЮВАО между Садовым и Третьим транспортным кольцом, в связи с чем, корректировка на местоположение к данным аналогам по данному параметру не вносилась. Аналог №3 расположен в ЦАО между Садовым и Третьим транспортным кольцом в непосредственной близости от Объекта оценки (440 м до ст. м. "Крестьянская застава"), в связи с этим, поправка на местоположение к Аналогу №3 так же не вводилась.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

• **Корректировка на удаленность от станции метрополитена**

Одним из ключевых факторов, влияющих на рыночную стоимость офисных объектов, является транспортная доступность - удаленность от ближайшей станции метрополитена.

Одним из ключевых факторов, влияющих на рыночную стоимость офисных объектов, является транспортная доступность - удаленность от ближайшей станции метрополитена. Величина корректировки рассчитывается на основании данных открытых источников (<https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>) о зависимости стоимости объекта недвижимости от его удаленности от станции метро.

Все подобранные аналоги, как и Объект оценки, находятся на расстоянии "менее 5 минут пешком" до ближайшей станции метрополитена. Соответственно, внесение корректировки по данному параметру не требуется.

• **Корректировка на площадь, предлагаемую в аренду**

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги представляют собой офисные блоки, которые могут сдаваться различными площадями, в связи с необходимостью внесения корректировки на площадь, предлагаемую в аренду отсутствует.

• **Корректировка на этаж расположения**

Все подобранные аналоги, как и Объект оценки, расположены в наземной части административных офисных зданий, в связи с чем к данным аналогам внесение корректировки на этаж расположения не требуется.

Корректировка на физическое состояние

Объекты-аналоги №1-3 находятся в хорошем состоянии с офисной отделкой, так же, как и Объект оценки, таким образом, корректировка по данному параметру не применяется.

• **Корректировка на обеспеченность парковкой**

На земельных участках аналогов №1 - №3, как и на земельном участке в составе Объекта оценки, имеется возможность стихийной парковки, таким образом, корректировка по данному параметру не вводилась.

• **Корректировка на дополнительные характеристики**

Все подобранные аналоги обеспечены электроснабжением, водоснабжением и канализацией. Соответственно, внесение корректировки по данному параметру не требуется.

В результате внесения корректировок средневзвешенная арендная ставка 1 кв. м наземной части офисных помещений, составила **23 632 руб./кв. м/год, с учетом НДС** (с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей).

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 217, табл. 127) среднее отношение удельной арендной ставки в цокольном этаже к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже составляет 0,82. Расчет ставки аренды офисных помещений в цоколе приведен в таблице ниже.

Т. 5.17 Расчет ставки аренды помещений, расположенных в подвале.

Показатель	Значение
Средневзвешенная годовая ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади помещений наземной части с учетом всех корректировок, руб. с НДС, с ОП	23 632
Корректировка к арендной ставке для офисных помещений в подвале (цоколе) относительно арендной ставки помещений, расположенных на 1 этаже, %	-18%
Годовая ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади помещений цоколя, руб. с НДС, с ОП	19 379

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом, арендная ставка 1 кв. м подземной части офисных помещений, составила **19 379 руб./кв. м/год, с учетом НДС** (с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей).

Расчет ставки дисконтирования

Определение ставки дохода на капитал (Re)

Величина ставки дохода на капитал отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и эксплуатацией объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Расчет ставки дисконтирования проводился методом кумулятивного построения по формуле:

$$Re = rf + \pi + rl + rm, \text{ где}$$

rf - безрисковая ставка дохода;

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

π - премии за риск инвестирования в данный объект недвижимости;

rl - премия за недостаточную ликвидность недвижимости;

gm - премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки дохода

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

На сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым - ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ГКО и ОФЗ), доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте (ОВВЗ и еврооблигации).

На дату оценки долгосрочная ставка по рублевым ОФЗ (Россия, 46020) со сроком погашения в 2036 г. составила 7,37% годовых⁹.

Определение премии за риск инвестирования в данный объект недвижимости

Премия за риск вложений в данный актив определена экспертным методом.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида: систематические и несистематические риски.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например, трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

В ходе анализа были рассмотрены следующие риски:

1. Ухудшение общей экономической ситуации

- риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предусмотренным в договоре аренды, снижение деловой активности и изменение структуры спроса на аренду и покупку недвижимости. Указанный риск плохо предсказуем, однако на дату оценки принимается на среднем уровне, учитывая нестабильность макроэкономической ситуации.

2. Увеличение числа конкурирующих объектов

- риск связан, прежде всего, с тем, что со временем увеличение предложения на рынке недвижимости региона усилит конкуренцию и неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв. м. В соответствии с результатами анализа рынка недвижимости региона уровень данного риска можно определить на уровне ниже среднего.

3. Изменение федерального или местного законодательства

- риск связан в первую очередь с земельными отношениями. Также изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением налоговых платежей и регулирования эксплуатации объектов недвижимости. Риск принимается на минимальном уровне.

4. Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации

- к природным и антропогенным чрезвычайным ситуациям обычно относятся пожар, повреждение водой и другие стихийные бедствия, а также противоправные действия третьих лиц. Тем не менее, существует ряд чрезвычайных ситуаций, которые не предусмотрены стандартным договором страхования. Например, в случае повреждения, гибели или утраты имущества, необходимого для осуществления коммерческой деятельности, может возникнуть полная или частичная остановка бизнес-процессов. К прочим рискам можно отнести полное или частичное внезапное обрушение здания по причине ошибок, допущенных при проектировании здания, отступлении от проекта при ведении строительных работ, нарушении правил монтажа, при вводе в эксплуатацию здания или отдельных его частей со значительными дефектами, при нарушении правил эксплуатации здания, нарушение целостности здания в силу ведения строительных работ в непосредственной близости от здания. Данный вид риска также не поддается точному прогнозированию, однако вероятность его возникновения можно определить на минимальном уровне, учитывая характер местности, где расположен объект оценки, а также эффективный срок его службы.

⁹ www.rusbonds.ru.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5. Ускоренный износ здания

- учитывает все виды износа здания, как-то: физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Здание было построено в 1996г. и на дату оценки находится в хорошем состоянии. Ускоренный износ здания принят на минимальном уровне.

6. Неправильное оформление договоров аренды

- следствием допущенных ошибок и возникновения непредусмотренных обстоятельств может быть досрочное расторжение договора, признание его недействительным, незаключенным, либо предъявление финансовых претензий со стороны арендатора (в частности, возмещение причиненного ущерба). Проблемы с оформлением договоров аренды также во многом связаны с несовершенством законодательства. Данный риск был определен на минимальном уровне.

7. Недостаточно эффективный менеджмент

- одной из серьезнейших проблем, влияющих на управление недвижимостью, является неподготовленность собственника: как правило, собственник не представляет, что возможно более эффективно использовать его недвижимость и применять технологии управления, позволяющие повысить ее доходность и рыночную стоимость. За собственником в этом случае остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления, функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При этом основными задачами управляющей компании являются: разработка стратегии и программы управления объектом недвижимости, контроль за его содержанием, выбор подрядных эксплуатирующих организаций и заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта недвижимости (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных договоров, текущее обслуживание клиентов), организация процессов развития недвижимости. Данный риск был определен на минимальном уровне.

8. Криминогенные факторы

Страхование имущества включает в себя возмещение затрат на восстановление имущества, за вычетом начисленного износа вследствие произошедшего взрыва, применения газа и т.п., страховщик возмещает также расходы по спасанию имущества и предотвращению увеличения размера ущерба. Но стандартный страховой договор не включает в себя расходы по расчистке территории страхования, расходы на перемещение и защиту неповрежденного имущества, расходы на восстановление пострадавших документов, которые могут возникнуть в связи с криминогенным происшествием. Учитывая местонахождение, окружение объекта, криминогенный риск принимается на минимальном уровне.

9. Бизнес риск

Бизнес-риск – это способность поддерживать уровень дохода на вложенный капитал. Он возникает в тех случаях, когда коммерческая и хозяйственная деятельность оказывается менее успешной, чем была ранее или чем ожидалось. У Оценщика нет оснований полагать, что уровень бизнес-риска будет стремительно увеличиваться или сокращаться. Вероятность возникновения бизнес риска оценивается на низком уровне.

10. Правовой статус объектов

С учетом допущений, перечисленных в разделе 1.5 настоящего Отчета, Оценщик не проводил юридическую экспертизу в отношении Объекта оценки и учитывал, что права на Объект оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации. Риск принимается на минимальном уровне.

Т. 5.18 Расчет премии за риск инвестирования в объекты экспертным методом

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации					1					
2	Увеличение числа конкурирующих объектов		1								
3	Изменение федерального или местного законодательства	1									
Несистематический риск											
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1									
5	Ускоренный износ здания		1								
6	Неправильное оформление договоров аренды	1									
7	Недостаточно эффективный менеджмент	1									
8	Криминогенные факторы	1									
9	Бизнес риск		1								
10	Правовой статус объектов	1									
Итого:											
Взвешенный итог:		6	6	0	0	5	0	0	0	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Итого:		17									
Количество факторов:		10									
Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %		1,7									

Источник: расчеты Оценщика

Определение премии за низкую ликвидность объекта (rl)

Премия за низкую ликвидность учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций.

Объекты коммерческой офисной недвижимости, расположенные в непосредственной близости от станций метро, обладают достаточно высокой степенью ликвидности: на них всегда присутствует спрос со стороны арендаторов и покупателей, они могут стабильно генерировать денежные потоки от сдачи в аренду.

Также объекты коммерческой недвижимости позволяют собственнику получить денежные средства не только при реализации актива, но и получить кредитные средства, выступая в качестве предмета залога. Причем доход, который аккумулирует объект недвижимости, как правило, эквивалентен регулярным платежам, необходимым для обслуживания выданного кредита.

Оценщик определил премию за низкую ликвидность экспертным методом. Расчет производился на бальной основе (по 5-ти бальной шкале), каждому баллу соответствует определенное значение (1 балл для объектов высоколиквидных, соответствующее значение премии - 1%, 5 баллов для низколиквидных объектов, соответствующее значение премии - 5%).

Учитывая текущее состояние рынка недвижимости, местоположение объекта внутри жилого квартала, а также текущее состояние рассматриваемого объекта, Объект оценки следует отнести к ликвидным объектам. Таким образом, премия за низкую ликвидность принимается на уровне 2,5%.

Определение премии за инвестиционный менеджмент (rm)

- премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Размер премии определен Оценщиками на основании средних тарифов крупнейших управляющих компаний за услуги доверительного управления капиталом (1,00% - 2,00%) на среднем уровне - 1,5%.

Т. 5.19 Ставки вознаграждения крупнейших управляющих компаний России

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление	Минимальная сумма инвестиций
АО ИК "ЦЕРИХ Менеджмент"	https://www.zerich.com/internet-trading/asset-management/strategies/index.html	1,5%-2% годовых от стоимости активов	300 - 500 тыс. руб.
ООО "Управляющая компания "ОТКРЫТИЕ"	https://open-broker.ru/ru/investing/trust-management/	2% годовых от стоимости активов	300 тыс. руб.
КИТ Финанс (ООО)	http://brokerkf.ru	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%	-
АО УК "БКС"	https://bcs.ru/am/trust	Консервативные стратегии 2% - умеренно-агрессивный - 1,5%	1 млн руб.
АО "Сбербанк Активами"	http://www.sberbank.ru/ru/person/investments/confidential_management	1%-2% годовых от стоимости активов	3 - 7 млн руб.

Источник: данные аналитических изданий, расчеты Оценщика

Таким образом, ставка дисконтирования (Re) для оцениваемого здания равна:

$$Re = 7,37\% + 1,7\% + 2,5\% + 1,50\% = 13,07\%.$$

Ставка капитализации

Термин "коэффициент капитализации" определен как коэффициент, преобразующий доход в стоимость, учитывая одновременно и прибыль, и возмещение капитала.

Коэффициент капитализации для любого актива, теряющего свою стоимость с течением времени (прежде всего, для недвижимости), рассчитывается на основании ставки дохода на капитал (Re) и нормы возврата капитала (SFF) с учетом корректирующего коэффициента (методология приведена в соответствующем приложении настоящего Отчета). Таким образом, ставка капитализации для объекта недвижимости считается по формуле:

$$R_0 = \frac{R_e + SFF(n - k; R_e)}{K_{CK+1}}, \text{ где}$$

R₀- ставка капитализации;

R_e- ставка дисконтирования, %;

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

SFF (n-k; Re) - норма возврата, %;

n- срок экономической жизни, лет;

k- хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет;

C_{k+1} - коэффициент коррекции дохода (k+1) года.

Ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования) была рассчитана выше. Норма возврата капитала рассчитывалась методом Инвуда.

При определении среднего срока службы здания учитывались его конструктивные характеристики.

Т. 5.20 Средние нормативные сроки службы зданий

Наименование зданий, их конструктивных элементов	Нормативный срок службы, лет	Источник
Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные	100	"Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете".
Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	80	Утверждены ЦСУ СССР, министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. №9.17. ив
Здания и сооружения массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства)	и не менее 50 лет	"ГОСТ Р 54257-2010. Национальный стандарт Российской Федерации. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования"
Уникальные здания и сооружения (здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, театры, здания высотой более 75 м, большепролетные сооружения и т.п.)	100 лет и более	утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 23.12.2010 N 1059-ст) Введен в действие с 1 сентября 2011 г.

Источник: нормативные акты

На основе данных описания конструктивных элементов здания, величина нормативного срока жизни определена Оценщиком на уровне 100 лет. Объект оценки был построен в 1996 г.. Оставшийся срок экономической жизни здания на конец прогнозного периода определен как разница между нормативным сроком службы (сроком экономической жизни) и хронологическим сроком службы (эффективным) на конец прогнозного периода. Таким образом, оставшийся срок экономической жизни оцениваемого здания составил 78 лет.

Таким образом, норма возврата составит:

$$SFF (n-k; Re) = 13,07\% / ((1+13,07\%)^{78} - 1) = 0,000901\%$$

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K_{Ck+1} = \frac{(1 - (1 + C_{k+1})^{n-k} \times (1 + R_e)^{-(n-k)})}{(R_e - C_{k+1}) \times a(n - k; R_e)}, \text{ где}$$

C_{k+1} - изменение чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде (прирост), %;

$a(n - k; R_e)$ - фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период.

Данный показатель определен на уровне 3% (округленно) как среднее значение Индекса потребительских цен на 2030 год по данным прогноза социально-экономического развития РФ на период до 2030 г. Министерства экономического развития Российской Федерации с учетом даты оценки, а также прогнозов EIU за декабрь 2017 г.

Т. 5.21 Индекс потребительской инфляции, годовой

Показатель	Прогнозный год по порядку						
	1 (2018г.)	2 (2019г.)	3 (2020г.)	4 (2021г.)	5 (2022г.)	6 (2023г.)	(2030г.)
Среднесрочный прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, 09.2017 г.)	3,9%	3,8%	3,8%	-	-	-	
Прогноз социально-экономического развития до 2020 года (МЭР, октябрь 2017 г.)	3,7%	4,0%	4,0%	-	-	-	-
Прогноз долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2030 г. от 08.11.2013 г.				2,8%	2,7%	2,7%	2,0%
IMF (октябрь 2017 г.)	3,9%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	-	-
EIU (декабрь 2017 г.)	3,9%	4,5%	4,7%	4,3%	4,1%	4,4%	3,5%
Консенсус прогноз	3,9%	4,1%	4,1%	3,7%	3,6%	3,6%	2,8%

Источник: среднесрочный прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. (ВЭБ, сентябрь 2017), прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов, прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года, прогноз IMF за октябрь 2017 года, прогноз EIU за декабрь 2017 года

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Расчет ставки капитализации приведен в таблице.

Т. 5.22 Расчет ставки капитализации

Наименование	Обозначение	Значение
Ставка дисконтирования	Re	13,07%
Норма возврата	SFF (n-k; Re)	0,000901%
Срок экономической жизни, лет	n	100
Хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет	k	22
Оставшийся срок экономической жизни на конец прогнозного периода, лет	n - k	78
Темп прироста денежного потока в постпрогнозный период	C_{k+1}	3,0%
Корректирующий коэффициент	K_{Ck+1}	1,2175
Фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период	$a(n - k; R_e)$	8,149962
Ставка капитализации	R_o	10,74%

Источник: расчеты Оценщика

На основании расчетных величин показателей, приведенных выше, Оценщик произвел расчет рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания по доходному подходу. Итоговый расчет рыночной стоимости здания, площадью 3 117,9 кв. м в составе Объекта оценки по доходному подходу приведен в таблице ниже.

Т. 5.23 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	3 117,9
Арендпригодная площадь офисных блоков подземной части, кв. м	205,7
Арендпригодная площадь офисных блоков наземной части, кв. м	2 281,8
Ставка аренды офисных помещений подземной части, руб./кв. м/год с НДС, с ОР	19 379
Ставка аренды офисных помещений наземной части, руб./кв. м/год с НДС, с ОР	23 632
Потенциальный валовой доход, руб. в год с НДС	57 910 638
Потери при сборе арендной платы за помещения, %	6,00%
Действительный валовой доход, руб. в год с НДС	54 436 000
Операционные расходы, руб. с НДС	7 811 705
Эксплуатационные расходы	6 407 800
Условно-постоянные расходы	1 403 905
Резерв на замещение, руб. с НДС	544 360
Чистый операционный доход, руб. в год с НДС	46 079 935
Ставка капитализации, %	10,74%
Рыночная стоимость Объекта Оценки по доходному подходу, руб., с НДС	429 184 879

Источник: расчеты Оценщика *Рыночная стоимость Объекта оценки включает стоимость права аренды на земельный участок

Комментарии:

- Потери при сборе арендной платы были приняты на уровне 6% согласно анализу рынка офисных помещений г. Москвы, приведенным в подразделе 4.
- Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) были рассчитаны по данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД №20, 2017 на общую арендопригодную площадь здания. Поэлементный расчет операционных расходов приведен при учете корректировки на операционные расходы выше в подразделе настоящего Отчета.
- Величина резерва на замещение определена на уровне 1%¹⁰ от действительного валового дохода.

Вывод: рыночная стоимость объекта №1 в составе Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет **429 184 879 руб. с НДС.**

¹⁰ http://www.neoconsult.ru/ru/press/media/osobnosti_ocenki_stoimosti_gostinic.html

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.3.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА № 2 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.3.2.1 Сравнительный подход

Методология

Методология определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительный подход приведена ранее в разделе 5.3 настоящего Отчета.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое офисное помещение общей площадью 187,6 кв. м., расположенное на 1 этаже нежилого здания, в ВАО г. Москва, между Садовым и Третьим транспортным кольцом, по адресу: ул. Крутицкий Вал, д. 26, стр.1

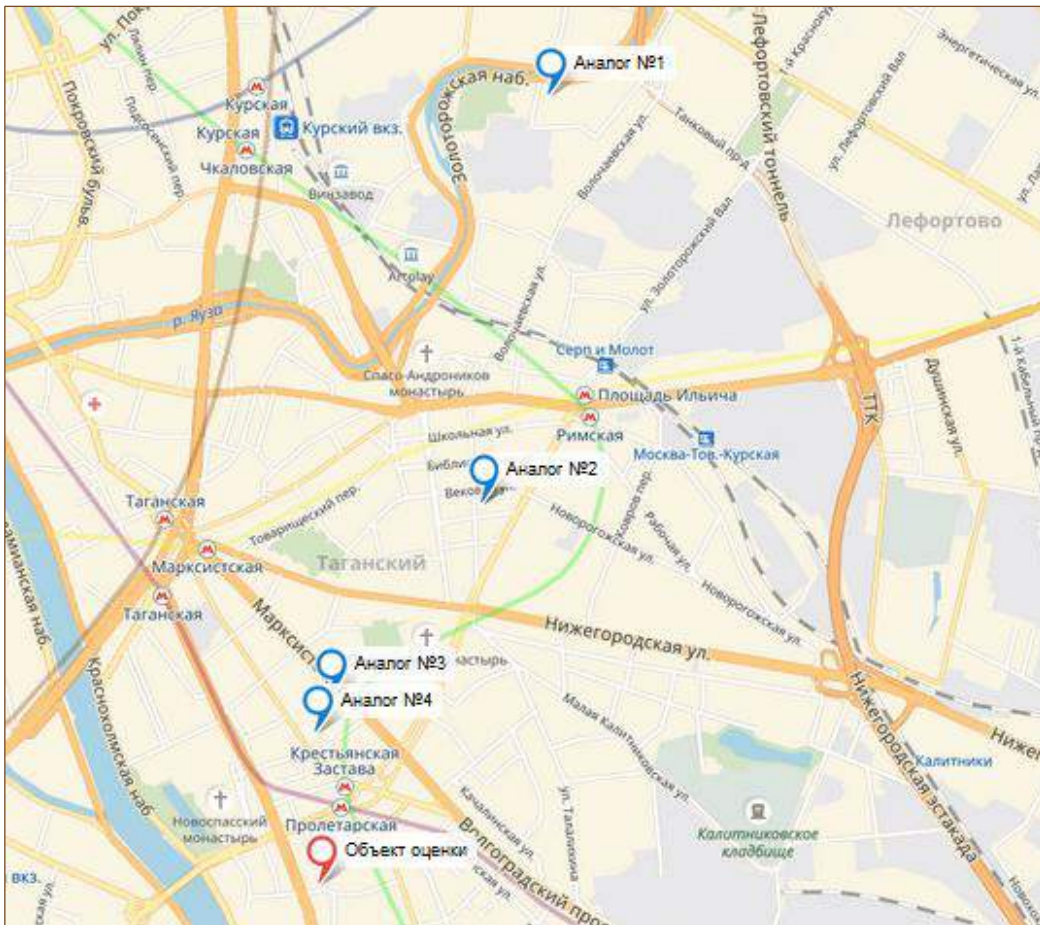
При определении стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись:

- тип объекта;
- назначение;
- расположение;
- площадь.

В соответствии с результатами анализа наилучшего использования в качестве аналогов отбирались предложения о продаже встроенных офисных помещений в нежилых зданиях, расположенных в г. Москва в зоне между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом, с внесением необходимых корректировок.

В результате проведенного анализа были отобраны предложения по продаже встроенных офисных помещений зданий, отмеченные на карте ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади зданий.

И. 5.3 Карта местоположения Объекта оценки и аналогов



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

Примечания к карте: Аналоги в расчетных таблицах расположены в соответствии с нумерацией на карте.

Характеристика Объекта оценки и отобранных аналогов представлена в таблице ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.24 Характеристика объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Внешний вид					
Изображение помещений				н/д	
Дата предложения	20 марта 2018 г.	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.1	Москва, Самокатная улица, 1 с21	Москва, Малая Андроньевская улица, 15	Москва, Марксистская улица, 34 к7	Москва, Воронцовская улица, 356 к1
Зона	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК
Административный округ	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЦАО	ЦАО
Удаленность от станции метрополитена	менее 5 минут пешком (330 м до м. Пролетарская 380 м до м. Крестьянская застава))	Более 15 минут (1 200 м до м. Курская)	5-10 минут пешком (570 м до м. Римская)	Менее 5 минут пешком (380 м до м. Крестьянская застава)	Менее 5 минут пешком (250 м до м. Крестьянская застава)
Этаж расположения	1	2 (последний)	1	3	1
Общая площадь, кв. м	187,6	200,0	200,0	198,0	250,0
Площадь помещений подземной части, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений наземной части, кв. м	187,6	200,0	200,0	198,0	250,0
Наличие инженерных коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Физическое состояние	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка
Дополнительная информация	Все коммуникации, отдельный вход	Все коммуникации, смешанная планировка, общий вход	Все коммуникации, кабинетная планировка, предусмотрен общий вход через турникет	Все коммуникации, кабинетная планировка, общий вход через турникет	Все коммуникации, кабинетная планировка, вход через турникет
Цена предложения, руб. с НДС	-	30 920 000	38 180 000	35 442 000	42 725 000
Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	154 600	190 900	179 000	170 900

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Контактное лицо	-	Блохина Анастасия, Fortex Consulting Group +7(495)255-09-67	Блохина Анастасия, Fortex Consulting Group +7(495)255-09-67	Блохина Анастасия, Fortex Consulting Group +7(495)255-09-67	Блохина Анастасия, Fortex Consulting Group +7(495)255-09-67
Источник информации (ссылка)	-	http://fortexgroup.ru/bc/samokatnaya-1-s21/offices/?block=106644#allBlocks	http://fortexgroup.ru/bc/malaya-andronevskaya-15/offices/?block=106595#allBlocks	http://fortexgroup.ru/bc/marksistskaya-34-k7/offices/?block=123884#allBlocks	http://fortexgroup.ru/bc/taym-tsentr/offices/?block=106266#allBlocks

Источник: анализ Оценщика, данные открытых источников

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости Объекта оценки с объектами-аналогами.

Т. 5.25 Корректировки цен объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	154 600	190 900	179 000	170 900
Возможность торга	-	+	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	139 140	171 810	161 100	153 810
Дата предложения	20 марта 2018 г.	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	139 140	171 810	161 100	153 810
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка на назначение объекта, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	139 140	171 810	161 100	153 810
Местоположение	Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.1	Москва, Самокатная улица, 1 с21	Москва, Малая Андроньевская улица, 15	Москва, Марксистская улица, 34 к7	Москва, Воронцовская улица, 356 к1
Зона	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК
Административный округ	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	139 140	171 810	161 100	153 810
Удаленность от станции метрополитена	менее 5 минут пешком	более 15 минут пешком	5-10 минут пешком	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком
Корректировка на удаленность от станции метрополитена, %	-	15%	5%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	160 011	180 401	161 100	153 810
Общая площадь, кв. м	187,6	200,0	200,0	198,0	250,0
Корректировка на общую площадь, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	160 011	180 401	161 100	153 810
Этаж расположения	1	2 (последний)	1	3	1

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	160 011	180 401	161 100	153 810
Физическое состояние	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка
<i>Корректировка на физическое состояние, %</i>	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	160 011	180 401	161 100	153 810
Дополнительные характеристики	Все коммуникации, отдельный вход	Все коммуникации, смешанная планировка, общий вход	Все коммуникации, кабинетная планировка, предусмотрен общий вход через турникет	Все коммуникации, кабинетная планировка, общий вход через турникет	Все коммуникации, кабинетная планировка, вход через турникет
	1	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	18%	18%	18%	18%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	188 813	212 873	190 098	181 496
Количество внесенных корректировок		3	3	2	2
Вес, %	100,00%	23%	23%	27%	27%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	192 718				

Источник: расчеты Оценщика

Примечание: для определения цены 1 кв. м общей площади Объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик из имеющегося объема доступных рыночных данных по аналогам выбрал 4 аналога, наиболее сопоставимых, по его мнению, с Объектом оценки.

Обоснование корректировок

- Корректировка на торг**

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли - продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже недвижимости цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок.

Объект оценки, как и выбранные объекты-аналоги, представляет собой встроенное офисное помещение. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 273-274) скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке находится в диапазоне от 5,9% до 14,1%.

Т. 5.26 Размеры скидок на торг на активном рынке, %

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Скидки на цены офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные объекты недвижимости	10,0%	9,5% - 10,5%	5,9% - 14,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2017, стр. 273-274

Оценщик принял решение использовать среднее значение для активного рынка (-10,0%), поскольку, несмотря на большую площадь помещения, оно выгодно расположено и имеет отдельный вход.

Данная корректировка была применена ко всем аналогам.

- Корректировка на дату предложения**

Все предложения являются актуальными на дату оценки. Соответственно, корректировка на дату предложения не применялась.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

- **Корректировка на назначение**

Все объекты аналоги, как и Объект оценки относятся к офисным встроенным помещениям, таким образом, корректировка по данному параметру не требуется.

- **Корректировка на местоположение**

Объект оценки расположен в ЮВАО, в 390 м от ст. м. "Крестьянская застава". Объекты-аналоги №1 и №2 расположены в ЮВАО между Садовым и Третьим транспортным кольцом, в связи с чем, корректировка на местоположение к данным аналогам по данному параметру не вносилась. Аналоги №3 и №4 расположены в ЦАО между Садовым и Третьим транспортным кольцом в непосредственной близости от Объекта оценки (380 и 250 м до ст. м. "Крестьянская застава" соответственно), в связи с этим, поправка на местоположение к Аналогам №3 и №4 так же не вводилась.

- **Корректировка на удаленность от станции метро**

Одним из ключевых факторов, влияющих на рыночную стоимость офисных объектов, является транспортная доступность - удаленность от ближайшей станции метрополитена. Величина корректировки рассчитывается на основании данных открытых источников (<https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>) о зависимости стоимости объекта недвижимости от его удаленности от станции метро.

Т. 5.27 Значение корректировки на удаленность от станции метро, %

Удаленность от метро	Относительный показатель стоимости в зависимости от удаленности от станции метрополитена
Менее 5 минут пешком	0%
5-10 минут пешком	+5%
10-15 минут пешком	+10%
Более 15 минут пешком	+15%

Источник: <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

Т. 5.28 Расчет поправки на удаленность от станции метро, %

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удаленность от станции метро	менее 5 минут пешком	Более 15 минут пешком	5-10 минут пешком	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком
Корректировка на удаленность от станции метрополитена, %	-	+15%	+5%	0%	0%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на удаленность от станции метрополитена для аналогов №1-№2 составила **15%, 5%** соответственно.

- **Корректировка на общую площадь**

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: большой срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Корректировка на общую площадь была рассчитана на основе данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 184). Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.29 Корректировка на общую площадь

Диапазон площадей объекта оценки, кв. м	Диапазон площадей аналога, кв. м						
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14
750-1 000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09
1 000-1 500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04
1 500-2 000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00
> 2 000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2016, стр. 184

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.30 Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, кв. м	187,6	200,0	200,0	198,0	250,0
Корректировка на площадь, %	-	0%	0%	0%	0%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка к цене предложения объектов аналогов не требуется.

- **Корректировка на этаж расположения**

Цена встроенных офисных помещений не зависит от этажа расположения. Вследствие этого внесение корректировки на этаж расположения не требуется.

- **Корректировка на физическое состояние**

Аналоги №1-4, как и Объект оценки, характеризуются рабочим состоянием с качественной офисной отделкой, таким образом, введение корректировки на физическое состояние не требуется.

- **Корректировка на наличие отдельного входа, руб.**

Объект оценки имеет отдельный вход, доступ к объектам аналогам осуществляется через общий вход. Таким образом, к ценам аналогов необходимо внести корректировку на наличие отдельного входа.

Корректировка на наличие отдельного входа была рассчитана на основе данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 213).

Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.31 Корректировка на наличие отдельного входа

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Объект имеет отдельный вход	1		
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа, к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2017, стр. 213

Величина корректировки на наличие отдельного входа была определена с использованием коэффициентов, рассчитанных выше:

$$B = \frac{B_{ц}}{A} - 1, \text{ где:}$$

B - величина корректировки на наличие отдельного входа;

$B_{ц}$ - корректирующий коэффициент на отдельный вход Объекта оценки;

A - корректирующий коэффициент на отдельный вход аналога.

Т. 5.32 Расчет корректировки на линию домов, %

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Отдельный вход	Наличие	Отсутствие	Отсутствие	Отсутствие	Отсутствие
Корректирующий коэффициент	1	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка на линию домов, %	-	18%	18%	18%	18%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на линию домов для аналогов №1-4 составила **18%**.

Итоговая величина стоимости 1 кв. м общей площади оцениваемого здания рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога. В результате внесения корректировок средневзвешенная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: **192 718 руб./кв. м с НДС**.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

Далее приведен расчет рыночной стоимости Объекта оценки - встроенного офисного помещения общей площадью 187,6 кв. м по сравнительному подходу путем умножения общей площади Объекта на средневзвешенную стоимость 1 кв. м общей площади встроенного помещения.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.33 Расчет рыночной стоимости встроенного помещения площадью 187,6 кв. м по сравнительному подходу

Параметр	Значение
Общая площадь, кв. м	187,6
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади встроенного помещения, руб. с НДС	192 718
Рыночная стоимость -встроенного помещения площадью 187,6 кв. м по сравнительному подходу, руб.	36 153 897

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: рыночная стоимость объекта № 2 в составе Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет **36 153 897 руб. с учетом НДС.**

5.3.2.2 Доходный подход

Методология

Методология расчета рыночной стоимости доходным подходом приведена ранее в разделе 5.3 настоящего Отчета.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое офисное помещение, площадью 187,6 кв. м, расположенное в г. Москва, ул. Крутицкий Вал, д. 26, стр.1.

На дату оценки Объект находится в рабочем состоянии, с качественной офисной отделкой.

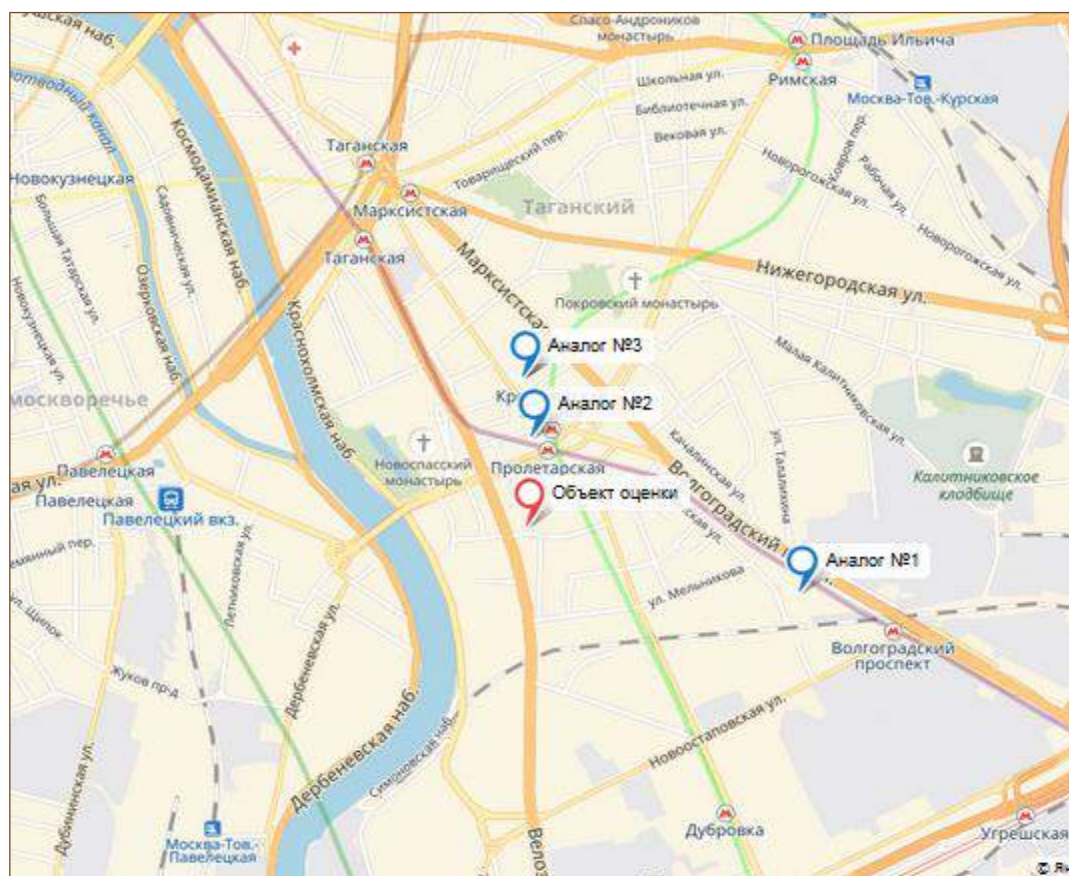
Процедура расчетов методом прямой капитализации приведена ранее в разделе 5.3 настоящего Отчета.

При определении стоимости Объекта в рамках доходного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись:

- тип объекта;
- назначение;
- расположение;
- площадь;
- этаж расположения.

Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту г. Москвы, представленную ниже.

И. 5.4 Карта местоположения Объекта оценки и аналогов






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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Примечания к карте: Аналоги в расчетных таблицах расположены в соответствии с нумерацией на карте.

Характеристика найденных предложений по аренде офисных помещений представлена в таблице ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м арендопригодной площади.

Т. 5.34 Характеристика объектов, выбранных для определения ставки аренды офисного помещения наземной части

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Изображение внутренних помещений			н/д	
Дата предложения	20 марта 2018 г.	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.1	Москва, Волгоградский 26 с1	Москва, Динамовская улица, 1а	Москва, Воронцовская улица, 356 к1
Зона	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК
Административный округ	ЮВАО	ЮВАО	ЦАО	ЦАО
Удаленность от станции метрополитена	менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком
Предлагаемая в аренду площадь, кв. м	187,6	149,0	240,0	107,0
Этаж расположения	1	13	3	2
Физическое состояние	Качественная офисная отделка	Качественная отделка	Качественная отделка	Качественная отделка
Дополнительная информация	Все коммуникации, отдельный вход	Все коммуникации, кабинетная планировка	Все коммуникации, кабинетная планировка	Все коммуникации, открытая планировка
Ставка аренды руб./кв. м/год с НДС	-	20 112	18 500	21 000
Эксплуатационные расходы (ЭР)	-	ЭР включены в ставку аренды	ЭР включены в ставку аренды	ЭР включены в ставку аренды
Коммунальные платежи (КП)	-	КП включены, электроэнергия оплачивается отдельно	КП оплачивается отдельно	КП оплачивается отдельно
Контактное лицо	-	Абрашина Наталья, Fortex Consulting Group, тел: +7(495)255-09-65	Абрашина Наталья, Fortex Consulting Group, тел: +7(495)255-09-66	Абрашина Наталья, Fortex Consulting Group, тел: +7(495)255-09-67
Источник информации (ссылка)	-	http://fortexgroup.ru/bc/volgogradskiy-26-s1/offices/?block=206702#allBlocks	http://fortexgroup.ru/bc/dinamovskaya-1a/offices/?block=210785#allBlocks	http://fortexgroup.ru/bc/vorontsovskaya-356k1/offices/?block=77501#allBlocks

Источник: анализ Оценщика, данные открытых источников

Далее были введены необходимые корректировки для повышения уровня сопоставимости объектов-аналогов и Объекта оценки с целью выведения средневзвешенной арендной ставки.

Т. 5.35 Расчет ставки аренды офисного помещения наземной части административного здания

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка аренды руб./кв. м/год с НДС	-	20 112	18 500	21 000
Операционные расходы (ОР)	-	ЭР включены в ставку аренды. КП включены, электроэнергия оплачивается отдельно	ЭР включены в ставку аренды. КП включены оплачивается отдельно	ЭР включены в ставку аренды. КП оплачивается отдельно
Корректировка на ОР, руб./кв. м с НДС	-	-150	0	0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	19 962	18 500	21 000
Возможность торга	-	+	+	+
<i>Корректировка на торг, %</i>	-	<i>-4,9%</i>	<i>-4,9%</i>	<i>-4,9%</i>
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	18 984	17 594	19 971
Дата предложения	20 марта 2018 г.	Март 2018	Март 2018	Март 2018
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	18 984	17 594	19 971
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
<i>Корректировка на назначение, %</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	18 984	17 594	19 971
Местоположение	Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.1	Москва, Волгоградский 26 с1	Москва, Динамовская улица, 1а	Москва, Воронцовская улица, 356 к1
Зона	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК
Административный округ	ЮВАО	ЮВАО	ЦАО	ЦАО
<i>Корректировка на местоположение, %</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	18 984	17 594	19 971
Удаленность от станции метрополитена	менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком	Менее 5 минут пешком
<i>Корректировка на удаленность от станции метрополитена, %</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	18 984	17 594	19 971
Предлагаемая в аренду площадь, кв. м	187,6	149,0	240,0	107,0
<i>Корректировка на площадь, %</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	18 984	17 594	19 971
Этаж расположения	1	13	3	2
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	18 984	17 594	19 971
Физическое состояние	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка
<i>Корректировка на физическое состояние, %</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	18 984	17 594	19 971

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дополнительные характеристики	Все коммуникации, отдельный вход	Все коммуникации, кабинетная планировка	Все коммуникации, кабинетная планировка	Все коммуникации, кабинетная планировка, вход через турникет
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		18%	18%	18%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР		22 401	20 761	23 566
Количество внесенных корректировок		2	2	2
Вес, %	100%	33,3%	33,3%	33,3%
Средневзвешенная ставка аренды офисных помещений Объекта, с учетом всех поправок, руб./кв. м/год с НДС, с ОР	22 220			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

- Корректировка на величину операционных расходов (ОР)**

При определении средневзвешенной ставки арендной платы для офисных помещений аналоги приводились к единой базе - с учетом операционных расходов и без учета коммунальных платежей.

Ставка аренды аналога №1 включает переменные эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (электроэнергия оплачивается отдельно), в связи с чем возникает необходимость корректировки ставки аренды аналога №1. Ставка аренды аналогов №2 и №3 даны с учетом операционных расходов и без учета коммунальных платежей, следовательно корректировка не требуется.

Согласно данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД №20, 2017 средняя величина операционных расходов для офисных помещений класса "С" в г. Москве 3 890 руб. кв. м/год.

Для расчета корректировка на условия аренды необходимо определить долю эксплуатационных и коммунальных расходов. Структура операционных расходов и расчет корректировки на величину операционных расходов приведены в 5.3.1 настоящего Отчета.

Таким образом корректировка на размер операционных расходов для объекта-аналога № 1 составила **(-150) руб./кв. м с НДС**.

- Корректировка на торг**

Выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые встроенные офисные помещения .

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 312-313, табл. 197-198) скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке находится в диапазоне от 4,9% до 12,0%.

Т. 5.36 Размеры скидок на торг, %

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Скидки на цены офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные объекты недвижимости	8,4%	7,9% - 8,9%	4,9% - 12,0%

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2017, стр. 273-274

С учетом текущего состояния экономики, выгодного местоположения Объекта оценки, Оценщик принял решение использовать минимальное значение из расширенного интервала в размере **(-4,9%)**. Данная корректировка была применена ко всем аналогам.

- Корректировка на дату предложения**

Все предложения являются актуальными на дату оценки, в связи с чем, корректировка на дату предложения не применялась.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

• **Корректировка на назначение**

Объект оценки, как и аналоги относятся к встроенным нежилым помещениям офисного назначения, внесение корректировки не требуется.

• **Корректировка на местоположение**

Объект аналог №1, как и Объект оценки расположены в ЮВАО, между Садовым и Третьим транспортным кольцом, аналоги №2 и №3 в ЦАО, между Садовым и Третьим транспортным кольцом (в непосредственной близости от ст. м. "Крестыанская застава", как и Объект оценки), связи с чем, корректировка на местоположение к аналогам №1-3 не вносилась.

• **Корректировка на удаленность от станции метрополитена**

Одним из ключевых факторов, влияющих на рыночную стоимость офисных объектов, является транспортная доступность - удаленность от ближайшей станции метрополитена.

Одним из ключевых факторов, влияющих на рыночную стоимость офисных объектов, является транспортная доступность - удаленность от ближайшей станции метрополитена. Величина корректировки рассчитывается на основании данных открытых источников (<https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>) о зависимости стоимости объекта недвижимости от его удаленности от станции метро.

Все подобранные аналоги, как и Объект оценки, находятся на расстоянии "менее 5 минут пешком" до ближайшей станции метрополитена. Соответственно, внесение корректировки по данному параметру не требуется.

• **Корректировка на площадь, предлагаемую в аренду**

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Корректировка на общую площадь была рассчитана на основе данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 184). Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.37 Корректировка на общую площадь

Диапазон площадей объекта оценки, кв. м	Диапазон площадей аналога, кв. м						
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14
750-1 000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09
1 000-1 500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04
1 500-2 000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00
> 2 000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2016, стр. 184

Т. 5.38 Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв. м	187,6	149,0	240,0	107,0
Корректировка на площадь, %	-	0%	0%	0%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на площадь, предлагаемую в аренду, к ставкам аренды аналогов не требуется.

• **Корректировка на этаж расположения**

Все подобранные аналоги, как и Объект оценки, расположены в наземной части административных офисных зданий, в связи с чем к данным аналогам внесение корректировки на этаж расположения не требуется.

• **Корректировка на физическое состояние**

Объекты-аналоги №1-3 находятся в хорошем состоянии с офисной отделкой, так же, как и Объект оценки, таким образом, корректировка по данному параметру не применяется.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

- **Корректировка на наличие отдельного входа, руб.**

Объект оценки имеет отдельный вход, доступ к объектам аналогам осуществляется через общий вход. Таким образом, к ставкам аренды аналогов необходимо внести корректировку на наличие отдельного входа.

Корректировка на наличие отдельного входа была рассчитана на основе данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 213).

Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.39 Корректировка на наличие отдельного входа

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Объект имеет отдельный вход	1		
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2017, стр. 213

Величина корректировки на наличие отдельного входа была определена с использованием коэффициентов, рассчитанных выше:

$$B = \frac{B_{ц}}{A} - 1, \text{ где:}$$

B - величина корректировки на наличие отдельного входа;

$B_{ц}$ - корректирующий коэффициент на отдельный вход Объекта оценки;

A - корректирующий коэффициент на отдельный вход аналога.

Т. 5.40 Расчет корректировки на линию домов, %

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Отдельный вход	Наличие	Отсутствие	Отсутствие	Отсутствие
Корректирующий коэффициент	1	0,85	0,85	0,85
Корректировка на линию домов, %	-	18%	18%	18%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на линию домов для аналогов №1-3 составила **18%**.

В результате внесения корректировок средневзвешенная арендная ставка 1 кв. м наземной части офисных помещений составила **22 220 руб./кв. м/год, с учетом НДС** (с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей).

Операционные расходы

Ставки аренды, принимаемые к расчету учитывают эксплуатационные расходы, что обуславливает необходимость их вычета при расчете чистого операционного дохода от объекта недвижимости. Средняя величина эксплуатационных расходов для офисных помещений класса "С" по данным справочника расчетных данных для оценки и консалтинга под ред. Е.Е. Яскевича (СДРН№20). Май 2017г. составляет 2 576 руб./кв. м. в год с учетом НДС. В соответствии со структурой операционных расходов для офисных помещений класса "С", приведенной выше в разделе 5 настоящего Отчета, эксплуатационные расходы без учета коммунальных платежей составляют 1 826 руб./кв. м. в год с учетом НДС.

Расчет величины расходов на оплату налога на имущество, земельных платежей, страховых премий, а также резерва на замещение представлен ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Налог на имущество

Величина налога на имущество является условно-постоянной статьей расходов и в соответствии с действующим законодательством определяется от остаточной балансовой стоимости по ставке 2,2%¹¹.

Т. 5.41 Расчет налога на имущество

Наименование показателя	Значение
Кадастровая стоимость, руб.	29 682 942,46
Ставка налога, %	1,5%
Налог на имущества, руб.	445 244

Источник: расчет оценщика

Страхование

Тарифные ставки страховых премий определяются в процентах от страховой суммы.

На основании вышеприведенных в разделе 5.3 настоящего Отчета данных, а также с учетом имеющейся информации по ранее выполненным проектам размер годовой страховой премии рассчитывается по тарифу 0,1% от итоговой рыночной стоимости Объекта оценки.

Т. 5.42 Расчет величины страховых платежей

Показатель	Значение
Итоговая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	32 923 813
Страховая премия, %	0,10%
Величина страховых платежей, руб. с НДС	32 924

Источник: расчеты Оценщика

Резерв на замещение

Резерв на замещение формируется посредством ежегодного отчисления 1% от действительного валового дохода и используется для покрытия расходов, связанных с необходимостью замены оборудования и отдельных частей объекта в результате их изнашивания¹².

Расчет ставки дисконтирования

Определение безрисковой ставки дохода

На дату оценки долгосрочная ставка по рублевым ОФЗ (Россия, 46020) со сроком погашения в 2036 г. составила 7,37% годовых¹³.

Определение премии за риск инвестирования в данный объект недвижимости

В ходе анализа были рассмотрены следующие риски:

1. Ухудшение общей экономической ситуации

- риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предусмотренным в договоре аренды, снижение деловой активности и изменение структуры спроса на аренду и покупку недвижимости. Указанный риск плохо предсказуем, однако на дату оценки принимается на среднем уровне, учитывая нестабильность макроэкономической ситуации.

2. Увеличение числа конкурирующих объектов

- риск связан, прежде всего, с тем, что со временем увеличение предложения на рынке недвижимости региона усилит конкуренцию и неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв. м. В соответствии с результатами анализа рынка недвижимости региона уровень данного риска можно определить на уровне ниже среднего.

3. Изменение федерального или местного законодательства

- риск связан в первую очередь с земельными отношениями. Также изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением налоговых платежей и регулирования эксплуатации объектов недвижимости. Риск принимается на минимальном уровне.

4. Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации

¹¹ <http://docs.cntd.ru/document/3648902>

¹² Источник: http://www.neoconsult.ru/ru/press/media/osobennosti_ocenki_stoimosti_gostinic.html

¹³ www.rusbonds.ru.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

- к природным и антропогенным чрезвычайным ситуациям обычно относятся пожар, повреждение водой и другие стихийные бедствия, а также противоправные действия третьих лиц. Тем не менее, существует ряд чрезвычайных ситуаций, которые не предусмотрены стандартным договором страхования. Например, в случае возгорания, гибели или утраты имущества, необходимого для осуществления коммерческой деятельности, может возникнуть полная или частичная остановка бизнес-процессов. К прочим рискам можно отнести полное или частичное внезапное обрушение здания по причине ошибок, допущенных при проектировании здания, отступлении от проекта при ведении строительных работ, нарушении правил монтажа, при вводе в эксплуатацию здания или отдельных его частей со значительными дефектами, при нарушении правил эксплуатации здания, нарушение целостности здания в силу ведения строительных работ в непосредственной близости от здания. Данный вид риска также не поддается точному прогнозированию, однако вероятность его возникновения можно определить на минимальном уровне.

5. Ускоренный износ

- учитывает все виды износа здания, как-то: физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Объект оценки представляет собой встроенное офисное помещение, расположенное на 1-м этаже нежилого дома 1870 года постройки, после реконструкции. Риск принят на уровне ниже среднего.

6. Неправильное оформление договоров аренды

-следствием допущенных ошибок и возникновения непредусмотренных обстоятельств может быть досрочное расторжение договора, признание его недействительным, незаключенным, либо предъявление финансовых претензий со стороны арендатора (в частности, возмещение причиненного ущерба). Проблемы с оформлением договоров аренды также во многом связаны с несовершенством законодательства. Данный риск был определен на минимальном уровне.

7. Недостаточно эффективный менеджмент

-одной из серьезнейших проблем, влияющих на управление недвижимостью, является неподготовленность собственника: как правило, собственник не представляет, что возможно более эффективно использовать его недвижимость и применять технологии управления, позволяющие повысить ее доходность и рыночную стоимость. За собственником в этом случае остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления, функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При этом основными задачами управляющей компании являются: разработка стратегии и программы управления объектом недвижимости, контроль за его содержанием, выбор подрядных эксплуатирующих организаций и заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта недвижимости (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных договоров, текущее обслуживание клиентов), организация процессов развития недвижимости. Данный риск был определен на минимальном уровне.

8. Криминогенные факторы

Страхование имущества включает в себя возмещение затрат на восстановление имущества, за вычетом начисленного износа вследствие произошедшего взрыва, применения газа и т.п., страховщик возмещает также расходы по спасанию имущества и предотвращению увеличения размера ущерба. Но стандартный страховой договор не включает в себя расходы по расчистке территории страхования, расходы на перемещение и защиту неповрежденного имущества, расходы на восстановление пострадавших документов, которые могут возникнуть в связи с криминогенным происшествием. Учитывая местонахождение, окружение объекта, криминогенный риск принимается на минимальном уровне.

9. Бизнес риск

- бизнес-риск — это способность поддерживать уровень дохода на вложенный капитал. Он возникает в тех случаях, когда коммерческая и хозяйственная деятельность оказывается менее успешной, чем была ранее или чем ожидалось. У Оценщика нет оснований полагать, что уровень бизнес-риска будет стремительно увеличиваться или сокращаться. Вероятность возникновения бизнес риска оценивается на минимальном уровне.

10. Правовой статус объектов

- с учетом допущений, перечисленных в разделе 1.5 настоящего Отчета, Оценщик не проводил юридическую экспертизу в отношении Объекта оценки и учитывал, что права на Объект оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации. На Объект оценки оформлены все правоустанавливающие документы, копии которых предоставлены Оценщику. Риск принимается на минимальном уровне.

Т. 5.43 Расчет премии за риск инвестирования в объекты экспертным методом

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации					1					
2	Увеличение числа конкурирующих объектов			1							
3	Изменение федерального или местного законодательства	1									
Несистематический риск											

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1										
5	Ускоренный износ здания			1								
6	Неправильное оформление договоров аренды	1										
7	Недостаточно эффективный менеджмент	1										
8	Криминогенные факторы	1										
9	Бизнес риск	1										
10	Правовой статус объектов	1										
Итого:												
Взвешенный итог:		7	0	6	0	5	0	0	0	0	0	
Итого:								18				
Количество факторов:								10				
Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %								1,8				

Источник: расчеты Оценщика

Определение премии за низкую ликвидность объекта (rl)

Учитывая текущее состояние рынка недвижимости, площадь помещения, местоположение объекта на первом этаже нежилого здания внутри жилого квартала, а также текущее состояние рассматриваемого объекта, Объект оценки следует отнести к ликвидным объектам. Таким образом, премия за низкую ликвидность принимается на уровне 2%.

Определение премии за инвестиционный менеджмент (rm)

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Размер премии определен Оценщиками на основании средних тарифов крупнейших управляющих компаний за услуги доверительного управления капиталом (1,00% -2,00%) на среднем уровне - **1,5%**.

Таким образом, ставка дисконтирования (Re) для оцениваемого здания равна:

$$Re = 7,37\% + 1,8\% + 2,0\% + 1,50\% = 12,67\%.$$

Ставка капитализации

Коэффициент коррекции дохода (k+1) определен на уровне 3% (округленно) как среднее значение Индекса потребительских цен на 2030 год по данным прогноза социально-экономического развития РФ на период до 2030 г. Министерства экономического развития Российской Федерации с учетом даты оценки, а также прогнозов EIU за декабрь 2017 г.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Т. 5.44 Расчет ставки капитализации

Наименование	Обозначение	Значение
Ставка дисконтирования	Re	12,07%
Норма возврата	SFF (n-k; Re)	0,000214%
Срок экономической жизни, лет	n	100
Хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет*	k	30
Оставшийся срок экономической жизни на конец прогнозного периода, лет	n - k	70
Темп прироста денежного потока в постпрогнозный период	C _{k+1}	3,0%
Корректирующий коэффициент	K _{Ck+1}	1,2302
Фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период	a(n - k; R _e)	8,390677
Ставка капитализации	R_o	10,30%

Источник: расчеты Оценщика

* Эффективный срок службы определен экспертно Оценщиком, с учетом года ввода в эксплуатацию, а также данных о проведении капитального ремонта.

На основании расчетных величин показателей, приведенных выше, Оценщик произвел расчет рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения по доходному подходу. Итоговый расчет рыночной стоимости встроенного нежилого помещения, площадью 186,7 кв. м в составе Объекта оценки по доходному подходу приведен в таблице ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.45 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	187,6
Арендопригодная площадь, кв. м	187,6
Ставка аренды офисных помещений, руб./кв. м/год с НДС, с ОР	22 220
<i>Потенциальный валовой доход, руб. в год с НДС</i>	<i>4 168 472</i>
Потери при сборе арендной платы за помещения, %	6,00%
<i>Действительный валовой доход, руб. в год с НДС</i>	<i>3 918 364</i>
Операционные расходы, руб. с НДС	820 726
Эксплуатационные расходы (без КП)	342 558
Налог на имущество	445 244
Страховые платежи	32 924
Резерв на замещение, руб. с НДС	39 184
<i>Чистый операционный доход, руб. в год с НДС</i>	<i>3 058 454</i>
Ставка капитализации, %	10,30%
Рыночная стоимость Объекта Оценки по доходному подходу, руб., с НДС	29 693 728

Источник: расчеты Оценщика

Комментарии:

- Потери при сборе арендной платы были приняты на уровне 6% согласно анализу рынка офисных помещений г. Москвы, приведенным в подразделе 4.

Вывод: рыночная стоимость объекта №2 в составе Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет **29 693 728 руб. с НДС.**

5.3.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА № 3 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Методология

Для оценки рыночной стоимости прав на земельный участок применялся метод сравнения продаж. При этом стоимость земельного участка определялась как стоимость условно свободного - для корректировок в рамках сравнительного подхода и выделения стоимости при итоговом согласовании стоимости. При применении данного метода участок предполагается условно свободным от улучшений с коммуникациями по границе.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- изучение рынка и предложений на продажу, то есть земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым участком;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, правовой статус, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Критерии отбора аналогов

Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок на рынке земли под размещение торгово-офисных объектов недвижимости в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений на дату оценки.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

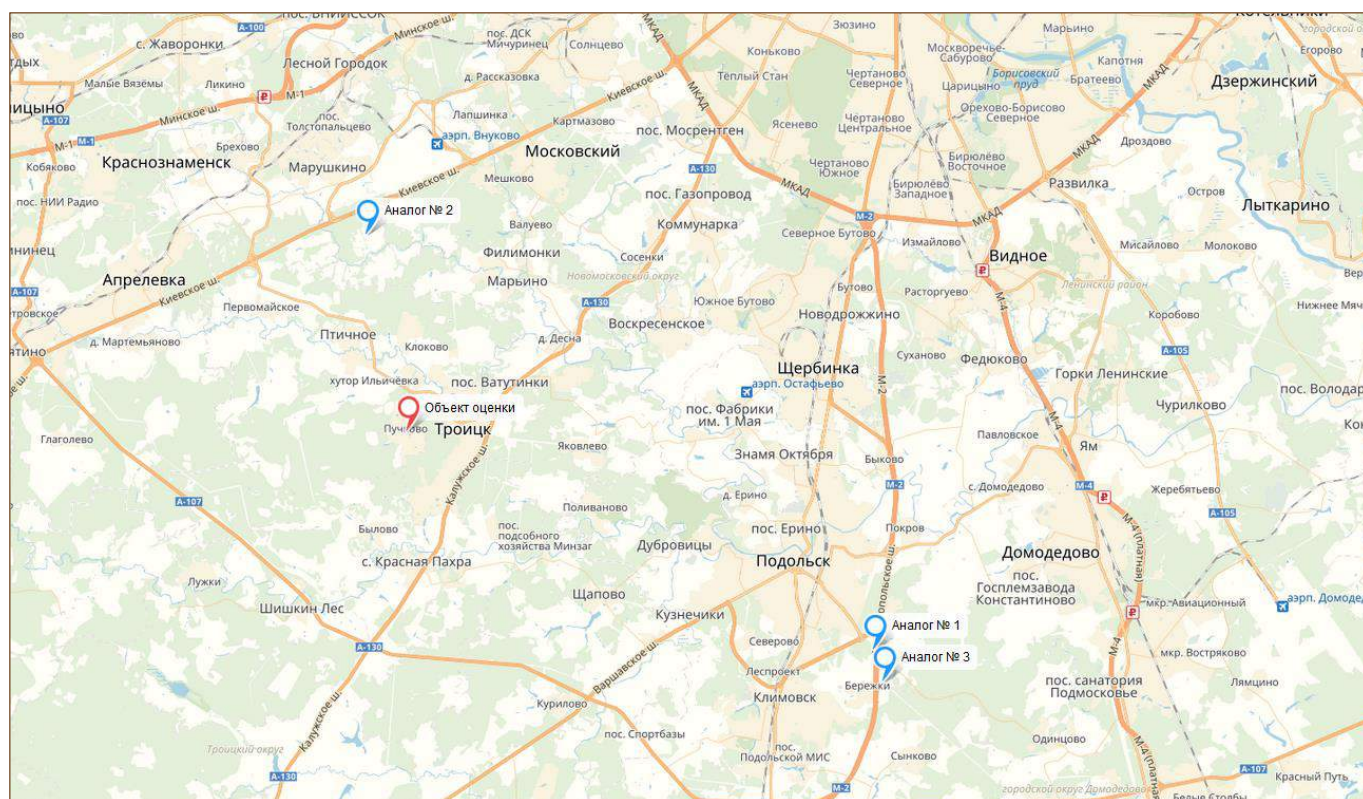
Ключевыми критериями выбора участков-аналогов выступали следующие параметры:

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

- Категория земель и вид разрешенного использования земельного участка - в расчетах использованы предложения участков категорий земли населенных пунктов для коммерческого использования.
- Местоположение - в рамках выбранной методологии были отобраны аналоги (земельные участки, выставленные на продажу), расположенные в ТАО г. Москвы, а также в близлежащих районах Московской области в связи с отсутствием необходимого количества аналогов в районе расположения Объекта оценки с последующим внесением поправки по данному фактору.
- Принимался во внимание факт наличия (отсутствия) коммуникаций и прочих улучшений на предлагаемых к продаже земельных участках.

Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту, представленную ниже.

И. 5.5 Карта местоположения Объекта оценки и выбранных объектов-аналогов



Источник: <http://www.maps.yandex.ru>

В результате проведенного анализа с учетом описанных ранее критериев отбора аналогов были отобраны следующие предложения земельных участков. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади земельных участков.

Т. 5.46 Характеристика оцениваемых участков и объектов-аналогов

Характеристика	Земельный участок Объекта Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Изображение				
Дата предложения	20.03.2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Местоположение	г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, ОАО "Керамо"	Московская область, Подольск, сельское поселение Лаговское, вблизи дер. Бережки	г. Москва, п. Марушкинское, д. Большое Покровское	Московская область, Подольск городской округ, Коледино деревня, М-2 Крым, 42-й км
Направление	Киевское/Курское	Курское	Киевское	Курское
Расстояние от МКАД, км	22	33	22	21
Линия домов	Вторая	Первая	Вторая	Первая
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 722	1 600	5 000	5 000

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Земельный участок Объекта Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Для строительства кирпичного завода	Для размещения объектов автотранспортного обслуживания и инженерных коммуникаций	Под размещение объектов капитального строительства: многофункциональных объектов (в том числе общественно-деловых и коммунально-складских)	Для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства
Вид права на земельный участок	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Инфраструктура, коммуникации	Условно все коммуникации по границе	Условно все коммуникации по границе	Условно все коммуникации по границе	Условно все коммуникации по границе
Цена предложения, руб.	-	6 000 000	16 000 000	20 000 000
Цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	3 750	3 200	4 000
Дополнительные характеристики	Условно свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок
Контактное лицо	-	ООО "ЗОДИАК", Александр, 8 925 790 15 37	Сергей, 8 929 985 58 38	НАШ ДОМ, Галина Кужилина, +7 916 037-10-60
Источник информации (ссылка)	-	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_933341497	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1163837013	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/9966995/

Источник: данные открытых источников

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемых земельных участков с объектами-аналогами.

Т. 5.47 Корректировки цен объектов-аналогов

Характеристика	Земельный участок Объекта Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена 1 кв. м земельного участка до внесения корректировок, руб.	-	3 750	3 200	4 000
Возможность торга (+/-)	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-15,4%	-15,4%	-15,4%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	3 173	2 707	3 384
Дата предложения	20.03.2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	3 173	2 707	3 384
Набор передаваемых прав	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права, %	-	18%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	3 744	2 707	3 384
Местоположение	г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, ОАО "Керамо"	Московская область, Подольск, с. п. Лаговское, вблизи дер. Бережки	г. Москва, п. Марушкинское, д. Большое Покровское	Московская область, Подольск городской округ, Коледино деревня, М-2 Крым, 42-й км
Направление	Киевское/Курское	Курское	Киевское	Курское
Корректировка на местоположение, %	-	8%	-7%	8%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	4 044	2 518	3 655
Удаленность от МКАД, кв. м	22,0	33,0	22,0	21,0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Земельный участок Объекта Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на удаленность от МКАД, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	4 044	2 518	3 655
Линия домов	Вторая	Первая	Вторая	Первая
Корректировка на линию домов, %	-	-22%	0%	-22%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	3 154	2 518	2 851
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 722	1 600	5 000	5 000
Корректировка на общую площадь, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	3 154	2 518	2 851
Разрешенное использование (назначение)	Для строительства кирпичного завода	для размещения объектов автотранспортного обслуживания и инженерных коммуникаций	под размещение объектов капитального строительства: многофункциональных объектов (в том числе общественно-деловых и коммунально-складских)	Для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства
Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	3 154	2 518	2 851
Коммуникации	Условно все коммуникации по границе	Условно все коммуникации по границе	Условно все коммуникации по границе	Условно все коммуникации по границе
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	3 154	2 518	2 851
Дополнительные характеристики	Условно свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок	Свободный от улучшений участок
Корректировка на дополнительные характеристики, руб./кв. м	-	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб.	-	3 154	2 518	2 851
Количество внесенных корректировок	-	4	2	3
Вес, %	-	27,778%	38,889%	33,334%
Средневзвешенная цена 1 кв. м земельного участка с учетом всех поправок, руб., НДС не облагается		2 806		

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

- Корректировка на торг**

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли - продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже недвижимости цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок.

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги предназначены под застройку объектами коммерческого назначения.

Т. 5.48 Размеры скидок на торг

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%	10,1%	20,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2017, стр. 320-321, табл. 212-213

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Земельные участки, Л.А. Лейфер, стр. 320-321, табл. 212-213) скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую недвижимость находится в диапазоне от 10,1% до 20,7%.

Поскольку рынок земельных участков под коммерческую застройку в районе д. Пучково неактивен, то Оценщик принял решение использовать среднее значение корректировки на торг по неактивному рынку в размере **(-15,4%)**. Данная корректировка была применена ко всем аналогам.

- **Корректировка на дату предложения, %**

Все предложения являются актуальными на дату оценки, в связи с чем, корректировка на дату предложения не применялась.

- **Корректировка на набор передаваемых прав, %**

Земельный участок под Объектом оценки оформлен на праве собственности также, как и объекты-аналоги № 2 и № 3, в связи с чем корректировка на набор передаваемых прав к данным аналогам не применялась.

Объект-аналог № 1 оформлен на правах долгосрочной аренды, в связи с чем к цене предложения данного аналога применялась корректировка на набор передаваемых прав.

Корректировка на набор передаваемых прав была рассчитана на основе данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Земельные участки, Л.А. Лейфер, стр. 169-173, табл. 99-100). Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.49 Корректировка на набор передаваемых прав

Наименование	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86	0,78	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78	0,68	0,84

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2017, стр. 169-173, табл. 99-100

Формула расчета корректировки (Кпр) имеет следующий вид:

$$Кпр = 1/0,85 - 100\%$$

Таким образом, корректировка на набор передаваемых прав для объекта-аналога № 1 составила **18%**, объекты-аналоги № 2 и № 3 являются сопоставимыми с Объектом оценки по данному параметру и внесение корректировки не требуется.

- **Корректировка на местоположение, %**

Объект оценки расположен в ТАО г. Москвы между Киевским и Курским направлениями. Объекты-аналоги № 1 и № 3 расположены в Курском направлении, а объект-аналог № 2 - в Киевском, в связи с чем возникает необходимость внесения корректировки на местоположение к ценам предложений выбранных объектов-аналогов.

Корректировка рассчитывалась на основании сравнения цен продаж земельных участков под коммерческую застройку по Киевскому и Курскому направлениям. Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Т. 5.50 Расчет корректировки на местоположение

Направление	Минимальное значение, руб./сот	Максимальное значение, руб./сот	Среднее значение, руб./сот	Корректировка на местоположение, %
Киевское/Курское	65 306	780 000	393 106	-
Киевское	65 306	780 000	422 653	-7%
Курское	18 784	708 333	363 559	8%

Источник: Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года компании Макслайн (<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>)

Таким образом, корректировка на местоположение для объектов-аналогов № 1 и № 3 составила **8%**, для объекта-аналога № 2 - **(-7%)**.

- **Корректировка на удаленность от МКАД, %**

Удаленность от МКАД является одним факторов, влияющих на стоимость земельных участков коммерческого назначения г. Москвы и Московской области. Объект оценки расположен на расстоянии 22 км от МКАД, объект-аналог № 1 - на расстоянии 33 км от МКАД, аналог № 2 - 22 км от МКАД, аналог № 3 - 21 км от МКАД. Поскольку Объект оценки, как и объекты-аналоги № 1-3 находится в диапазоне 21 - 40 км от МКАД, корректировка по данному параметру не требуется.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

• **Корректировка на линию расположения земельных участков, %**

Оцениваемый земельный участок, как и объект-аналог № 2, расположен на второй линии домов, поэтому корректировка к цене предложения данного аналога не требуется. Объекты-аналоги № 1 и № 3 расположены на первой линии Симферопольского шоссе, в связи с чем возникает необходимость внесения корректировки на красную линию в цену предложения данных аналогов.

Корректировка на линию домов была рассчитана на основе данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Земельные участки, Л.А. Лейфер, стр. 140, табл. 74-75). Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.51 Корректировка на расположение относительно красной линии

Наименование	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26	1,31	1,17	1,41

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2017, стр. 140, табл. 74-75

Формула расчета корректировки (Клд) имеет следующий вид:

$$\text{Клд} = 1/1,29 - 100\%$$

Таким образом, корректировка на линию домов для объектов-аналогов № 1 и № 3 составила **(-22%)**.

• **Корректировка на общую площадь, %**

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: большой срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги входят в один диапазон - от 1 000 до 5000 кв. м, в связи с чем необходимость внесения корректировки на общую площадь отсутствует.

• **Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования**

Отобранные в качестве аналогов земельные участки сопоставимы по категории и виду разрешенного использования с оцениваемым участком, в связи с чем корректировка по данному параметру не требуется.

• **Корректировка на наличие инженерных коммуникаций**

Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный, выбранные объекты-аналоги имеют возможность подключения ко всем коммуникациям по границе, в связи с чем корректировка на наличие инженерных коммуникаций к ценам предложений данных аналогов не требуется.

• **Корректировка на дополнительные характеристики**

Земельный участок оценивается как условно свободный от улучшений, выбранные объекты-аналоги также являются свободными от улучшений, в связи с чем внесение корректировки на дополнительные характеристики не требуется.

Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м общей площади земельного участка в составе Объекта оценки рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога.

В результате внесения корректировок средневзвешенная рыночная стоимость права собственности 1 кв. м общей площади земельного участка составила **2 806 руб.**, НДС не облагается.

Т. 5.52 Итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 2 722 кв. м

Показатель	Значение
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 722
Средневзвешенная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м, НДС не облагается	2 806
Рыночная стоимость права собственности земельного участка по сравнительному подходу, руб., НДС не облагается	7 637 932

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: рыночная стоимость объекта № 3 в составе Объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет: **7 637 932 руб.**, НДС не облагается.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.3.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА № 4 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.3.4.1 Сравнительный подход

Методология

Методология определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительный подход приведена ранее в разделе 5.3 настоящего Отчета.

Отбор аналогов и корректировка цен предложения

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости г. Москвы и Московской области. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

Объект оценки представляет собой отдельно нежилое здание административного назначения, расположенное в ТАО г. Москвы в зоне МКАД-ММК по адресу: п. Первомайское, д. Пучково.

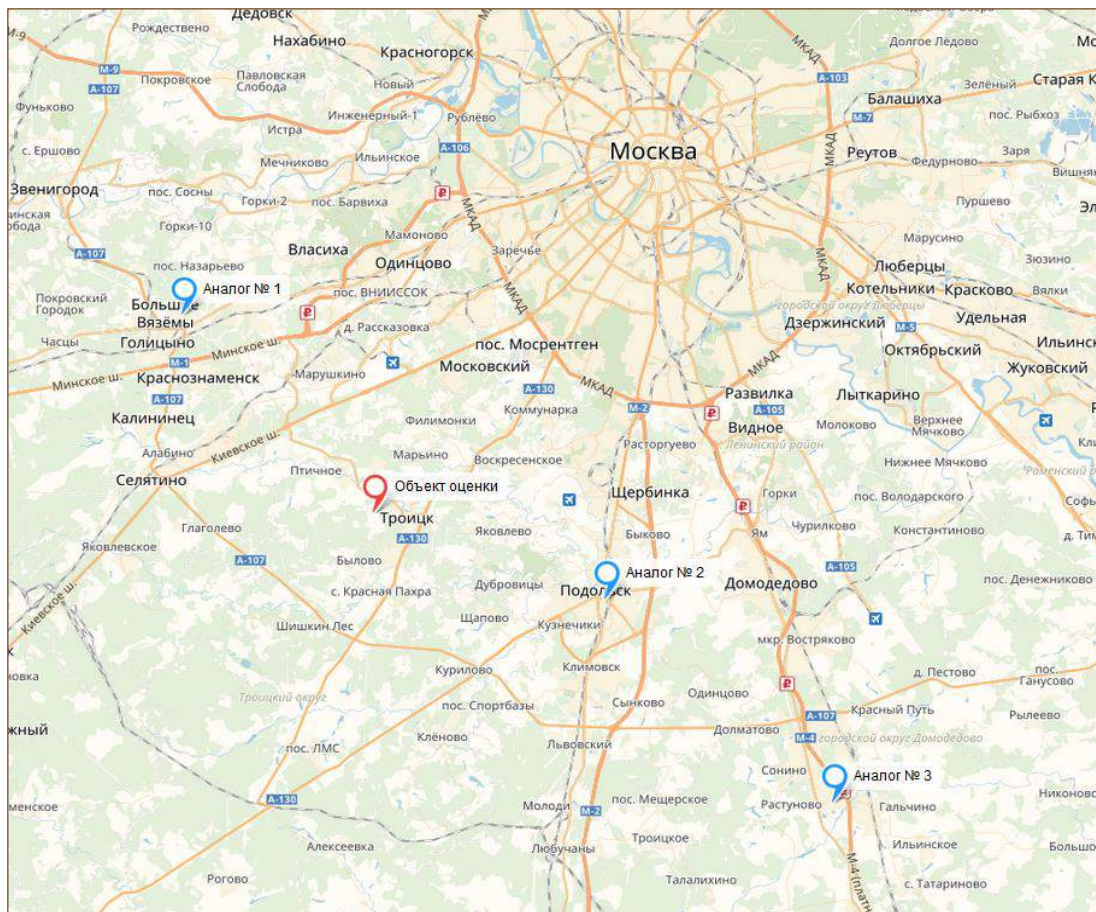
При определении стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись:

- тип объекта,
- назначение,
- местоположение,
- площадь.

В соответствии с результатами анализа наилучшего использования в качестве аналогов отбирались предложения о продаже отдельно стоящих зданий административного назначения, расположенных в ТАО г. Москвы, а также в близлежащих районах Московской области в связи с отсутствием необходимого количества аналогов в районе расположения Объекта оценки с внесением необходимых корректировок.

Выбранные аналоги схематично нанесены на карту, представленную ниже.

И. 5.6 Карта местоположения Объекта оценки и аналогов











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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа были отобраны следующие предложения по продаже зданий административного назначения. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади зданий.

Характеристика Объекта оценки и отобранных аналогов представлена в таблице ниже.

Т. 5.53 Характеристика объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Изображение здания				
Изображение помещений				
Дата предложения	20.03.2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Местоположение	г. Москва, п. Первомайское, д. Пучково	Московская область, Одинцовский район, пгт. Малые Вяземы, п. Городок-17, ул. Городок-17, с. 9	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 28	Домодедовский район, с. Растуново, ул. Заря, д.58
Зона	МКАД-ММК (А-107)	МКАД-ММК (А-107)	МКАД-ММК (А-107)	ММК (А-107)-БМК (А-108)
Направление	Юго-запад	Юго-запад	Юг	Юг
Общая площадь, кв. м	4 066,6	1800,0	5092,7	1143,0
Площадь помещений подземной части, кв. м	1183,6	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений надземной части, кв. м	2 883,0	1 800,0	5 092,7	1 143,0
Этажность	3, подвал	2	4	3
Год постройки	2006	1980-ых гг.	1980-ых гг.	Н/д
Год реконструкции	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д
Набор передаваемых прав на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие инженерных коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 722	3 614	2 040	2 148
Площадь застройки, кв. м	1 409,20	1 111	1 415	423
Физическое состояние	Рабочее, стандартная офисная отделка эконом класса	Рабочее, стандартная офисная отделка эконом класса	Рабочее, стандартная офисная отделка эконом класса	Рабочее, стандартная офисная отделка эконом класса
Дополнительная информация	Наземная парковка, коридорно-кабинетная планировка	Наземная парковка на 30 м/м, кабинетно-коридорная планировка	Наземная парковка на 20 м/м, кабинетно-коридорная планировка	Наземная парковка на 10 м/м, кабинетно-коридорная планировка
Цена предложения, руб. с НДС	-	56 000 000	128 428 000	26 000 000
Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	31 111	25 218	22 747
Контактное лицо	-	Александр Иванович, 7 903 616-27-03	Сергей, +7 (903) 778-08-76, 8(915)433-57-16	Евгений, +7 495 740-94-81
Источник информации (ссылка)	-	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/159367558/	https://afy.ru/podolsk/ku-pit-psn/900437251	https://realty.yandex.ru/offer/1794981849617071105/

Источник: анализ Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости Объекта оценки с объектами-аналогами.

Т. 5.54 Корректировки цен объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	31 111	25 218	22 747
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-16,4%	-16,4%	-10,3%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	26 009	21 082	20 404
Дата предложения	20.03.2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	26 009	21 082	20 404
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Корректировка на тип и назначение объекта, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	26 009	21 082	20 404
Местоположение	г. Москва, п. Первомайское, д. Пучково	Московская область, Одинцовский район, пгт. Малые Вяземы, п. Городок-17, ул. Городок-17, с. 9	Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 28	Домодедовский район, с. Растуново, ул. Заря, д. 58
Направление	Юго-запад	Юго-запад	Юг	Юг
Зона расположения	МКАД-ММК (А-107)	МКАД-ММК (А-107)	МКАД-ММК (А-107)	ММК (А-107)-БМК (А-108)
Корректировка на местоположение, %	-	0%	-11%	9%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	26 009	18 763	22 240
Общая площадь, кв. м	4 066,6	1 800,0	5 092,7	1 143,0
Корректировка на общую площадь, %	-	-2%	0%	-6%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	25 489	18 763	20 906
Корректировка структуру площадей (по этажности), %	-	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	23 450	17 262	19 234
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	23 450	17 262	19 234
Физическое состояние	Рабочее, стандартная офисная отделка эконом класса	Рабочее, стандартная офисная отделка эконом класса	Рабочее, стандартная офисная отделка эконом класса	Рабочее, стандартная офисная отделка эконом класса
Корректировка на физическое состояние, руб./кв. м с НДС	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	23 450	17 262	19 234
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 722	3 614	2 040	2 148
Общая площадь здания, кв. м	4 066,60	1 800,00	5 092,70	1 143,00
Коэффициент плотности застройки	0,52	0,31	0,69	0,20

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на плотность застройки земельного участка, руб./кв. м с НДС	-	-2 302	0	-3 277
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	21 148	17 637	15 957
Дополнительные характеристики	Наземная парковка, коридорно-кабинетная планировка	Наземная парковка на 30 м/м, кабинетно-коридорная планировка	Наземная парковка на 20 м/м, кабинетно-коридорная планировка	Наземная парковка на 10 м/м, кабинетно-коридорная планировка
Корректировка на дополнительные характеристики, руб./кв. м с НДС	-	0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	21 148	17 637	15 957
Количество внесенных корректировок	-	4	3	5
Вес, %	-	33,334%	37,500%	29,167%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС		18 177		

Источник: анализ Оценщика

Обоснование корректировок

- Корректировка на торг, %**

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли - продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже недвижимости цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок.

Объект оценки, как и выбранные объекты-аналоги, представляет собой здание административного назначения.

Т. 5.55 Размеры скидок на торг

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Скидки на цены офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные объекты недвижимости	16,4%	15,6% 17,1%	10,3% 22,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2017, стр. 298-299, табл. 187-188

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 298-299, табл. 187-188) скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости находится в диапазоне от 10,3% до 22,4%.

Поскольку рынок коммерческой недвижимости в районе д. Пучково является неактивным, то Оценщик принял решение использовать среднее значение корректировки на торг по неактивному рынку в размере **(-16,4%)**. Данная корректировка была применена к аналогам № 1 и № 2. Объект-аналог № 3 выставлен на продажу с сентября 2017 года и с даты выставления его на продажу до даты оценки произошло существенное снижение его цены (первоначально цена предложения составила 40 млн. руб., которая в последствии была снижена до 26 млн. руб., то есть на 35%), в связи с чем Оценщик принял решение определить скидку на торг по нижней границе расширенного интервала в размере **10,3%**.

- Корректировка на дату предложения, %**

Все предложения являются актуальными на дату оценки, в связи с чем, корректировка на дату предложения не применялась.

- Корректировка на тип и назначение, %**

Объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляет собой отдельно стоящее 2-3-х этажные здания административного назначения, таким образом внесение корректировки к ценам предложений объектов-аналогов не требуется.

- Корректировка на местоположение, %**

Объект оценки расположен в ТАО г. Москвы в юго-западном направлении в зоне МКАД-ММК (А-107), объект-аналог № 1 также расположен в юго-западном направлении в зоне МКАД-ММК (А-107), в связи с чем корректировка на местоположение к цене предложения данного аналога не применялась. Объект-аналог № 2 расположен в южном направлении в зоне МКАД-ММК (А-107), а объект-аналог № 3 в южном направлении в зоне ММК (А-107) - БМК (А-108), в

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

связи с чем возникает необходимость внесения корректировки на местоположение к ценам предложений данных аналогов.

Корректировка применялась на основании соотношения рыночных данных об уровне стоимости аренды объектов административного назначения с учетом двух факторов: направления и зоны расположения (удаленности от МКАД). Расчет корректировки на местоположение приведен в таблице ниже.

Т. 5.56 Расчет корректировки на местоположение

Направление/зона расположения	Крупные населенные пункты и районы	Арендная ставка, руб./кв. м/ год	Корректировка на местоположение, %
Юго-западное (МКАД-ММК (А-107))	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голицыно	8 600	-
Южное направление (МКАД-ММК (А-107))	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	9 700	-11%
Южное направление (ММК (А-107)-БМК (А-108))	г. Чехов; г. Серпухов	7 900	9%

Источник: Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2017 года компании "Профессиональное финансовое консультирование" (http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2017/10/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_3%D0%BA%D0%B22017_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf)

Таким образом, корректировка на местоположение для объекта-аналога № 2 составила **(-11%)**, для объекта-аналога № 3 **-9%**. Объект-аналог № 1 является сопоставимым с Объектом Оценки по данному параметру и внесение корректировки не требуется.

- Корректировка на общую площадь, %**

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: большой срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 3 различаются по площади, в связи с чем возникает необходимость внесения корректировки на общую площадь. Объект-аналог № 2 является сопоставимым с Объектом оценки и внесение корректировки не требуется.

Корректировка на общую площадь была рассчитывалась на основе данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 184, табл. 103). Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.57 Корректировка на общую площадь

Диапазон площадей объекта оценки, кв. м	Диапазон площадей аналога, кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	> 2 000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1 000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1 000-1 500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1 500-2 000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
> 2 000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2017, стр. 184, табл. 103

Формула расчета корректировки (Кпл) имеет следующий вид:

$$\text{Кпл ОА № 1} = 0,98/1 - 100\%;$$

$$\text{Кпл ОА № 3} = 0,94/1 - 100\%;$$

Таким образом, корректировка на общую площадь для объекта-аналога № 1 составила **(-2%)**, для объекта-аналога № 3 **(-6%)**. Объект-аналог № 3 является сопоставимым с Объектом Оценки по данному параметру и внесение корректировки не требуется.

- Корректировка на структуру площадей, %**

Оцениваемый объект и выбранные объекты-аналоги имеют различную структуру площадей относительно этажности, поэтому возникает необходимость внесения корректировки к ценам предложений объектов-аналогов.

Корректировка на структуру площадей была рассчитана на основе данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 217-218, табл. 127-128). Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.58 Данные справочника о соотношении цен предложений торговых помещений

Наименование коэффициента	Соотношение
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1-м этаже	0,73
Надземная часть	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2017, стр. 217, табл. 127

Величина корректировки была определена с использованием коэффициентов, указанных выше:

$$K_S = \frac{D_{\text{пч}}^{\text{Об}} \times K_{\text{пч}} + D_{\text{нч}}^{\text{Об}} \times K_{\text{нч}}}{D_{\text{пч}}^{\text{Ан}} \times K_{\text{пч}} + D_{\text{нч}}^{\text{Ан}} \times K_{\text{нч}}} - 1, \text{ где}$$

K_S итоговое значение корректировки на структуру площадей, %;

$D_{\text{пч}}^{\text{Об}}$ доля площади помещений подземной части оцениваемого объекта, %;

$D_{\text{нч}}^{\text{Об}}$ доля площади помещений надземной части оцениваемого объекта, %;

$D_{\text{пч}}^{\text{Ан}}$ доля площади помещений подземной части аналога, %;

$D_{\text{нч}}^{\text{Ан}}$ доля площади помещений надземной части аналога, %;

$K_{\text{пч}}$ коэффициент, отражающий разницу в стоимости подземной части по сравнению с надземной частью - (0,73);

$K_{\text{нч}}$ коэффициент стоимости надземной части - (1,00);

Итоговые результаты расчета корректировок представлены в таблице ниже.

Т. 5.59 Расчет корректировки на структуру площадей

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Доля помещений подземной части, %	29%	0%	0%	0%
Доля помещений надземной части, %	71%	100%	100%	100%
Корректировка на этаж расположения, %	-	-8%	-8%	-8%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на структуру площадей для выбранных объектов-аналогов составила **(-8%)**.

- На вид права на земельный участок, %**

Земельный участок под зданием Объекта оценки находится в собственности также, как и земельные участки объектов-аналогов, в связи с чем корректировка к ценам предложений выбранных объектов-аналогов по данному параметру не требуется.

- Корректировка на физическое состояние, %**

Объект оценки также, как и выбранные объекты-аналоги, находится в рабочем состоянии и сопоставим по уровню отделки - стандартная офисная отделка (эконом класса), в связи с чем корректировка к ценам предложений по данному критерию не требуется.

- Корректировка на обеспеченность земельным участком**

Данная корректировка отражает потенциальные возможности дальнейшей застройки земельного участка. Чем ниже величина обеспеченности земельным участком (отношение площади застройки к общей площади земельного участка), тем привлекательнее объект с точки зрения потенциального покупателя, поскольку имеется возможность для нового строительства или использования земельного участка в коммерческих целях. Для определения площади избыточного или недостаточного земельного участка были проанализированы выбранные для сравнительного подхода предложения. Для каждого из аналогов была рассчитана требуемая площадь земельного участка для сопоставимости с обеспеченностью земельным участком Объекта оценки.

Подробный расчет корректировки на обеспеченность земельным участком представлен в таблице ниже.

Т. 5.60 Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 2
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 722	3 614	2 040	2 148
Площадь застройки, кв. м	1 409	1 111	1 415	423

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 2
Коэффициент плотности застройки	0,52	0,31	0,69	0,20
Расчетная площадь земельного участка аналога при коэффициенте плотности застройки оцениваемого объекта, сот.	-	2 137	2 721	813
Избыточная/недостающая величина земельного участка, сот.	-	-1 477	681	-1 335
Корректировка на общую площадь земельного участка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м земельного участка, руб. с НДС	2 806	2 806	2 806	2 806
Рыночная стоимость избыточного/недостающего земельного участка, руб.	-	-4 144 462	1 910 886	-3 746 010
Общая площадь здания, кв. м	4 066,60	1 800,00	5 092,70	1 143,00
Корректировка на плотность застройки земельного участка, руб./кв. м	-	-2 302	0	-3 277

Источник: расчеты Оценщика

Расчет удельной рыночной стоимости 1 кв. м земельного участка в составе Объекта оценки рассчитан в подразделе 5.3.1.3 настоящего Отчета и составил 2 806 руб., НДС не облагается. Подробное описание методологии расчета корректировки на площадь земельных участков приведено в том же подразделе Отчета.

• **Корректировка на дополнительные характеристики**

Объект оценки также, как и выбранные объекты-аналоги, имеет кабинетно-коридорную планировку и обеспечен наземной парковкой, в связи с чем внесение корректировки на дополнительные характеристики к ценам предложений объектов-аналогов не требуется

Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м общей площади Объекта рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения объекта-аналога. В результате внесения корректировок средневзвешенная стоимость 1 кв. м общей площади оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: **18 177 руб./кв. м с НДС.**

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки № 4 по сравнительному подходу

Далее приведен расчет рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу путем умножения общей площади Объекта на средневзвешенную стоимость 1 кв. м здания. Стоимость 1 кв. м Объекта включает в себя стоимость права на земельный участок. Стоимость Объекта оценки № 4 - нежилого здания площадью 4 066,6 кв. м получена путем выделения стоимости прав на земельный участок из общей стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Т. 5.61 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки № 4 - нежилого здания общей площадью 4 066,6 кв. м по сравнительному подходу

Параметр	Значение
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	4 066,6
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади здания, руб. с НДС	18 177
Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу с учетом прав на земельный участок, руб. с НДС	73 918 588
Рыночная стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается	7 637 932
Рыночная стоимость объекта №4 в составе Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. с НДС	66 280 656

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: рыночная стоимость объекта №4 в составе Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет **66 280 656 руб. с НДС.**

5.3.4.2 Доходный подход

Методология

Методология расчета рыночной стоимости доходным подходом приведена ранее в разделе 5.3 настоящего Отчета.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание административного назначения, расположенное в ТАО г. Москвы в зоне МКАД-ММК по адресу: п. Первомайское, д. Пучково.

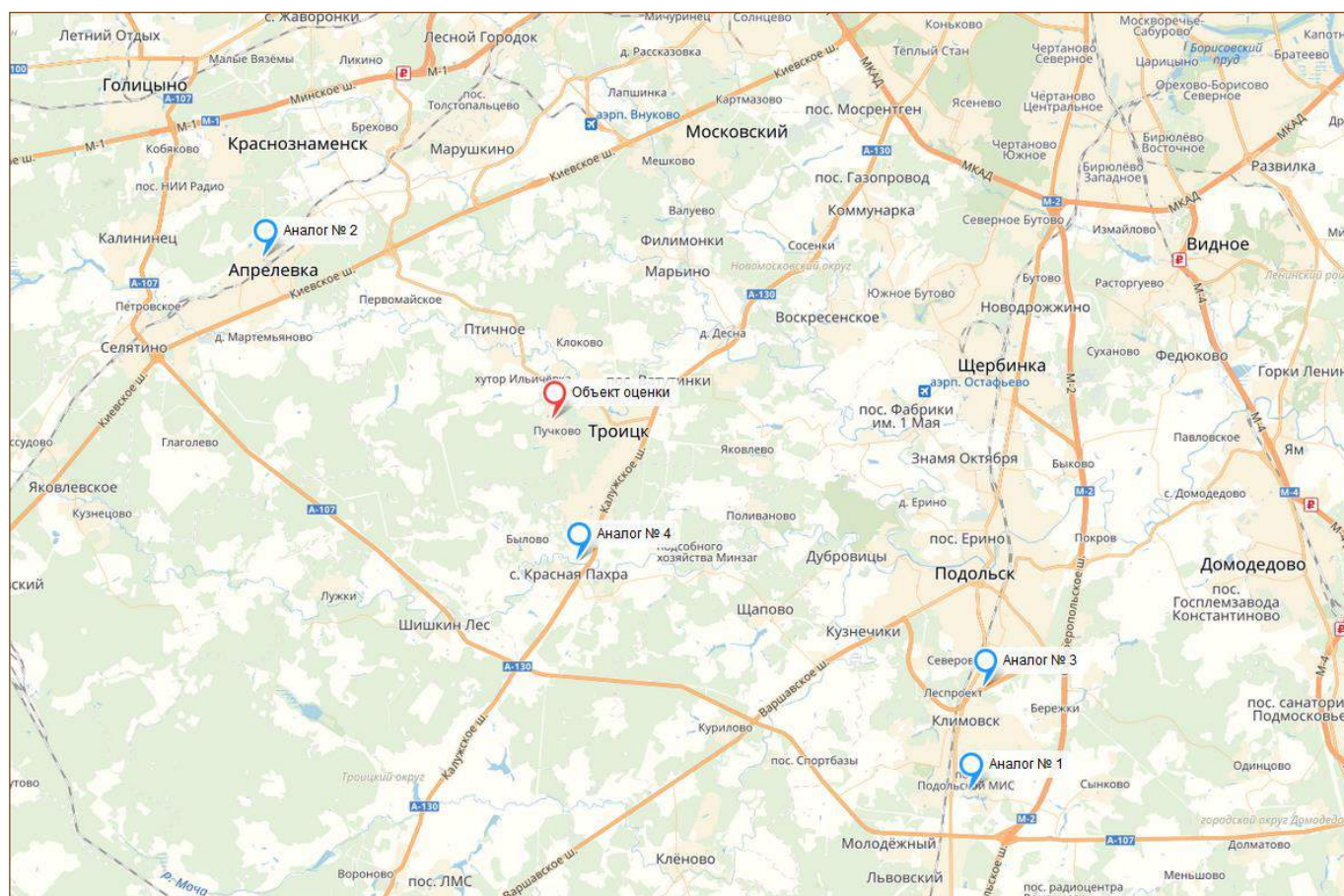
При определении стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись:

- тип объекта;
- назначение;
- местоположение;
- этаж расположения.

В качестве аналогов отбирались предложения об аренде помещений административного назначения, расположенных в ТАО г. Москвы, а также в близлежащих районах Московской области (в небольших населенных пунктах с сопоставимым уровнем деловой активности) в связи с отсутствием необходимого количества аналогов в районе расположения Объекта оценки с внесением необходимых корректировок.

Выбранные аналоги схематично нанесены на карту, представленную ниже.

И. 5.7 Карта местоположения Объекта оценки и аналогов












Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Характеристика объектов, выбранных для определения среднерыночной ставки аренды офисного назначения представлена в таблице ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.62 Характеристика объектов, выбранных для определения ставки аренды

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Изображение здания					
Изображение внутренних помещений		Нет изображения			
Дата предложения	20.03.2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Тип объекта	Помещение в нежилом здании	Помещение в нежилом здании	Помещение в нежилом здании	Помещение в нежилом здании	Помещение в нежилом здании
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Местоположение	г. Москва, п. Первомайское, д. Пучково	Московская область, п. Подольской машинно-испытательной станции, ул. Академика Горячкина	Московская область, г. Апрелевка, ул. Парковая, д. 1с23	Московская область, п. Железнодорожный, ул. Большая Серпуховская, д. 199Д	г. Москва, с. Красная Пахра, д. 150
Направление	Юго-запад	Юг	Юго-запад	Юг	Юго-запад
Зона	МКАД- ММК (А-107)	МКАД- ММК (А-107)	МКАД- ММК (А-107)	МКАД- ММК (А-107)	МКАД- ММК (А-107)
Предлагаемая в аренду площадь, кв. м	2 883,0	600	167	800	150
Площадь надземной части, кв. м	2 883,0	600	167	524	150
Площадь подземной части, кв. м	0,0	0	0	276	0
Этаж расположения	1,2,3	3	1	1,2, подвал	2
Физическое состояние	Рабочее, стандартная офисная отделка эконо класса	Рабочее, стандартная офисная отделка эконо класса	Рабочее, стандартная офисная отделка эконо класса	Рабочее, стандартная офисная отделка эконо класса	Рабочее, стандартная офисная отделка эконо класса
Дополнительная информация	Кабинетно-коридорная планировка, наземная парковка	Кабинетно-коридорная планировка, наземная парковка	Кабинетно-коридорная планировка, наземная парковка	Кабинетно-коридорная планировка, наземная парковка	Кабинетно-коридорная планировка, наземная парковка
Ставка аренды руб./кв. м/год с НДС	-	6 000	5 664	4 800	6 000
Эксплуатационные расходы (ЭР)	-	Включены, кроме уборки	Включены, кроме уборки	Отдельно	Включены, кроме уборки
Коммунальные платежи (КП)	-	Включены, кроме э/э	Включены	Включены, кроме э/э	Включены, кроме э/э
Контактное лицо	-	Геннадий, 7 985 425-78-67	Мариано, Николай, +7 968 968-61-50, +7 910 000-03-83	РОН, Андрей, 8 915 119 80 35	Елена, 8 909 169 12 46
Источник информации (ссылка)	-	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/171517622/	https://aprelevka.cian.ru/rent/commercial/169097612/	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_zdanie_s_vobodnogo_naznacheniya_800m_1099231754	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_590_m_kv_1699767088

Источник: анализ Оценщика

Далее были введены необходимые корректировки для повышения уровня сопоставимости объектов-аналогов и Объекта оценки с целью выведения средневзвешенной арендной ставки.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.63 Расчет ставки аренды

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Ставка аренды руб./кв. м/год с НДС	-	6 000	5 664	4 800	6 000
Операционные расходы (ОР)	-	Включены, кроме уборки. Включены, кроме э/э	Включены, кроме уборки. Включены	Отдельно. Включены, кроме э/э	Включены, кроме уборки. Включены, кроме э/э
Корректировка на ОР, руб./кв. м с НДС	-	-1 583	-2 108	-131	-1 583
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ЭР и КП	-	4 417	3 556	4 669	4 417
Возможность торга	-	+	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ЭР и КП	-	4 042	3 254	4 272	4 042
Дата предложения	20.03.2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ЭР и КП	-	4 042	3 254	4 272	4 042
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Корректировка на назначение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ЭР и КП	-	4 042	3 254	4 272	4 042
Местоположение	г. Москва, п. Первомайское, д. Пучково	Московская область, п. Подольской машинно-испытательной станции, ул. Академика Горячкина	Московская область, г. Апрелевка, ул. Парковая, 1с23	Московская область, п. Железнодорожный, ул. Большая Серпуховская, д. 199Д	г. Москва, с. Красная Пахра, д.150
Корректировка на местоположение, %	-	-11%	0%	-11%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ЭР и КП	-	3 597	3 254	3 802	4 042
Предлагаемая в аренду площадь, кв. м	1 129,2	600,0	167,0	800,0	150,0
Корректировка на площадь, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ЭР и КП	-	3 597	3 254	3 802	4 042
Доля надземной части, %	100%	100%	100%	66%	100%
Доля подземной части, %	0%	0%	0%	35%	0%
Корректировка на структуру площадей, %	-	0%	0%	9%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ЭР и КП	-	3 597	3 254	4 144	4 042
Физическое состояние	Рабочее, стандартная офисная отделка эконом класса	Рабочее, стандартная офисная отделка эконом класса	Рабочее, стандартная офисная отделка эконом класса	Рабочее, стандартная офисная отделка эконом класса	Рабочее, стандартная офисная отделка эконом класса
Корректировка на физическое состояние, %	-	0%	0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ЭР и КП	-	3 597	3 254	4 144	4 042
Дополнительные характеристики	Кабинетно-коридорная планировка, наземная парковка	Кабинетно-коридорная планировка, наземная парковка	Кабинетно-коридорная планировка, наземная парковка	Кабинетно-коридорная планировка, наземная парковка	Кабинетно-коридорная планировка, наземная парковка
Корректировка на дополнительные характеристики, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ЭР и КП	-	3 597	3 254	4 144	4 042
Количество внесенных корректировок	-	2	1	3	1
Вес, %	-	23,810%	28,571%	19,048%	28,571%
Средневзвешенная ставка аренды офисных помещений Объекта, с учетом всех поправок, руб./кв. м/год с НДС, без ЭР и КП			3 730		

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

Корректировка на величину операционных расходов (ОР)

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости. Операционные расходы подразделяются на:

- переменные расходы: расходы на охрану, оплата труда обслуживающего персонала, расходы на содержание территории и текущий ремонт, расходы на управление, коммунальные платежи, прочие расходы;
- постоянные расходы: расходы на страхование, земельные платежи, налог на имущество.

В различных случаях часть расходов арендодатель платит самостоятельно или перекладывает всю величину расходов на арендатора.

Наиболее распространенной практикой является вариант, когда арендодатель перекладывает на арендатора расходы на охрану, уборку помещений и прилегающей территории. В отдельных случаях коммунальные платежи оплачиваются по фактическому потреблению или включены в ставку аренды.

Традиционно, к расходам, которые несет исключительно арендодатель относятся: расходы на страхование, налоги, плановый ремонт и обслуживание здания, административные расходы.

При определении средневзвешенной ставки арендной платы для офисных помещений аналоги приводились к единой базе - без учета переменных операционных расходов.

Ставки аренды объектов-аналогов № 1 и № 4 включают в себя переменные эксплуатационные расходы, за исключением расходов на уборку и коммунальные расходы, кроме расходов на электроэнергию. Объект-аналог № 2 включает в себя переменные эксплуатационные расходы, за исключением расходов на уборку и коммунальные расходы, объект-аналог № 3 включает в себя коммунальные расходы, кроме расходов на электроэнергию и не включает переменные эксплуатационные расходы, в связи с чем возникает необходимость корректировки ставок аренды на соответствующую величину эксплуатационных расходов.

Согласно данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД №21, 2017 средняя величина операционных расходов для офисных помещений класса "С" в Московской области составляет 3 383 руб. кв. м/год, эксплуатационных расходов - 2 253 руб. кв. м/год.

Структура операционных расходов приведена в таблице ниже.

Т. 5.64 Структура операционных расходов

Наименование вида расходов	Бизнес-центры класса "С", %
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т. ч.:	15,0%
Техническое обслуживание инженерных систем здания	4,7%
Обеспечение пожарной безопасности	1,0%
Текущий ремонт	0,6%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование вида расходов	Бизнес-центры класса "С", %
Уборка мест общего пользования	7,0%
Уборка прилегающей территории	3,5%
Сезонные работы (очистка кровли от снега, мытье фасадов и т.д.)	2,7%
Вывоз мусора	0,3%
Охрана / КПП	0,5%
Прочие расходы (например, обслуживание площадки для стоянки и маневрирования грузовиков)	0,1%
Расходы на содержание (ФМ УК)	4,9%
Коммунальные платежи	29,1%
Реклама, маркетинг, юридические услуги	0,0%
ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в т.ч. по статьям расходов:	51,0%
Техническое обслуживание инженерных систем здания	15,2%
Уборка мест общего пользования	15,7%
Уборка прилегающей территории	11,9%
Прочие расходы (например, обслуживание площадки паркинга)	3,6%
Охрана	5,9%

Источник: RWAY № 248, ноябрь 2015, стр. 71

Расчет корректировки на операционные расходы приведен в таблице ниже.

Т. 5.65 Расчет корректировки на операционные расходы

Показатель	Значение
Операционные расходы, руб./ кв. м/ год	3 383
Эксплуатационные расходы, руб./ кв. м/ год	2 253
Расходы на налоги, земельные платежи, страхование, руб./ кв. м/ год	1 130
Доля коммунальных платежей	29,1%
Коммунальные платежи, руб./ кв. м/ год	656
Доля расходов на электроэнергию	0,8
Расходы на электроэнергию, руб. / кв. м/ год	525
Коммунальные платежи за исключение расходов на электроэнергию, руб./ кв. м/ год	131
Эксплуатационные расходы, руб./ кв. м/ год	1 597
Расходы на уборку, руб./ кв. м/ год	145
Эксплуатационные расходы за исключение расходов на уборку, руб./ кв. м/ год	1452

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, величина корректировки на учет в ставке арендной платы операционных расходов для объектов-аналогов № 1 и № 4 составила **(-1 583)** руб./кв. м/год, для объекта-аналога № 2 **(-2 108)** руб./кв. м/год, для объекта-аналога № 3 - **(-131)** руб. кв. м/год.

- **Корректировка на торг**

Выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой помещения административного назначения.

Т. 5.66 Размер корректировки на торг

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,4%	12,6% 14,1%	8,5% 18,2%

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2017, стр. 298-299, табл. 187-188

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 298-299, табл. 187-188) скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости находится в диапазоне от 8,5% до 18,2%.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Со слов риэлторов возможность торга у объектов-аналогов небольшая, в связи с чем Оценщик принял решение использовать значение скидки на торг на уровне нижней границы расширенного интервала в размере **(-8,5%)**. Данная корректировка была применена ко всем аналогам.

- **Корректировка на дату предложения**

Все предложения являются актуальными на дату оценки, в связи с чем, корректировка на дату предложения не применялась.

- **Корректировка на назначение**

Объект оценки, как и выбранные объекты-аналоги, представляет собой помещения административного назначения, таким образом внесение корректировки к ценам предложений объектов-аналогов не требуется.

- **Корректировка на местоположение, %**

Объект оценки расположен в ТАО г. Москвы в юго-западном направлении в зоне МКАД-ММК (А-107), объекты-аналоги № 2 и № 4 также расположены в юго-западном направлении в зоне МКАД-ММК (А-107), в связи с чем корректировка на местоположение к данным аналогам не применялась.

Объекты-аналоги № 1 и № 3 расположены в южном направлении в зоне МКАД-ММК (А-107), в связи с чем возникает необходимость внесения корректировки к данным аналогам.

Корректировка применялась на основании соотношения рыночных данных об уровне аренды объектов административного назначения с учетом направления и зоны расположения. Расчет корректировки на местоположение приведен в таблице ниже.

Т. 5.67 Расчет корректировки на местоположение

Направление/зона расположения	Арендная ставка, руб./кв. м/ год	Корректировка на местоположение, %
Юго-западное (МКАД-ММК (А-107))	8 600	-
Южное направление (МКАД-ММК (А-107))	9 700	-11%

Источник: Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2017 года компании "Профессиональное финансовое консультирование" (http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2017/10/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_3%D0%BA%D0%B22017_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf)

Таким образом, корректировка на местоположение для объектов-аналогов № 1 и № 3 составила **(-11%)**. Объекты-аналоги № 2 и № 4 являются сопоставимым с Объектом Оценки по данному параметру и внесение корректировки не требуется.

- **Корректировка на площадь, предлагаемую в аренду**

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги представляют собой офисные блоки, которые могут сдаваться различными площадями, в связи с необходимостью внесения корректировки на площадь, предлагаемую в аренду отсутствует.

- **Корректировка на структуру площадей**

Оцениваемый объект и объект-аналог № 3 имеют различную структуру площадей относительно этажности, поэтому возникает необходимость внесения корректировки к ценам предложений объектов-аналогов.

Корректировка на структуру площадей была рассчитана на основе данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 217-218, табл. 127-128). Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.68 Данные справочника о соотношении цен предложений торговых помещений

Наименование коэффициента	Соотношение
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1-м этаже	0,73
Надземная часть	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2017, стр. 217, табл. 127

Величина корректировки была определена с использованием коэффициентов, указанных выше:

$$K_S = \frac{D_{пч}^{об} \times K_{пч} + D_{нч}^{об} \times K_{нч}}{D_{пч}^{ан} \times K_{пч} + D_{нч}^{ан} \times K_{нч}} - 1, \text{ где}$$

K_S итоговое значение корректировки на структуру площадей, %;

$D_{пч}^{об}$ доля площади помещений подземной части оцениваемого объекта, %;

$D_{нч}^{об}$ доля площади помещений надземной части оцениваемого объекта, %;

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

$D_{\text{ПЧ}}^{\text{АН}}$ доля площади помещений подземной части аналога, %;

$D_{\text{НЧ}}^{\text{АН}}$ доля площади помещений надземной части аналога, %;

$K_{\text{ПЧ}}$ коэффициент, отражающий разницу в стоимости подземной части по сравнению с надземной частью - (0,73);

$K_{\text{НЧ}}$ коэффициент стоимости надземной части - (1,00);

Итоговые результаты расчета корректировок представлены в таблице ниже.

Т. 5.69 Расчет корректировки на структуру площадей

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Доля помещений подземной части, %	100%	100%	100%	66%	100%
Доля помещений надземной части, %	0%	0%	0%	35%	0%
Корректировка на этаж расположения, %	-	0%	0%	9%	0%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на структуру площадей для объекта-аналога № 3 составила **9%**, объекты-аналоги № 1, № 2 и № 4 являются сопоставимыми с Объектом оценки по данному параметру и внесение корректировки не требуется.

• **Корректировка на физическое состояние**

Объект оценки также, как и выбранные объекты-аналоги, находится в рабочем состоянии со стандартной офисной отделкой эконом класса, в связи с чем корректировка по данному критерию не требуется.

• **Корректировка на дополнительные характеристики**

Объект оценки также, как и выбранные объекты-аналоги, имеет кабинетно-коридорную планировку и обеспечен наземной парковкой, в связи с чем внесение корректировки на дополнительные характеристики к ценам предложений объектов-аналогов не требуется.

В результате внесения корректировок величина годовой арендной ставки помещений офисного назначения составила **3 730 руб.** за 1 кв. м общей площади в год, **с НДС, без учета переменных операционных расходов.**

Расчет арендной ставки помещений подвала

Расчет ставки аренды помещений подвала производился путем корректировки ставки аренды помещений надземной части на этажность.

Корректировка на этажность была рассчитывалась на основе данных "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Л.А. Лейфер, стр. 217-218, табл. 127-128). Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.70 Корректировка на этаж расположения

Удельная арендная ставка	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75	0,65	0,81

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2017, стр. 217, табл. 127-128

Формула расчета корректировки ($K_{\text{под}}$) имеет следующий вид:

$$K_{\text{под}} = 0,73/1 - 100\%$$

В результате внесения корректировок величина арендной ставки помещений цокольного этажа составила **2 723 руб.** за 1 кв. м в год, с НДС, без учета переменных операционных расходов.

Ставка дисконтирования

Определение ставки дохода на капитал (Re)

Описание определения ставки дохода на капитал приведено в подразделе 5.3.2.1 настоящего Отчета.

Определение безрисковой ставки дохода

На дату оценки долгосрочная ставка по рублевым ОФЗ (Россия, 46020) со сроком погашения в 2036 г. составила 7,37% годовых¹⁴.

¹⁴ www.rusbonds.ru.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Определение премии за риск инвестирования в данный объект недвижимости

1. Ухудшение общей экономической ситуации

- риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предусмотренным в договоре аренды, снижение деловой активности и изменение структуры спроса на аренду и покупку недвижимости. Указанный риск плохо предсказуем, однако на дату оценки принимается на среднем уровне, учитывая нестабильность макроэкономической ситуации.

2. Увеличение числа конкурирующих объектов

- риск связан, прежде всего, с тем, что со временем увеличение предложения на рынке недвижимости региона усилит конкуренцию и неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв. м. В соответствии с результатами анализа рынка недвижимости региона уровень данного риска можно определить на минимальном уровне.

3. Изменение федерального или местного законодательства

- риск связан в первую очередь с земельными отношениями. Также изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением налоговых платежей и регулирования эксплуатации объектов недвижимости. Согласно последним тенденциям изменения в области земельных отношений, скорее всего, будут носить благоприятный характер для пользователей рассматриваемого объекта. В связи с этим риск принимается на минимальном уровне.

4. Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации

- к природным и антропогенным чрезвычайным ситуациям обычно относятся пожар, повреждение водой и другие стихийные бедствия, а также противоправные действия третьих лиц. Тем не менее, существует ряд чрезвычайных ситуаций, которые не предусмотрены стандартным договором страхования. Например, в случае повреждения, гибели или утраты имущества, необходимого для осуществления коммерческой деятельности, может возникнуть полная или частичная остановка бизнес-процессов. К прочим рискам можно отнести полное или частичное внезапное обрушение здания по причине ошибок, допущенных при проектировании здания, отступлении от проекта при ведении строительных работ, нарушении правил монтажа, при вводе в эксплуатацию здания или отдельных его частей со значительными дефектами, при нарушении правил эксплуатации здания, нарушении целостности здания в силу ведения строительных работ в непосредственной близости от здания. Данный вид риска также не поддается точному прогнозированию, однако вероятность его возникновения можно определить на минимальном уровне, учитывая характер местности, где расположен объект оценки, а также эффективный срок его службы.

5. Ускоренный износ здания

- учитывает все виды износа здания, как-то: физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Здание введено в эксплуатацию в 2006 году, состояние здания можно охарактеризовать как хорошее в связи с чем риск принимается на низком уровне.

6. Неправильное оформление договоров аренды

- следствием допущенных ошибок и возникновения непредусмотренных обстоятельств может быть досрочное расторжение договора, признание его недействительным, незаключенным, либо предъявление финансовых претензий со стороны арендатора (в частности, возмещение причиненного ущерба). Проблемы с оформлением договоров аренды также во многом связаны с несовершенством законодательства. Данный риск был определен как минимальный.

7. Недостаточно эффективный менеджмент

- одной из серьезнейших проблем, влияющих на управление недвижимостью, является неподготовленность собственника: как правило, собственник не представляет, что возможно более эффективно использовать его недвижимость и применять технологии управления, позволяющие повысить ее доходность и рыночную стоимость. За собственником в этом случае остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления, функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При этом основными задачами управляющей компании являются: разработка стратегии и программы управления объектом недвижимости, контроль за его содержанием, выбор подрядных эксплуатирующих организаций и заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта недвижимости (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных договоров, текущее обслуживание клиентов), организация процессов развития недвижимости. Данный риск был определен как минимальный.

8. Криминогенные факторы

Страхование имущества включает в себя возмещение затрат на восстановление имущества, за вычетом начисленного износа вследствие произошедшего взрыва, применения газа и т.п., страховщик возмещает также расходы по спасанию имущества и предотвращению увеличения размера ущерба. Но стандартный страховой договор не включает в себя расходы по расчистке территории страхования, расходы на перемещение и защиту неповрежденного имущества, расходы на восстановление пострадавших документов, которые могут возникнуть в связи с криминогенным происшествием. Учитывая местонахождение, окружение объекта, криминогенный риск принимается на минимальном уровне.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9. Бизнес риск

Бизнес-риск - это способность поддерживать уровень дохода на вложенный капитал. Он возникает в тех случаях, когда коммерческая и хозяйственная деятельность оказывается менее успешной, чем была ранее или чем ожидалось. Учитывая местоположение Объекта оценки, бизнес риск оценивается на уровне ниже среднего.

10. Правовой статус объектов

На Объект оценки оформлены все правоустанавливающие документы, копии которых предоставлены Оценщику. Риск принимается на минимальном уровне.

Т. 5.71 Расчет премии за риск инвестирования в объекты экспертным методом

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации					1					
2	Увеличение числа конкурирующих объектов	1									
3	Изменение федерального или местного законодательства	1									
Несистематический риск											
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1									
5	Ускоренный износ здания			1							
6	Неправильное оформление договоров аренды	1									
7	Недостаточно эффективный менеджмент	1									
8	Криминогенные факторы	1									
9	Бизнес риск					1					
10	Правовой статус объектов	1									
Итого:											
Взвешенный итог:		7	0	3	4	5	0	0	0	0	0
Итого:						19					
Количество факторов:						10					
Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %						1,90					

Источник: расчеты Оценщика

Определение премии за низкую ликвидность объекта (rl)

Премия за низкую ликвидность учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций.

Оценщик определил премию за низкую ликвидность экспертным методом. Расчет производился на бальной основе (по 5-ти бальной шкале), каждому баллу соответствует определенное значение (1 балл для объектов высоколиквидных, соответствующее значение премии - 1%, 5 баллов для низколиквидных объектов, соответствующее значение премии - 5%).

Учитывая текущее состояние рынка коммерческой недвижимости, а также местоположение оцениваемого здания (в 22 км от МКАД в д. Пучково), Объект оценки следует отнести к объектам с ликвидностью ниже среднего. Таким образом, премия за низкую ликвидность принимается на уровне 3%.

Определение премии за инвестиционный менеджмент (rm)

- премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Размер премии определен Оценщиками на основании средних тарифов крупнейших управляющих компаний за услуги доверительного управления капиталом (1,00% -2,00%) на среднем уровне в размере 1,5%.

Таким образом, ставка дисконтирования (Re) для оцениваемого здания равна:

$$Re = 7,37\% + 1,90\% + 3,00\% + 1,50\% = 13,77\%.$$

Ставка капитализации

Определение ставки капитализации дано в подразделе 5.3.2.1 настоящего Отчета.

На основе данных описания конструктивных элементов здания, величина нормативного срока жизни определена Оценщиком на уровне 100 лет.

Объект оценки был построен в 2006 г. Оставшийся срок экономической жизни здания на конец прогнозного периода определен как разница между нормативным сроком службы (сроком экономической жизни) и хронологическим сроком

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

службы (эффективным) на конец прогнозного периода. Таким образом, оставшийся срок экономической жизни оцениваемого здания составил 89 лет.

Таким образом, норма возврата составит:

$$SFF(n-k; Re) = 13,7\% / ((1+13,77\%)^{89} - 1) = 0,000142\%$$

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K_{Ck+1} = \frac{(1 - (1 + C_{k+1})^{n-k} \times (1 + R_e)^{-(n-k)})}{(R_e - C_{k+1}) \times a(n-k; R_e)}, \text{ где}$$

C_{k+1} - изменение чистого операционного дохода в постпрогнозный период (прирост), %;

$a(n-k; R_e)$ - фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период.

Данный показатель определен на уровне 3% (округленное значение 2,8%) как среднее значение Индекса потребительских цен на 2030 год по данным прогноза социально-экономического развития РФ на период до 2030 г. Министерства экономического развития Российской Федерации с учетом даты оценки, а также прогнозов EIU за декабрь 2017 г.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице.

Т. 5.72 Расчет ставки капитализации

Показатель	Обозначение	Значение
Ставка дисконтирования	Re	13,77%
Норма возврата	SFF (n-k;Y)	0,000142%
Нормативный срок службы (срок экономической жизни), лет	n	100
Хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет	k	11
Оставшийся срок жизни объекта, лет	n-k	89
Темп прироста денежного потока в постпрогнозный период	c	3,00%
Корректирующий коэффициент	Kc+1	1,1960
Фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период	a(n-k;Y)	7,762084
Ставка капитализации	Ro	11,51%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Т. 5.73 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по доходному подходу

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	4 066,6
Арендопригодная площадь здания, кв. м	3 772,6
Арендопригодная площадь помещений надземной части, кв. м	2 758,1
Ставка аренды офисных помещений 1-го этажа, руб./кв. м/год с НДС, с ОР без КП	3 730
Арендопригодная помещений подземной части, кв. м	1 014,5
Ставка аренды помещений подвала, руб./кв. м/год с НДС, с ОР без КП	2 723
<i>Потенциальный валовой доход, руб. в год с НДС</i>	<i>13 050 197</i>
Потери при сборе арендной платы за офисные помещения, %	20,00%
<i>Действительный валовой доход, руб. в год с НДС</i>	<i>10 440 158</i>
Операционные расходы, руб. с НДС	3 503 558
Налог на имущество	3 349 906
Земельные платежи	94 651
Страховые платежи	59 001
Расходы на замещение	104 402
<i>Чистый операционный доход, руб. в год с НДС</i>	<i>6 832 198</i>
Ставка капитализации, %	11,51%
Рыночная стоимость Объекта Оценки по доходному подходу с учетом прав на земельный участок, руб., с НДС	59 358 801

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Показатель	Значение
Рыночная стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается	7 637 932
Рыночная стоимость объекта №4 по доходному подходу, руб. с НДС	51 720 869

Источник: расчеты Оценщика

Комментарии:

- Арендпригодная площадь Объекта оценки представлена в подразделе 2.1.2 настоящего Отчета.
- Потери при сборе арендной платы были приняты на уровне 20% с учетом данных аналитического обзора офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2017 года компании Knight Frank о среднем уровне вакансий для офисной недвижимости за пределами МКАД (<http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>).
- Учитывая вариант использования помещений (в качестве объектов административного назначения) и общей площади здания (4 066,6 кв. м) размер налога на имущество определен в соответствии с п. 5 ст. 2 Закона города Москвы № 64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" в размере 1,5%¹⁵ от кадастровой стоимости (223 327 098,84 руб.), соответственно величина земельного налога составляет 3 349 906 руб./год.
- Кадастровая стоимость земельного участка составляет 6 310 085,96 руб., налоговая ставка устанавливается в размере 1,5%¹⁶ от кадастровой стоимости, соответственно величина земельного налога составляет 94 651 руб./год.
- Страховые платежи. Тарифные ставки страховых премий определяются в процентах от страховой суммы. Размер годовой страховой премии рассчитывается по тарифу 0,1% от итоговой рыночной стоимости Объекта оценки без учета стоимости земельного участка.
- Величина резерва на замещение определена на уровне 1%¹⁷ от действительного валового дохода.

Вывод: рыночная стоимость объекта №4 в составе Объекта оценки - нежилого здания общей площадью 4 066,6 кв. м, рассчитанная доходным подходом, составляет **51 720 869 руб., с НДС.**

5.3.5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА № 15-19 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Методология

Для оценки рыночной стоимости прав на земельный участок применялся метод сравнения продаж. При этом стоимость земельного участка определялась как стоимость условно свободного - для корректировок в рамках сравнительного подхода и выделения стоимости при итоговом согласовании стоимости. При применении данного метода участок предполагается условно свободным от улучшений с коммуникациями по границе.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- изучение рынка и предложений на продажу, то есть земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым участком;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, правовой статус, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Критерии отбора аналогов

Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок на рынке земли сельскохозяйственного назначения в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений на дату оценки.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Ключевыми критериями выбора участков-аналогов выступали следующие параметры:

¹⁵ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/cc000cf5a582bbfc292e9566b7e432f7e6969bbd/

¹⁶ <http://docs.cntd.ru/document/428506821>

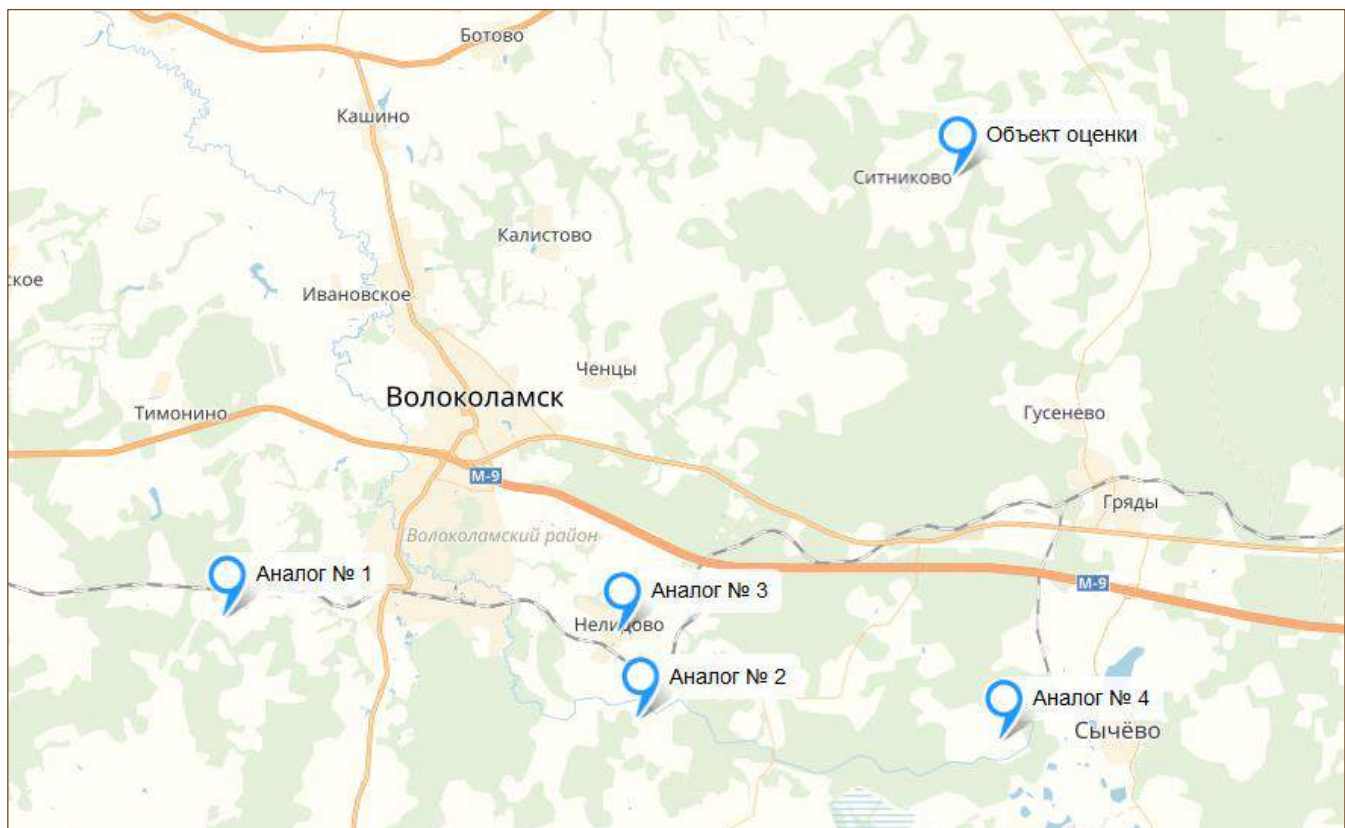
¹⁷ http://www.neoconsult.ru/ru/press/media/osobnosti_ocenki_stoimosti_gostinic.html

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

- Категория земель и вид разрешенного использования земельного участка - в расчетах использованы предложения участков категорий земли сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и сельскохозяйственного производства.
- Местоположение - в рамках выбранной методологии были отобраны аналоги (земельные участки, выставленные на продажу), расположенные в Волоколамском районе Московской области. Удаленность от МКАД является одним факторов, влияющих на стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения. Объекты оценки № 15-19 расположены на расстоянии на сопоставимом расстоянии от МКАД в пределах 80 - 100 км. Предложения о продаже земельных участков, расположенных вдоль крупных автомагистралей, не использовались
- Площадь - в расчетах использовались сопоставимые по площади земельные участки - площадью свыше 30 га, и площадью от 10 до 30 га.
- Принимался во внимание факт наличия (отсутствия) коммуникаций и прочих улучшений на предлагаемых к продаже земельных участках.

Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту, представленную ниже.

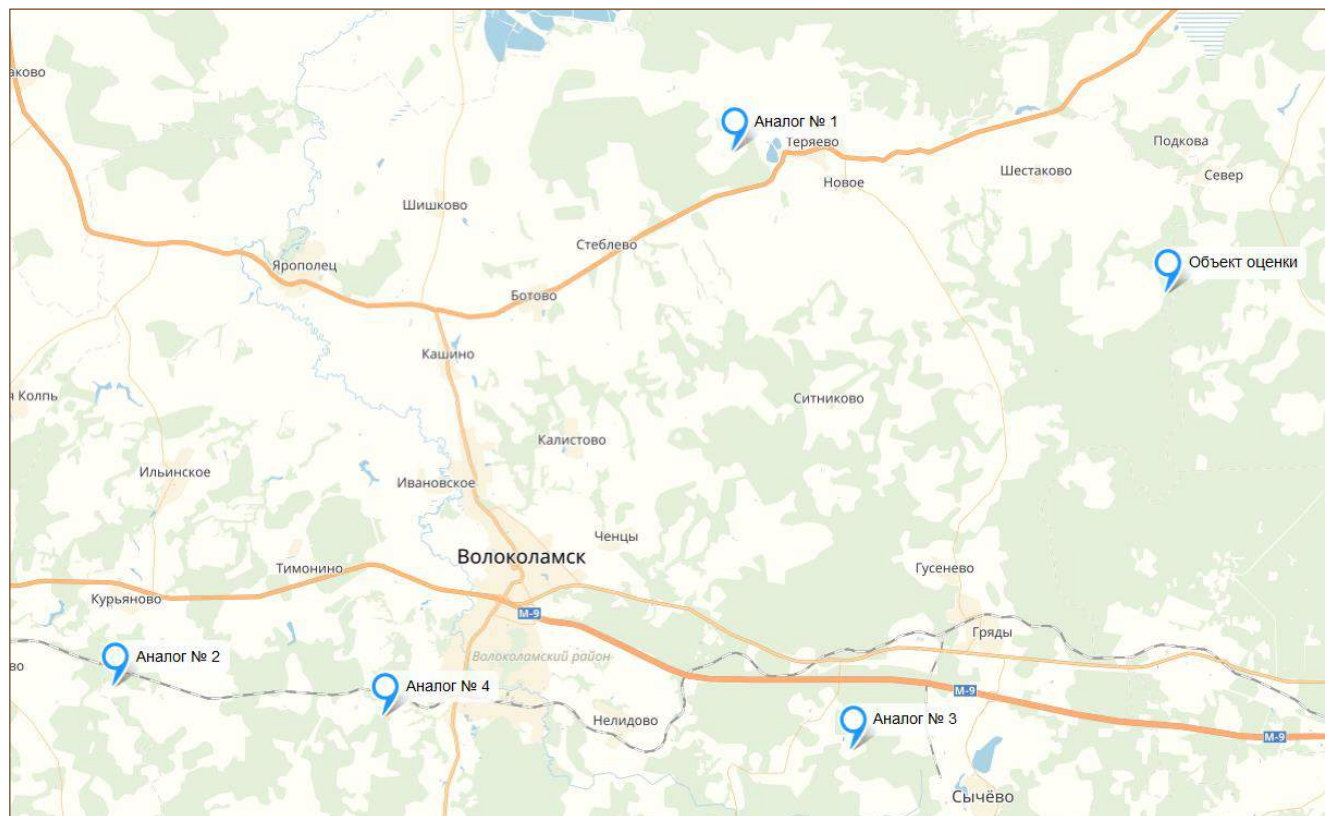
И. 5.8 Карта местоположения участков площадью свыше 30 га и выбранных объектов-аналогов



Источник: <http://www.maps.yandex.ru>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

И. 5.9 Карта местоположения участков площадью от 10 до 30 га и выбранных объектов-аналогов



Источник: <http://www.maps.yandex.ru>

В результате проведенного анализа с учетом описанных ранее критериев отбора аналогов были отобраны следующие предложения земельных участков. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади земельных участков.

Т. 5.74 Характеристика оцениваемых участков и объектов-аналогов площадью свыше 30 га

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата предложения	20.03.2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская обл., Волоколамский р-н, с/п Чисменское, р-н д. Чеблоково	Московская обл., Волоколамский р-н, территория "ПСК Волоколамский"	Московская обл., Волоколамский р-н, с/п Чисменское, д. Васильевское	Московская обл., Волоколамский р-н, д. Нелидово	Московская обл., Волоколамский р-н, д. Себенки
Категория земель	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Вид разрешенного использования	Для организации КФХ	Для с/х производства	Для с/х производства	Для с/х производства	Для организации КФХ
Общая площадь, кв. м	400 000-401 000	585 750,00	345 500,00	301 000,00	300 000,00
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие улучшений	Отсутствует	Участок свободен от улучшений	Участок свободен от улучшений	Участок свободен от улучшений	Участок свободен от улучшений
Электроснабжение	Отсутствует	По границе	По границе	По границе	Отсутствует
Газоснабжение	Отсутствует	Отсутствует	По границе	По границе	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует	Отсутствует	По границе	Отсутствует	Отсутствует
Дополнительная информация	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений
Цена предложения, руб. НДС не облагается		23 432 000	13 820 000	15 050 000	15 000 000

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена 1 кв. м, руб., НДС не облагается	-	40,00	40,00	50,00	50,00
Контактное лицо	-	Алексей, тел.: +7 (963) 670-77-77	Сергей, тел.: +7 (903) 504-44-90	Владимир, тел.: +7 (495) 772-76-59	Хоттей, тел.: +7 (916) 027-99-24
Источник информации (ссылка)	-	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhohnaznacheniya/dal_58_58/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volokolamsk-177179824	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_pod_teplichnoe_khkozyaystvo_30_1_ga_n_elidovo/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-volokolamsk-210476740

Источник: данные открытых источников

Т. 5.75 Характеристика оцениваемых участков и объектов-аналогов площадью 10-30 га

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата предложения	20.03.2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская обл, Волоколамский р-н, с/п Чисменское, р-н д. Чеблоково	Московская обл, Волоколамский р-н, вблизи д. Стромилово	Московская обл, Волоколамский р-н, Курьяновский с.о., р-н д. Татьянано	Московская обл, Волоколамский р-н, д. Хорошово	Московская обл, Волоколамский р-н, д. Терентьево
Категория земель	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Вид разрешенного использования	Для организации КФХ	Для с/х производства	Для организации КФХ	Для с/х производства	Для организации КФХ
Общая площадь, кв. м	131 000-195 000	131 510,00	100 000,00	100 000,00	245 000,00
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие улучшений	Отсутствует	Участок свободен от улучшений	Участок свободен от улучшений	Участок свободен от улучшений	Участок свободен от улучшений
Электроснабжение	Отсутствует	По границе	Отсутствует	По границе	Отсутствует
Газоснабжение	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	По границе	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Дополнительная информация	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность
Цена предложения, руб. НДС не облагается	-	7 890 000	4 900 000	5 000 000	12 500 000
Цена 1 кв. м, руб., НДС не облагается	-	60,00	49,00	50,00	51,02
Контактное лицо	-	Алексей, тел.: +7 (963) 670-77-77	Анастасия, тел.: +7 (968) 842-88-88	Владимир, тел.: +7 (495) 772-76-58	Сергей, тел.: +7 (903) 798-45-36
Источник информации (ссылка)	-	http://bigland.ru/katalog/lands/zemlya_selhohnaznacheniya/stromilovo_13_15/	https://rosrealt.ru/volokolamskij-rajon/uchastok/401023	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_derevne_khoroshov_o_10_ga/	https://raui.ru/realty/item/5208510

Источник: данные открытых источников

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемых земельных участков с объектами-аналогами.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.76 Корректировки цен объектов-аналогов для участков площадью свыше 30 га

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	40,00	40,00	50,00	50,00
Корректировка на торг, %	-	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная цена 1 кв. м, руб., НДС не облагается	-	31,60	31,60	39,50	39,50
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	31,60	31,60	39,50	39,50
Местоположение	Московская обл., Волоколамский р-н, с/п Чисменское, р-н д. Чеблоково	Московская обл., Волоколамский р-н, территория "ПСК Волоколамский"	Московская обл., Волоколамский р-н, с/п Чисменское, д. Васильевское	Московская обл., Волоколамский р-н, д. Нелидово	Московская обл., Волоколамский р-н, д. Себенки
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м, руб., НДС не облагается	-	31,60	31,60	39,50	39,50
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м, руб., НДС не облагается	-	31,60	31,60	39,50	39,50
Категория земель	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Вид разрешенного использования	Для организации КФХ	Для с/х производства	Для с/х производства	Для с/х производства	Для организации КФХ
Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	31,60	31,60	39,50	39,50
Общая площадь земельного участка, кв. м	400 000-401 000	585 750,00	345 500,00	301 000,00	300 000,00
Корректировка на общую площадь земельного участка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	31,60	31,60	39,50	39,50
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Электроснабжение	Отсутствует	По границе	По границе	По границе	Отсутствует
Газоснабжение	Отсутствует	Отсутствует	По границе	По границе	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует	Отсутствует	По границе	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций, %	-	0%	0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	31,60	31,60	39,50	39,50
Дополнительные характеристики	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность
Корректировка на дополнительные характеристики, руб. / кв. м	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	31,60	31,60	39,50	39,50
Количество внесенных корректировок	4	1	1	1	1
Вес, %	100,00%	25,000%	25,000%	25,000%	25,000%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	35,55				

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.77 Корректировки цен объектов-аналогов для участков площадью 10-30 га

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	60,00	49,00	50,00	51,02
Корректировка на торг, %	-	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	47,40	38,71	39,50	40,31
Дата предложения	20.03.2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	47,40	38,71	39,50	40,31
Местоположение	Московская обл., Волоколамский р-н, с/п Чисменское, р-н д. Чеблоково	Московская обл., Волоколамский р-н, вблизи д. Стромилово	Московская обл., Волоколамский р-н, Курьяновский с.о., р-н д. Татьянаино	Московская обл., Волоколамский р-н, д. Хорошово	Московская обл., Волоколамский р-н, д. Терентьево
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	47,40	38,71	39,50	40,31
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	47,40	38,71	39,50	40,31

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Категория земель	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Вид разрешенного использования	Для организации КФХ	Для с/х производства	Для организации КФХ	Для с/х производства	Для организации КФХ
Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	47,40	38,71	39,50	40,31
Общая площадь земельного участка, кв. м	131 000-195 000	131 510,00	100 000,00	100 000,00	245 000,00
Корректировка на общую площадь земельного участка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	47,40	38,71	39,50	40,31
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Электроснабжение	Отсутствует	По границе	Отсутствует	По границе	Отсутствует
Газоснабжение	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	По границе	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	47,40	38,71	39,50	40,31
Дополнительные характеристики	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность	Удобный транспортный подъезд. Участок свободен от улучшений, на участке имеется кустарниковая растительность
Корректировка на дополнительные характеристики, руб. / кв. м	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	47,40	38,71	39,50	40,31
Количество внесенных корректировок	4	1	1	1	1
Вес, %	100,00%	25,000%	25,000%	25,000%	25,000%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	41,48				

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Обоснование корректировок

- **Корректировка на торг**

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли - продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже недвижимости цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок.

Объекты оценки № 15-19 и выбранные объекты-аналоги предназначены для сельскохозяйственного использования.

Т. 5.78 Размеры скидок на торг

Класс объектов	Неактивный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%	13,1%	28,9%

Источник: Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2017, стр. 297-298

Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2017 г. Земельные участки, стр. 297-298) скидка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения на активном рынке находится в диапазоне от 9,6% до 19,8%. Оценщик принял решение использовать среднее значение корректировки в размере **(-21,0%)**. Данная корректировка была применена ко всем аналогам.

- **Корректировка на дату предложения, %**

Все предложения являются актуальными на дату оценки, в связи с чем, корректировка на дату предложения не применялась.

- **Корректировка на местоположение, %**

Поскольку объект оценки, как и все объекты-аналоги расположены в Волоколамском районе Московской области, корректировка на местоположение не требуется.

- **Корректировка на набор передаваемых прав, %**

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, оформлены на праве собственности, в связи с чем корректировка на набор передаваемых прав к ценам предложений данных аналогов не требуется.

- **Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования**

Отобранные в качестве аналогов земельные участки сопоставимы по категории и виду разрешенного использования с оцениваемым участком. Корректировка по данному параметру не требуется.

- **Корректировка на общую площадь, %**

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: большой срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Поскольку площадь Объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимой (для земельных участков площадью свыше 30 га и для земельных участков площадью 10-30 га), корректировка по данному параметру не требуется.

- **Корректировка на наличие инженерных коммуникаций**

Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный, выбранные объекты-аналоги имеют возможность подключения ко всем коммуникациям в ближайших населенных пунктах, в связи с чем корректировка на наличие инженерных коммуникаций к ценам предложений данных аналогов не требуется.

- **Корректировка на дополнительные характеристики**

Земельный участок оценивается как условно свободный от улучшений.

Объект оценки № 15-19, как и все объекты-аналоги, представляют собой свободные от улучшений земельные участки, корректировка по данному параметру не требуется.

Итоговая величина стоимости 1 кв. м общей площади оцениваемых земельных участков рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога. В результате внесения корректировок средневзвешенная стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, составила для земельных участков площадью свыше 30 га: **35,55 руб./кв. м**, для участков площадью 10-30 га: **41,48 руб./кв. м**, НДС не облагается.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.79 Итоговый расчет рыночной стоимости земельных участков в составе Объекта оценки

Наименование	Площадь, кв. м	Стоимость руб./кв. м, НДС не облагается	Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	Рыночная стоимость, руб., округленно, НДС не облагается
Земельный участок кад. № 50:07:0040208:3	195 000	41,48	8 088 600	8 089 000
Земельный участок кад. № 50:07:0040208:4	400 000	35,55	14 220 000	14 220 000
Земельный участок кад. № 50:07:0040208:5	131 000	41,48	5 433 880	5 434 000
Земельный участок кад. № 50:07:0040208:6	401 000	35,55	14 255 550	14 256 000
Земельный участок кад. № 50:07:0040208:8	400 000	35,55	14 220 000	14 220 000
Рыночная стоимость земельных участков, руб., округленно, НДС не облагается				56 219 000

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: рыночная стоимость объектов недвижимости №15- 19 в составе Объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет: **56 219 000 руб., НДС не облагается**

5.3.6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА № 21 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.3.6.1 Сравнительный подход

Методология

Методология определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительный подход приведена ранее в разделе 5.3 настоящего Отчета.

Отбор аналогов

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

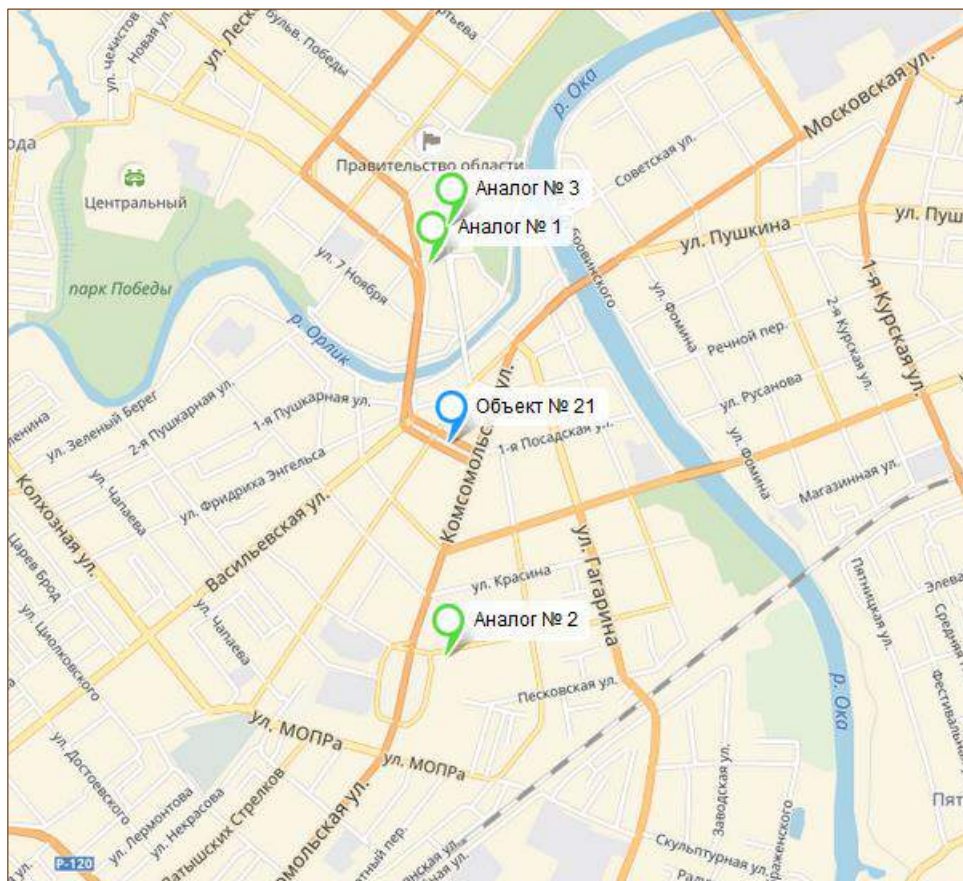
При определении стоимости Объекта № 21 в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись расположение, тип объекта и площадь.

В качестве аналогов отбирались предложения о продаже встроенных помещений свободного назначения. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади объекта.

Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту г. Орёл, представленную ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

И. 5.10 Карта местоположения Объекта № 21 и аналогов



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

* номера аналогов на карте совпадают с номерами аналогов в таблице ниже

Характеристика Объекта № 21 и отобранных аналогов представлена в таблице ниже.

Т. 5.80 Описание Объекта № 21 и аналогов

Характеристика	Объект № 21	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Внешний вид				
Изображение помещений			Н/д	
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение		ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение	Орловская область, г. Орёл, ул. 1-я Посадская, д. 18 лит А, пом. 4А	г. Орёл, ул. Тургенева, д. 3	г. Орёл, ул. Комсомольская, д.85	г. Орёл, ул. Ленина 24/26
Зона	Центр административного района	Культурный и исторический центр	Спальный район среднеэтажной застройки	Культурный и исторический центр
Линия домов	Первая	Первая	Первая	Первая
Общая площадь, кв. м	74,7	64,2	137,8	73,0

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Объект № 21	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие инженерных коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Физическое состояние	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Дополнительная информация	Витринные окна	Окна	Окна	Окна
Цена предложения, руб. с НДС	-	6 496 000	11 700 000	7 300 000
Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	101 184	84 906	100 000
Контактное лицо	-	Тел.: +7 (980) 769-09-79, Наталья	Тел.: 8-920-811-52-20, Татьяна	Тел.: +7 (991)-344-80-64, Владимир
Источник информации (ссылка)	-	https://orel.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/kommercheskaya-nedvizhimost-ul-turgeneva-d-3-advert695856252.html	https://www.domofond.ru/st-na-prodazhu-orel-184846458	http://egsn-orel.ru/catalog/skladi/prodaja/id5535445/

Источник: анализ Оценщика

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости Объекта № 21 с объектами-аналогами.

Т. 5.81 Расчет средневзвешенной цены 1 кв. м общей площади Объекта № 21

Наименование показателя	Объект № 21	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	101 184	84 906	100 000
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	84 590	70 981	83 600
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	84 590	70 981	83 600
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на назначение объекта, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	84 590	70 981	83 600
Местоположение	Орловская область, г. Орёл, ул. 1-я Посадская, д. 18 лит А, пом. 4А	г. Орёл, ул. Тургенева, 3	г. Орёл, ул. Комсомольская, д.85	г. Орёл, ул. Ленина 24/26
Зона	Центр административного района	Культурный и исторический центр	Центр административного района	Культурный и исторический центр
Корректировка на местоположение, %	-	-13%	0%	-13%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	73 593	70 981	72 732
Линия домов	Первая	Первая	Первая	Первая
Корректировка на локальное местоположение, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	73 593	70 981	72 732

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект № 21	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	74,7	64,2	137,8	73,0
Корректировка на общую площадь, %	-	0%	7%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	73 593	75 950	72 732
Доля помещений 1 этажа в структуре общей площади, %	100%	100%	100%	100%
Корректировка на этаж расположения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	73 593	75 950	72 732
Дополнительные характеристики	Витринные окна	Окна	Окна	Окна
Корректировка на дополнительные характеристики, %	-	5%	5%	5%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	77 273	79 748	76 369
Физическое состояние	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка на физическое состояние, руб./кв. м с НДС	-	0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	77 273	79 748	76 369
Количество внесенных корректировок	-	3	3	3
Вес, %	100%	33,3334%	33,3334%	33,3334%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	77 797			

Источник: расчет Оценщика

Описание методологии расчета корректировок

- Корректировка на торг покупателя и продавца**

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли - продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже недвижимости цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок.

Величина корректировки определена с учетом данных справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфера ("Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2017 г., Н.Новгород, стр. 313, табл. 198).

Интервал (возможные диапазоны значений) значений корректировок для офисно-торговых объектов свободного назначения лежит в диапазоне от 10,3% до 22,4%, среднее значение составляет 16,4%.

Корректировка на торг была принята Оценщиком в размере среднего значения. Таким образом, величина корректировки на торг для всех отобранных аналогов составит (-16,4%).

- Корректировка на дату предложения**

Корректировка не применялась, так как все аналоги экспонировались на Дату оценки.

- Корректировка на тип и назначение объекта**

Корректировка на тип объекта не вводилась, так как Оценщиком были подобраны сопоставимые с Объектом оценки по данному критерию аналоги.

- Корректировка на местоположение**

Местоположение оказывает значительное влияние на стоимость коммерческой недвижимости, в основном оно определяется удалением от основных проездных улиц, наличием остановок общественного транспорта в ближайшем окружении и прочими характеристиками. Объект № 21 и аналог № 2 расположены в центре Заводского района, в то время как объекты-аналоги № 1 и № 3 в историческом центре г. Орёл.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Поправка на местоположение определена на основании справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфера ("Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2017 г., Н. Новгород, стр. 139, табл. 37).

Т. 5.82 Корректировка на местоположение

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города	Среднее значение	Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,81	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,74	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,81
Окраины городов, промзоны	0,62	0,53	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., Н.Новгород, стр. 139, табл. 37

Отношение цены объекта, расположенного в центре административного района города, к цене объекта, расположенного в историческом и культурном центре, составляет 0,87. Таким образом, для аналогов №1 и № 3 была принята понижающая корректировка в размере (-13%), рассчитанная следующим образом: $(0,87/1-1)*100\%$.

- Корректировка на линию домов**

Корректировка не вводилась, поскольку подобранные аналоги так же, как и Объект № 21 расположены на 1 линии застройки.

- Корректировка на общую площадь**

Корректировка на площадь была рассчитана на основе данных справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфера ("Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2017 г., Н.Новгород, стр. 184, табл. 104). Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.83 Корректировка на общую площадь

Диапазон площадей объекта оценки, кв. м	Диапазон площадей аналога, кв. м						
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14
750-1 000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09
1 000-1 500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04
1 500-2 000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00
> 2 000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2016, стр. 184

Т. 5.84 Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект № 21	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв. м	74,7	64,2	137,8	73,0
Относительный показатель стоимости в зависимости от площади	1,00	1,00	1,07	1,00
Корректировка на общую площадь, %	-	0%	7%	0%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на площадь для аналога № 2 составила 7%.

- Корректировка на этаж расположения**

Этаж расположения оказывает значительное влияние на объекты формата street-retail. Внесение корректировки по данному параметру не требуется, поскольку все выбранные аналоги, так же, как и Объект № 21, расположены на первых этажах.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

• *Корректировка на дополнительные характеристики*

Наличие витринных окон является фактором, повышающим потенциальную доходность помещений street-retail. Объект № 21 имеет витринные окна, в отличие от выбранных объектов аналогов.

Для введения корректировки были проведены консультации со специалистами агентств недвижимости г. Орёл ("Агентства Регионального Развития", тел.: +7 919-205-57-57, Сергей Мишин; Федеральная риэлтерская компания "Этажи", тел.: +7(4862) 54-01-09, Юлия,; РК "ГородЪ", тел.: 8-920-818-81-07, Марина Коростелева). В результате переговоров со специалистами было выявлено, что различия в ценах помещений, оборудованных витринными окнами, и помещений со стандартными окнами, составляет порядка 5%. Таким образом, корректировка на наличие витринных окон в размере 5% применялась к ценам всех выбранных аналогов.

• *Корректировка на состояние отделки*

Объект № 21 характеризуется стандартным уровнем отделки, так же, как и аналоги № 1, №2 и №3. Таким образом, введение корректировки на физическое состояние не требуется.

Расчет рыночной стоимости по сравнительному подходу

Итоговая величина стоимости 1 кв. м общей площади Объекта № 21 рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога.

Т. 5.85 Расчет рыночной стоимости Объекта № 21 по сравнительному подходу

Наименование показателя	Значение показателя
Общая площадь, кв. м	74,7
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	77 797
Рыночная стоимость Объекта № 21, руб. с НДС	5 811 436

Источник: расчет Оценщика

Вывод: рыночная стоимость объекта №21 в составе Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, в рамках сравнительного подхода составляет: **5 811 436 руб. с НДС**

5.3.6.2 Доходный подход

Методология

Методология расчета рыночной стоимости доходным подходом приведена ранее в разделе 5.3 настоящего Отчета.

Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения потока дохода. Для определения рыночной арендной платы использовались данные по объектам-аналогам.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения потока дохода. Для определения рыночной арендной платы использовались данные по объектам-аналогам.

В рамках определения величины рыночной ставки арендной платы были предприняты следующие шаги:

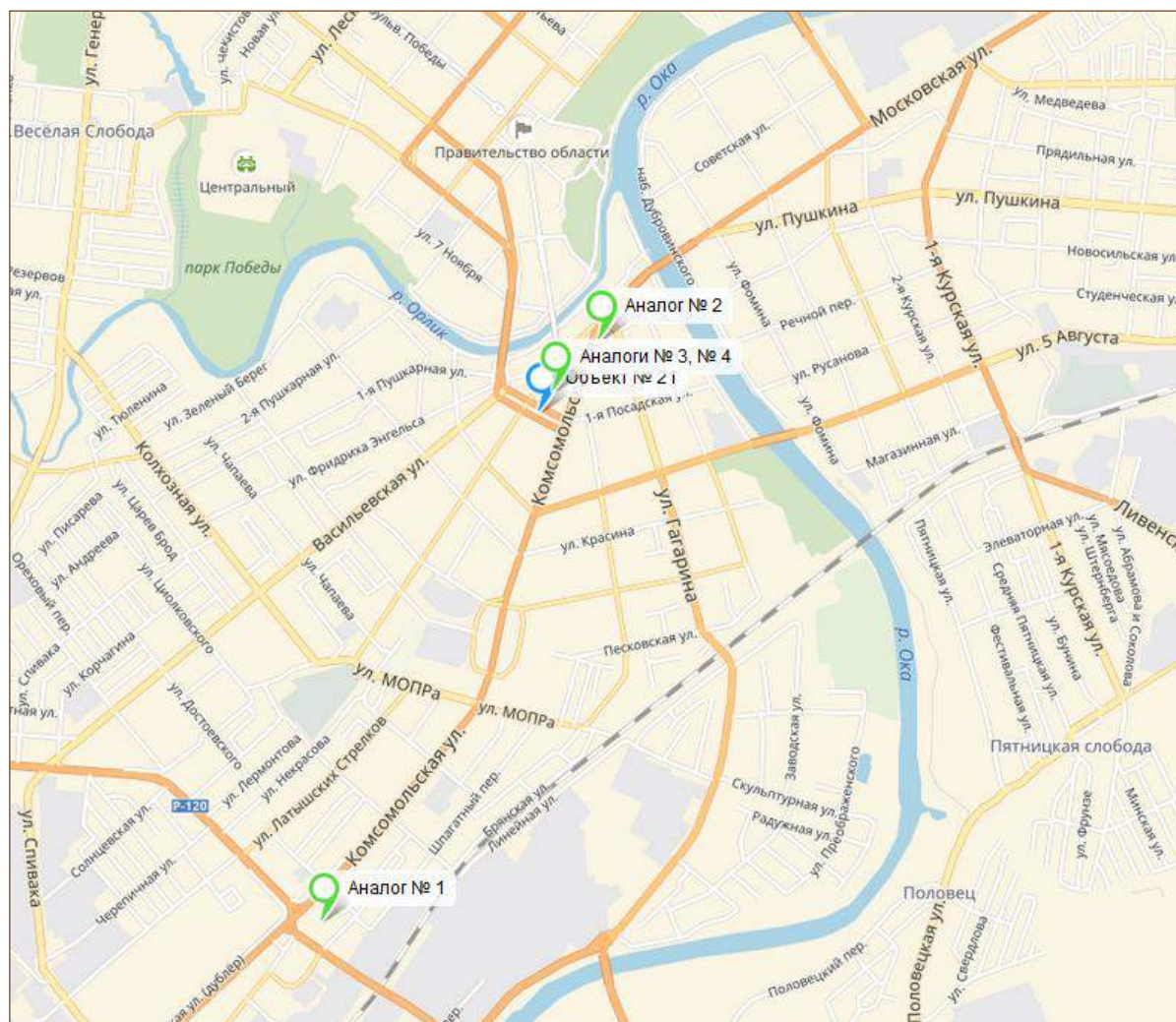
- изучение рынка предложений аренды аналогичных объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту: время опубликования предложения, величина ставки арендной платы и условия договора аренды, физические характеристики объекта-аналога, его месторасположение, качество предоставляемых услуг;
- анализ и прямое сравнение арендных ставок на аналогичные объекты с учетом их особенностей, используя введение процентных корректировок.

В качестве источников ценовой информации при определении ставки аренды использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости.

Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту г. Орёл, представленную ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

И. 5.11 Карта местоположения Объекта оценки и аналогов




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

* номера аналогов на карте совпадают с номерами аналогов в таблице ниже

В результате проведенного анализа были отобраны следующие предложения по аренде встроенных помещений свободного назначения. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади помещений.

Т. 5.86 Характеристика Объекта № 21 и аналогов

Характеристика	Объект № 21	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Изображение здания					
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение	Орловская область, г. Орёл, ул. 1-я Посадская, д. 18 лит А, пом. 4А	г. Орёл, ул. Комсомольская, д. 231	г. Орёл, пл. Карла Маркса, д. 1/3	г. Орёл, ул. 1-я Посадская, д. 15	г. Орёл, ул. 1-я Посадская, д. 15
Зона	Центр административного района	Спальный микрорайон срезнеэтажной застройки	Центр административного района города, зона точечной застройки	Центр административного района города, зона точечной застройки	Центр административного района города, зона точечной застройки
Линия домов	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Объект № 21	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Предлагаемая в аренду площадь, кв. м	74,7	146,8	101,2	123,8	176,0
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Физическое состояние	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Дополнительная информация	Витринные окна	Витринные окна	Витринные окна	Окна	Окна
Ставка аренды руб./кв. м/год с НДС	-	10 610	14 132	12 116	13 200
Эксплуатационные расходы (ЭР)	-	ЭР оплачиваются дополнительно	ЭР оплачиваются дополнительно	ЭР оплачиваются дополнительно	ЭР оплачиваются дополнительно
Коммунальные платежи (КП)	-	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
Контактное лицо	-	Тел.: 8-961-621-30-57, Денис	Тел.: 8-980-364-52-80, 8-953-613-48-94, Нина Федоровна	Тел.: 8-920-286-95-37, Виктория	Тел.: 8-910-747-32-90, Сергей
Источник информации (ссылка)	-	https://orel.cian.ru/re-nt/commercial/163251310	https://orel.cian.ru/re-nt/commercial/170056641/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-orel-195112455	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-orel-176129939

Источник: анализ Оценщика

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого Объекта № 21 с аналогами.

Т. 5.87 Корректировка арендных ставок аналогов

Наименование показателя	Объект № 21	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Ставка аренды руб./кв. м/год с НДС	-	10 610	14 132	12 116	13 200
Операционные расходы (ОР)	-	ЭР оплачиваются дополнительно. КУ оплачиваются дополнительно	ЭР оплачиваются дополнительно. КУ оплачиваются дополнительно	ЭР оплачиваются дополнительно. КУ оплачиваются дополнительно	ЭР оплачиваются дополнительно. КУ оплачиваются дополнительно
Корректировка на ОР, руб./кв. м с НДС	-	0	0	0	1
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ОР	-	10 610	14 132	12 116	13 201
Возможность торга	-	+	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-13,3%	-13,3%	-13,3%	-13,3%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ОР	-	9 199	12 252	10 505	11 445
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ОР	-	9 199	12 252	10 505	11 445
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на назначение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ОР	-	9 199	12 252	10 505	11 445
Местоположение	Орловская область, г. Орёл, ул. 1-я Посадская, д. 18 лит А, пом. 4А	г. Орёл, ул. Комсомольская, д. 231	г. Орёл, пл. Карла Маркса 1/3	г. Орёл, ул. 1-я Посадская, 15	г. Орёл, ул. 1-я Посадская, 15

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект № 21	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Зона	Центр административного района	Спальный микрорайон срезнеэтажной застройки	Центр административного района	Центр административного района	Центр административного района
Корректировка на местоположение, %	-	18%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ОР	-	10 855	12 252	10 505	11 445
Линия домов	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая
Корректировка на локальное местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ОР	-	10 855	12 252	10 505	11 445
Предлагаемая в аренду площадь, кв. м	74,7	146,8	101,2	123,8	176,0
Корректировка на площадь, %	-	7%	7%	7%	7%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ОР	-	11 615	13 110	11 240	12 246
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка на этаж расположения, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ОР	-	11 615	13 110	11 240	12 246
Дополнительные характеристики	Витринные окна	Витринные окна	Витринные окна	Окна	Окна
Корректировка на дополнительные характеристики, %	-	0%	0%	5%	5%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ОР	-	11 615	13 110	11 802	12 858
Физическое состояние	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка на физическое состояние, руб./кв. м с НДС	-	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, без ОР	-	11 615	13 110	11 802	12 858
Количество внесенных корректировок	-	3	2	4	4
Вес, %	100%	25,641%	28,205%	23,077%	23,077%
Средневзвешенная ставка аренды Объекта № 21, с учетом всех поправок, руб./кв. м/год с НДС, без ОР	12 367				

Источник: расчеты Оценщика

Операционные расходы

При определении средневзвешенной ставки арендной платы для Объекта № 21 аналоги предлагались к аренде с единой базой - без учета операционных расходов. Корректировка не требуется.

Описание методологии расчета корректировок

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

• **Корректировка на торг**

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся по аренде, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при сдаче в аренду недвижимости ставки аренды в предложениях отличаются от реальных ставок аренды.

Величина корректировки определена с учетом данных справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфера ("Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2017 г., Н.Новгород, стр. 298, табл. 182).

Интервал (возможные диапазоны значений) скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения при аренде лежит в диапазоне от 8,5% до 18,2%, среднее значение составляет 13,3%.

Корректировка на торг была принята Оценщиком в размере среднего значения. Таким образом, величина корректировки на торг для всех отобранных аналогов составит (-13,3%).

• **Корректировка на дату предложения**

Корректировка не применялась, так как все аналоги экспонировались на Дату оценки.

• **Корректировка на тип и назначение объекта**

Корректировка на тип объекта не вводилась, так как Оценщиком были подобраны сопоставимые с Объектом оценки № 21 по данному критерию аналоги.

• **Корректировка на местоположение**

Поправка на местоположение определена на основании справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфера ("Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2017 г., Н. Новгород, стр. 139, табл. 37).

Т. 5.88 Корректировка на местоположение

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города	Среднее значение	Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,81	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,74	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,81
Окраины городов, промзоны	0,62	0,53	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., Н.Новгород, стр. 139, табл. 37

Выбранные аналоги №2, № 3 и № 4 расположены в центре административного района и имеют сопоставимое расположение с оцениваемым Объектом № 21, в отличие от аналога № 1, который расположен в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки.

Таким образом, для аналога №1 была принята корректировка в размере 18%, рассчитанная следующим образом: $(0,87/0,74-1)*100\%$.

• **Корректировка на линию домов**

Корректировка не вводилась, поскольку подобранные аналоги так же, как и Объект № 21 расположены на 1 линии.

• **Корректировка на общую площадь**

Корректировка на площадь была рассчитана на основе данных справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфера ("Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", 2017 г., Н.Новгород, стр. 184, табл. 104). Значение корректировки представлено в таблице ниже.

Т. 5.89 Корректировка на общую площадь

Диапазон площадей объекта оценки, кв. м	Диапазон площадей аналога, кв. м						
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Диапазон площадей	Диапазон площадей аналога, кв. м						
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14
750-1 000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09
1 000-1 500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04
1 500-2 000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00
> 2 000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2016, стр. 184

Т. 5.90 Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект № 21	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Предлагаемая в аренду площадь, кв. м	74,7	146,8	101,2	123,8	176,0
Относительный показатель стоимости в зависимости от площади	1	1,07	1,07	1,07	1,07
Корректировка на площадь, %	-	7%	7%	7%	7%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на площадь к аналогам № 1-4 составила 7%.

- **Корректировка на этаж расположения**

Этаж расположения оказывает значительное влияние на объекты формата street-retail. Внесение корректировки по данному параметру не требуется, поскольку все выбранные аналоги, так же, как и Объект № 21, расположены на первых этажах.

- **Корректировка на дополнительные характеристики**

Наличие витринных окон является фактором, повышающим потенциальную доходность помещений street-retail. Объект № 21 имеет витринные окна, в отличие от выбранных объектов аналогов.

Для введения корректировки были проведены консультации со специалистами агентств недвижимости г. Орёл ("Агентства Регионального Развития", тел.: +7 919-205-57-57 Сергей Мишин; федеральная риэлтроская компания "Этажи", тел.: +7(4862) 54-01-09 Юлия.; ПК "ГородЪ", тел.: 8-920-818-81-07 Марина Коростелева). В результате переговоров со специалистами было выявлено, что различия в ценах помещений, оборудованных витринными окнами, и помещений со стандартными окнами, составляет порядка 5%. Таким образом, корректировка на наличие витринных окон в размере 5% применялась к ценам аналогов № 3 и № 4.

- **Корректировка на состояние отделки**

Объект № 21 характеризуется стандартным уровнем отделки, так же, как и выбранные аналоги. Введение корректировки по данному параметру не требуется.

В результате внесения корректировок средневзвешенная арендная ставка 1 кв. м Объекта оценки составила: **12 367 руб./кв. м/год с НДС, без ОР.**

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой текущие затраты, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости. К ним относятся: расходы на охрану, оплата труда обслуживающего персонала, расходы на страхование, расходы на содержание территории и текущий ремонт, земельные платежи, налог на имущество и прочие. В различных случаях часть расходов арендодатель платит самостоятельно или перекладывает всю величину расходов на арендатора.

Ставки аренды, принимаемые к расчету, не включают в себя величину коммунальных и эксплуатационных расходов, поэтому нет необходимости их исключения при дальнейших расчетах в рамках доходного подхода.

Однако определенные статьи операционных расходов оплачиваются собственником самостоятельно, а именно: страховые платежи, налог на имущество, резерв на замещение. Их расчет приведен далее.

Налог на имущество

Величина налога на имущество является условно-постоянной статьей расходов и в соответствии с действующим законодательством¹⁸ (закон Орловской области от 25 ноября 2003 года № 364-ОЗ "О налоге на имущество организаций" с изменениями на 08.11.2017 г.) рассчитывается от балансовой стоимости имущества по ставке 2,2%.

Расчет величины налога на имущество принимаемой к расчету представлен в таблице ниже.

¹⁸ <http://docs.cntd.ru/document/974207384>

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.91 Расчет величины налога на имущество

Показатель	Значение
Балансовая стоимость, руб. с НДС	6 035 700,00
Ставка налога на имущество	2,2%
Величина налога на имущество, руб.	132 785

Источник: расчеты Оценщика

Страховые платежи

Тарифные ставки страховых премий определяются в процентах от страховой суммы.

В соответствии с правилами страхования различных компаний страховая сумма определяется по каждому объекту индивидуально и не может превышать действительной стоимости имущества. Для целей данного расчета в качестве страховой суммы была использована итоговая рыночная стоимость Объекта № 21.

Размер страхового тарифа для рассматриваемого объекта недвижимости определен на основании анализа условий страхования ведущих российских компаний:

- СК "Росгосстрах" (www.rgs.ru) 0,1%-0,3% здания, помещения;
- СК "Альфастрахование" (www.alfastrah.ru) от 0,07% для зданий и сооружений, включая отделку;
- СК "Капитал ЛК" (www.kapital-lk.ru) от 0,15% для зданий и сооружений;
- со слов Исполнительного Вице-президента Группы Ренессанс страхования Наталии Карповой, страхование имущества в среднем редко стоит больше 0,3% от стоимости активов.

На основании вышеприведенных данных, а также с учетом имеющейся у Оценщика информации по ранее выполненным проектам размер годовой страховой премии рассчитывался по тарифу 0,2% от итоговой стоимости рассматриваемого объекта (с НДС).

Т. 5.92 Расчет величины страховых платежей

Показатель	Значение
Итоговая стоимость Объекта, руб. С НДС	5 680 478
Страховая премия, %	0,2%
Величина страховых платежей, руб./год, с НДС	11 361

Источник: расчеты Оценщика

Расходы на замещение

Резерв на замещение - это планируемые Оценщиком расходы на периодическую замену или создание новых быстроизнашивающихся элементов улучшений, в целях поддержания или повышения конкурентоспособности объекта на рынке. В рамках настоящего отчета расходы на замещение определялась на уровне 1% от действительного валового дохода.¹⁹

Т. 5.93 Итоговая величина постоянных операционных расходов

Показатель	Значение
Итоговая величина постоянных операционных расходов	
Налог на имущество, руб./год	132 785
Страховые платежи, руб./год	11 415
Расходы на замещение, руб./год	7 852
Величина постоянных операционных расходов, руб./год, с НДС	152 052

Источник: расчеты Оценщика

Ставка дисконтирования

Определение ставки дохода на капитал (Re)

Описание определения ставки дохода на капитал приведено в подразделе 5.3.2.1 настоящего Отчета.

Определение безрисковой ставки дохода

На дату оценки долгосрочная ставка по рублевым ОФЗ (Россия, 46020) со сроком погашения в 2036 г. составила 7,37% годовых²⁰.

¹⁹ http://www.neoconsult.ru/ru/press/media/osobennosti_ocenki_stoimosti_gostinic.html.

²⁰ www.rusbonds.ru.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Определение премии за риск инвестирования в данный объект недвижимости

В ходе анализа были рассмотрены следующие риски:

1. Ухудшение общей экономической ситуации

- риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предусмотренным в договоре аренды, снижение деловой активности и изменение структуры спроса на аренду и покупку недвижимости. Указанный риск плохо предсказуем, однако на дату оценки принимается на среднем уровне, учитывая нестабильность макроэкономической ситуации.

2. Увеличение числа конкурирующих объектов

- риск связан, прежде всего, с тем, что со временем увеличение предложения на рынке недвижимости региона усилит конкуренцию и неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв. м. В соответствии с результатами анализа рынка недвижимости региона уровень данного риска можно определить на среднем уровне, учитывая центральное местоположение и активную жилую застройку.

3. Изменение федерального или местного законодательства

- риск связан в первую очередь с земельными отношениями. Также изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением налоговых платежей и регулирования эксплуатации объектов недвижимости. Согласно последним тенденциям изменения в области земельных отношений, скорее всего, будут носить благоприятный характер для пользователей рассматриваемого объекта. В связи с этим риск принимается на минимальном уровне.

4. Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации

- к природным и антропогенным чрезвычайным ситуациям обычно относятся пожар, повреждение водой и другие стихийные бедствия, а также противоправные действия третьих лиц. Тем не менее, существует ряд чрезвычайных ситуаций, которые не предусмотрены стандартным договором страхования. Например, в случае повреждения, гибели или утраты имущества, необходимого для осуществления коммерческой деятельности, может возникнуть полная или частичная остановка бизнес-процессов. К прочим рискам можно отнести полное или частичное внезапное обрушение здания по причине ошибок, допущенных при проектировании здания, отступлении от проекта при ведении строительных работ, нарушении правил монтажа, при вводе в эксплуатацию здания или отдельных его частей со значительными дефектами, при нарушении правил эксплуатации здания, нарушение целостности здания в силу ведения строительных работ в непосредственной близости от здания. Данный вид риска также не поддается точному прогнозированию, однако вероятность его возникновения можно определить на минимальном уровне, учитывая характер местности, где расположен Объект № 21, а также эффективный срок его службы.

5. Ускоренный износ здания

- учитывает все виды износа здания, как-то: физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Ускоренный износ здания принят на минимальном уровне, поскольку здание достаточно новое.

6. Неправильное оформление договоров аренды

- следствием допущенных ошибок и возникновения непредусмотренных обстоятельств может быть досрочное расторжение договора, признание его недействительным, незаключенным, либо предъявление финансовых претензий со стороны арендатора (в частности, возмещение причиненного ущерба). Проблемы с оформлением договоров аренды также во многом связаны с несовершенством законодательства. Данный риск был определен как минимальный.

7. Недостаточно эффективный менеджмент

- одной из серьезнейших проблем, влияющих на управление недвижимостью, является неподготовленность собственника: как правило, собственник не представляет, что возможно более эффективно использовать его недвижимость и применять технологии управления, позволяющие повысить ее доходность и рыночную стоимость. За собственником в этом случае остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления, функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При этом основными задачами управляющей компании являются: разработка стратегии и программы управления объектом недвижимости, контроль за его содержанием, выбор подрядных эксплуатирующих организаций и заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта недвижимости (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных договоров, текущее обслуживание клиентов), организация процессов развития недвижимости. Данный риск был определен как минимальный.

8. Криминогенные факторы

Страхование имущества включает в себя возмещение затрат на восстановление имущества, за вычетом начисленного износа вследствие произошедшего взрыва, применения газа и т.п., страховщик возмещает также расходы по спасанию имущества и предотвращению увеличения размера ущерба. Но стандартный страховой договор не включает в себя расходы по расчистке территории страхования, расходы на перемещение и защиту неповрежденного имущества, расходы на восстановление пострадавших документов, которые могут возникнуть в связи с криминогенным происшествием. Учитывая местонахождение, окружение объекта, криминогенный риск принимается на минимальном уровне.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9. Бизнес риск

Бизнес-риск - это способность поддерживать уровень дохода на вложенный капитал. Он возникает в тех случаях, когда коммерческая и хозяйственная деятельность оказывается менее успешной, чем была ранее или чем ожидалось. У Оценщика нет оснований полагать, что уровень бизнес-риска будет стремительно увеличиваться или сокращаться. Вероятность возникновения бизнес риска оценивается на минимальном уровне.

10. Правовой статус объектов

С учетом допущений, перечисленных в разделе 1.5 настоящего Отчета, Оценщик не проводил юридическую экспертизу в отношении Объекта оценки и учитывал, что права на Объект оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации. На Объект № 21 оформлены все правоустанавливающие документы, копии которых предоставлены Оценщику. Риск принимается на минимальном уровне.

Т. 5.94 Расчет премии за риск инвестирования в объект экспертным методом

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации					1						
2	Увеличение числа конкурирующих объектов		1									
3	Изменение федерального или местного законодательства	1										
Несистематический риск												
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1										
5	Ускоренный износ здания		1									
6	Неправильное оформление договоров аренды	1										
7	Недостаточно эффективный менеджмент	1										
8	Криминогенные факторы	1										
9	Бизнес риск		1									
10	Правовой статус объектов	1										
Итого:												
Взвешенный итог:		6	6	0	0	5	0	0	0	0	0	
Итого:							17					
Количество факторов:							10					
<i>Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %</i>							<i>1,7</i>					

Источник: расчеты Оценщика

Определение премии за низкую ликвидность объекта (rl)

Премия за низкую ликвидность учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций.

Объекты коммерческой недвижимости, расположенные на первой линии домов основных транспортных артерий города и улиц с высоким пешеходным трафиком, обладают достаточно высокой степенью ликвидности: на них всегда присутствует спрос со стороны арендаторов и покупателей, они могут стабильно генерировать денежные потоки от сдачи в аренду.

Также объекты коммерческой недвижимости позволяют собственнику получить денежные средства не только при реализации актива, но и получить кредитные средства, выступая в качестве предмета залога. Причем доход, который аккумулирует объект недвижимости, как правило, эквивалентен регулярным платежам, необходимым для обслуживания выданного кредита.

Оценщик определил премию за низкую ликвидность экспертным методом. Расчет производился на бальной основе (по 5-ти бальной шкале), каждому баллу соответствует определенное значение (1 балл для объектов высоколиквидных, соответствующее значение премии - 1%, 5 баллов для низколиквидных объектов, соответствующее значение премии - 5%).

Учитывая текущее состояние рынка недвижимости, местоположение объекта, а также текущее состояние рассматриваемого объекта, Объект № 21 следует отнести к ликвидным объектам. Таким образом, премия за низкую ликвидность принимается средним на уровне 3%.

Определение премии за инвестиционный менеджмент (rm)

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Размер премии определен Оценщиками на основании тарифов крупнейших управляющих компаний за услуги доверительного управления капиталом на среднем уровне 1,50%.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таким образом, ставка дисконтирования (R_e) для Объекта № 21 равна:

$$R_e = 7,37\% + 1,7\% + 3,0\% + 1,50\% = 13,57\%$$

Ставка капитализации

Определение ставки капитализации дано в подразделе 5.3.2.1 настоящего Отчета.

Типичный срок жизни зданий, подобных тому, в котором располагается оцениваемое помещение, составляет порядка 80 лет. Учитывая имеющиеся фотографии Объекта №21, Оценщик экспертно определил эффективный возраст объекта на уровне 10 лет. Оставшийся срок жизни определен экспертно на уровне 70 лет, как разница между типичным сроком службы подобных объектов и эффективным возрастом.

Таким образом, норма возврата составит:

$$SFF(n-k; R_e) = 14,26\% / ((1+14,26\%)^{70} - 1) = 0,001837$$

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K_{Ck+1} = \frac{(1 - (1 + C_{k+1})^{n-k}) \times (1 + R_e)^{-(n-k)}}{(R_e - C_{k+1}) \times a(n-k; R_e)}, \text{ где}$$

C_{k+1} - изменение чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде (прирост), %;

$a(n-k; R_e)$ - фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период.

Данный показатель определен на уровне 3% (округленное значение 2,8%) как среднее значение Индекса потребительских цен на 2030 год по данным прогноза социально-экономического развития РФ на период до 2030 г. Министерства экономического развития Российской Федерации с учетом даты оценки, а также прогнозов EIU за декабрь 2017 г.

Т. 5.95 Расчет ставки капитализации

Наименование	Обозначение	Значение
Ставка дисконтирования	R_e	13,57%
Норма возврата	$SFF(n-k; R_e)$	0,001837%
Срок экономической жизни, лет	n	80
Хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет	k	10
Оставшийся срок экономической жизни на конец прогнозного периода, лет	$n - k$	70
Темп прироста денежного потока в постпрогнозный период	C_{k+1}	3,00%
Корректирующий коэффициент	K_{Ck+1}	1,2011
Фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период	$a(n-k; R_e)$	7,868132
Ставка капитализации	R_o	11,30%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости Объекта № 21 по доходному подходу

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	74,7
Арендопригодная площадь, кв. м	74,7
Ставка аренды помещений, руб./кв. м/год с НДС, с ОП	12 367
Потенциальный валовой доход, руб. в год с НДС	923 815
Потери при сборе арендной платы за помещения, %	15,00%
Действительный валовой доход, руб. в год с НДС	785 243
Операционные расходы, руб. с НДС	152 052
Чистый операционный доход, руб. в год с НДС	633 191
Ставка капитализации, %	11,30%
Рыночная стоимость Объекта Оценки по доходному подходу, руб., с НДС	5 603 460

Источник: расчеты Оценщика

Примечания к расчетной таблице

- Величина потерь при сборе арендной платы определялась на основании проведенных консультаций со специалистами агентства недвижимости г. Орёл ("Агентства Регионального Развития", тел.: +7 919-205-57-57, Сергей Мишин; федеральная риэлтроская компания "Этажи", тел.: +7(4862) 54-01-09 Юлия,; РК "ГородЪ", тел.: 8-

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

920-818-81-07, Марина Коростелева). В результате переговоров со специалистами было выявлено, что средняя величина потерь от недозагрузки для объектов, подобных Объекту № 21, составляет в среднем 15%

- Величина резерва на замещение определена на уровне 1%²¹ от действительного валового дохода.

Вывод: рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет **5 603 460 руб. с НДС.**

²¹ http://www.neoconsult.ru/ru/press/media/osobennosti_ocenki_stoimosti_gostinic.html

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

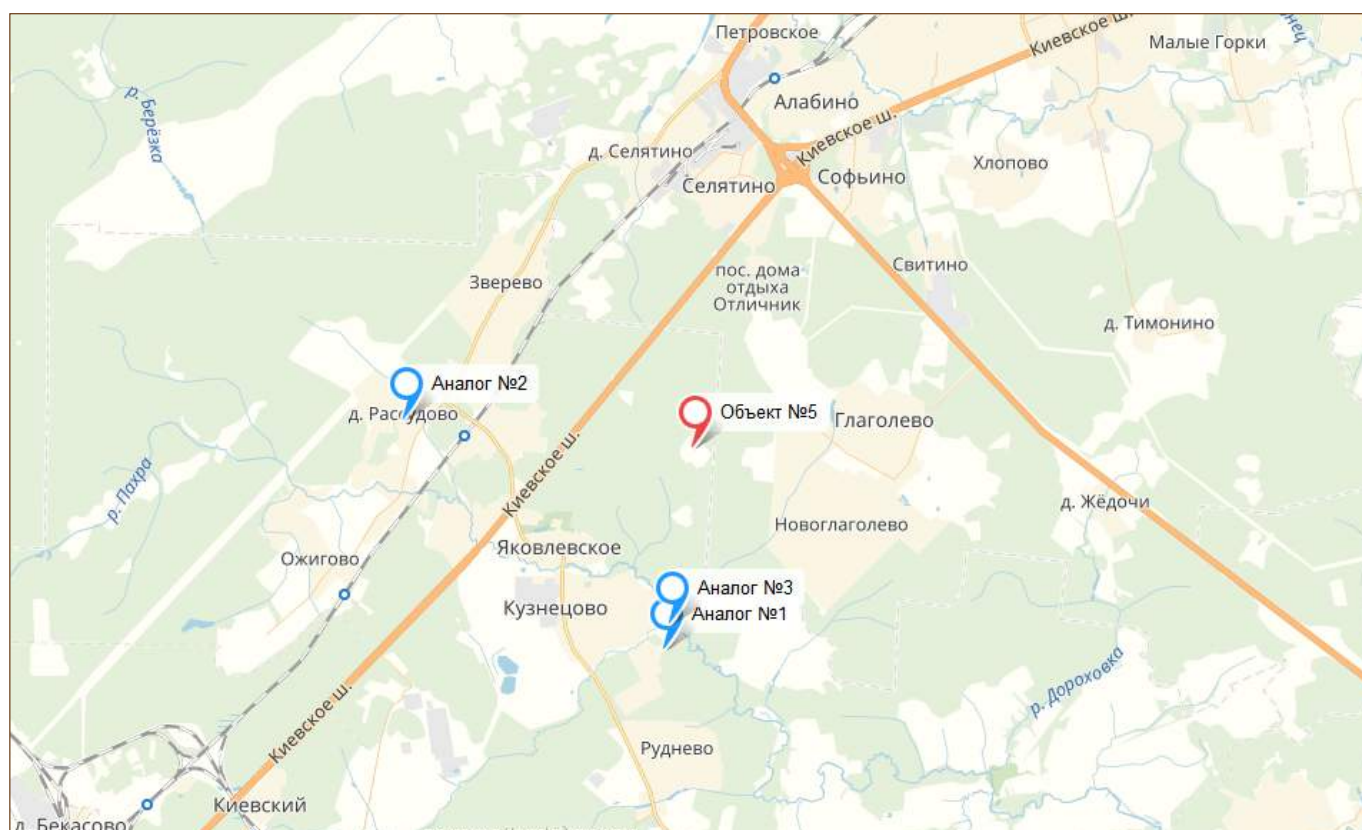
5.4.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ № 5-7 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты №5-7 были условно разделены на три составляющие: земельный участок и 2 жилых дома. Для определения рыночной стоимости данного объекта была рассчитана и суммирована стоимости этих составляющих.

Расчет стоимости земельного участка

Для определения стоимости земельного участка Оценщиком были изучены предложения свободных земельных участков в п. Новофедоровское на удаленности от 37 до 39 км от МКАД. При расчете учитывались такие факторы, как удаленность от МКАД, категория земель, вид прав на участок, площадь и др., для их учета были введены соответствующие корректировки.

И. 5.12 Карта местоположения Объекта №5 в составе Объекта оценки и аналогов



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

Ниже приведена характеристика отобранных аналогов и расчет рыночной стоимости земельного участка.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.96 Характеристика отобранных объектов-аналогов

Характеристика	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог № 3
Внешний вид			
Местоположение объекта	Москва, деревня Алымовка	Москва, ТАО (Троицкий), Новофедоровское поселение, Рассудово деревня	город Москва, поселение Новофедоровское, д. Алымовка участок 1
Удаленность от МКАД, км	от 37 до 39 км	от 37 до 39 км	от 37 до 39 км
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цена предложения, руб	1 870 000	4 300 000	4 000 000
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Общая площадь земельного участка, соток	8,60	20,00	20,00
Цена 1 сотки без учета НДС, руб	217 442	215 000	200 000
Коммуникации	Все коммуникации по границе участка	Электричество	Все коммуникации по границе участка
Характеристики участка	Не огорожен, не освоен	Огорожен, не освоен	Не огорожен, не освоен
Наличие охраны	Есть	Нет	Нет
Контактное лицо	Александр, 8 925 506-09-69	Елена, 8 903 589-76-88	Елена, 8-916-170-81-49
Источник информации (ссылка)	https://realty.yandex.ru/offer/3070506/	https://www.cian.ru/sale/suburban/24234090/	https://www.avito.ru/yakovlevskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot.izhs_24860564

Источник: анализ Оценщика

Т. 5.97 Корректировки цен объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена 1 сотки земельного участка объекта-аналога до корректировок без НДС, руб.		217 442	215 000	200 000
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-15%	-15%	-15%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		184 826	182 750	170 000
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на дату предложения, %		0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		184 826	182 750	170 000
Удаленность от МКАД, км	от 37 до 39 км	от 37 до 39 км	от 37 до 39 км	от 37 до 39 км
Корректировка на удаленность %		0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		184 826	182 750	170 000
Общая площадь земельного участка, сот.	30,00	8,60	20,00	20,00
Корректировка на масштаб, %		0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		184 826	182 750	170 000
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Все коммуникации по границе участка	Электричество	Все коммуникации по границе участка
Корректировка на наличие коммуникаций, %		15%	12%	15%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		212 550	204 680	195 500
Характеристики участка	Огорожен, освоен	Не огорожен, не освоен	Огорожен, не освоен	Не огорожен, не освоен
Корректировка на характеристики участка, руб./кв. м		5,0%	3,0%	5,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		223 178	210 820	205 275
Охрана	Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка на наличие охраны, руб./кв. м		0,0%	3,0%	3,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		223 178	217 145	211 433
Количество внесенных корректировок		3	4	4
Вес		36,364%	31,818%	31,818%
<i>Средневзвешенная цена 1 сотки, руб., НДС не облагается</i>		217 521		

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Обоснование корректировок

- **Корректировка на торг, %**

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли - продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов земли и данные продавцов. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено, что среднее значение скидки при совершении сделки купли - продажи с земельными участками в результате торгов между продавцом и покупателем составляет 10-20%.

- **Корректировка на удаленность от МКАД, %**

Данная поправка вносится в случае, если разница в расстоянии превышает 5 км от МКАД до объекта. Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

- **Корректировка на общую площадь земельного участка, %**

По данным компаний (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) и по данным полученным в результате анализа загородной недвижимости поселения Новофедоровское, наиболее ликвидными участками являются участки площадью от 6 до 30 соток. Поскольку оцениваемый объект и объекты-аналоги попадают в указанный диапазон, поправка не вносилась.

- **Корректировка на коммуникации, %**

Наличие подведенных коммуникаций существенно улучшает потребительские свойства участка. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено, что разница в стоимости участков с подведенными коммуникациями и без подведенных коммуникаций составляет примерно 15% (по 3% за электричество, воду и канализацию и 6% газ, летний водопровод 1%).

- **Корректировка на характеристики участка, %**

Определенные характеристики участка могут значительно влиять на его стоимость. В данном случае, например, разница в стоимости 1 сотки между огороженным и не огороженным участком -3%, освоенным и не освоенным - 2% (по данным риэлторов Московского региона АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359, а также на основании статьи «Заборы вдоль бора. Коттеджные поселки в лесу», с. 45, журнал «Недвижимость и цены» (№ 41(394) 11-17 октября 2010 г.).

- **Корректировка на охрану, %**

Наличие охраны в поселке или непосредственно участка может значительно влиять на его стоимость. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено, что разница в стоимости участков, расположенных в охраняемых поселках и расположенных в неохраняемых поселках, составляет примерно 3 %.

Расчет рыночной стоимости жилых домов (объекты №6-7)

Учитывая, что основные технические характеристики, группа капитальности, качество и состояние внутренней и внешней отделки жилого дома, общей площадью 170,9 кв.м. сопоставимы с аналогичными характеристиками жилого дома, общей площадью 618,0 кв.м, Оценщик счел целесообразным и возможным объединить площади жилых домов в общую площадь элемента (170,9 кв.м + 618,0 кв.м = 788,9 кв.м.).

Для расчета стоимости жилых домов, Оценщиком были отобраны предложения на рынке загородной недвижимости Новой Москвы, включающие в себя жилые дома с земельными участками. Для выделения стоимости вклада жилого дома в рыночную стоимость недвижимого имущества, Оценщик принял площадь земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту, равной нулю.

Ниже приведена характеристика отобранных аналогов и расчет рыночной стоимости жилых домов.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.98 Характеристика отобранных объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Внешний вид			
Местоположение объекта	Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Милуково деревня	деревня Кузнецово поселение Новофёдоровское, Москва	Москва, ТАО (Троицкий), Новофедоровское поселение, Огонек ТСЖ
Удаленность от МКАД, км	от 37 до 39 км	от 37 до 39 км	от 37 до 39 км
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.	57 000 000	75 000 000	60 000 000
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Общая площадь жилого дома, кв.м	616,00	665,00	663,00
Цена 1 кв.м, руб.	92 532	112 782	90 498
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Под чистовую отделку
Тип объекта	Жилой дом и земельный участок	Жилой дом и земельный участок	Жилой дом и земельный участок
Общая площадь земельного участка, соток	15,00	30,00	22,00
Материал стен жилого дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коммуникации	Газоснабжение, электричество, водоснабжение, канализация	Газоснабжение, электричество, водоснабжение, канализация	Газоснабжение, электричество, водоснабжение, канализация
Наличие мебели	Нет	Есть	Нет
Наличие охраны	Есть	Есть	Есть
Контактная информация	Ольга, 8-495-374-64-04	Марина, 8-925-833-9163	Евгений, 8-916-809-85-05

Источник: расчет Оценщика

Т. 5.99 Расчет рыночной стоимости жилых домов

Наименование показателя	Объект №6, №7	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь земельного участка, соток	30,00	15,00	30,00	22,00
Стоимость земельного участка объекта-аналога, руб. /сотку		3 838 605	7 677 210	5 629 954
Цена объекта-аналога без учета стоимости земельного участка, руб.		53 161 395	67 322 790	54 370 046
Цена 1 кв.м общей площади жилого дома объекта-аналога до корректировок без НДС, руб.		86 301	101 237	82 006
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-15%	-15%	-15%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб. /кв.м		73 356	86 051	69 705
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на дату предложения, %		0%	0%	0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб. /кв.м		73 356	86 051	69 705
Удаленность от МКАД, км	от 37 до 39 км	от 37 до 39 км	от 37 до 39 км	от 37 до 39 км
Корректировка на удаленность от МКАД, %		0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект №6, №7	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		73 356	86 051	69 705
Общая площадь дома	788,9	616	665	663
Корректировка на масштаб, %		-3,5%	-2,5%	-2,5%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		70 789	83 900	67 962
Материал стен	Монолитные	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен, %		0%	0%	0%
Цена объекта-аналога после корректировки, USD/кв. м		70 789	83 900	67 962
Наличие мебели	Нет	Нет	Есть	Нет
Корректировка на наличие ландшафтного дизайна, %		0%	-10%	0%
Цена объекта-аналога после корректировки, USD/кв.м		70 789	75 510	67 962
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Газоснабжение, электричество, водоснабжение, канализация	Газоснабжение, электричество, водоснабжение, канализация	Газоснабжение, электричество, водоснабжение, канализация
Корректировка на коммуникации, %		0%	0%	0%
Цена объекта-аналога после корректировки, USD/кв. м		70 789	75 510	67 962
Наличие охраны в поселке	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие охраны, %		0%	0%	0%
Цена объекта-аналога после корректировки, USD/кв. м		70 789	75 510	67 962
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Под чистовую отделку
Корректировка на физическое состояние, руб./кв. м		0	0	4500
Цена объекта-аналога после корректировки, USD/кв. м		70 789	75 510	72 462
Количество внесенных корректировок		2	3	3
Вес	98%	33,3333%	33,3333%	31,2500%
<i>Средняя цена 1 кв. м, руб.</i>		<i>71 411</i>		

Обоснование корректировок

- Корректировка на наличие земельного участка, %**

При расчете вклада жилого дома в стоимость оцениваемого недвижимого имущества, необходимо учитывать, что различные объекты имеют различные по площади земельные участки. Данные факторы были учтены путем внесения абсолютной поправки, рассчитанной как произведение общей площади объекта - аналога на среднюю стоимость сотки в районе расположения аналога, при этом для определения вклада недвижимого имущества в рыночную стоимость оцениваемого объекта, Оценщик принял площадь земельного участка равной 0. На основании анализа предложений по рассматриваемым объектам - аналогам было выявлено, что средняя стоимость одной сотки земельного участка в Новой Москве составляет 255 097 руб. (стоимость 1 сотки указана без учета поправки на торг). Стоимость земельного участка объекта-аналога №1, площадь которого составляет 15 соток, составляет 3 838 605 руб. Стоимость земельного участка объекта-аналога №2, площадь которого составляет 30 соток, составляет 7 677 210 руб. Стоимость земельного участка объекта-аналога №3, площадь которого составляет 22 сотки, составляет 5 629 954 руб.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

• **Корректировка на торг, %**

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли - продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено, что среднее значение скидки при совершении сделки купли - продажи с коттеджами в результате торгов между продавцом и покупателем составляет 10-20%.

• **Корректировка на удаленность от МКАД, %**

Данная поправка вносится в случае, если разница в расстоянии превышает 5 км от МКАД до объекта. Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

• **Корректировка на общую площадь, %**

Данная поправка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога на 50 кв. м. Размер помещения влияет на стоимость квадратного метра: чем больше площадь помещения, тем меньше стоимость квадратного метра. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено изменение цен на помещения в зависимости от общей площади помещения, которая составляет 1% за каждые 50 кв.м разницы в площади.

• **Корректировка на материал стен, %**

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги находятся в Новой Москве. Согласно анализу рынка Новой Москвы стоимость 1 кв.м. кирпичного дома и монолитного дома, при прочих равных условиях, находятся в одной ценовой категории, следовательно, поправка не вносилась.

• **Корректировка на наличие мебели, %**

На рынке продажи элитного жилья в Новой Москве объекты зачастую представлены с евроремонтом, полностью меблированы и оборудованы встроенной бытовой техникой. Этот факт оказывает влияние на величину стоимости того или иного объекта жилой недвижимости. В ходе анализа рынка продажи элитного жилья в Новой Москве, а также общения с риелторами крупнейших операторов в данном сегменте рынка Оценщиком была выявлена зависимость величины стоимости жилого дома от меблированности и оснащенности жилого дома встроенной бытовой техникой. Данные улучшения в среднем повышают стоимость жилого дома на 5-15%. Поскольку, объект-аналог №2 представлен к продаже с мебелью и встроенной техникой, Оценщиком было принято решение внести поправку в его стоимость в размере -10%.

• **Корректировка на коммуникации, %**

Наличие подведенных коммуникаций существенно улучшает потребительские свойства участка. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено, что разница в стоимости участков с подведенными коммуникациями и без подведенных коммуникаций составляет примерно 15% (по 3% за электричество, воду и канализацию и 6% газ, летний водопровод 1%).

• **Корректировка на охрану, %**

Наличие охраны в поселке или непосредственно дома может значительно влиять на его стоимость. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено, что разница в стоимости домов, расположенных в охраняемых поселках и расположенных в неохраняемых поселках, составляет примерно 3 %.

• **Корректировка на состояние объекта, %**

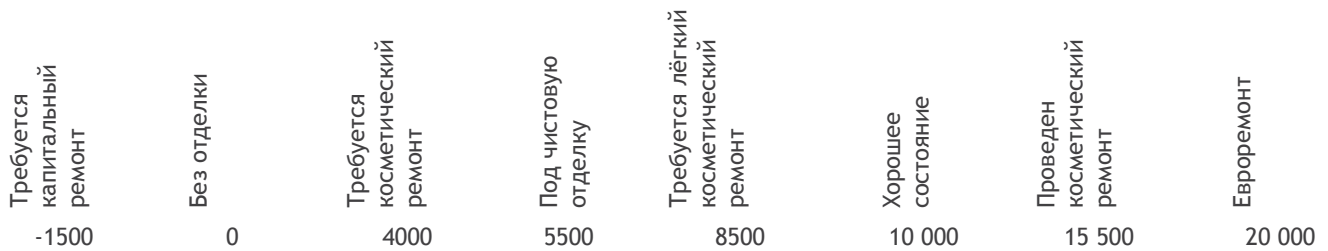
При оценке стоимости жилого дома учитывается его физическое состояние и качество отделки. С учетом расхождений в качестве отделки Объекта оценки и объектов-аналогов, необходимо ввести корректировки. При анализе физического состояния объектов, выделяют следующие варианты отделки:

- требуется капитальный ремонт;
- без отделки;
- требуется косметический ремонт;
- чистовая отделка;
- требуется легкий косметический ремонт;
- хорошее состояние;
- проведен косметический ремонт;
- проведен евроремонт (эконом-, бизнес-, премиум-класса).

Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе анализа цен на стройматериалы и работы строительных и отделочных организаций (данные компаний «Вира-Артстрой», «Аррегла», «СпецСтройКомплект»,

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

"АртиСтиль", «Строй-Так», журнал «Идеи вашего дома», портал о ремонте домов proremont.com). В настоящее время расценки примерно таковы (в руб./кв. м.):



Т. 5.100 Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объектов оценки №5-7 земельного участка и жилых домов

Параметры	Значение
Общая площадь земельного участка, соток	30,00
Стоимость 1 сотки свободного земельного участка, руб.	217 521
<i>Стоимость свободного земельного участка оцениваемого объекта, руб.</i>	<i>6 525 630</i>
Общая площадь жилого дома объекта недвижимости, кв.м.	170,9
Средняя цена 1 кв.м. общей площади жилого дома, руб./кв.м.	71 411
<i>Стоимость вклада жилого дома в рыночную стоимость недвижимого имущества, руб.</i>	<i>12 204 140</i>
Общая площадь жилого дома объекта недвижимости, кв.м.	618,0
Средняя цена 1 кв.м. общей площади жилого дома, руб./кв.м.	71 411
<i>Стоимость вклада жилого дома в рыночную стоимость недвижимого имущества, руб.</i>	<i>44 131 998</i>
Рыночная стоимость Объектов оценки №5-7 (жилые дома и земельный участок), руб., НДС не облагается	62 861 768

Вывод: рыночная стоимость объектов №5-7 в составе Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет **62 861 768 руб., НДС не облагается.**

5.4.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ № 8-14 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Отбор аналогов и корректировка цен предложения

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости г. Москвы. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

В состав Объекта оценки входят 7 участков, расположенных в непосредственной близости друг от друга, по адресу: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок". Земельные участки по площади варьируются от 1,63 до 82,99 соток.

Коммерческая привлекательность земельного участка во многом зависит от его площади. Чем участок больше, тем он интереснее для потенциального покупателя, однако, существует и другая зависимость - чем участок больше, тем его общая стоимость выше, что существенно ограничивает возможности потенциальных покупателей. Среди земельных участков, оптимальными, по мнению ведущих агентств недвижимости Московской области (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359), являются участки площадью от 6 до 35 соток. Стоимость 1 сотки земельного участка такого масштаба будет выше, чем стоимость 1 сотки участка площадью более 35 соток, поскольку продавцу в условиях стабильного спроса и высокой конкуренции придется пойти на существенные скидки для повышения привлекательности объекта.

В составе оцениваемых земельных участков имеются участки площадью менее 6 соток, а именно: 1,63 и 5,40 сот. Согласно данным специалистов, работающих в сфере загородной недвижимости, круг потенциальных покупателей земельных участков площадью менее 6 соток значительно уже. Небольшой масштаб участков ограничивает возможности их застройки и благоустройства. Таким образом, земельные участки площадью менее 6 соток, несмотря на их малую площадь, следует считать малоликвидными. Однако, рассматриваемые участки, обладая неправильной формой, примыкают непосредственно к границам других участков в составе оцениваемых, что определяет целесообразность рассматривать их в совокупности. Таким образом, учитывая вышеописанные характеристики и

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

расположение земельных участков площадью 1,63 и 5,40 соток, а также их потребительские свойства на рынке, Оценщиком было принято решение определить их рыночную стоимость в составе с прилегающими участками.

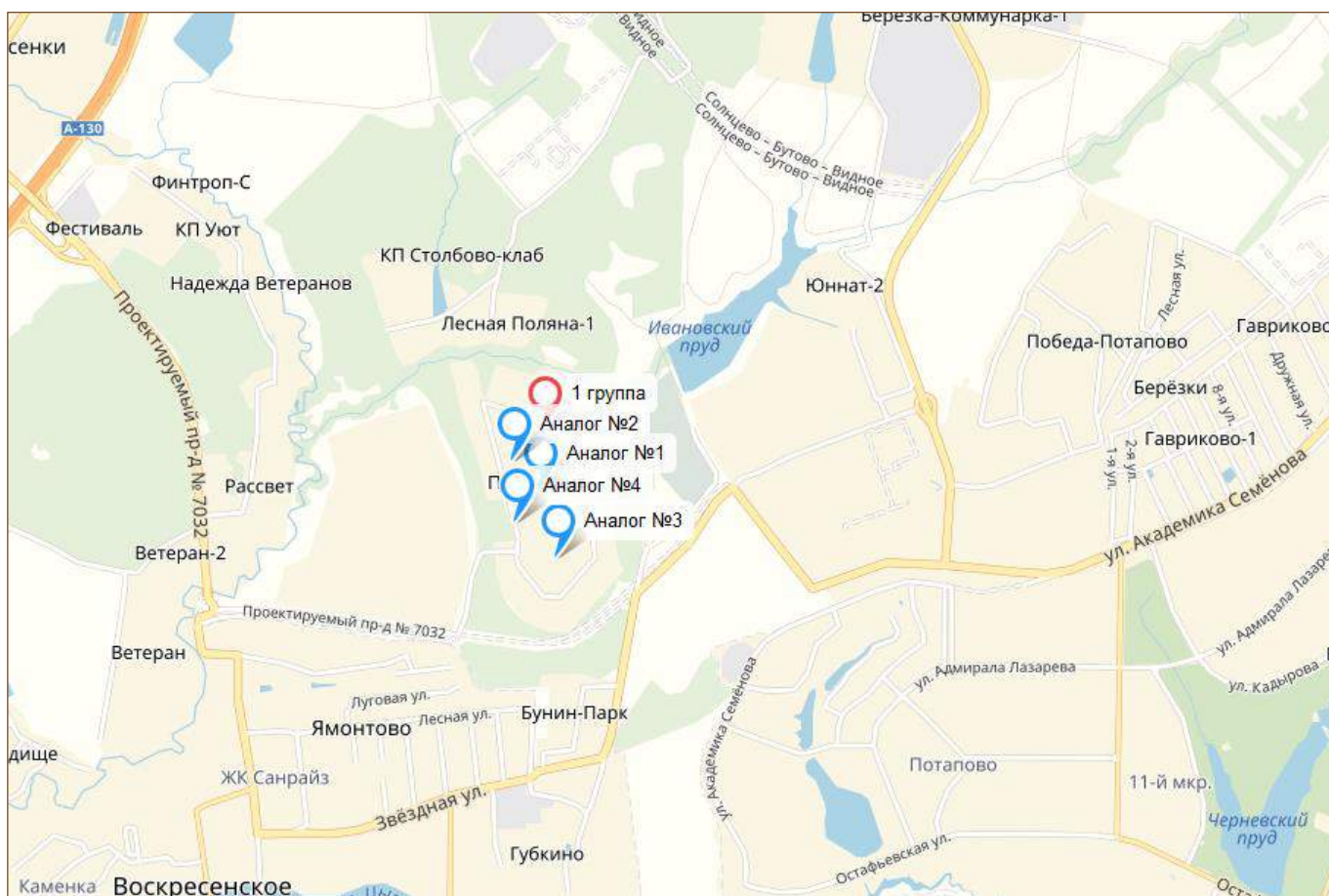
Участки площадью от 30 соток менее ликвидны на рынке загородной недвижимости, в связи с чем, участки площадью 53,00 и 82,99 сотки рассчитывались отдельно. Исходя из вышеизложенного, для целей оценки, все земельные участки были разбиты на две основные группы по площади: 1 группа - участки площадью от 1,63 до 12,92 соток (объекты №8,10,11,13,14), 2 группа - участки площадью от 53,00 и 82,99 сотки (объекты №9,12).

Для определения стоимости земельных участков Оценщиком были изучены предложения свободных земельных участков в районе расположения оцениваемых объектов. При расчете учитывались такие факторы, как наличие охраны, категория земель, правовой статус, для их учета были введены соответствующие корректировки.

Ценовые параметры отобранных объектов-аналогов рассматриваются в пересчете на 1 сотку общей площади участков.

В результате проведенного анализа были отобраны предложения по продаже земельных участков, отмеченные на карте ниже.

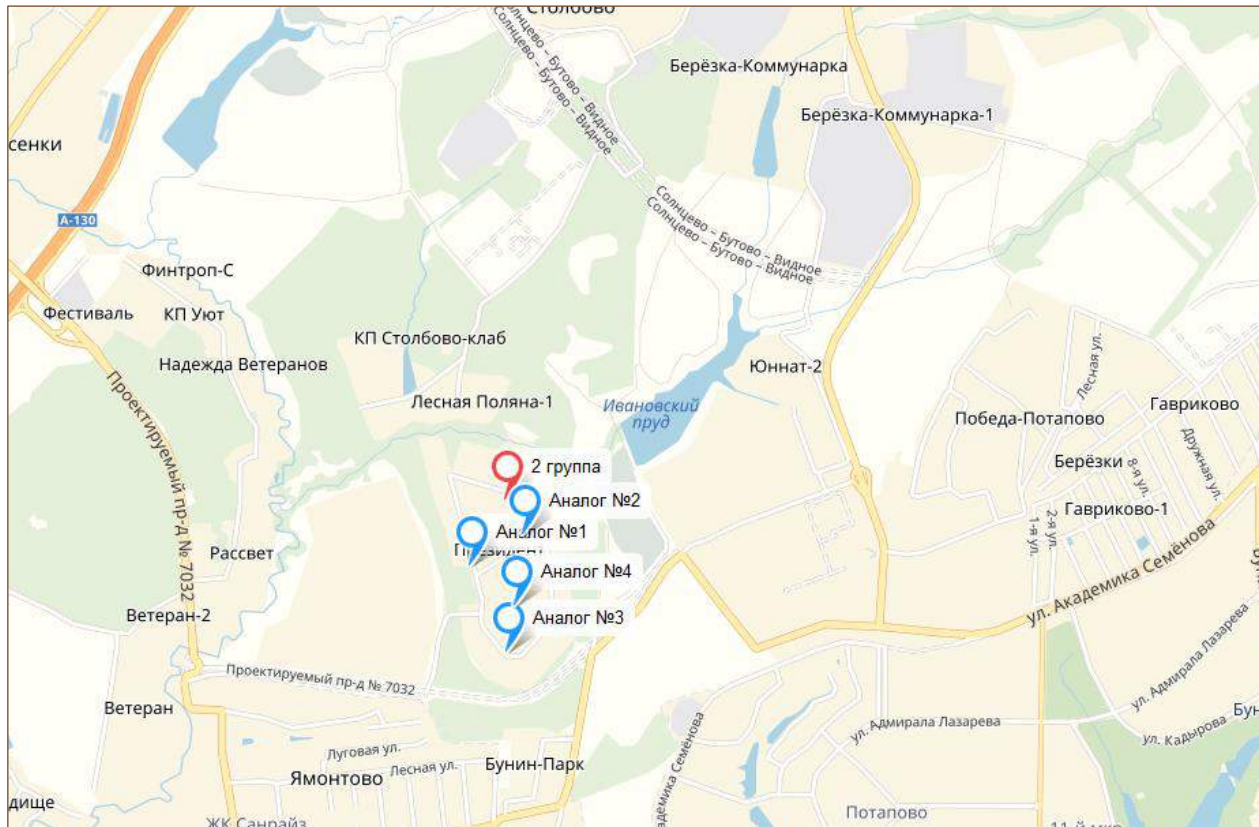
И. 5.13 Карта местоположения 1 группы и аналогов



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

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

И. 5.14 Карта местоположения 2 группы и аналогов



Ниже приведена характеристика отобранных аналогов и расчет рыночной стоимости земельных участков.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.101 Характеристика отобранных объектов-аналогов для 1 группы

Характеристика	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Внешний вид				
Местоположение объекта	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Президент коттеджный поселок	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Президент коттеджный поселок	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Президент коттеджный поселок	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Президент коттеджный поселок
Удаленность от МКАД, км	от 10 до 12 км	от 10 до 12 км	от 10 до 12 км	от 10 до 12 км
Назначение земель	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство
Цена предложения, руб.	21 920 000	17 000 000	26 775 000	22 950 000
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Общая площадь земельного участка, соток	27,40	20,00	31,50	27,00
Цена 1 сотки без учета НДС, руб.	800 000	850 000	850 000	850 000
Коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Характеристики участка	Не огорожен, не освоен	Не огорожен, не освоен	Не огорожен, не освоен	Не огорожен, не освоен
Наличие охраны	Есть	Есть	Есть	Есть
Контактное лицо	Мария, 8 495 763-15-35	Инна, 8 495 643-27-77	Ольга, 8 495 152-76-76	Екатерина, 8 (495) 646-00-19
Источник информации (ссылка)	https://realty.yandex.ru/offer/4769608574493811217/	https://www.cian.ru/sale/suburban/151356473/	https://www.cian.ru/sale/suburban/152149843/	https://www.domarsenal.ru/catalog/object/737/

Источник: анализ Оценщика

Т. 5.102 Корректировки цен объектов-аналогов для 1 группы

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена 1 сотки земельного участка объекта-аналога до корректировок без НДС, руб.		800 000	850 000	850 000	850 000
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		720 000	765 000	765 000	765 000

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на дату предложения, %		0,0%	0,0%	0%	0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		720 000	765 000	765 000	765 000
Удаленность от МКАД, км	от 10 до 12 км	от 10 до 12 км	от 10 до 12 км	от 10 до 12 км	от 10 до 12 км
Корректировка на удаленность %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		720 000	765 000	765 000	765 000
Общая площадь земельного участка		27,40	20,00	31,50	27,00
Корректировка на масштаб, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		720 000	765 000	765 000	765 000
Коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		720 000	765 000	765 000	765 000
Характеристики участка	Не огорожены, не освоены	Не огорожен, не освоен	Не огорожен, не освоен	Не огорожен, не освоен	Не огорожен, не освоен
Корректировка на характеристики участка, руб./кв.м		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		720 000	765 000	765 000	765 000
Охрана	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие охраны, руб./кв.м		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		720 000	765 000	765 000	765 000
Количество внесенных корректировок		1	1	1	1
Вес	100%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Средневзвешенная цена 1 сотки общей площади, руб.	753 750				

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Обоснование корректировок

- **Корректировка на торг, %**

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли - продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов земли и данные продавцов. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено, что среднее значение скидки при совершении сделки купли - продажи с земельными участками в результате торгов между продавцом и покупателем составляет 1-20%.

- **Корректировка на удаленность от МКАД, %**

Данная поправка вносится в случае, если разница в расстоянии превышает 5 км от МКАД до объекта. Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

- **Корректировка на общую площадь земельного участка, %**

Данная поправка вносится, если площадь земельного участка отклоняется от площади аналогичного земельного участка более чем на 10 соток. (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) Однако в ходе анализа рынка загородной недвижимости Новомосковского округа, а также при переговорах с представителями собственников, было выявлено что наиболее ликвидными участками являются участки площадью от 1 до 35 соток, менее ликвидными являются участки от 35 соток. Поскольку оцениваемые объекты и объекты-аналоги попадают в указанные диапазоны, поправка не вносилась.

- **Корректировка на коммуникации, %**

Наличие подведенных коммуникаций существенно улучшает потребительские свойства участка. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено, что разница в стоимости участков с подведенными коммуникациями и без подведенных коммуникаций составляет примерно 15% (по 3% за электричество, воду и канализацию и 6% газ, летний водопровод 1%). Поскольку оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

- **Корректировка на характеристики участка, %**

Определенные характеристики участка могут значительно влиять на его стоимость. Поскольку оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

- **Корректировка на охрану, %**

Наличие охраны в поселке или непосредственно участка может значительно влиять на его стоимость. Поскольку оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.103 Характеристика отобранных объектов-аналогов для 2 группы

Характеристика	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Внешний вид				
Местоположение объекта	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Президент коттеджный поселок	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Президент коттеджный поселок	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Президент коттеджный поселок	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Президент коттеджный поселок
Удаленность от МКАД, км	от 10 до 12 км	от 10 до 12 км	от 10 до 12 км	от 10 до 12 км
Назначение земель	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство
Цена предложения, руб.	72 000 000	31 500 000	38 250 000	50 000 000
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Общая площадь земельного участка, соток	90,00	38,00	45,00	61,00
Цена 1 сотки без учета НДС, руб.	800 000	828	850 000	819 672
Коммуникации	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение
Характеристики участка	Не огорожены, не освоены	Не огорожен, не освоен	Не огорожен, не освоен	Не огорожен, не освоен
Наличие охраны	Есть	Есть	Есть	Есть
Контактное лицо	Оксана, 8 968 730-07-43	Анна, 8-495-104-5569	Ольга, 8-925-833-9163	Инга, 8-903-504-6182
Источник информации (ссылка)	https://www.cian.ru/sale/suburban/173622744/	База данных WinNER	База данных WinNER	База данных WinNER

Источник: анализ Оценщика

Т. 5.104 Корректировки цен объектов-аналогов для 2 группы

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена 1 сотки земельного участка объекта-аналога до корректировок без НДС, руб.		800 000	828 947	850 000	819 672
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		720 000	746 052	765 000	737 705

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на дату предложения, %		0,0%	0%	0%	0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		720 000	746 052	765 000	737 705
Удаленность от МКАД, км	от 10 до 12 км	от 10 до 12 км	от 10 до 12 км	от 10 до 12 км	от 10 до 12 км
Корректировка на удаленность %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		720 000	746 052	765 000	737 705
Общая площадь земельного участка		90,00	38,00	45,00	61,00
Корректировка на масштаб, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		720 000	746 052	765 000	737 705
Коммуникации	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	Электроснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		720 000	746 052	765 000	737 705
Характеристики участка	Не огорожены, не освоены	Не огорожен, не освоен	Не огорожен, не освоен	Не огорожен, не освоен	Не огорожен, не освоен
Корректировка на характеристики участка, руб./кв. м		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		720 000	746 052	765 000	737 705
Охрана	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие охраны, руб./кв. м		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./сотку		720 000	746 052	765 000	737 705
Количество внесенных корректировок		1	1	1	1
Вес	100%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
<i>Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС</i>	<i>742 189</i>				

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Обоснование корректировок

- Корректировка на торг, %**

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли - продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов земли и данные продавцов. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено, что среднее значение скидки при совершении сделки купли - продажи с земельными участками в результате торгов между продавцом и покупателем составляет 1-20%.

- Корректировка на удаленность от МКАД, %**

Данная поправка вносится в случае, если разница в расстоянии превышает 5 км от МКАД до объекта. Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

- Корректировка на общую площадь земельного участка, %**

Данная поправка вносится, если площадь земельного участка отклоняется от площади аналогичного земельного участка более чем на 10 соток. (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) Однако в ходе анализа рынка загородной недвижимости Новомосковского округа, а также при переговорах с представителями собственников, было выявлено что наиболее ликвидными участками являются участки площадью от 1 до 35 соток, менее ликвидными являются участки от 35 соток. Поскольку оцениваемые объекты и объекты-аналоги попадают в указанные диапазоны, поправка не вносилась.

- Корректировка на коммуникации, %**

Наличие подведенных коммуникаций существенно улучшает потребительские свойства участка. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено, что разница в стоимости участков с подведенными коммуникациями и без подведенных коммуникаций составляет примерно 15% (по 3% за электричество, воду и канализацию и 6% газ, летний водопровод 1%). Поскольку оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

- Корректировка на характеристики участка, %**

Определенные характеристики участка могут значительно влиять на его стоимость. Поскольку оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

- Корректировка на охрану, %**

Наличие охраны в поселке или непосредственно участка может значительно влиять на его стоимость. Поскольку оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

Итоговое значение рыночной стоимости земельных участков определялось путем умножения стоимости 1 сотки оцениваемого объекта на общую площадь.

В таблице ниже приведен расчет итоговой величины рыночной стоимости земельных участков Объекта оценки №8-14.

Т. 5.105 Расчет итоговой величины рыночной стоимости земельных участков

№	Местоположение объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость 1 сотки	Стоимость, руб.
8	Российская Федерация, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/37а	540	50:21:0130206:275	753 750	4 070 250
9	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/37б	5300	50:21:0130206:276	742 189	39 336 017
10	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/98в	163	50:21:0130206:300	753 750	1 228 613
11	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/36в	1219	50:21:0130206:301	753 750	9 188 213
12	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/98а	8299	50:21:0130206:496	742 189	61 594 265

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

№	Местоположение объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость 1 сотки	Стоимость, руб.
13	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/36б	1292	50:21:0130206:497	753750	9 738 450
14	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП "Тихий поселок", уч. №3/36г	1183	50:21:0130206:534	753750	8 916 863
Рыночная стоимость Объектов оценки №8-14, руб., НДС не облагается					134 072 671

Вывод: рыночная стоимость объектов №8-14 в составе Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет **134 072 671 руб.**

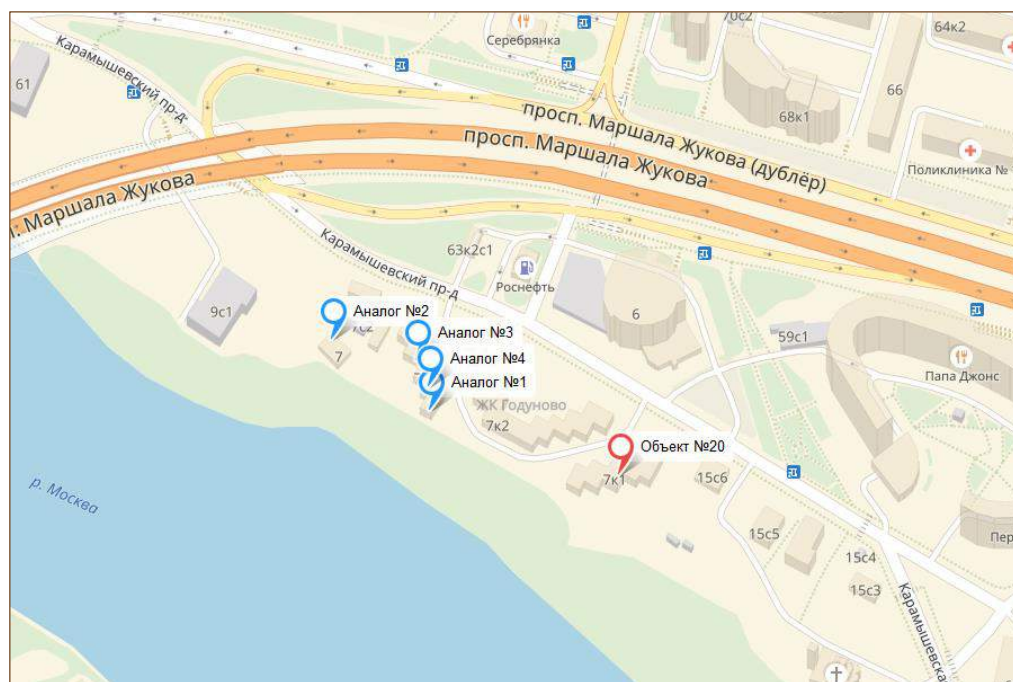
5.4.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА № 20 В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Отбор аналогов и корректировка цен предложения

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости г. Москвы. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

Объект №20 представляет собой жилое помещение (квартира), расположенное в районе Хорошево-Мневники СЗАО г. Москва, пр. Карамышевский, д. 7, корп. 1, кв. 5.

И. 5.15 Карта местоположения Объекта №20 и объектов-аналогов



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

Характеристика Объекта № 20 и отобранных аналогов представлена в таблице ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади помещений.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.106 Характеристика объектов-аналогов

Характеристика	Аналог №1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Внешний вид				
Изображение помещений				
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Ближайшая станция метро	Октябрьское поле	Октябрьское поле	Октябрьское поле	Октябрьское поле
Удаленность от станции метро, мин транспортом	10	10	10	10
Цена предложения, руб.	146 428 500	143 212 500	134 714 220	120 000 000
Площадь с учетом летних неотапливаемых помещений, кв.м	412,00	410,00	400,00	320,00
Цена 1 кв.м, руб.	355 409	349 299	336 786	375 000
Этаж расположения объекта	Ц,1,2	Ц,1,2	Ц,1,2	Ц,1,2
Этажность здания	2	2	2	2
Материал стен здания	Монолитные	Монолитные	Монолитные	Монолитные
Физическое состояние объекта	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее состояние
Контактное лицо	Виктор, тел. 8 903 677-17-18	Инна, тел. 8 (495) 782-14-60	Наталья, тел. 8 916 300-56-69	Ирина, тел. 8 903 786-49-22
Источник информации (ссылка)	https://www.cian.ru/sale/flat/177367708/	https://flatinfo.ru/prodaja_kvartir.a.sp?id=12372041	https://www.cian.ru/sale/suburban/162430922/	https://www.cian.ru/sale/flat/177876093/

Источник: анализ Оценщика, данные открытых источников

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости Объекта оценки с объектами-аналогами.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.107 Корректировки цен объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена 1 кв. м, руб.		355 409	349 299	336 786	375 000
Корректировка на уторговывание, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Цена 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м		319 868	314 369	303 107	337 500
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Корректировка на вид сделки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м		319 868	314 369	303 107	337 500
Ближайшая станция метро	Октябрьское поле	Октябрьское поле	Октябрьское поле	Октябрьское поле	Октябрьское поле
Корректировка на ближайшую станцию метро, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м		319 868	314 369	303 107	337 500
Удаленность от станции метро, мин транспортом	10	10	10	10	10
Корректировка на удаленность от станции метро, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м		319 868	314 369	303 107	337 500
Этаж расположения объекта	Ц,1,2	Ц,1,2	Ц,1,2	Ц,1,2	Ц,1,2
Корректировка на этаж, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м		319 868	314 369	303 107	337 500
Этажность здания	2	2	2	2	2
Корректировка на этажность, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м		319 868	314 369	303 107	337 500
Материал стен здания	Монолитные	Монолитные	Монолитные	Монолитные	Монолитные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м		319 868	314 369	303 107	337 500
Площадь без учета летних неотапливаемых помещений, кв. м	320,00	412,00	410,00	400,00	320,00

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на площадь, %		2,3%	2,3%	2,0%	0,0%
Цена 1 кв. м после корректировки, руб./кв. м		327 225	321 599	309 169	337 500
Физическое состояние	Хорошее состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее состояние
Корректировка на физическое состояние, руб./кв. м.		15 000	15 000	15 000	0
Цена 1 кв. м после корректировки, руб./кв.м		342 225	336 599	324 169	337 500
Количество внесенных корректировок		3	3	3	1
Вес	100%	23,33%	23,33%	23,33%	30,00%
Средняя цена 1 кв м общей площади квартиры, руб.	335 282				

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Обоснование корректировок

- **Корректировка на торг, %**

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли-продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено в настоящий момент скидки на уторговывание, по разным оценкам, достигают 1-20%.

- **Корректировка на вид сделки, %**

На рынке вторичной жилой недвижимости при достаточном объеме предложения ощущается нехватка свободных квартир. Это создает условия для роста их стоимости. По мнению риэлторов Московского региона (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. (495) 960-7921; АН «Миэль», тел. (495) 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359), свободная юридически и физически квартира привлекает покупателя больше и может стоить на 5% дороже, чем та, которую продают по принципу альтернативы (то есть прежде чем продать свою квартиру, покупателю необходимо приобрести другую и въехать в нее).

- **Корректировка на местоположение, %**

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

- **Корректировка на удаленность от станции метрополитена, %**

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги находятся на одинаковом удалении от станций метрополитена, в связи с чем корректировка на местоположение не применялась.

- **Корректировка на этаж, %**

Цена квартиры зависит от этажа, на котором она расположена. Наименьшим спросом пользуются помещения, размещенные на первом и последнем этажах домов. Корректировки на первый и последний в среднем составляют 10% и 5% соответственно (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359). Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

- **Корректировка на этажность, %**

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносилась.

- **Корректировка на материал стен здания, %**

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносилась.

- **Корректировка на общую площадь**

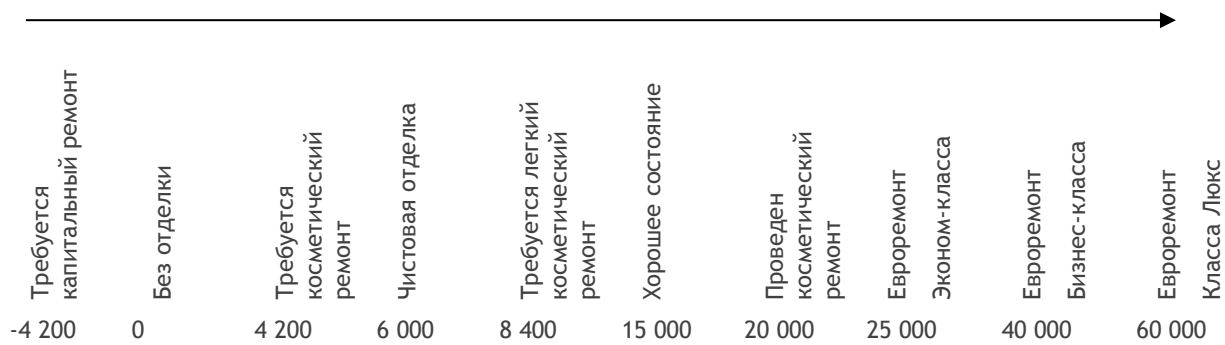
Данная поправка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 40 кв. м. Размер квартиры влияет на стоимость квадратного метра: чем больше площадь квартиры, тем меньше стоимость квадратного метра. На основе анализа ведущих агентств недвижимости (АН «Инком», Улумбеков Роман Марсельевич, тел. 960-7921; АН «Миэль», тел. 995-82-25; АН «Азбука жилья», Карамышева Ольга Александровна, тел. 8-916-168-7508; АН «БЕСТ-недвижимость», Кривко Татьяна Васильевна, тел. 8-916-478-5359) было выявлено изменение цен на квартиры в зависимости от общей площади, которая составляет 1% за каждые 40 кв. м разницы в площади.

- **Корректировка на состояние объекта**

11. При оценке стоимости квартиры учитывается ее физическое состояние и качество отделки. При анализе этих параметров следует рассмотреть четыре основных варианта:

- требуется косметический ремонт;
- требуется капитальный ремонт (так называемая «убитая» квартира);
- проведен косметический ремонт;
- проведен евроремонт (эконом-, бизнес-, Люкс-класса).
- Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе анализа цен на стройматериалы и работы строительных и отделочных организаций (данные компаний «Вира-Артстрой», «Аррегла», «СпецСтройКомплект», «АртиСтиль», «Строй-Так», журнал «Идеи вашего дома», портал о ремонте квартир proremont.com). В настоящее время расценки примерно таковы (в руб./ кв.м.):

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ



Вывод: рыночная стоимость объекта №20 в составе Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет **107 290 240 руб.** НДС не облагается.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.5 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Методология

В целях определения рыночной стоимости объекта сравнительный подход предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения аналогичных объектов. Одним из основных методов сравнительного подхода к оценке стоимости движимого имущества является метод прямого сравнения продаж.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым имуществом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым. Объект-аналог должен иметь то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное конструкторско-технологическое сходство;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Результатом является расчетная величина рыночной стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки оцениваемого объекта по сравнению с сопоставимыми объектами.

Поскольку все стороны, участвующие в конкретной сделке и действующие исключительно в собственных интересах, не заинтересованы в разглашении ее параметров, цены реальных сделок являются конфиденциальной информацией. Конфиденциальность, как правило, обеспечивается условиями договора между продавцом, покупателем и (или) фирмой. В данной связи получить информацию о цене реальных сделок, как правило, не представляется возможным. Поэтому оценщики оперируют данными, полученными в секторе предложения, однако учитывают то обстоятельство, что цена предложения и цена сделки могут несколько отличаться.

Математическая модель определения рыночной стоимости объекта оценки с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в следующем виде:

$$PC = C_{\text{аналога}} \times K_{\text{корр}},$$

где:

- | | | |
|-------------------|---|--|
| PC | - | рыночная стоимость объекта-оценки; |
| Саналога | - | стоимость аналога на вторичном рынке; |
| K _{корр} | - | корректирующий коэффициент на различия между Объектом оценки и аналогом. |

Рынок легковых автомобилей достаточно развит, поэтому чаще всего возможно найти объекты той же модели (модификации), однако они все равно могут отличаться от Объекта оценки по местоположению, состоянию и т.д. Таким образом, возникает необходимость вводить корректировки (например, на объем двигателя, тип КПП, состояние объекта и т.д.).

В связи с этим в данном Отчете использовался метод сравнения с аналогами, имеющими параметрические и другие отличия.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Для расчета рыночной стоимости автомобиля Оценщиком было подобрано по 3 аналога для каждого транспортного средства.

Применяемые в оценке транспортных средств корректировки по своему содержанию можно разделить на три группы:

- *Первая группа.* Корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи
- *Вторая группа.* Корректировка по фактору времени.
- *Третья группа.* Корректировки на технические параметры и состояние.

Корректировки третьей группы выполняются практически всегда, корректировки прочих групп - выборочно с учетом их определенности и значимости.

Корректировки могут быть коэффициентными (т.е. вносимыми с помощью относительных величин) и поправочными (т.е. вносимыми абсолютными значениями). Большинство применяемых корректировок вносится путем умножения на

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

коэффициент или индекс. Последовательность внесения корректировок большой роли не играет, однако поправочные корректировки принято вводить после коэффициентных корректировок в конце расчетов.

Первая группа корректировок

Корректировка на стоимость реальной сделки (уторговывание)

Все аналоги на дату оценки выставлены на продажу на рыночных условиях, то есть при сравнении использована цена предложения. Так же при интервьюировании продавцов, выявлено, что они готовы к небольшому торгу. Корректировка на торг ввводилась на уровне (-9%) для легковых автомобилей и (-17,6%) для транспортных средств специального назначения, согласно справочнику оценщика машин и оборудования, под редакцией Лейфера Л.А ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2015 г.).

Корректировка на местоположение

Аналоги подбирались в регионе расположения оцениваемых транспортных средств на дату осмотра. В случае отсутствия подходящих объектов-аналогов, Оценщиком рассчитывалась корректировка на местоположение, учитывающая стоимость перегона автомобиля в необходимый регион по данным сайта (<http://www.tek2000.ru/>).

Вторая группа корректировок

Корректировка по фактору времени (на дату предложения)

Данная корректировка не вводилась, т.к. аналоги подбирались с датой предложения максимально приближенной к дате оценки.

Согласно ФСО №10 в процессе оценки допускается обратная индексация объектов-аналогов к дате оценки. В случае, если разница между датой оценки и датой предложения составляет менее 90 дней, корректировка на дату предложения не вводилась.

Третья группа корректировок

Корректировка на отличия в технических параметрах

Все аналоги и оцениваемые объекты сопоставимы по таким параметрам, как: модель тип кузова, тип двигателя, тип трансмиссии, тип привода.

Ввиду отсутствия предложений на вторичном рынке, Оценщику не удалось подобрать полностью идентичные аналоги для некоторых броневладельцев, в связи с чем была введена корректировка на мощность двигателя, которая рассчитывается по следующей формуле:

$$Кфс = \left(\frac{I_{об.оц}}{I_{ан}}\right)^{0,7} - 1, \text{ где}$$

Кфс	-	корректировка на физическое состояние, %;
$I_{об.оц}$	-	мощность двигателя оцениваемых транспортных средств, л.с.;
$I_{ан}$	-	мощность двигателя аналога, л.с.;
0,7	-	коэффициент торможения.

Корректировка на физическое состояние

Физическое состояние автомобилей при нормальной (безаварийной) эксплуатации определяется его годом выпуска и накопленным пробегом.

Состояние отобранных аналогов характеризуется как рабочее, не требующее вложений.

Расчетный износ (Итр) транспортных средств определялся по формуле, представленной в Методическом руководстве по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления, РД 37.009.015-98 (с Изменениями №1, №2, №3):

$$Итр = (И1 \times Пф + И2 \times Дф) \times А2 \times А3 \times А4, \text{ где}$$

И1	-	показатель износа транспортного средства по пробегу (в % на 1000 км пробега);
Пф	-	пробег фактический на день осмотра (в тыс. км, с точностью до одного десятичного знака) с начала эксплуатации или после капитального ремонта;
И2	-	показатель старения по сроку службы (в % за 1 год) в зависимости от интенсивности эксплуатации; приведен в Приложении К;
Дф	-	фактический срок службы (в годах, с точностью до одного десятичного знака) с начала эксплуатации или после капитального ремонта;
А2	-	коэффициент корректирования износа в зависимости от природно-климатических условий;
А3	-	коэффициент корректирования износа в зависимости от экологического состояния окружающей среды;
А4	-	коэффициент корректирования износа, учитывающий тип региона, в котором эксплуатировалось АМТС.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.108 Показатель износа (И1) для легковых автомобилей на 1000 км пробега

Класс	Импортные автомобили			Отечественные автомобили	
	обозначение	габариты, м	показатель износа, %	марка автомобиля	показатель износа, %
Мини	A	до 3,6	0,50	ВАЗ "Ока"	0,50
Малый	B	3,6 - 3,9	0,40	ЗАЗ и ЛуАЗ	0,45
Низший средний	C	3,9 - 4,4	0,30	АЗЛК и ИжМАШ	0,40
				ВАЗ, остальные	0,38
Средний	D	4,4 - 4,7	0,28	ГАЗ	0,34
Большой	E	свыше 4,6	0,26	-	-
Люкс большой	F	свыше 4,6	0,24	-	-
				УАЗ	0,34
Внедорожники	SUV		0,26	ВАЗ полноприводный	0,38

Источник: Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления, РД 37.009.015-98 (с Изменениями №1, №2, №3)

Согласно ПТС, все оцениваемые транспортные средства являются импортными и относятся к категории В, в связи с чем коэффициент И1 был равен 0.40.

Т. 5.109 Показатели ежегодного износа (И2) для автотранспортных средств, используемых в коммерческих целях, %

Группы и виды автотранспортных средств	Норма
<i>Легковые автомобили, используемые в коммерческих целях, принадлежащие юридическим лицам</i>	
с рабочим объемом двигателя до 1,2 л включительно	18,2
с рабочим объемом двигателя более 1,2 до 1,8 л включительно	14,3
с рабочим объемом двигателя более 1,8 л	11,1
<i>Специальные автомобили (санитарные, ветеринарные, пожарные, аварийные, мастерские, автолавки и т.п.)</i>	
на шасси легковых автомобилей и автобусов	14,3
на шасси грузовых автомобилей	10,0
Спецтягачи	12,5

Источник: Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления, РД 37.009.015-98 (с Изменениями №1, №2, №3)

Оценщиком были приняты показатели коэффициента И2 11,1 или 14,3 в зависимости от рабочего объема двигателя оцениваемого имущества.

Т. 5.110 Коэффициент корректирования износа автотранспортных средств в зависимости от природно-климатических условий (А2)

Административно-территориальные единицы (данные Росгидрометецентра)	Климат	Значение коэффициента А2
Якутия, Магаданская обл.	Очень холодный	1,20
Бурятия, Карелия, Коми, Тува; Алтайский, Красноярский, Приморский, Хабаровский край, Амурская, Архангельская, Иркутская, Камчатская, Кемеровская, Мурманская, Новосибирская, Омская, Сахалинская, Томская, Тюменская, Читинская обл.	Холодный	1,12
Башкирия, Удмуртия; Курганская, Пермская, Свердловская, Челябинская обл.	Умеренно холодный	1,05
Районы морского побережья с шириной полосы до 5 км	Влажный	1,05
Остальные районы	Умеренный	1,00

Источник: Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления, РД 37.009.015-98 (с Изменениями №1, №2, №3)

Транспортные средства на дату оценки располагаются в районах умеренного климата (г. Москва, г. Саратов), за исключением Автомобиля TOYOTA CAMRY XW7BF4FK60S060675 (г. Симферополь).

Для Автомобиля TOYOTA CAMRY XW7BF4FK60S060675 использовалось значение коэффициента равное 1,05.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.111 Коэффициент корректирования износа автотранспортных средств в зависимости от экологического состояния окружающей среды по степени агрессивности окружающей среды (А3)

Административно-территориальные единицы	Степень агрессивности	Значение коэффициента А3
Экологически чистые, в основном сельские районы	Неагрессивная	1,00
Населенные пункты с годовым выбросом в атмосферу загрязняющих веществ от стационарных установок до 50 кг на одного жителя (Ставрополь, Ростов-на-Дону, Санкт-Петербург, Москва, Краснодар, Калининград, Саратов, Ульяновск, Самара и т.п.)	Повышенная	1,04
Населенные пункты с годовым выбросом в атмосферу загрязняющих веществ от стационарных установок от 50 до 200 кг на одного жителя (Новороссийск, Магадан, Абакан, Тольятти, Соликамск, Хабаровск, Архангельск, Южно-Сахалинск, Кемерово, Благовещенск, Кызыл, Бийск, Красноярск, Омск, Чита и т.п.)	Высокая	1,07
Населенные пункты с годовым выбросом в атмосферу загрязняющих веществ от стационарных установок более 200 кг на одного жителя (Сызрань, Нижний Тагил, Липецк, Магнитогорск, Новочеркасск, Новокузнецк, Норильск и т.п.)	Исключительно высокая	1.10

Источник: Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления, РД 37.009.015-98 (с Изменениями №1, №2, №3)

Для региона расположения транспортных средств характерна повышенная степень агрессивности окружающей среды, в связи с чем применялось значение коэффициента равное 1,04.

Т. 5.112 Коэффициент корректирования износа автотранспортных средств в зависимости от типа региона (А4)

Тип региона	Значение коэффициента А4
Регионы с населенными пунктами до 50 тыс. человек	1,000
Города с населением от 50 до 200 тыс. человек	1,025
Города с населением от 200 тыс. до 1 млн. человек	1,050
Города с населением от 1 до 4 млн. человек	1,075
Мегаполисы с населением свыше 4 млн. человек	1,100

Источник: Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления, РД 37.009.015-98 (с Изменениями №1, №2, №3)

Автомобиль TOYOTA CAMRY XW7BF4FK60S060675 и Hyundai XD Elantra X7MDN41BP9M003609 расположены в городах с населением до 1 млн. человек, поэтому значение коэффициента А4 равно 1,050.

Прочие транспортные средства расположены в г. Москве, использовался коэффициент 1,1.

Расчет средневзвешенной цены предложения

Рыночная стоимость транспортных средств в составе определялась как средневзвешенное значение скорректированных цен предложений объектов-аналогов. Веса аналогов рассчитывались по следующей формуле:

$$\omega = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{n-1} \quad \omega = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{n-1},$$

где:

ω - вес аналога, доля;

Q - суммарное количество корректировок, использованных для всех объектов-аналогов, значение которых отлично от 0, ед.;

q - количество корректировок, отличных от 0 для объекта-аналога, вес которого определяется, ед.;

n - количество объектов-аналогов, ед.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.113 Расчет рыночной стоимости Toyota Camry XW7BF4FK30S150527

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изображение:				
Контактное лицо	-	Николай	Анатолий	Карлен
Источник информации	-	https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1070016685-fedd9fb7/	https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1071278090-48cd8ba8/	https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1070985797-04f0/
Дата оценки / дата предложения	20.03.2018	08.02.2018	17.03.2018	08.02.2018
Марка, модель:	Toyota Camry	Toyota Camry	Toyota Camry	Toyota Camry
Местоположение:	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Тип двигателя	Бензин	Бензин	Бензин	Бензин
Мощность двигателя, л.с.	181	181	181	181
Рабочий объем двигателя, куб. см	2 494	2494	2494	2494
Трансмиссия:	АКПП	АКПП	АКПП	АКПП
Привод	Передний	Передний	Передний	Передний
Год выпуска	2016	2016	2016	2016
Возраст, лет	2	2	2	2
Пробег, тыс. км	34	30	41	39
Состояние(эксперт.)	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует
Цена предложения, руб без НДС	-	1 350 000	1 294 000	1 400 000
Корректировка на уторговывание, %	-	-9%	-9%	-9%
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на мощность двигателя, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип трансмиссии, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип привода, %	-	0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая корректировка на технические характеристики, %	-	0%	0%	0%
Физ износ	41%	39%	44%	43%
Корректировка на физическое состояние, %	-	1,02	0,96	0,97
Корректировка на местоположение, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. без НДС	-	1 255 036	1 132 450	1 239 238
Количество внесенных корректировок, шт.	-	2	2	2
Вес, %	-	33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная скорректированная цена предложения, руб. с НДС	1 208 908			

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

Т. 5.114 Расчет рыночной стоимости Toyota Camry XW7BF4FK50S148794

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изображение:				
Контактное лицо	-	Николай	Анатолий	Карлен
Источник информации	-	https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1070016685-fedd9fb7/	https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1071278090-48cd8ba8/	https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1070985797-04f0/
Дата оценки / дата предложения	20.03.2018	08.02.2018	17.03.2018	08.02.2018
Марка, модель:	Toyota Camry	Toyota Camry	Toyota Camry	Toyota Camry
Местоположение:	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Тип двигателя	Бензин	Бензин	Бензин	Бензин
Мощность двигателя, л.с.	181	181	181	181
Рабочий объем двигателя, куб. см	2 494	2494	2494	2494

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Трансмиссия:	АКПП	АКПП	АКПП	АКПП
Привод	Передний	Передний	Передний	Передний
Год выпуска	2016	2016	2016	2016
Возраст, лет	2	2	2	2
Пробег, тыс. км	34	30	41	39
Состояние(эксперт.)	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует
Цена предложения, руб без НДС	-	1 350 000	1 294 000	1 400 000
Корректировка на уторговывание, %	-	-9%	-9%	-9%
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на мощность двигателя, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип трансмиссии, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип привода, %	-	0%	0%	0%
Общая корректировка на технические характеристики, %	-	0%	0%	0%
Физ износ	41%	39%	44%	43%
Корректировка на физическое состояние, %	-	1,02	0,96	0,97
Корректировка на местоположение, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. без НДС	-	1 255 036	1 132 450	1 239 238
Количество внесенных корректировок, шт.	-	2	2	2
Вес, %	-	33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная скорректированная цена предложения, руб. с НДС	1 208 908			

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.115 Расчет рыночной стоимости TOYOTA CAMRY XW7BF4FK60S060675


Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изображение:				
Контактное лицо	-	Артем	Анна	Юлия
Источник информации	-	https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1064504120-603bc/?geo_id=146	https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1071094191-a4112/?geo_id=146	https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1071056785-f74af/?geo_id=146
Дата оценки / дата предложения	20.03.2018	20.03.2018	12.03.2018	11.03.2018
Марка, модель:	Toyota Camry	Toyota Camry	Toyota Camry	Toyota Camry
Местоположение:	г. Симферополь	г. Симферополь	г. Симферополь	г. Симферополь
Тип двигателя	Бензин	Бензин	Бензин	Бензин
Мощность двигателя, л.с.	181	181	181	181
Рабочий объем двигателя, куб. см	2 494	2494	2494	2494
Трансмиссия:	АКПП	АКПП	АКПП	АКПП
Привод	Передний	Передний	Передний	Передний
Год выпуска	2014	2014	2014	2014
Возраст, лет	4	4	4	4
Пробег, тыс. км	69	62	71	78
Состояние(эксперт.)	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует
Цена предложения, руб без НДС	-	990 000	1 150 000	1 100 000
Корректировка на уторговывание, %	-	-9%	-9%	-9%
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на мощность двигателя, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип трансмиссии, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип привода, %	-	0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая корректировка на технические характеристики, %	-	0%	0%	0%
Физ износ	83%	79%	83%	87%
Корректировка на физическое состояние, %	-	1,13	0,96	0,83
Корректировка на местоположение, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. без НДС	-	1 013 986	1 007 670	828 616
Количество внесенных корректировок, шт.	-	2	2	2
Вес, %	-	33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная скорректированная цена предложения, руб. с НДС	950 091			

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

Т. 5.116 Расчет рыночной стоимости легкового автомобиля Форд Фокус X9FNHXXEEDHBL88292

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изображение:				
Контактное лицо	-	Дарья	Сергей	Константин
Источник информации	-	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1070094277-d1e01f/	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1067530628-167a65d3/	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1068585254-f612/
Дата оценки / дата предложения	20.03.2018	10.02.2018	03.01.2018	17.01.2018
Марка, модель:	Ford Focus	Ford Focus	Ford Focus	Ford Focus
Местоположение:	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Тип двигателя	Бензин	Бензин	Бензин	Бензин
Мощность двигателя, л.с.	100	100	100	100
Рабочий объем двигателя, куб. см	1 596	1596	1596	1596





5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Трансмиссия:	АКПП	АКПП	АКПП	АКПП
Привод	Передний	Передний	Передний	Передний
Год выпуска	2011	2011	2011	2011
Возраст, лет	7	7	7	7
Пробег, тыс. км	130	130	125	120
Состояние(эксперт.)	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует
Цена предложения, руб без НДС		420 000	480 000	450 000
Корректировка на уторговывание, %	-	-9%	-9%	-9%
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на мощность двигателя, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип трансмиссии, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип привода, %	-	0%	0%	0%
Общая корректировка на технические характеристики, %	-	0%	0%	0%
Физ износ	90%	90%	90%	90%
Корректировка на физическое состояние, %		1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. без НДС	-	382 200	436 800	409 500
Количество внесенных корректировок, шт.	-	2	2	2
Вес, %	-	33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная скорректированная цена предложения, руб. с НДС	409 500			

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.117 Расчет рыночной стоимости Автомобиль Форд Фокус Х9FPXXEEDP8T12826

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изображение:				
Контактное лицо	-	Эмиль	Иван	Наталья
Источник информации	-	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1071036849-49fdce4c/	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1052620746-362d/	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1071557940-b1b51e/
Дата оценки / дата предложения	20.03.2018	10.03.2018	20.03.2018	20.03.2018
Марка, модель:	Ford Focus	Ford Focus	Ford Focus	Ford Focus
Местоположение:	г. Ставрополь	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Тип двигателя	Бензин	Бензин	Бензин	Бензин
Мощность двигателя, л.с.	80	80	80	80
Рабочий объем двигателя, куб. см	1 596	1596	1596	1596
Трансмиссия:	МКПП	МКПП	МКПП	МКПП
Привод	Передний	Передний	Передний	Передний
Год выпуска	2008	2008	2008	2008
Возраст, лет	10	10	10	10
Пробег, тыс. км	233	208	254	209
Состояние(эксперт.)	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует
Цена предложения, руб без НДС		340 000	290 000	255 000
Корректировка на уторговывание, %	-	-9%	-9%	-9%
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на мощность двигателя, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип трансмиссии, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип привода, %	-	0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая корректировка на технические характеристики, %	-	0%	0%	0%
Физ износ	90%	90%	90%	90%
Корректировка на физическое состояние, %	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение, руб.	-	18 521	18 521	18 521
Скорректированная цена предложения, руб. без НДС	-	327 921	282 421	250 571
Количество внесенных корректировок, шт.	-	3	3	3
Вес, %	-	33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная скорректированная цена предложения, руб. с НДС	286 971			

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

Т. 5.118 Расчет рыночно стоимости Hyundai XD Elantra X7MDN41BP9M003609

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изображение:				
Контактное лицо	-	Максим	Алексей	Андрей
Источник информации	-	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1070841947-d0262/?geo_id=194&geo_id=213	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1069968004-0c0ab5/?geo_id=194	https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1071383568-93579883/?geo_id=194
Дата оценки / дата предложения	20.03.2018	13.02.2018	06.02.2018	20.03.2018
Марка, модель:	Hyundai Elantra	Hyundai Elantra	Hyundai Elantra	Hyundai Elantra
Местоположение:	г. Саратов	г. Саратов	г. Саратов	г. Саратов
Тип двигателя	Бензин	Бензин	Бензин	Бензин
Мощность двигателя, л.с.	105	105	105	105



5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Рабочий объем двигателя, куб. см	1 599	1599	1599	1599
Трансмиссия:	МКПП	МКПП	МКПП	МКПП
Привод	Передний	Передний	Передний	Передний
Год выпуска	2008	2008	2008	2008
Возраст, лет	10	10	10	10
Пробег, тыс. км	119	120	133	176
Состояние(эксперт.)	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует
Цена предложения, руб без НДС		287 000	280 000	350 000
Корректировка на уторговывание, %	-	-9%	-9%	-9%
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на мощность двигателя, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип трансмиссии, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип привода, %	-	0%	0%	0%
Общая корректировка на технические характеристики, %	-	0%	0%	0%
Физ износ	90%	90%	90%	90%
Корректировка на физическое состояние, %		1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. без НДС	-	261 170	254 800	318 500
Количество внесенных корректировок, шт.	-	2	2	2
Вес, %	-	33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная скорректированная цена предложения, руб. с НДС	278 157			

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.119 Расчет

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изображение:				
Контактное лицо	-	Вячеслав	Дмитрий	Максим
Источник информации	-	https://www.avito.ru/voronezh/avtomobili/ford_transit_2008_1436530726	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/ford_transit_2008_1195898650	https://www.avito.ru/voronezh/avtomobili/ford_transit_2008_1170975726
Дата оценки / дата предложения	20.03.2018	20.03.2018	20.03.2018	20.03.2018
Марка, модель:	ИМЯ-19282	Ford Transit	Ford Transit	Ford Transit
Местоположение:	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Тип двигателя	Дизель	Дизель	Дизель	Дизель
Мощность двигателя, л.с.	125	115	115	115
Рабочий объем двигателя, куб. см	2 402	2402	2402	2402
Трансмиссия:	МКПП	МКПП	МКПП	МКПП
Привод	Задний	Задний	Задний	Задний
Год выпуска	2003	2008	2008	2008
Возраст, лет	15	10	10	10
Пробег, тыс. км	255	240	208	250
Состояние(эксперт.)	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует
Цена предложения, руб без НДС		290 000	380 000	380 000
Корректировка на уторговывание, %	-	-17,6%	-17,6%	-17,6%
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на мощность двигателя, %	-	6%	6%	6%
Корректировка на тип трансмиссии, %	-	0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на тип привода, %	-	0%	0%	0%
Общая корректировка на технические характеристики, %	-	6%	6%	6%
Физ износ	90%	90%	90%	90%
Корректировка на физическое состояние, %	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. без НДС	-	253 322	331 940	331 940
Количество внесенных корректировок, шт.	-	3	3	3
Вес, %	-	33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная скорректированная цена предложения, руб. с НДС	305 734			

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

Т. 5.120 Расчет рыночной стоимости "Евраком-Авто 2972-23" X892972PY69AW6055

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изображение:				
Контактное лицо	-	Василий	Виталий	Алексей
Источник информации	-	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/volkswagen_transporter_2008_1517403419	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/avtomobili/volkswagen_transporter_2006_1475456643	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/volkswagen_transporter_2006_1080446963
Дата оценки / дата предложения	20.03.2018	20.03.2018	20.03.2018	20.03.2018
Марка, модель:	Евраком-Авто 2972-23	Volkswagen Transporter (бронированный)	Volkswagen Transporter (бронированный)	Volkswagen Transporter (бронированный)
Местоположение:	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип двигателя	Дизель	Дизель	Дизель	Дизель
Мощность двигателя, л.с.	130	130	130	130
Рабочий объем двигателя, куб. см	2 461	2461	2461	2461
Трансмиссия:	МКПП	МКПП	МКПП	МКПП
Привод	Передний	Передний	Передний	Передний
Год выпуска	2006	2008	2006	2006
Возраст, лет	12	10	12	12
Пробег, тыс. км	220	290	295	210
Состояние(эксперт.)	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует
Цена предложения, руб без НДС	-	320 000	400 000	350 000
Корректировка на уторговывание, %	-	-17,8%	-17,8%	-17,8%
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на мощность двигателя, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип трансмиссии, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип привода, %	-	0%	0%	0%
Общая корректировка на технические характеристики, %	-	0%	0%	0%
Физ износ	90%	90%	90%	90%
Корректировка на физическое состояние, %	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. без НДС	-	263 040	328 800	287 700
Количество внесенных корректировок, шт.	-	2	2	2
Вес, %	-	33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная скорректированная цена предложения, руб. с НДС	293 180			

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.121 Расчет рыночной стоимости "Евраком-Авто 2972-23" X892972PY69AW6056

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изображение:				
Контактное лицо	-	Василий	Виталий	Алексей
Источник информации	-	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/volkswagen_transporter_2008_1517403419	https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/avtomobili/volkswagen_transporter_2006_1475456643	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/volkswagen_transporter_2006_1080446963
Дата оценки / дата предложения	20.03.2018	20.03.2018	20.03.2018	20.03.2018
Марка, модель:	Евраком-Авто 2972-23	Volkswagen Transporter (бронированный)	Volkswagen Transporter (бронированный)	Volkswagen Transporter (бронированный)
Местоположение:	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Тип двигателя	Дизель	Дизель	Дизель	Дизель
Мощность двигателя, л.с.	130	130	130	130
Рабочий объем двигателя, куб. см	2 461	2461	2461	2461
Трансмиссия:	МКПП	МКПП	МКПП	МКПП
Привод	Передний	Передний	Передний	Передний
Год выпуска	2006	2008	2006	2006
Возраст, лет	12	10	12	12
Пробег, тыс. км	220	290	295	210
Состояние(эксперт.)	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует
Цена предложения, руб без НДС	-	320 000	400 000	350 000
Корректировка на уторговывание, %	-	-17,8%	-17,8%	-17,8%
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на мощность двигателя, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип трансмиссии, %	-	0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на тип привода, %	-	0%	0%	0%
Общая корректировка на технические характеристики, %	-	0%	0%	0%
Физ износ	90%	90%	90%	90%
Корректировка на физическое состояние, %	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. без НДС	-	263 040	328 800	287 700
Количество внесенных корректировок, шт.	-	2	2	2
Вес, %	-	33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная скорректированная цена предложения, руб. с НДС	293 180			

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

Т. 5.122 Расчет рыночной стоимости Диска 296151 X8929615160CH0043

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изображение:			Нет фото	Нет фото
Контактное лицо	-	Николай	Иван	Иван
Источник информации	-	https://auto.ru/cars/used/sale/ford/tourneo_connect/1072431810-ac82432d/	http://www.disa.ru/production/bu-auto/index.htm	http://www.disa.ru/production/bu-auto/index.htm
Дата оценки / дата предложения	20.03.2018	17.03.2018	20.03.2018	20.03.2018
Марка, модель:	Диска 296151	Ford Tourneo Connect I	на базе Ford Transit Connect	на базе Ford Transit Connect
Местоположение:	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Тип двигателя	Дизель	Дизель	Дизель	Дизель





5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Мощность двигателя, л.с.	89,8	89,8	89,8	89,8
Рабочий объем двигателя, куб. см	1 599	1800	1599	1599
Трансмиссия:	МКПП	МКПП	МКПП	МКПП
Привод	Передний	Передний	Передний	Передний
Год выпуска	2006	2008	2008	2007
Возраст, лет	12	10	10	11
Пробег, тыс. км	220	180	243	267
Состояние(эксперт.)	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует
Цена предложения, руб без НДС	-	350 000	250 000	250 000
Корректировка на уторговывание, %	-	-17,6%	-17,6%	-17,6%
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на мощность двигателя, %	-	-8%	0%	0%
Корректировка на тип трансмиссии, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип привода, %	-	0%	0%	0%
Общая корректировка на технические характеристики, %	-	-8%	0%	0%
Физ износ	90%	90%	90%	90%
Корректировка на физическое состояние, %	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. без НДС	-	265 460	206 000	206 000
Количество внесенных корректировок, шт.	-	3	2	2
Вес, %	-	28,57%	35,71%	35,71%
Средневзвешенная скорректированная цена предложения, руб. с НДС	222 988			

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.123 Расчет Имя-М-19282 Z9S192820СА000036

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изображение:				
Контактное лицо	-	Андрей	Иван	Владимир
Источник информации	-	http://agrarnik.ru/kupit/mikroavto-bus-ford-transit-75786/	https://ru.tixuz.com/%D0%A2%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82/ford/otro-tipo/ford-transit-2012/3357790?utm_source=avto.mitu.ru&utm_medium=referral	https://car-drom.ru/cars/130947/
Дата оценки / дата предложения	20.03.2018	20.03.2018	13.12.2017	20.02.2018
Марка, модель:	ИМЯ-М-19282	Ford Transit	ИМЯ 19282	Ford Transit
Местоположение:	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Тип двигателя	Дизель	Дизель	Дизель	Дизель
Мощность двигателя, л.с.	155	155	155	155
Рабочий объем двигателя, куб. см	2 198	2 198	2 198	2 198
Трансмиссия:	МКПП	МКПП	МКПП	МКПП
Привод	Задний	Задний	Задний	Задний
Год выпуска	2012	2012	2012	2013
Возраст, лет	6	6	5	5
Пробег, тыс. км	102	71	82	195
Состояние(эксперт.)	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует
Цена предложения, руб без НДС	-	690 000	595 000	470 000
Корректировка на уторговывание, %	-	-17,6%	-17,6%	-17,6%
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на мощность двигателя, %	-	0%	0%	0%

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на тип трансмиссии, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип привода, %	-	0%	0%	0%
Общая корректировка на технические характеристики, %	-	0%	0%	0%
Физ износ	90%	90%	90%	90%
Корректировка на физическое состояние, %	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. без НДС	-	568 560	490 280	387 280
Количество внесенных корректировок, шт.	-	2	2	2
Вес, %	-	33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная скорректированная цена предложения, руб. с НДС	482 040			

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

Т. 5.124 Расчет Имя-М-19282 Z9S192820CA000036

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Изображение:				
Контактное лицо	-	Андрей	Иван	Владимир
Источник информации	-	http://agrarnik.ru/kupit/mikroavto-bus-ford-transit-75786/	https://ru.tixuz.com/%D0%A2%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82/ford/otro-tipo/ford-transit-2012/3357790?utm_source=avto.mitu.ru&utm_medium=referral	https://car-drom.ru/cars/130947/
Дата оценки / дата предложения	20.03.2018	20.03.2018	13.12.2017	20.02.2018

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель:	ИМЯ-М-19282	Ford Transit	ИМЯ 19282	Ford Transit
Местоположение:	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Тип двигателя	Дизель	Дизель	Дизель	Дизель
Мощность двигателя, л.с.	155	155	155	155
Рабочий объем двигателя, куб. см	2 198	2 198	2 198	2 198
Трансмиссия:	МКПП	МКПП	МКПП	МКПП
Привод	Задний	Задний	Задний	Задний
Год выпуска	2012	2012	2012	2013
Возраст, лет	6	6	5	5
Пробег, тыс. км	102	71	82	195
Состояние(эксперт.)	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует	На ходу, вложений не требует
Цена предложения, руб без НДС	-	690 000	595 000	470 000
Корректировка на уторговывание, %	-	-17,6%	-17,6%	-17,6%
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на мощность двигателя, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип трансмиссии, %	-	0%	0%	0%
Корректировка на тип привода, %	-	0%	0%	0%
Общая корректировка на технические характеристики, %	-	0%	0%	0%
Физ износ	90%	90%	90%	90%
Корректировка на физическое состояние, %	-	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение, руб.	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб. без НДС	-	568 560	490 280	387 280
Количество внесенных корректировок, шт.	-	2	2	2
Вес, %	-	33,33%	33,33%	33,33%
Средневзвешенная скорректированная цена предложения, руб. с НДС	482 040			

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.5.1 ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Т. 5.125 Итоговая рыночная стоимость транспортных средств

№ п/п	Наименование	VIN-код	Год выпуска	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб., с НДС
1	Toyota Camry	XW7BF4FK30S150527	2016	1 757 000,00	1 208 908,00
2	Toyota Camry	XW7BF4FK50S148794	2016	1 698 824,00	1 208 908,00
3	Автомобиль TOYOTA CAMRY	XW7BF4FK60S060675	2014	1 122 900,00	950 091,00
4	Легковой автомобиль Форд Фокус	X9FHXXEEDHBL88292	2011	664 777,78	409 500,00
5	Автомобиль Форд Фокус	X9FPXXEEDP8T12826	2008	350 000,00	286 971,00
6	Основные средства (автомобиль) - Hyundai XD Elantra	X7MDN41BP9M003609	2008	202 550,00	278 157,00
7	Специализированный автомобиль Имя - 19282	X8919282030AC4178	2003	1 053 441,64	305 734,00
8	Фургон грузовой "Евраком-Авто 2972-23"	X892972PY69AW6055	2006	1 450 000,00	293 180,00
9	Фургон грузовой "Евраком-Авто 2972-23"	X892972PY69AW6056	2006	1 450 000,00	293 180,00
10	Диса 296151	X8929615160CH0043	2006	756 000,00	222 988,00
11	Имя-М-19282	Z9S192820CA000036	2012	1 662 000,00	482 040,00
12	Имя-М-19282	Z9S192820CA000035	2012	1 662 000,00	482 040,00
				13 829 493,42	6 421 697,00

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость движимого имущества в составе Объекта оценки по состоянию на 20.03.2018 г. составила округленно:

6 422 000 (шесть миллионов четыреста двадцать две тысячи) рублей

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.6 ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По итогам расчетов рыночной стоимости Объекта оценки получены следующие результаты:

Т. 5.126 Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества в составе Объекта оценки по подходам, руб.

Недвижимое имущество

№	Наименование	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Рыночная стоимость нежилого здания по адресу: Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.2	505 811 052	429 184 879	Не применялся
2	Рыночная стоимость нежилого помещения по адресу: Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.1	36 153 897	29 693 728	Не применялся
3	Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, ОАО «Керамо»	7 637 932	Не применялся	Не применялся
4	Рыночная стоимость нежилого здания, 3-этажного, по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково	66 280 656	51 720 869	Не применялся
5	Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Новофедоровское, у д.Рассудово, ЖСК «Тигона», уч. 40	6 525 630	Не применялся	Не применялся
6	Рыночная стоимость жилого дома 2-этажного, по адресу: г. Москва, п.Новофедоровское, у д.Рассудово, ЖСК «Тигона», уч. 40	12 204 140	Не применялся	Не применялся
7	Рыночная стоимость жилого дома 3-этажного по адресу: г. Москва, п.Новофедоровское, у д.Рассудово, ЖСК «Тигона», уч. 40	44 131 998	Не применялся	Не применялся
8	Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/37А	4 070 250	Не применялся	Не применялся
9	Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/37Б	39 336 017	Не применялся	Не применялся
10	Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/98В	1 228 613	Не применялся	Не применялся
11	Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36В	9 188 213	Не применялся	Не применялся
12	Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/98А	61 594 265	Не применялся	Не применялся
13	Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36Б	9 738 450	Не применялся	Не применялся
14	Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36Г	8 916 863	Не применялся	Не применялся
15	Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:3)	8 088 600	Не применялся	Не применялся
16	Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:4)	14 220 000	Не применялся	Не применялся
17	Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:5)	5 433 880	Не применялся	Не применялся
18	Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:6)	14 255 550	Не применялся	Не применялся
19	Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:8)	14 220 000	Не применялся	Не применялся
20	Рыночная стоимость Квартира из 5 комнат Адрес: г. Москва, пр. Карамышевский, д.7, кор.1, кв.5, этаж Ц, 1,2	107 290 240	Не применялся	Не применялся
21	Рыночная стоимость нежилого помещения, этаж 1. Орловская область, г. Орел, ул. 1-я Посадская, д.18 лит. А, пом. 4А	5 811 436	5 603 460	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Движимое имущество

	Наименование	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Рыночная стоимость Toyota Camry , VIN-код: XW7BF4FK30S150527	1 208 908,00	Не применялся	Не применялся
2	Рыночная стоимость Toyota Camry VIN-код: XW7BF4FK50S148794	1 208 908,00	Не применялся	Не применялся
3	Рыночная стоимость Автомобиля TOYOTA CAMRY VIN-код: XW7BF4FK60S060675	950 091,00	Не применялся	Не применялся
4	Рыночная стоимость Легкового автомобиля Форд Фокус VIN-код: X9FNXXEEDHBL88292	409 500,00	Не применялся	Не применялся
5	Рыночная стоимость Автомобиля Форд Фокус VIN-код: X9FPXXEEDP8T12826	286 971,00	Не применялся	Не применялся
6	Рыночная стоимость Автомобиля - Hyundai XD Elantra VIN-код: X7MDN41BP9M003609	278 157,00	Не применялся	Не применялся
7	Рыночная стоимость Специализированного автомобиля Имя - 19282 VIN-код: X8919282030AC4178	305 734,00	Не применялся	Не применялся
8	Рыночная стоимость Фургона грузового «Евраком-Авто 2972-23» VIN-код: X892972PY69AW6055	293 180,00	Не применялся	Не применялся
9	Рыночная стоимость Фургона грузового «Евраком-Авто 2972-23» VIN-код: X892972PY69AW6056	293 180,00	Не применялся	Не применялся
10	Рыночная стоимость Диска 296151 VIN-код: X8929615160CH0043	222 988,00	Не применялся	Не применялся
11	Рыночная стоимость Имя-М-19282 VIN-код: Z9S192820CA000036	482 040,00	Не применялся	Не применялся
12	Рыночная стоимость Имя-М-19282 VIN-код: Z9S192820CA000035	482 040,00	Не применялся	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества №1, 2, 4, 21 в составе Объекта оценки определена с использованием двух подходов - сравнительного и доходного. Результаты, полученные в рамках применяемых подходов, варьируются между собой, что означает необходимость взвешивания результатов с использованием различных величин весов.

Использование различных методов дает возможность достичь максимальной обоснованности выводов оценочного заключения. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения инвестора;
- качество информации, на основании которой проводится анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов можно сделать следующие выводы:

Сравнительный подход характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов и, таким образом, отражает сложившуюся рыночную ситуацию. В данном Отчете результат по сравнительному подходу основан на текущих ценах на аналогичные объекты (сопоставимые по классу и характеристикам), скорректированных на возможный торг при совершении сделки. При этом результат по сравнительному подходу может не в полной мере учесть влияние отдельных индивидуальных особенностей объектов, информация о которых не приводится в открытом доступе.

Доходный подход отражает полезность объекта с точки зрения возможности получения дохода от владения им. Данный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Результат по данному подходу основан на данных о текущем (сложившемся) уровне арендных ставок.

Оценка в рамках сравнительного и доходного подходов основывается на рыночных и аналитических данных, с учётом тех корректировок, которые возможно осуществить на основе имеющейся в распоряжении Оценщика информации. Результат, полученный данными подходами, по мнению Оценщика, является репрезентативным и в достаточной степени соответствует понятию обоснованной рыночной стоимости, поскольку опирается на анализ существующих на момент оценки цен на рынке недвижимости.

На основании выше изложенного Оценщиком принято решение присвоить результатам доходного и сравнительного подходов - 50% и 50% соответственно.

Рыночная стоимость остальных объектов недвижимого имущества, а также движимого имущества в составе Объекта оценки определена с использованием только одного подхода - сравнительного, взвешивание результатов не требуется. Результату, полученному сравнительным подходом, присваивается 100%.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.127 Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в составе Объекта оценки

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно
Рыночная стоимость нежилого здания по адресу: Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.2	505 811 052	50%	429 184 879	50%	467 498 000
Рыночная стоимость нежилого помещения по адресу: Москва, ул. Крутицкий вал д.26 стр.1	36 153 897	50%	29 693 728	50%	32 924 000
Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково, ОАО «Керамо»	7 637 932	100%	-	-	7 638 000
Рыночная стоимость нежилого здания, 3-этажного, по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, вблизи д. Пучково	66 280 656	50%	51 720 869	50%	59 001 000
Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Новофедоровское, у д. Рассудово, ЖСК «Тигона», уч. 40	6 525 630	100%	-	-	6 526 000
Рыночная стоимость жилого дома 2-этажного, по адресу: г. Москва, п. Новофедоровское, у д. Рассудово, ЖСК «Тигона», уч. 40	12 204 140	100%	-	-	12 204 000
Рыночная стоимость жилого дома 3-этажного по адресу: г. Москва, п. Новофедоровское, у д. Рассудово, ЖСК «Тигона», уч. 40	44 131 998	100%	-	-	44 132 000
Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/37А	4 070 250	100%	-	-	4 070 000
Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/37Б	39 336 017	100%	-	-	39 336 000
Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/98В	1 228 613	100%	-	-	1 229 000
Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36В	9 188 213	100%	-	-	9 188 000
Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/98А	61 594 265	100%	-	-	61 594 000
Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36Б	9 738 450	100%	-	-	9 738 000
Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: г. Москва, п. Сосенское, вблизи д. Столбово, ДНП «Тихий поселок», уч. 3/36Г	8 916 863	100%	-	-	8 917 000
Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:3)	8 088 600	100%	-	-	8 089 000
Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:4)	14 220 000	100%	-	-	14 220 000
Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:5)	5 433 880	100%	-	-	5 434 000
Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:6)	14 255 550	100%	-	-	14 256 000
Рыночная стоимость земельного участка, по адресу: Московская обл., р-н Волоколамский, сельское поселение Чисменское, район д. Чеблоково (кадастровый номер: 50:07:0040208:8)	14 220 000	100%	-	-	14 220 000

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно
Рыночная стоимость Квартира из 5 комнат Адрес: г. Москва, пр. Карамышевский, д.7, кор.1, кв.5, этаж Ц, 1,2	107 290 240	100%	-	-	107 290 000
Рыночная стоимость нежилого помещения, этаж 1. Орловская область, г. Орел, ул. 1-я Посадская, д.18 лит. А, пом. 4А	5 811 436	50%	5 603 460	50%	5 707 000

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.128 Расчет рыночной стоимости движимого имущества в составе Объекта оценки

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно
Рыночная стоимость Toyota Camry, VIN-код: XW7BF4FK30S150527	1 208 908,00	100%	-	-	1 209 000
Рыночная стоимость Toyota Camry VIN-код: XW7BF4FK50S148794	1 208 908,00	100%	-	-	1 209 000
Рыночная стоимость Автомобиля TOYOTA CAMRY VIN-код: XW7BF4FK60S060675	950 091,00	100%	-	-	950 000
Рыночная стоимость Легкового автомобиля Форд Фокус VIN-код: X9FNXXEEDHBL88292	409 500,00	100%	-	-	410 000
Рыночная стоимость Автомобиля Форд Фокус VIN-код: X9FPXXEEDP8T12826	286 971,00	100%	-	-	287 000
Рыночная стоимость Автомобиля - Hyundai XD Elantra VIN-код: X7MDN41BP9M003609	278 157,00	100%	-	-	278 000
Рыночная стоимость Специализированного автомобиля Имя - 19282 VIN-код: X8919282030AC4178	305 734,00	100%	-	-	306 000
Рыночная стоимость Фургона грузового «Евраком-Авто 2972-23» VIN-код: X892972PY69AW6055	293 180,00	100%	-	-	293 000
Рыночная стоимость Фургона грузового «Евраком-Авто 2972-23» VIN-код: X892972PY69AW6056	293 180,00	100%	-	-	293 000
Рыночная стоимость Диска 296151 VIN-код: X8929615160CH0043	222 988,00	100%	-	-	223 000
Рыночная стоимость Имя-М-19282 VIN-код: Z9S192820CA000036	482 040,00	100%	-	-	482 000
Рыночная стоимость Имя-М-19282 VIN-код: Z9S192820CA000035	482 040,00	100%	-	-	482 000

Источник: расчеты Оценщика

Заключение

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 20.03.2018г. составляет округленно:

939 633 000 (девятьсот тридцать девять миллионов шестьсот тридцать три тысячи) рублей*

*НДС не облагается, согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

Правовая информация

- Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
- ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
- ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- ФСО №10, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 г.;
- Свод стандартов оценки (ССО РОО 2015) Российского Общества Оценщиков (РОО).

Методическая информация

- Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. /Пер. с англ. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2006.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. - М. 2009.
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М.: Финансы и статистика, 2008.
- Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М. 2002.
- Фридман Дж., Оруэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Андрианов Ю.В., Юдин А.В. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств: учебное пособие. - М.: Финансовая Академия, кафедра "Оценочная деятельность и антикризисное управление", 2003 г.
- Ковалев А.П. "Оценка машин, оборудования и транспортных средств". М.: Академия оценки, 1996.
- Третьяков Э.А. и др. Оценка стоимости машин и оборудования. М., "Дело", 1998.
- Методические указания по оценке машин и оборудования для различных целей оценки. - М.: Центр инвестиций, оценки недвижимости и бизнеса, 2001.
- Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие. М.: Дело, 1998.
- Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. Учебник. М.: Интерреклама, 2003.

Рыночная информация

- Банк России, <http://www.cbr.ru>;
- Московская биржа, <http://rts.micex.ru>;
- Информационное агентство "МФД-ИнфоЦентр", <http://mfd.ru/comments/view/?id=144855>;
- Рейтинговое агентство Standard & Poor's, <http://www.standardandpoors.ru>;
- Рейтинговое агентство Fitch, <http://www.fitchratings.ru>;
- Рейтинговое агентство Moody's, <http://www.moody.com>;
- Международный Валютный Фонд, <http://www.imf.org/external/russian/index.htm>;
- Федеральная таможенная служба, <http://www.customs.ru>;
- Информационное агентство "Финмаркет", <http://www.finmarket.ru>;
- Информационно-аналитическое агентство Bloomberg;
- Информационно-аналитическое агентство S&P Capital IQ, <https://www.capitaliq.com>;
- Информационно-аналитическое агентство Economist Intelligence Unit;
- Информационно-аналитическое агентство Global Insight;
- Информационный портал "InvestFuture", <http://investfuture.ru/>;
- Организация экономического сотрудничества и развития, <http://www.oecd.org/>;
- <http://www.worldbank.org/en/region/eca/overview#1>;
- <https://otr-online.ru/news/maksim-oreshkin-rost-91668.html>;
- http://www.ngv.ru/analytics/v_2018_g_vozmozhn_rost_zapasov_nefti_v_sluchae_neprodleniya_pakta_o_zamorozke_d_obychi_/;
- <http://tass.ru/ekonomika/4636366>;
- <http://expert.ru/2017/09/27/bloomberg-neft/>;
- <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>;
- <http://www.rbc.ru/economics/15/09/2017/59bc36309a79475bf58f030f>;
- <https://www.gazeta.ru/business/2017/09/26/10907324.shtml>;
- Министерство экономического развития РФ, "Прогноз социально-экономического развития российской федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов" в рамках законопроекта "О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов" от 27.10.2017 г., http://economy.gov.ru/mines/resources/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf;
- Государственная корпорация "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)", Прогноз экономического развития России на 2017-2020 гг. http://www.veb.ru/common/upload/files/veb/analytics/macro/pr201709_p.pdf;
- Группа Всемирного банка, "Доклад об экономике России №38 ноябрь 2017 г." <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/28930/121802RU.pdf?sequence=8>;
- Global Finances, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>;

- Consensus forecasts global outlook: 2016-2026;
- Центральный Банк Российской Федерации "Комментарии по текущей экономической ситуации": https://www.cbr.ru/DKP/kom_sit/;
- Economic Outlook No 102 - Ноябрь 2017: http://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=EO102_INTERNET.
- Аналитический отчет "Colliers International". "Обзор рынка офисной недвижимости/Москва/итоги 2017 г.;
- Аналитический отчет "Colliers International". "Обзор рынка офисной недвижимости/Москва/3 квартал 2017 г.;
- Аналитический отчет "Knight Frank". "Обзор рынка офисной недвижимости/Москва/2018 г.;
- Аналитический отчет "JLL". Рынок офисной недвижимости/Москва/4 квартал 2017 г.;
- Аналитический отчет "S.A.Ricci". Обзор рынка офисной недвижимости Москвы/3 квартал 2017 г.;
- Аналитический отчет "ILM", Обзор офисного рынка Москвы за 3 квартал 2017 г.;
- Аналитический отчет "Cushman & Wakefield" "Коммерческая недвижимость/Россия/3 квартал 2017 г.;
- Аналитический отчет Real Estate Intelligence "Обзор рынка офисной недвижимости", 3 квартал 2017 г.;
- Информационные статьи <http://www.rbc.ru>, <https://www.kommersant.ru>;
- Бюллетень рынка недвижимости RWAY №274, январь 2018 г.;
- "Сборник рыночных корректировок для оценки и консалтинга", СРД №20, 2017 г., Е.Е. Яскевич;
- <http://fortexgroup.ru/> ;
- <https://www.cian.ru/>;
- <https://theproperty.ru/>;

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов нежилой недвижимости в составе Объекта оценки

Объекты № 1 и № 2 в составе Объекта оценки

- Выписка из ЕГРН № 77/100/026/2017-2885 от 03.11.2017 г.
- Выписка из ЕГРН № 99/2017/30252695 от 05.10.2017;
- Выписка из ЕГРН № 99/2017/30262937 от 05.10.2017;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права № 77 АЖ 617629 от 21.06.2008;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права №77АЖ 617632 от 21.06.2008;
- Копия кадастрового паспорта на здание от 17.04.2008 поэтажные планы, экспликации;
- Выписка из технического паспорта на здание от 16.04.2008;
- Копия справки БТИ от 16.04.08 о состоянии здания, расположенном по адресу: г. Москва, улица Крутицкий Вал, д. 26, стр.2;
- Копия договора аренды земельного участка №М-04-012107 от 27.07.1988;

Объекты № 3 и № 4 в составе Объекта оценки

- Выписка из ЕГРН № 77/100/026/2017-2885 от 03.11.2017 г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 50 -АА № 275289 от 15.07.2010 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 50 -АА № 275288 от 15.07.2010 г.;
- Копия договора о предоставлении отступного № 2/73 от 29.06.2010 г.;
- Копия кадастрового паспорта земельного участка № 77/501/16-1432934 от 12.12.2016 г.;
- Копия технического паспорта на здание (инв. № 145:049-16380) по состоянию на 01.11.2007 г.;
- Копия поэтажного плана здания.

Объекты № 15-19 в составе Объекта оценки

- Выписка из ЕГРН № 77/100/026/2017-2885 от 03.11.2017 г.
- Выписка из ЕГРН от 17.01.2017 г.
- Выписка из ЕГРН от 17.01.2017 г.
- Выписка из ЕГРН от 17.01.2017 г.
- Выписка из ЕГРН № 99/2017/30271576 от 05.10.2017 г.
- Выписка из ЕГРН № 99/2017/30271703 от 05.10.2017 г.

Объект № 21 в составе Объекта оценки

- Выписка из ЕГРН № 77/100/026/2017-2885 от 03.11.2017 г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серия № 57-АБ 244156 от 29.02.2012 г.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов жилой недвижимости в составе Объекта оценки

Объекты № 5-14, 20 в составе Объекта оценки

- Выписка из ЕГРН № 77/100/026/2017-2885 от 03.11.2017 г.
- Выписка из ЕГРН № 99/2017/30268272 от 05.10.2017 г.
- Выписка из ЕГРН № 99/2017/30268524 от 05.10.2017 г.
- Выписка из ЕГРН № 99/2017/30269404 от 05.10.2017 г.
- Выписка из ЕГРН № 99/2017/30269753 от 05.10.2017 г.
- Выписка из ЕГРН № 99/2017/30270259 от 05.10.2017 г.
- Выписка из ЕГРН № 99/2017/30270680 от 05.10.2017 г.
- Соглашение об отступном от 26.10.2016 г.
- Соглашения об отступном от 30.09.2016 г.;

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов движимого имущества в составе Объекта оценки

- Паспорта транспортных средств
- Свидетельства о регистрации транспортных средств



ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

П2.1 ОБЪЕКТ № 1, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, КРУТИЦКИЙ ВАЛ, Д. 26, СТР.2, В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК

для доступа к избранным объявлениям и сохраненным поискам

Обновить объявление

Войти

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЮВАО > Южнопортовый > метро Дубровка > Шарикоподшипниковская улица

сегодня, 02:25 42 просмотра, 1 за сегодня Р Платное

Здание, 1 800 м²

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 30Ак2 [На карте](#)

M Дубровка, 5 мин. пешком

В избранное
Пожаловаться

8 фото

Площадь: **1 800 м²** Этажность: **3 этажа**

Здание (ОСЗ). 5 мин. пешком от м. Дубровка. Отдельно-стоящее здание расположено на 2-я линии домов. Здание состоит из надземной части: 2 этажа и высокая антресоль, а также подземного - высокого цокольного этажа с окнами в приятках. Огороженный земельный участок площадью 4041 м2. Здание в идеальном состоянии, отличный фасад облицованный дорогими современными материалами. Идеально может подойти под банк, в цокольном этаже предусмотрено место для депозитария и большая столовая с зоной кухни. Имеется большая огороженная прилегающая территория, которая может использоваться под парковку минимум на 30 автомобилей. Мощност 98 кВт. Здание подойдет под учебное заведение, медицинский центр, офис компании. Под хостел и гостиницу не сдается. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Лот 30258

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

370 000 000 ₪

PRO

Rentavik Real Estate

Агентство недвижимости
2238 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

АpartVile м.Селигерская

Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе.

Тел.: (495) 374-55-99

Старт продаж!

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

Торговые помещения - лучшая цена!

Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. Специальные цены в марте! От 199 000 руб./м2!

Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА

STREET со входом у метро

Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В марте 5% скидка на часть помещений!

Тел.: (495) 646-10-07

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Аналог № 2

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Самокатная 1 с21»

Свободные площади бизнес-центра «Самокатная 1 с21» ★

О Бизнес-центре Фотогалерея **Свободные площади** Арендаторы Контакты Печать Презентация



Аренда офисов

Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь	Ставка
141 м ²	154 600 Р
200 м ²	154 600 Р
346 м ²	154 600 Р
490 м ²	154 600 Р
849 м ²	154 600 Р
1200 м ²	154 600 Р
3620 м²	172 600 Р

3620 м²

172 600 Р/м²

Основная информация:

Площадь	3620 м ²
Этаж	1-3
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Открытая

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел продаж

Телефон:

+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Цена за м² **172 600 Р**
 Цена продажи **624,86 млн Р**

Бесплатное такси на просмотр офиса! [Подробнее об услуге](#)

Звонок из отдела аренды:

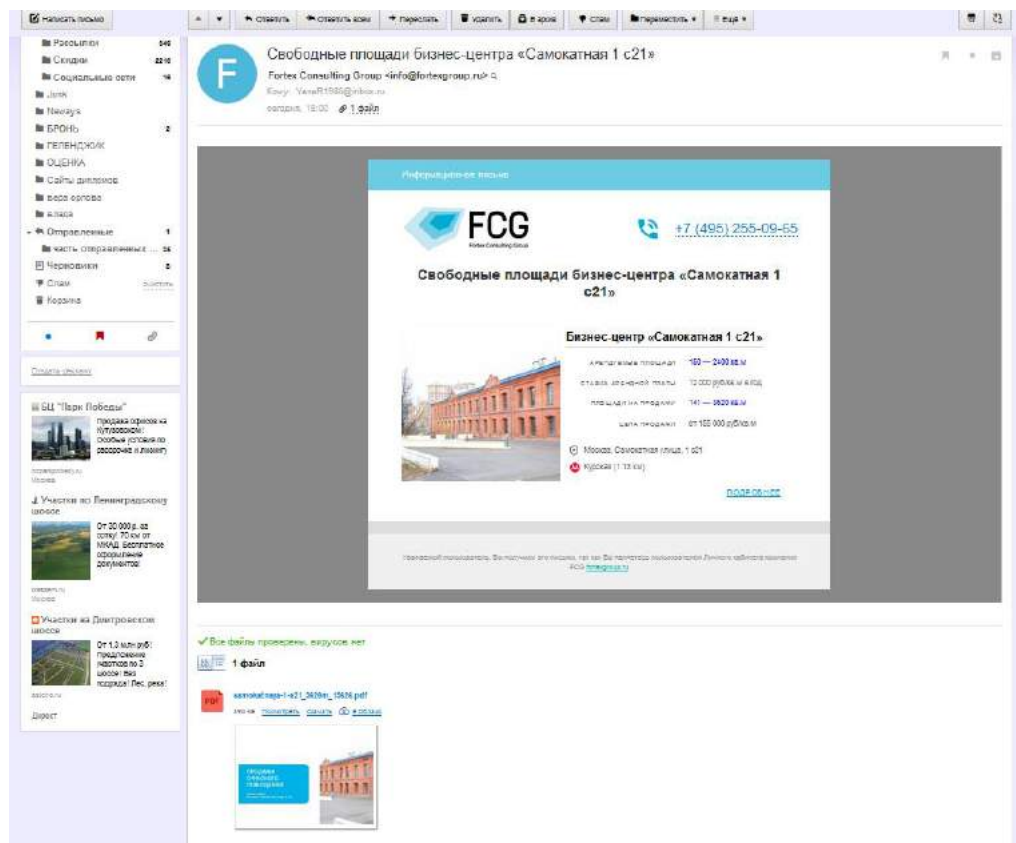
В бизнес-центре «Самокатная 1 с21» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:

- Бесплатный офисный паркинг
- Щедрые подарки по программе лояльности

Чтобы подробнее узнать обо всех актуальных помещениях в бизнес-центре «Самокатная 1 с21»:

[Жду звонка](#)

менеджер отдела аренды
 Семанова Елена
 перезвонит Вам через **30 секунд**
 и обо всем подробно расскажет.



Продажа

ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Бизнес-центр - Москва, Самокатная улица, 1 с21



отдел продаж

(495) 255-09-65

О ЗДАНИИ

Местоположение

Округ	ЮВАО
Станция метро	Курская
Расстояние от метро	13 минут пешком

Технические параметры

Класс	B+
Этажность	3
Общая площадь	3620 кв.м
Год постройки	1876

Инженерные системы

Вентиляция	Приточно-вытяжная
Кондиционирование	Сплит-системы
Интернет/телефония	на выбор

Инфраструктура

Салон красоты	Бюро переводов	Банк
Иностранные языки	Ремонт обуви	Банкомат



Продажа

ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Бизнес-центр - Москва, Самокатная улица, 1 с21



отдел продаж

(495) 255-09-65

ОПИСАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Площадь	Этаж	Стоимость
3620 кв.м	1 - 3	10860000 \$

- Готово к въезду
- Открытая планировка

Финансовые условия

Цена	3000 \$ кв.м
Стоимость	10860000 \$

Существенные условия договора

Тип договора	Покупка компании
--------------	------------------

Аналог № 3

Аренда офиса в Москве
12097 предложений

Избранное Вы смотрели 35 Войти

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Красноказарменная За»

Свободные площади бизнес-центра «Красноказарменная За» ★

О Бизнес центре Фотогалерея Свободные площади Контакты
Печать Презентация

Аренда офисов

[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
195 м ²	207 100 Р
337 м ²	207 100 Р
477 м ²	207 100 Р
826 м ²	207 100 Р
1168 м ²	207 100 Р

1168 м²

207 100 Р/м²

Основная информация:

Площадь	1168 м ²
Этаж	1
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

Запросить схему планировки

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел продаж

Телефон:
+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Финансовые условия:

Цена за м ²	207 100 Р
Налоги	Без учета НДС
Цена продажи	241,93 млн Р

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Красноказарменная За» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:

- Бесплатный офисный паркинг
- Щедрые подарки по программе лояльности

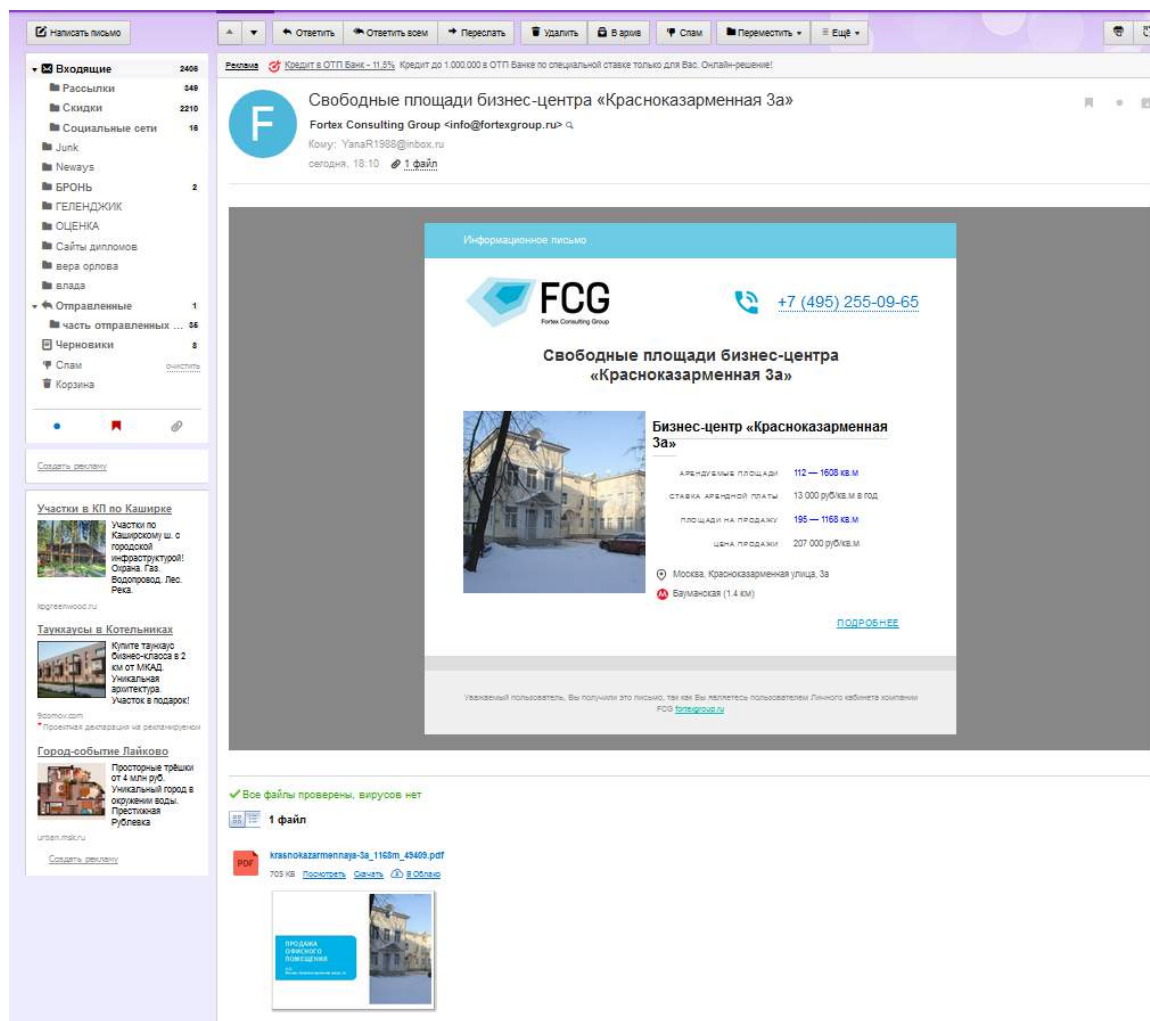
Чтобы подробнее узнать обо всех актуальных помещениях в бизнес-центре «Красноказарменная За»:

Жду звонка

менеджер отдела аренды
Волкова Мария
позвонит Вам через **30 секунд**
и обо всем подробно расскажет.

Бесплатное такси на просмотр офиса!

Подробнее об услуге



Продажа ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

ОСЗ - Москва, Красноказарменная улица, 3а



отдел продаж

(495) 255-09-65

О ЗДАНИИ

Местоположение

Округ ЮВАО
Станция метро Бауманская
Расстояние от метро 15 минут пешком

Технические параметры

Класс В
Этажность 2
Общая площадь 1168 кв.м
Год постройки —

Инженерные системы

Вентиляция Приточно-вытяжная
Кондиционирование Сплит-системы
Интернет/телефония МГТС, Ростелеком



Аналоги, используемые при расчете арендной ставки Объекта оценки в рамках доходного подхода (офисные помещения)

Аналог № 1

Аренда офиса в Москве
Вы смотрели 20

Аренда офисов

Площадь	Ставка
28 м ²	24 000 Р
388 м²	24 000 Р
788 м ²	24 000 Р
1032 м ²	24 000 Р

388 м²

24 000 Р/м² в год

Основная информация:

Арендная площадь	388 м ²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Отдел аренды

Телефон: **+7 (495) 104-77-10**

[Получите презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Ставка арендной платы	24 000 Р
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Включены в ставку
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	776 000 Р

Существенные условия договора:

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	от 11 месяцев

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Крутицкий 14» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:





- Бесплатный офисный паркинг
- Щедрые скидки по программе лояльности

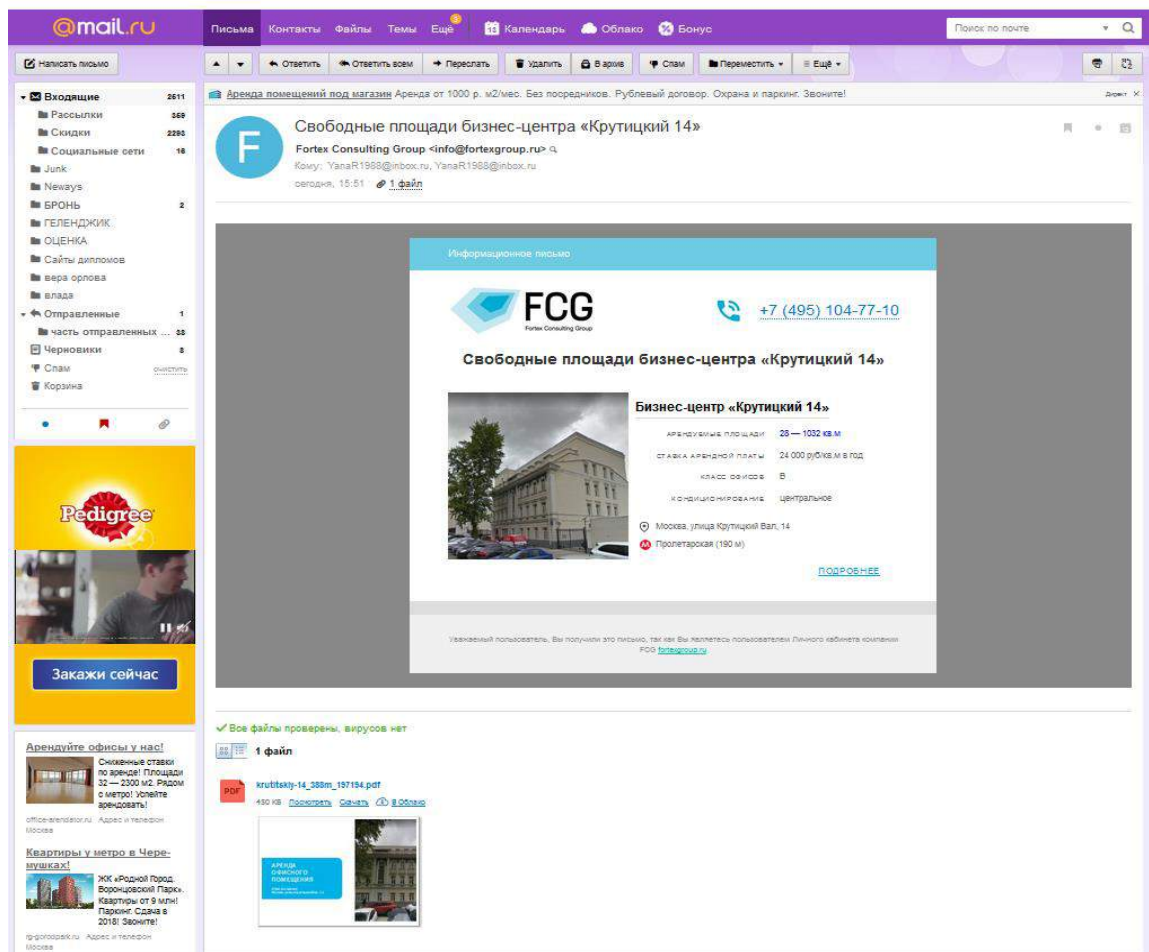
Чтобы подробнее узнать обо всех актуальных помещениях в бизнес-центре «Крутицкий 14»:

[Жду звонка](#)

менеджер отдела аренды
Кузнецова Мария
парезовит Вам через **30 секунд**
и обо всем подробно расскажет.

Похожие предложения в других зданиях

 Бизнес-центр «Дербеневский» 414 м ² 14 000 Р/м ² в год Подробнее	 Бизнес-центр «Спектр на Таганской» 354 м ² 22 000 Р/м ² в год Подробнее	 Бизнес-центр «Дербеневская Плаза» 345 м ² 21 500 Р/м ² в год Подробнее	 Бизнес-центр «Марксистская 3 с2» 389 м ² 19 500 Р/м ² в год Подробнее
---	--	---	---



Аренда ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Офисное здание - Москва, улица Крутицкий Вал, 14

отдел аренды
(495) 104-77-10

ОПИСАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Площадь	Этаж	Арендная ставка
388 кв.м		24000 Р за кв.м/год

- Готово к въезду
- Кабинетная планировка

Финансовые условия

Базовая арендная ставка	24000 Р за кв.м/год
Коммунальные услуги	Включены в ставку
Предоплата	1 мес.
Страховой депозит	1 мес.
Месячная плата	776000 Р

Существенные условия договора

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	от 11 месяцев

Аренда

ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Офисное здание - Москва, улица Крутицкий Вал, 14



отдел аренды

(495) 104-77-10

О ЗДАНИИ

Местоположение

Округ	ЮВАО
Станция метро	Пролетарская
Расстояние от метро	2 минуты пешком

Технические параметры

Класс	B
Этажность	5
Общая площадь	2169 кв.м
Год постройки	1905

Инженерные системы

Вентиляция	Естественная
Кондиционирование	Центральное
Интернет/телефония	—



Аналог № 2

Аренда офиса в Москве
1991 предложение
Избранное
Вы смотрели 20
Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Крутицкий 16»

Свободные площади бизнес-центра «Крутицкий 16» ★

О Бизнес центре
Свободные площади
Арендаторы
Контакты
Печать
Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
13 м ²	27 000 Р
18 м ²	27 000 Р
28 м ²	27 000 Р
28 м ²	27 000 Р
31 м ²	27 000 Р
324 м ²	27 000 Р
524 м ²	27 000 Р
936 м ²	27 000 Р
1236 м ²	27 000 Р

324 м²

27 000 Р/м² в год

Основная информация:

Арендная площадь	324 м ²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Открытая

Запросить схему планировки

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел аренды

Телефон:
+7 (495) 320-36-15

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Финансовые условия:

Ставка арендной платы	27 000 Р
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Комунальные услуги	Включены в ставку
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	729 000 Р

Существенные условия договора:

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	от 11 месяцев

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Крутицкий 16» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:

- Бесплатный официальный парковка
- Щедрые подарки по программе лояльности

Чтобы подробнее узнать обо всех актуальных помещениях в бизнес-центре «Крутицкий 16»:

Жду звонка

менеджер отдела аренды
Кудряшова Мария
перезвонит Вам через **30 секунд**
и обо всем подробно расскажет.

Похожие предложения в других зданиях

ОСЗ «Воронцовская 356»

295 м²
17 500 Р/м² в год

Подробнее

Бизнес-центр «Дербеневская Плаза»

345 м²
21 500 Р/м² в год

Подробнее

Бизнес-центр «Спектр на Таганской»

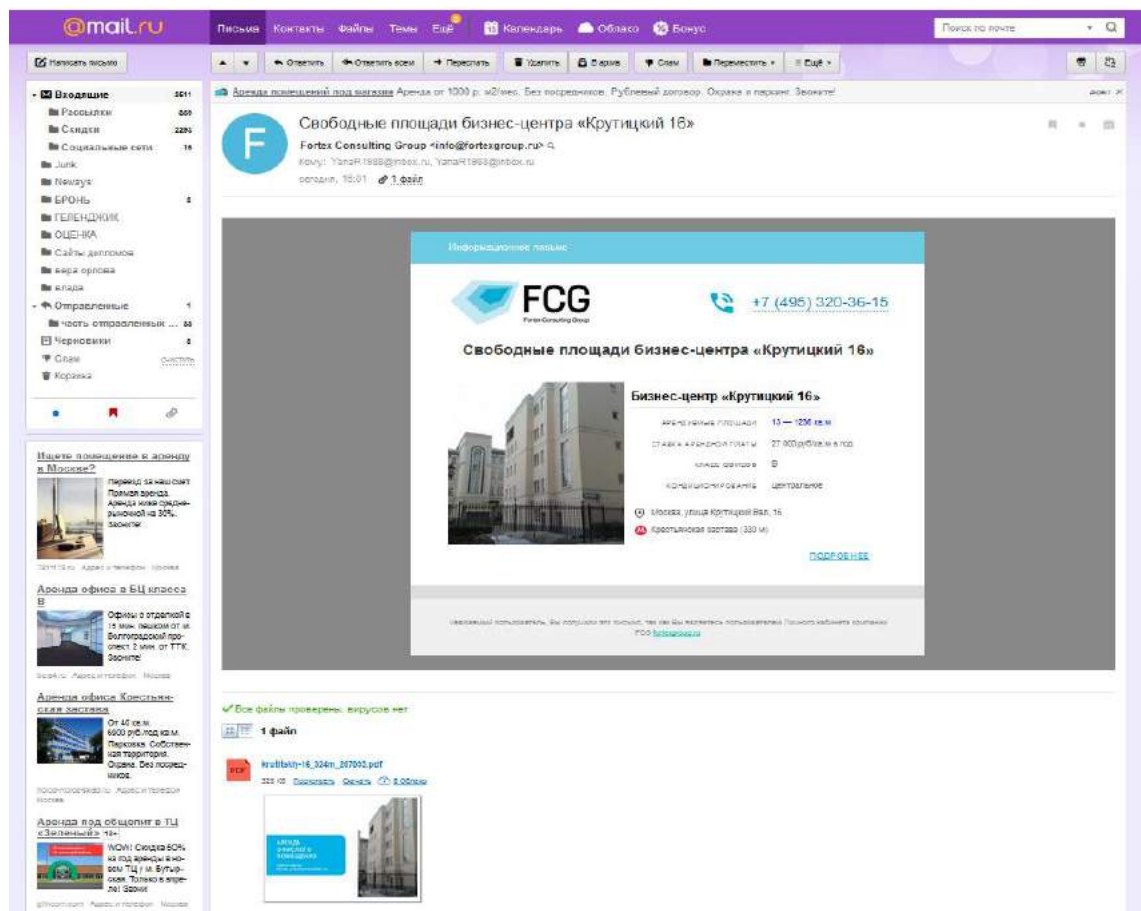
354 м²
22 000 Р/м² в год

Подробнее

Бизнес-центр «Маяковского 11»

292 м²
34 000 Р/м² в год

Подробнее



Аренда ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Офисное здание - Москва, улица Крутицкий Вал, 16

отдел аренды
(495) 320-36-15

ОПИСАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Площадь	Этаж	Арендная ставка
324 кв.м		27000 Р за кв.м/год

- Готово к въезду
- Открытая планировка

Финансовые условия

Базовая арендная ставка	27000 Р за кв.м/год
Коммунальные услуги	Включены в ставку
Предоплата	1 мес.
Страховой депозит	1 мес.
Месячная плата	729000 Р

Существенные условия договора

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	от 11 месяцев

Аренда

ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Офисное здание - Москва, улица Крутицкий Вал, 16



отдел аренды

(495) 320-36-15

О ЗДАНИИ

Местоположение

Округ	ЮВАО
Станция метро	Крестьянская застава
Расстояние от метро	4 минуты пешком

Технические параметры

Класс	B
Этажность	4
Общая площадь	1559 кв.м
Год постройки	2007

Инженерные системы

Вентиляция	Естественная
Кондиционирование	Центральное
Интернет/телефония	—

Инфраструктура

Бюро переводов	Турагенство	Гостиница
Иностранные языки		



Аналог № 3

Аренда офиса в Москве
11983 предложения
Избранное | Вы смотрели: 20 | Войти

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Воронцовский 2»

Свободные площади бизнес-центра «Воронцовский 2» ★

О Бизнес центре | Свободные площади | Арендаторы | Контакты
Печать | Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
80 м ²	Блок сдан
104 м ²	24 000 Р
246 м ²	24 000 Р
460 м ²	24 000 Р
660 м ²	24 000 Р
860 м ²	24 000 Р
1140 м ²	24 000 Р
1440 м ²	24 000 Р
1900 м ²	24 000 Р
4400 м ²	24 000 Р

246 м²

24 000 Р/м² в год

Контактная информация

Отдел аренды
Телефон:
+7 (495) 104-77-10

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Основная информация:

Арендваемая площадь:	246 м ²
Этаж:	2
Состояние:	Готово к въезду
Планировка:	Кабинетная

Запросить схему планировки

Финансовые условия:

Ставка арендной платы	24 000 Р
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Включены в ставку
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	492 000 Р

Существенные условия договора:

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	от 11 месяцев

Бесплатное такси на просмотр офиса! Подробнее об услуге

Звонок из отдела аренды:

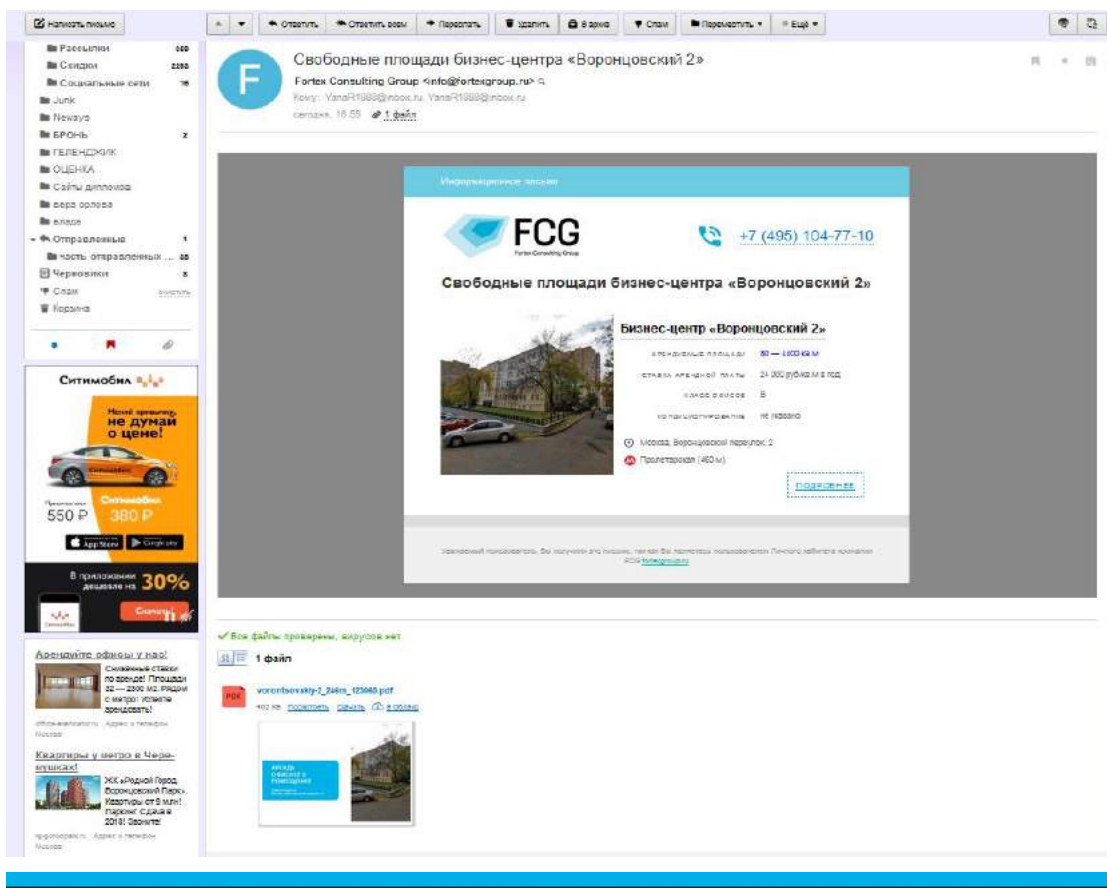
В бизнес-центре «Воронцовский 2» при аренде данного помещения действуют спецпредложения:

- Бесплатный официальный перевод
- Щедрые подарки по программе лояльности

Чтобы подробнее узнать обо всех актуальных помещениях в бизнес-центра «Воронцовский 2»:

Жду звонка

менеджер отдела аренды
Носикова Наталья
позвонит Вам через **30 секунд**
и обо всем подробно расскажет.



Аренда ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Офисное здание - Москва, Воронцовский переулок, 2

отдел аренды
(495) 104-77-10

ОПИСАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Площадь	Этаж	Арендная ставка
246 кв.м	2	24000 Р за кв.м/год

- Готово к въезду
- Кабинетная планировка

Финансовые условия

Базовая арендная ставка	24000 Р за кв.м/год
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Включены в ставку
Предоплата	1 мес.
Страховой депозит	1 мес.
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	492000 Р

Существенные условия договора

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	от 11 месяцев

Аренда

ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Офисное здание - Москва, Воронцовский переулок, 2



отдел аренды

(495) 104-77-10

О ЗДАНИИ

Местоположение

Округ	ЦАО
Станция метро	Пролетарская
Расстояние от метро	5 минут пешком

Технические параметры

Класс	B
Этажность	5
Общая площадь	—
Год постройки	—

Инженерные системы

Вентиляция	Естественная
Кондиционирование	—
Интернет/телефония	—

Инфраструктура


Салон красоты	Бюро переводов	Полиграфия
Иностранные языки		



Аналоги, используемые при расчете арендной ставки Объекта оценки в рамках доходного подхода (машино-места на наземном паркинге)

Аналог № 1

Свободные офисы
Фото
Отзывы
Контакты и инфраструктура
Назначить просмотр



Особняк «2-й Крутицкий пер., 18, стр. 1»: аренда офисов

1 офис в аренду 39 м²

ЮВАО Южнопортовый м. Пролетарская
Класс B
Заявка на просмотр аренды

Свободные офисы
Фото
Отзывы
Контакты и инфраструктура
+7 495 637-85-48

Аренда
Продажа
Свободные офисы в аренду

Площадь	Этаж	Цена руб. в месяц	Описание
300 м ²	2	271 000 руб.	Современный

Прошу сообщать мне о появлении новых офисов в аренду в этом здании

Подписаться

- согласен, с пользой соглашением

! мы не рассылаем спам и не передаем ваши контактные данные третьим лицам

Условия оплаты в аренду

- Операционные расходы: включены в базовую арендную ставку
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно
- Срок аренды: предмет дальнейших переговоров
- Условия платежей: предмет дальнейших переговоров
- Депозит: предмет дальнейших переговоров

Характеристики

- Кондиционирование: сплит-системы
- Мгтс: мгтс
- Охрана: огороженная и охраняемая территория
- Контроль доступа: пропускная система контроля доступа
- Видеонаблюдение: система видеонаблюдения
- Противопожарные системы: пожарная сигнализация и система пожаротушения

Парковка

- Наземная парковка: 20 м/м, 6000 руб. усн м/м в мес
- Гостевая парковка

Общее описание здания

2-этажный офисный особняк с мансардой. Общая площадь 1 600 кв. м. Расположение в пешей доступности от станции метро Пролетарская.

Заявка на просмотр аренды

Ваша почта *

Ваш номер телефона *

- согласен, с пользой соглашением

Зарегистрироваться на просмотр

Подберем альтернативы к просмотру, если выбранный офис не подойдет. Поможем заключить договор на взаимно выгодных условиях.

Андрей

Ответим на Ваш звонок: 24/7

PDF-презентация аренды здания - 142 Kb

Аналог № 2



БЦ «Волгоградский пр-т, 26, стр. 1»: аренда офисов

34 офиса в аренду от 11.6 до 120 м²

ЮВАО Южнопортовый м. Пролетарская

Класс С

Заявка на просмотр аренды

Площадь	Этаж	Цена руб. в месяц	Описание
---------	------	-------------------	----------

Прошу сообщать мне о появлении новых офисов в аренду в этом здании

Эл. почта

- согласен, с [польз. соглашением](#)

! мы не рассылаем спам и не передаем ваши контактные данные третьим лицам

Условия оплаты в аренду

- Коммунальные платежи: включены в базовую арендную ставку отдельно оплачиваются интернет и телефон
- Срок аренды: предмет дальнейших переговоров
- Условия платежей: предмет дальнейших переговоров
- Депозит: предмет дальнейших переговоров

Парковка

- Наземная парковка: 200 м/м, 6000 руб. с НДС м/м в мес

Характеристики

- Управляющая компания: договор с управляющей компанией
- Вентиляция: система вентиляции
- Кондиционирование: сплит-системы
- 4 пассажирских лифта
- 1 грузовой лифт schindler
- Охрана: огороженная и охраняемая территория
- Контроль доступа: пропускная система контроля доступа
- Видеонаблюдение: система видеонаблюдения
- Противопожарные системы: пожарная сигнализация и система пожаротушения
- Кафетерий: кафетерий для арендаторов
- Юр. адреса: имеется возможность предоставления юр. адреса

Общее описание здания

16-этажное офисное здание с подвалом общей площадью 14 419,2 кв. м. Смешанная планировка.

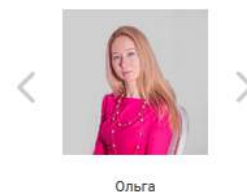
Заявка на просмотр аренды

Ваша почта *

Ваш номер телефона *

- согласен, с [польз. соглашением](#)

Подберем альтернативы к просмотру, если выбранный офис не подойдет. Поможем заключить договор на взаимно выгодных условиях.



Ольга

Ответим на Ваш звонок: **24/7**

- [PDF-презентация аренды здания](#) - 184 Кб

Аналог № 3

[Свободные офисы](#)
[Фото](#)
[Отзывы](#)
[Контакты и инфраструктура](#)
[Назначить просмотр](#)

БЦ «Марксистская ул., 3, стр. 2-8»: аренда офисов
4 офиса в аренду от 112 до 389 м²

[ЦАО](#)
[Таганский](#)
[м. Пролетарская](#)
[Марксистский переулок](#)
[Класс B](#)
[Заявка на просмотр аренды](#)

[Свободные офисы](#)
[Фото](#)
[Отзывы](#)
[Контакты и инфраструктура](#)
+7 495 637-85-48

Аренда Свободные офисы в аренду

Площадь	Этаж	Цена руб. в месяц	Описание
Прошу сообщать мне о появлении новых офисов в аренду в этом здании			
<input type="text" value="Эл. почта"/> <input type="button" value="Подписаться"/>			
<input checked="" type="checkbox"/> - согласен, с польза, соглашением			
! мы не рассылаем спам и не передаем ваши контактные данные третьим лицам			

Условия оплаты в аренду

- Операционные расходы: включены в базовую арендную ставку
- Коммунальные платежи: включены в базовую арендную ставку отдельно оплачиваются электроэнергия.
- Срок аренды: от 11 месяцев
- Условия платежей: ежемесячно авансом
- Депозит: 2 месяца

Парковка

- Наемная парковка: 170 м/м, 5700 руб. без НДС м/м в мес

Общее описание здания

Реконструированный офисный комплекс общей площадью 16 700 кв. м, состоящий из 6 отдельно стоящих зданий. Открытая и смешанная планировка этажей. Превосходное расположение вблизи Садового кольца. Удобный доступ к любой части города.

Характеристики

- Вентиляция: приточно-вытяжная система вентиляции
- Кондиционирование: сплит-системы
- Телекоммуникационные провайдеры: авантел
- Зона ресепшн: зона ресепшн
- Охрана: охрана
- Противопожарные системы: пожарная сигнализация и система пожаротушения
- Кафетерий: кафетерий для арендаторов

Заявка на просмотр аренды

Ваша почта *

Ваш номер телефона *

- согласен, с польза, соглашением

Подберем альтернативы к просмотру, если выбранный офис не подойдет. Поможем заключить договор на взаимно выгодных условиях.

Андрей

Ответим на Ваш звонок: **24/7**

- PDF-презентация аренды здания - 185 Кб

П2.2 ОБЪЕКТ № 2, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, КРУТИЦКИЙ ВАЛ, Д. 26, СТР.1, В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there is a navigation bar with the text 'Аренда офиса в Москве' and a search bar. Below this, the main heading reads 'Свободные площади бизнес-центра «Самокатная 1 с21»'. A secondary navigation bar includes links for 'О Бизнес центре', 'Фотогалерея', 'Свободные площади', 'Арендаторы', 'Контакты', 'Печать', and 'Презентация'. A small image of an office interior is visible on the left. The main content area is divided into several sections: 'Аренда офисов' with a table of listings, 'Продажа офисов', 'Основная информация' for a 200 m² space, 'Контактная информация' for the sales department, 'Финансовые условия', and 'Звонок из отдела аренды' with a 'Жду звонка' button. A 'Бесплатное такси на просмотр офиса!' banner is also present.

Аренда офисов
Показать предложения по аренде офисов

Площадь	Ставка
141 м²	154 600 ₽
200 м²	154 600 ₽
346 м²	154 600 ₽
490 м²	154 600 ₽
849 м²	154 600 ₽
1200 м²	154 600 ₽
3620 м²	172 600 ₽

Продажа офисов

200 м²
154 600 Р/м²

Основная информация:
Площадь: 200 м²
Состояние: Готово к въезду
Планировка: Смешанная

Контактная информация
Отдел продаж
Телефон: +7 (495) 255-09-65

Финансовые условия:
Цена за м²: 154 600 Р
Цена продажи: 30,92 млн Р


Звонок из отдела аренды:
В бизнес-центре «Самокатная 1 с21» при аренде данного помещения действуют спецпредложения:
Бесплатный офисный перевод
Щедрые подарки по программе лояльности

Чтобы подробнее узнать обо всех актуальных помещениях в бизнес-центре «Самокатная 1 с21»:


менеджер отдела аренды
Семанова Елена
перезвонит Вам через **30 секунд**
и обо всем подробно расскажет.

Написать письмо


[← Ответить](#)
[← Ответить всем](#)
[→ Переслать](#)
[Удалить](#)
[В архив](#)
[Спам](#)
[Переместить](#)
[Ещё](#)


Свободные площади бизнес-центра «Самокатная 1 с21»
 Fortex Consulting Group <info@fortexgroup.ru>
 Кому: yanaR1988@inbox.ru, yanaR1988@inbox.ru
 сегодня, 18:59 [1 файл](#)

Информационное письмо


+7 (495) 255-09-65

Свободные площади бизнес-центра «Самокатная 1 с21»



Бизнес-центр «Самокатная 1 с21»

- АРЕНДУЕМЫЕ ПЛОЩАДИ: 150 — 2400 кв.м
- СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ: 12 000 руб/кв.м в год
- ПЛОЩАДИ НА ПРОДАЖУ: 141 — 3620 кв.м
- ЦЕНА ПРОДАЖИ: от 155 000 руб/кв.м


[Москва, Самокатная улица, 1 с21](#)
[Курск \(1,13 км\)](#)

[ПОДРОБНЕЕ](#)


Уважаемый пользователь, Вы получили это письмо, так как Вы являетесь пользователем Личного кабинета компании FCG [fortexgroup.ru](#)

✓ Все файлы проверены, вирусов нет

1 файл


[самokatnaja-1-s21_200m_106644.pdf](#)
 431 КБ [Посмотреть](#) [Скачать](#) [В облаке](#)

ПРОДАЖА ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ



Продажа ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Бизнес-центр - Москва, Самокатная улица, 1 с21



отдел продаж
(495) 255-09-65

ОПИСАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Площадь	Этаж	Стоимость
200 кв.м		30920600 Р

- Готово к въезду
- Смешанная планировка

Финансовые условия

Цена	154600 Р кв.м
Стоимость	30920600 Р

Существенные условия договора

Тип договора	—
--------------	---

Аналог № 2

Аренда офиса в Москве
12099 предложений

Избранное: 0 | Вы смотрели: 35 | [Войти](#)

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Малая Андроньевская 15»

Свободные площади бизнес-центра «Малая Андроньевская 15» ★

О Бизнес центре
Фотогалерея
Свободные площади
Контакты
Печать
Презентация

Аренда офисов

[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
141 м ²	191 800 ₽
200 м²	191 800 ₽
346 м ²	191 800 ₽
490 м ²	191 800 ₽
849 м ²	191 800 ₽
1200 м ²	191 800 ₽
1200 м ²	191 800 ₽

200 м²

191 800 ₽/м²

Основная информация:

Площадь	200 м ²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

Запросить схему планировки

Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел продаж

Телефон:

+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Финансовые условия:

Цена за м ²	191 800 ₽
Цена продажи	38.35 млн ₽

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Малая Андроньевская 15» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:

- Бесплатный офисный парков
- Щедрые подарки по программе

Бесплатное такси на просмотр офиса!
Подробнее об услуге

Написать письмо

Отправить Ответить всем Переслать Удалить В архив Спам Переместить Ещё

Рассылки 360
Скидки 2210
Социальные сети 16
Junk
News+
БРОНЬ
ГЕЛЕНДЖИК
ОЦЕНКА
Сайты дипломов
вера орлова
влада
Отправленные 1
часть отправленных ... 26
Черновики 8
Спам
Корзина

Свободные площади бизнес-центра «Малая Андроньевская 15»
Fortex Consulting Group <info@fortexgroup.ru>
Кому: yanaR1966@inbox.ru, yanaR1966@inbox.ru
сегодня, 13:58

Информационное письмо

FCG
Fortex Consulting Group

+7 (495) 255-09-65

Свободные площади бизнес-центра «Малая Андроньевская 15»

Бизнес-центр «Малая Андроньевская 15»

АРЕНДУЕМЫЕ ПЛОЩАДИ 50 — 1204 кв.м
СТАЖКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ 11 000 руб/кв.м в год
ПЛОЩАДИ НА ПРОДАЖУ 141 — 1200 кв.м
ЦЕНА ПРОДАЖИ 191 000 руб/кв.м

Москва, Малая Андроньевская улица, 15
Площадь Ильича (450 м)

[ПОДРОБНЕЕ](#)

Уважаемый пользователь, Вы получили это письмо, так как Вы являетесь пользователем Личного кабинета компании FCG [fortexgroup.ru](#)

Все файлы проверены, вирусов нет

1 файл

malaja-andronevskaya-15_200m_106655.pdf
304 КБ [Посмотреть](#) [Скачать](#) [В Облаке](#)

Продажа помещений под офисы в центре Москвы. Выгодные условия. Звоните!

Адрес и телефон: Москва

Продажа зданий и участков в Москве

Продажа зданий и участков в Москве от собственников по самым выгодным ценам. Жмите

Адрес и телефон: Москва

Продажа ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Особняк - Москва, Малая Андроньевская улица, 15



отдел продажи
(495) 255-09-65

ОПИСАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Площадь	Этаж	Стоимость
200 кв.м		666600 \$

- Готово к въезду
- Кабинетная планировка

Финансовые условия

Цена	3330 \$ кв.м
Стоимость	666600 \$

Существенные условия договора

Тип договора	—
--------------	---



Аналог № 3

Аренда офиса в Москве
1193 предложения

Избранное | Вы смотрели 13 | Войти

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Марксистская 34 к7»

Свободные площади бизнес-центра «Марксистская 34 к7» ★

О Бизнес центре
Свободные площади
Арендаторы
Контакты

Печать
Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
32 м ²	17 000 Р
66 м ²	17 000 Р
98 м ²	17 000 Р
110 м ²	17 000 Р
220 м ²	17 000 Р
584 м ²	17 000 Р
784 м ²	17 000 Р

198 м²

179 000 Р/м²

Основная информация:

Площадь	198 м ²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

Запросить схему планировки

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел продаж

Телефон:
+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

PDF

Получить презентацию

Продажа офисов

Площадь	Ставка
198 м ²	179 000 Р
280 м ²	179 000 Р

Продажа торговых помещений

[Показать предложения по продаже торговых помещений](#)

Финансовые условия:

Цена за м ²	179 000 Р
Цена продажи	35.44 млн Р

Бесплатное такси на просмотр офиса!
Подробнее об услуге

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Марксистская 34 к7» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:

- Бесплатный офисный перевод
- Щедрые подарки по программе лояльности

Чтобы подробнее узнать обо всех актуальных помещениях в бизнес-центре «Марксистская 34 к7»:

Жду звонка

менеджер отдела аренды
Волкова Мария
перезвонит Вам в ближайший рабочий день до 12:00 и обо всём подробно расскажет.

Аренда офиса

Бизнес-центры Москвы

Аренда нежилых помещений

Продажа офиса

Продажа арендного бизнеса

Продажа нежилых помещений

Каталог бизнес-центров

О компании

Вакансии

Контакты

Личный кабинет

Fortex Consulting Group © 2018 | [Политика конфиденциальности](#) | [Пользовательское соглашение](#)

Свободные площади бизнес-центра «Марксистская 34 к7»
 Fortex Consulting Group <info@fortexgroup.ru>
 (Кому: YanaR1988@inbox.ru, YanaR1988@inbox.ru)
 сегодня, 9:53 1 файл

Информационное письмо

FCG Fortex Consulting Group +7 (495) 255-09-65

Свободные площади бизнес-центра «Марксистская 34 к7»

Бизнес-центр «Марксистская 34 к7»

арендуемые площади:	32 — 794 кв.м
ставка арендной платы:	17 000 руб/кв.м в год
площади на продажу:	198 — 918 кв.м
цена продажи:	от 180 000 руб/кв.м

Москва, Марксистская улица, 34 к7
 Крестьянская застава (430 м)

[Подробнее](#)

Уважаемый пользователь, Вы получили это письмо, так как Вы являетесь пользователем Личного кабинета компании FCG [fortexgroup.ru](#)

1 файл: marxistkaya-34-k7_198m_171288.pdf (388 КБ)

Продажа ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Офисное здание - Москва, Марксистская улица, 34 к7

ОПИСАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Площадь	Этаж	Стоимость
198 кв.м		35444800 Р

- Готово к въезду
- Кабинетная планировка

Финансовые условия

Цена	179000 Р кв.м
Стоимость	35444800 Р

Существенные условия договора

Тип договора	—
--------------	---

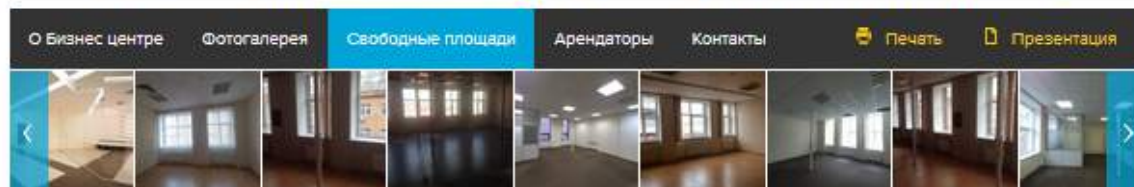
отдел продаж
(495) 255-09-65

Аналог № 4

Аренда офиса в Москве 12099 предложений | Введите улицу, метро или название БЦ | Избранное | Вы смотрели 35 | \$ € | Войти | Аренда > | Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Тайм центр»

Свободные площади бизнес-центра «Тайм центр» ★



Аренда офисов

[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
177 м ²	170 900 Р
250 м²	170 900 Р
433 м ²	170 900 Р
613 м ²	170 900 Р
1061 м ²	170 900 Р
1500 м ²	170 900 Р

250 м²

170 900 Р/м²

Основная информация:

Площадь	250 м ²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Компетентное лицо:
Отдел продаж

Телефон:
+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Цена за м ²	170 900 Р
Цена продажи	42.72 млн Р

Бесплатное такси на просмотр офиса!

[Подробнее об услуге](#)

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Тайм центр» при аренда данного помещения действуют спец-предложения:

- Бесплатный офисный паровоз
- Щедрые подарки по программе лояльности

Чтобы подробнее узнать обо всех актуальных помещениях в бизнес-центре «Тайм центр»:

[Жду звонка](#)

менеджер отдела аренды
Семенова Елена
позвонит Вам через 30 секунд

Входящие 2408

- Рассылки 360
- Скидки 2210
- Социальные сети 16
- Junk
- Newsauz
- БРОНЬ 2
- ГЕЛЕНДЖИК
- ОЦЕНКА
- Сайты дипломов
- вера орлова
- влада
- Отправленные 1
- часть отправленных ... 36
- Черновики 8
- Спам
- Корзина

Офисы в БЦ на Нижегородской Продажа помещений под офисы в центре Москвы. Выгодные условия. Звоните!

Свободные площади бизнес-центра «Тайм центр»
 Fortex Consulting Group <info@fortexgroup.ru>
 Кому: yanaR1988@inbox.ru, yanaR1988@inbox.ru
 сегодня, 18:54 **1 файл**

Информационное письмо

FCG Fortex Consulting Group **+7 (495) 255-09-65**

Свободные площади бизнес-центра «Тайм центр»

Бизнес-центр «Тайм центр»

арендуемые площади	90 — 5891 кв.м
ставка арендной платы	18 000 руб/кв.м в год
площади на продажу	177 — 1500 кв.м
цена продажи	171 000 руб/кв.м

Москва, Воронцовская улица, 356 к1
 Крестынская застава (280 м)

[ПОДРОБНЕЕ](#)

Уважаемый пользователь, Вы получили это письмо, так как Вы коллега пользователю Личного кабинета компании FCG fortexgroup.ru

✓ Все файлы проверены, вирусов нет

1 файл

tajm-tsentr_250m_106266.pdf
 340 КБ [Посмотреть](#) [Скачать](#) [в облаке](#)

Офисы в БЦ на Нижегородской
 Продажа помещений под офисы в центре Москвы. Выгодные условия. Звоните!
 Адрес и телефон: Москва

Участки по Ленинградскому шоссе
 От 20 000 р. за сотку!
 70 км от МКАД. Бесплатные ознакомительные документы!

Продажа ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Бизнес-центр «Тайм центр» - Москва, Воронцовская улица, 356 к1

отдел продаж
 (495) 255-09-65

ОПИСАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Площадь	Этаж	Стоимость
250 кв.м		42719200 Р

- Готово к въезду
- Смешанная планировка

Финансовые условия

Цена	170900 Р кв.м
Стоимость	42719200 Р

Существенные условия договора

Тип договора	—
--------------	---



Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Аналог № 1

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there are browser tabs and a navigation bar. The main heading is 'Свободные площади бизнес-центра «Волгоградский 26 ст»'. Below this is a gallery of office photos. A prominent listing for 149 m² is shown with a price of 20,100 RUB/m² per year. To the left is a table of other office listings. To the right, there is contact information for the rental department, including a phone number and a 'Call' button. Below the contact info, there are sections for 'Financial conditions' and 'Essential terms of the contract'.

Площадь	Ставка
13 м²	21 600 Р
13 м²	21 600 Р
13 м²	21 600 Р
13 м²	21 600 Р
13 м²	21 600 Р
13 м²	21 600 Р
13 м²	21 600 Р
20 м²	21 600 Р
25 м²	19 900 Р
25 м²	19 900 Р
25 м²	19 900 Р
26 м²	19 900 Р
26 м²	19 900 Р
26 м²	19 900 Р
26 м²	19 900 Р
26 м²	19 900 Р
26 м²	19 900 Р
26 м²	19 900 Р
26 м²	19 900 Р
26 м²	19 900 Р
26 м²	19 900 Р
26 м²	19 900 Р

149 м²
20 100 Р/м² в год

Основная информация:
 Арендная площадь: 149 м²
 Этаж: 12
 Готово к въезду
 Планировка: Кабинетная

Финансовые условия:
 Ставка арендной платы: 20 100 Р
 Эксплуатационные расходы: Включены в ставку
 Коммунальные услуги: Включены в ставку
 Предоплата: 1 месяц
 Страховой депозит: 1 месяц
 Налоги: С учетом НДС
 Месячная плата: 249 700 Р

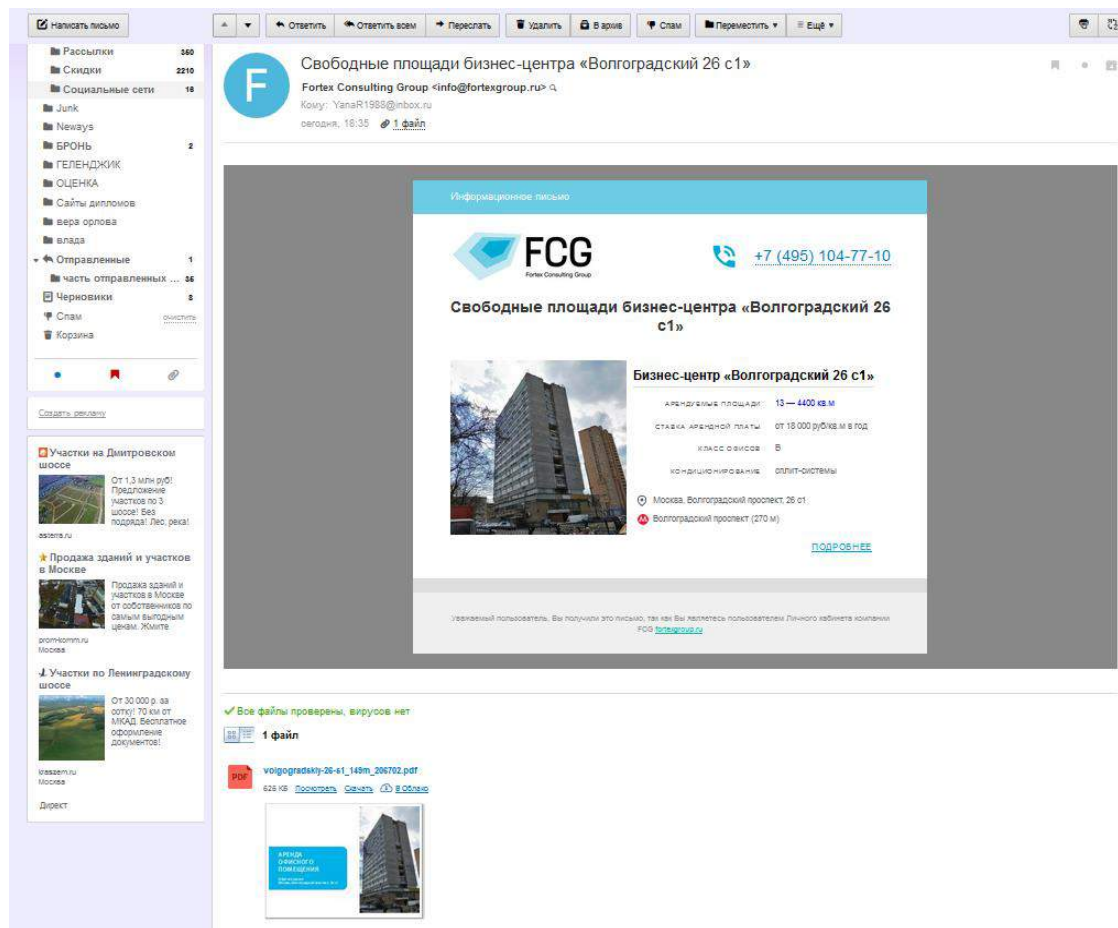
Существенные условия договора:
 Тип договора: Прямая аренда
 Срок договора: от 11 месяцев

Контактная информация:
 Контактное лицо: Отдел аренды
 Телефон: +7 (495) 104-77-10

Звонок из отдела аренды:
 В бизнес-центра «Волгоградский 26 ст» при аренде данного помещения действует спец-предложение:
 Щедрые подарки по программе лояльности

Чтобы подробнее узнать обо всех актуальных помещениях в бизнес-центра «Волгоградский 26 ст»:
 Жми звонка

менеджер отдела аренды Волкова Мария перезвонит Вам через 30 секунд и обо всем подробно расскажет.



Аренда ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Офисное здание - Москва, Волгоградский проспект, 26 с1

ОПИСАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Площадь	Этаж	Арендная ставка
149 кв.м	13	20100 Р за кв.м/год

- Готово к въезду
- Кабинетная планировка

Финансовые условия

Базовая арендная ставка	20100 Р за кв.м/год
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Включены в ставку
Предоплата	1 мес.
Страховой депозит	1 мес.
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	249700 Р

Существенные условия договора

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	от 11 месяцев

отдел аренды
(495) 104-77-10

Аналог № 2

Аренда офиса в Москве
11936 предложений

 Вы смотрели 21 | € | Войти

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Динамо»

Свободные площади бизнес-центра «Динамо» ★

О Бизнес центре
Свободные площади
Арендаторы
Контакты
Печать
Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
52 м ²	19 000 Р
62 м ²	19 000 Р
114 м ²	19 000 Р
126 м ²	18 000 Р
240 м ²	18 500 Р
332 м ²	18 000 Р
532 м ²	18 000 Р
948 м ²	18 000 Р
1248 м ²	18 000 Р
1580 м ²	18 000 Р
2480 м ²	18 000 Р

240 м²

18 500 Р/м² в год

Основная информация:

Арендуемая площадь	240 м ²
Этаж	3 - 4
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

Запросить схему планировки
Получить презентацию

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел аренды

Телефон:
+7 (495) 256-44-90

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

PDF

Финансовые условия:

Ставка арендной платы	18 500 Р
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Оплачиваются по факту
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	369 500 Р

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Динамо» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:

- Бесплатный официальный перевод
- Щедрые подарки по программе лояльности

Чтобы подробнее узнать обо всех актуальных помещениях в бизнес-центре «Динамо»:

Жду звонка

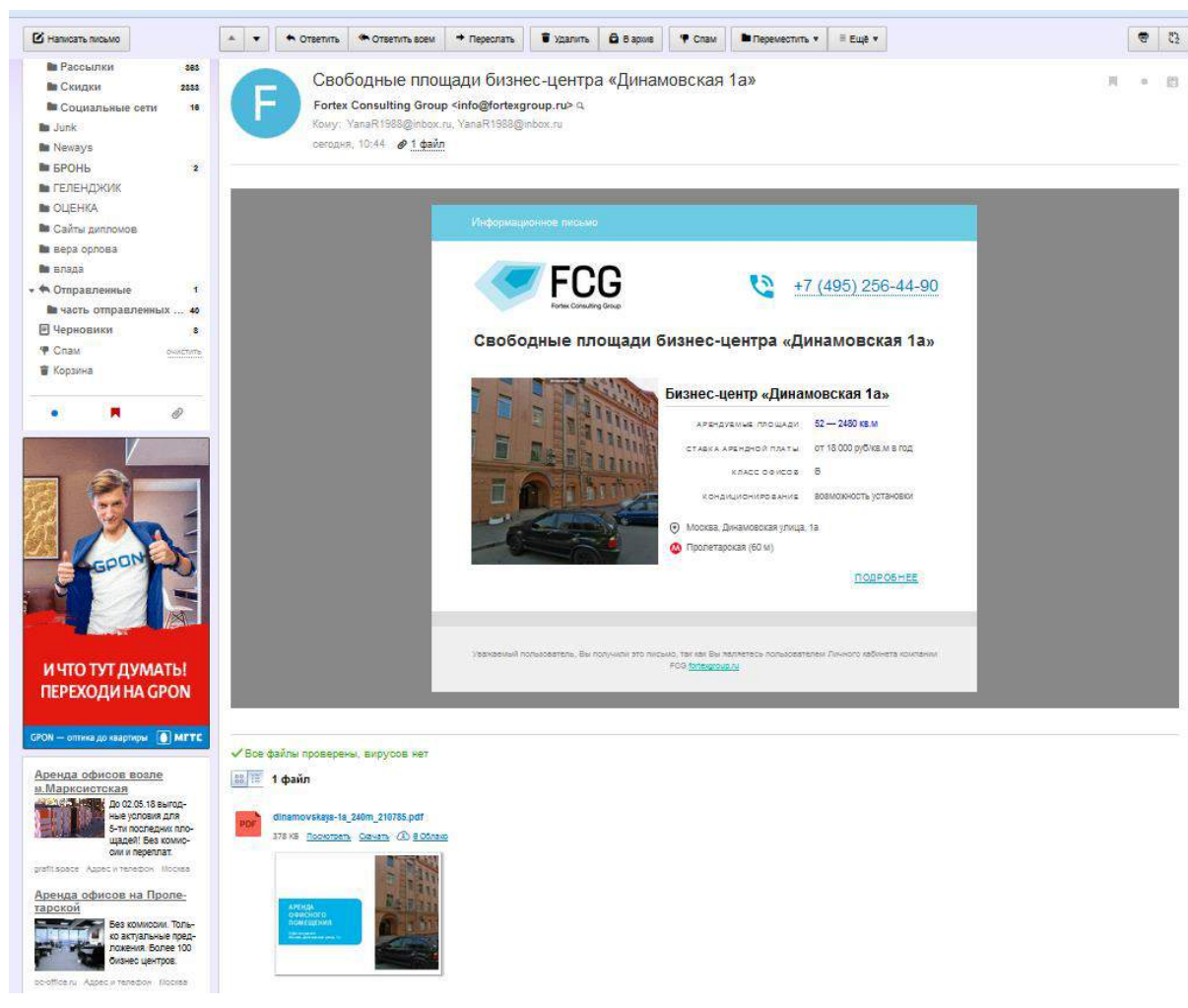
менеджер отдела аренды
Волкова Мария
позвонит Вам через **30 секунд**
и обо всем подробно расскажет.

Бесплатное такси на просмотр офиса!
Подробнее об услуге

+7 495 983 0959

| 328 |

EUROEXPERT.RU



Аренда ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Офисное здание - Москва, Динамовская улица, 1а

отдел аренды
(495) 256-44-90

ОПИСАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Площадь	Этаж	Арендная ставка
240 кв.м	3 - 4	18500 Р за кв.м/год

- Готово к въезду
- Смешанная планировка

Финансовые условия

Базовая арендная ставка	18500 Р за кв.м/год
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Оплачиваются по факту
Предоплата	1 мес.
Страховой депозит	1 мес.
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	369500 Р

Существенные условия договора

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	от 11 месяцев

Аналог № 3

Аренда офиса в Москве
11927 предложений

 Избранное Вы смотрели 21 Войти

[Главная](#) > [Бизнес-центры Москвы](#) > [Бизнес-центр «Тайм центр»](#)

Свободные площади бизнес-центра «Тайм центр» ★

О Бизнес центре
Фотогалерея
Свободные площади
Арендаторы
Контакты
 Печать
 Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
90 м ²	18 000 Р
100 м ²	Блок сдан
100 м ²	Блок сдан
107 м ²	18 000 Р
240 м ²	18 000 Р
395 м ²	18 000 Р
502 м ²	18 000 Р
740 м ²	18 000 Р
938 м ²	18 000 Р
1500 м ²	18 000 Р
2000 м ²	18 000 Р
3000 м ²	18 000 Р
5891 м ²	18 000 Р

Продажа офисов

[Показать предложения по продаже офисов](#)

107 м²

18 000 Р/м² в год

Основная информация:

Арендная площадь	107 м ²
Этаж	2
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

Запросить схему планировки

Получить презентацию

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел аренды

Телефон:
+7 (495) 256-44-90

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Галерея:

Финансовые условия:

Ставка арендной платы	18 000 Р
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Оплачиваются по факту
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	180 500 Р

Существенные условия договора:

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	от 11 месяцев

Предложите свою цену!
Подробнее об аренде

Звонок из отдела аренды:

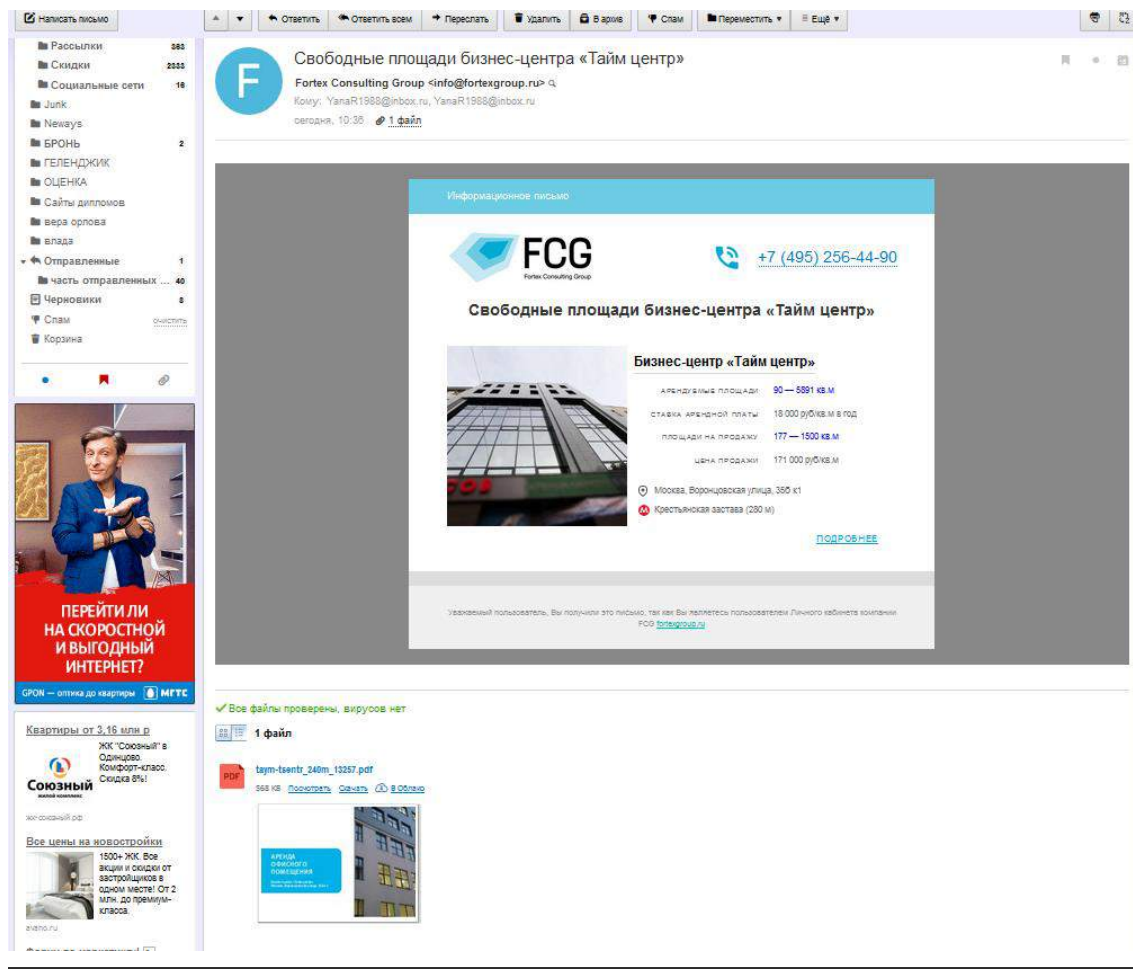
В бизнес-центра «Тайм центр» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:

- Щедрые подарки по программе лояльности**

Чтобы подробнее узнать обо всех актуальных помещениях в бизнес-центра «Тайм центр»:

Жду звонка

менеджер отдела аренды
Семенова Елена
позвонит Вам через **30 секунд**
и обо всем подробно расскажет.



Аренда ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Бизнес-центр «Тайм центр» - Москва, Воронцовская улица, 350 к1

отдел аренды
(495) 104-77-10

ОПИСАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Площадь	Этаж	Арендная ставка
107 кв.м	2	21000 Р за кв.м/год

- Готово к въезду
- Смешанная планировка

Финансовые условия

Базовая арендная ставка	21000 Р за кв.м/год
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Оплачиваются по факту
Предоплата	1 мес.
Страховой депозит	1 мес.
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	187200 Р

Существенные условия договора

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	от 11 месяцев



П2.3 ОБЪЕКТ № 3, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, П. ПЕРВОМАЙСКОЕ, ВБЛИЗИ Д. ПУЧКОВО, ОАО "КЕРАМО" В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The title is "Участок 16 сот. (промназначения)" with a price of 6,000,000 rubles. The listing includes a satellite map of the plot, contact information for the agent "ООО 'ЗОДИАК'", and a description of the land. The address is "Московская область, Подольск, сельское поселение Лаговское, вблизи дер. Бережки". The plot area is 16 hectares. The listing also features a "Добавить заметку" button and a "Написать сообщение" button.

Аналог № 2

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The title is "Участок 50 сот. (промназначения)" with a price of 16,000,000 rubles. The listing includes a satellite map of the plot, contact information for the agent "Собственник", and a description of the land. The address is "Москва, д. Большое Покровское, 15 км от МКАД по Киевскому шоссе". The plot area is 50 hectares. The listing also features a "Добавить заметку" button and a "Написать сообщение" button. There is also an advertisement for "SMART PANDA" visible on the page.

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Участок 50 сот. (промышленный) 16 000 000 Р

Сергей 8 928 985-58-38

Расстояние до города: 15 км, Площадь: 50 сот.

Адрес: Москва, д.Большое Покровское, 15 км от МКАД по Киевскому шоссе.
[Посмотреть карту](#)

77.16.0190312.19

- Участки от собственника на первой, 2-й линии Киевского шоссе.
- Категория: Земли населенных пунктов.
- ВРИ- под размещение объектов капитального строительства: многофункциональных объектов (в том числе общественно-деловых и коммунально-складских). Подходит под любой вид деятельности, кроме вредного производства.
- Участки из актива 27 Га.
- Площадь: от 40 соток до 25 Га, участки ровные.
- Асфальтированная дорога вдоль актива.
- Выбор расположения участков от первой линии и дальше, в глубь поля.
- Коммуникации: электричество и газ необходимо тянуть за свой счет, участки продаются в свободной нарезке, управляющей компании нет и не будет, сборов не будет.
- Цена как на скемо, участки ближе к Киевке в районе 500 т.р.
- Документы готовы, выкупаю по запросу. На большое поле получено ГТЗУ. Просьба риелтерам не беспокоить.
- Подробнее по тлф.

[Пополнить](#)

Похожие объявления

Аналог № 3

Бизнес-центры Торговые центры Склады/логистика

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Подольске > д. Коледино > Симферопольское шоссе

5 мар. 21:07 56 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 50 сот.

Московская область, Подольск городской округ, Коледино деревня, М-2 Крым, 42-й км. На карте

Симферопольское шоссе, 20 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пополнить](#)

Информация о объекте: 09.27.0000000.000

Адрес: Коледино д. 42 км от МКАД

Категория: Земельный участок населенного пункта

Категория использования: Для размещения объектов недвижимости (в том числе для размещения объектов недвижимости)

Пл. строительства: 1000000000

Пл. строительства (общая): Для размещения объектов недвижимости (в том числе для размещения объектов недвижимости)

4 фото

ЦИАН ID 210210

Площадь: 50 сот. Категория: Земли промышленности

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок 50 сот на 1-й линии под шинноконвейер, автомойку, АЗС или торговые цели в 20 км от МКАД по Симферопольскому шоссе (М2) из актива 5,9 Га.

Московская область, Подольский район, близки д. Березки.

Вид права - собственность.

Категория: Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов).

ВРИ - для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства.

Без комиссии. Быстрый выход на сделку.

20 000 000 Р

400 000 Р за сот.

[Связаться за изменением цены](#)

PRG

Галина Курочкина

НАШ ДОМ

95 объявлений

+7 916 037-10-60

Попытайтесь связаться, что касается этого объявления на ЦИАН

Офисы СИМ ТОВЕР

Продажа офисов класса "А" от 72 кв.м

Панорамный вид, вид из окна 10 минут от м. Тульская

Тел: (495) 644-79-01

Торговые помещения - лучшая цена!

Продажа торговых помещений и помещений в комплексе ТЦ. Сопоставимые цены в городе! От 299 000 руб./кв.м

Тел: (495) 644-79-01

Земельный участок в ТЦ/у метро

Продажа земельного участка и торговых помещений в ТЦ у метро. Собственник ТЦ. Звоните и смотрите. От 7,5 миллиона рублей.

Тел: (495) 644-79-01

П2.4 ОБЪЕКТ № 4, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, П. ПЕРВОМАЙСКОЕ, Д. ПУЧКОВО В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1

Московская область, Одинцовский район, Большие Вяземы пгт, Городецк-17 поселок, ул. Городецк-17, с9

Манайское шоссе, 28 км от МКАД

Ипотека от 499 468 в/мес

56 000 000 ₪

31 111 ₪ за м²

ID 212001

+7 903 616-27-03

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Площадь: **1 800 м²** | Этажность: **2 этажа**

М.Вяземы Городецк-17 строение 9. Здание переменной этажности свободного назначения на огороженном участке пл.3614 м2. В двухэтажной части расположены офисные помещения, в одноэтажной обшечкине гостиничного типа на 30 номеров.Выделенная мощность 50 кВтт.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа об-и в ПСЗ и БЦ Пятницк.
Павлоцкий наб. От 107 т.м2. Голосность
100%. Аренд! Студенка в парадок.
Тел: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА
Торговые помещения - рядом с метро
Вокзалом!
Продажа арендного бизнеса и площади
в отдаленной ТЦ. Торговля последние 10
помещений со скидкой 15%
Тел: (495) 648-10-07

РЕКЛАМА
Sweet retail в ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых
площадей в ТЦ у метро. Студенка в
подорок. ТЦ Зеленой и Бульварк. От 7,5
миллионов рублей.
Тел: (495) 648-10-07

Аналог № 2

Административное здание 5092.7 м2, Подольск

Сегодня (15:35:58) | Распечатать | Добавить в блокнот | Любопытно

Общая информация | Фотографии | Местоположение | Статистика

(ID объекта: 900437251, рейтинг: 33)

Продать административное здание класса В, площадью 5092,7 м2, в 71 км от МКАД. Этажней в здании - 4, высота потолков 3,5 м, кадастровый номер: 50:15:28. Земельный участок, площадь 2 040 кв.м, кадастровый номер - 50:15:115, расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Комсомольская, д.28. Стены теплзащитного обустройства здания (по документам теплзащитного учета); водопровод, канализация, отопление центральное от тэц, электричество.

Фотографии объекта

Расположение
Местоположение: **Подольск, Подольское, Подольск, ул. Комсомольская, 28**

Информация о помещении и здании
Класс здания: В
Количество этажей: 4
Полезная площадь, м²: 5092,7

Стоимость и условия
128 428 000 ₪

128 428 000 ₪

2 000 000 ₪ | 1 671 000 ₪

Минимальный капиталоплатель | Проложить маршрут

Автор объявления
Сергей
+7 9031 778-88-76
+7 9960 771-34-72
Написать автору

Показать на карте большего размера

Посетители: 136
Попытка
Прогноз Сегодня (15:35:58) по мск

Сколько стоит постро-

Аналог № 3

Москва и МО • Московская область • Городской округ Дзержинское • Пролетка • Коммерческая недвижимость • Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 1143 м²

Каждое окно 39,20 м
Дзержинский район, с/Растуново, ул.Заря, д.58

18 марта • Просмотрев 188

26 млн Р
227,90 Р за м², 3 этаж из 3

А.А. Commercial Property
Всего 207 объектов в России • Показать

+7 495 740-94-81

Евгений
Агентство

Предложения рядом

Рутелица, Растуново

Растуново

Старая Растуновская клубная

Укажите адрес для расчета

Маршрут

Рекомендуемое назначение: помещение для банка, продуктовый магазин, салон красоты, туригентство, кафе/бар/ресторан, центр, шоу-рум.

1143 м²
общая

30 КОМНАТ

3 ЭТАЖ
из 3 в здании

Описание от продавца

Продается 3-эт нежилое здание 1143 м2 на участке 21 сот. Адрес Дзержинский район, с/Растуново, ул.Заря, д.58. Подведено электричество, водопровод, отопление. Здание в нормальном состоянии, частично требует ремонта, хороший подъезд, перед зданием асфальтированная парковка.

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Аналог № 1

Недвижимость в Подольске • Коммерческая • Аренда офиса в Подольске • пос. Подольской машино-испытательной станции • метро Авино

13 мар, 18:07 • 27 просмотров, 0 за сегодня

Офис (С), от 16 до 600 м²

Московская область, Подольск городской округ, Подольской машино-испытательной станции пос/ок ул. Авиадвигателя Горюхина

Авино, 30 мин. на транспорте • Бульвар Дмитрия Донского, 25 мин. на транспорте

В избранное • Поделиться • Показать карту

2 фото

Площадь: от 16 до 600 м² | Этаж: 3 из 5 | Помещение: Свободно | Класс: С

Без комиссии прямая аренда предлагаются офисные помещения от 16м2 на 3-м, 4-м этажах, можем предоставить до 1000м2, помещения по 16м2 и 35м2, коммуникации центральные, территория огорожена, охраняемая, видеонаблюдение 24ч, с загисью, лифтовая система, все обсуждается, подробности по телефону, локалы по договорённости.

от 8 000 до 300 000 Р/мес.
6 000 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

ИД: 366270
+7 985 425-78-67
Пожалуйста, свяжитесь, что мы ищем по обновлению на ЦИАН
Написать сообщение

РЕКЛАМА
Деловой ЦТЦ Бибикова
ТЦ в центре Бизнес-Арены площади от 7 до 3000 м2. Нет аналогов в районе! Скидки по 3-й год аренды 50%. Ремонт в подарок! Тел: (495) 420-50-27

РЕКЛАМА
ВЦ "Графит", ВАО, МОС
Продажа коммерческого помещения в новом ВЦ "Графит" в м. Школе! Работает от 22 до 150 кв. м. Расстояние от метро 10 мин. Рассмотрите объект лично! Тел: (903) 166-97-05

РЕКЛАМА
Базо отъезда Ижевск
База отъезда на берегу реки Водоча, здание и земельный участок, возможность реконструкции. Бизнесовою локация. Тел: (499) 263-74-00

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

https://podolsk.dan.ru/ent/commercial/173517622/

фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо

Послать телефон

Условия сделки

Цена	от 8 000 до 300 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 000 Р за м²/год	Срок аренды	Долгосрочный
Налог	НДС включен 1 216 45 600 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия **Позвонить**

Юридический адрес: Предоставляется
 Высота потолков: 3,5 м
 Планировка: Коридорная
 Состояние: Требуется косметический ремонт
 Мебель: Нет
 Доступ: Пропускная система

Парковка: Наземная

Инфраструктура

☑ Автосервис: ☑ Складские помещения ☑ Автомойка

Московская область, Подольск городской округ, Подольской машиностроительной станции поселок, ул. Академика Горькова

Офис, от 1,6 до 600 м²

от 8 000 до 300 000 Р/мес.

6 000 Р за м² в год

Р/м: ID 366270

+7 985 425-78-67
 Пожалуйста, свяжитесь, что вы хотите объявление по цене

Написать сообщение

РЕКЛАМА
 Деловой ТРЦ "Сибирский"
 ТЦ у метро "Войковская". Аренда площадей от 7 до 3000 м2. Нет вылетов, крайняя Сидра на 3-й этаж, крыша 50%. Ремонт в подвале!
 Тел: (499) 650-50-27

РЕКЛАМА
 ВЦ "Графит", ВАО, МСК
 Продажа коммерческих помещений в новом ТЦ класса "В" у м. Шелехова. Элитная отделка от 23 до 150 кв. м. Парковка от собственника.
 Тел: (495) 166-97-05

РЕКЛАМА
 Близость "Ивановское"
 Близость к берегу реки Варона, здание в земельный участок, возможность реконструкции. Возможна распродажа.
 Тел: (499) 363-74-00

Аналог № 2

https://spreleika.dan.ru/ent/commercial/169097612/


Недвижимость в Апрелевке | Коммерческая | Аренда офиса в Апрелевке | улица Парковая

сегодня, 12:21 53 просмотра, 2 за сегодня

Офис, 167 м²

в офисном здании «на ул. Парковая улица, 1с23»
 Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Парковая, 1с23 На карте

❤ В избранное **Позвонить**



ЦИАН ID 163543

Площадь: **167 м²** Этажи: **1 из 3** Помещение: **Свободно**

БЕЗ КОМИССИИ ☑ Вам лично предлагается офисное помещение в Деловом центре с отдельным входом. Отличный офисный ремонт. Большие окна с видом на сосны! Кабинетно-коридорная планировка. Охрана круглосуточно. Видеонаблюдение. Доступ в здание ежедневно с 7 до 22 час., включая выходные. Предоставляем ЮРИДИЧЕСКИЙ адрес, без доплат. ИФНС 5030. В стоимость включены ВСЕ коммунальные платежи, эксплуатационные платежи и охрана. Парковка охраняемая, для посетителей предусмотрена гостевая стоянка. В здании расположена столовая с прачечными ценами. Удобное расположение: Зима, ливнем от ж/д, станции Апрелевка, электрической 40 мин. до Москвы (Киевский вокзал) и маршрутное такси от Апрелевки до м. Юго-западная (СДжм.).

78 824 Р/мес.
 5 664 Р за м² в год

Р/м: **Мармекс**
 Агентство недвижимости
 261 объявление

+7 968 968-61-50
+7 910 000-03-83
 Пожалуйста, свяжитесь, что вы хотите объявление по цене

Написать сообщение

РЕКЛАМА
 ВЦ "Облагодворский"
 Близость к берегу реки Москва, водоснабжение, электричество, отопление, вентиляция. Возможна распродажа.
 Тел: (499) 263-74-00

РЕКЛАМА
 ТЦ "Звонкий", Бугорское
 Аренда торговых помещений 25-1500 кв. м. в новом ТЦ у метро Сидра на 3-й этаж 50%. Отделка в подарок.
 Тел: (495) 212-07-67

РЕКЛАМА
 ВЦ "Графит", ВАО, МСК
 Продажа коммерческих помещений в новом ТЦ класса "В" у м. Шелехова. Элитная отделка от 23 до 150 кв. м. Парковка от собственника.
 Тел: (495) 166-97-05

Аналог № 3

Сдается здание свободного назначения 800м²
№ 1099231754, размещено 20 марта в 13:24 · 1895 (+2)
[Добавить закладку](#)

320 000 Р в месяц
Залог: 320 000 Р, без комиссии
[Купить в кредит](#)

8 915 119-80-35
[Написать сообщение](#)

(РОН)
Агентство
На Avito с марта 2013
Контактное лицо
Андрей
Адрес
Московская область, Подольск, п.Железнодорожный, ул.Большая Серпуховская, 199д

(РОН)
Реализация объектов недвижимости (РОН)
51 объявление агентства

Ремонт офисов от «АЛЬТАИР СТРОЙ»
alair-kzpp.ru
Ремонт офисов и любых других помещений под ключ в Казахстане.
Ремонт домов
Вызов мастера

Площадь: 800 м²
Адрес: Московская область, Подольск, п.Железнодорожный, ул.Большая Серпуховская, 199д [Посмотреть карту](#)

Сдается здание свободного назначения ... 320 000 Р в месяц **Андрей** 8 915 119-80-35 [Написать сообщение](#)

Площадь: 800 м²
Адрес: Московская область, Подольск, п.Железнодорожный, ул.Большая Серпуховская, 199д [Посмотреть карту](#)

Сдается 2-х этажное отдельностоящее здание свободного назначения 800м² со своей огороженной парковкой на 100м² по адресу МО, городской округ Подольск, поселок Железнодорожный, Большая Серпуховская улица, 199д. От МКАД 20км по Симферопольскому или Варшавскому ш. От ж/д станции Весенняя 10 мин. пешком.
Здание 3-х уровней: подвал 276 кв. м., первый этаж 273 кв. м. и второй этаж 247 кв. м. Хороший офисный ремонт. Кабинетная планировка. Выше потолки 3,25м. Все центральную коммуникации (эл-во, газ, вода, канализация).
Телефон, интернет. Кондиционеры и горячая вода.
Долгосрочная субаренда до 8 лет. Канюпы на первом. Свет по счетчикам.
Торг. Отлично под офис, представительство, ветеринарную клинику, банк и др.
Доп. вопросы по телефону.

[Поделиться](#)

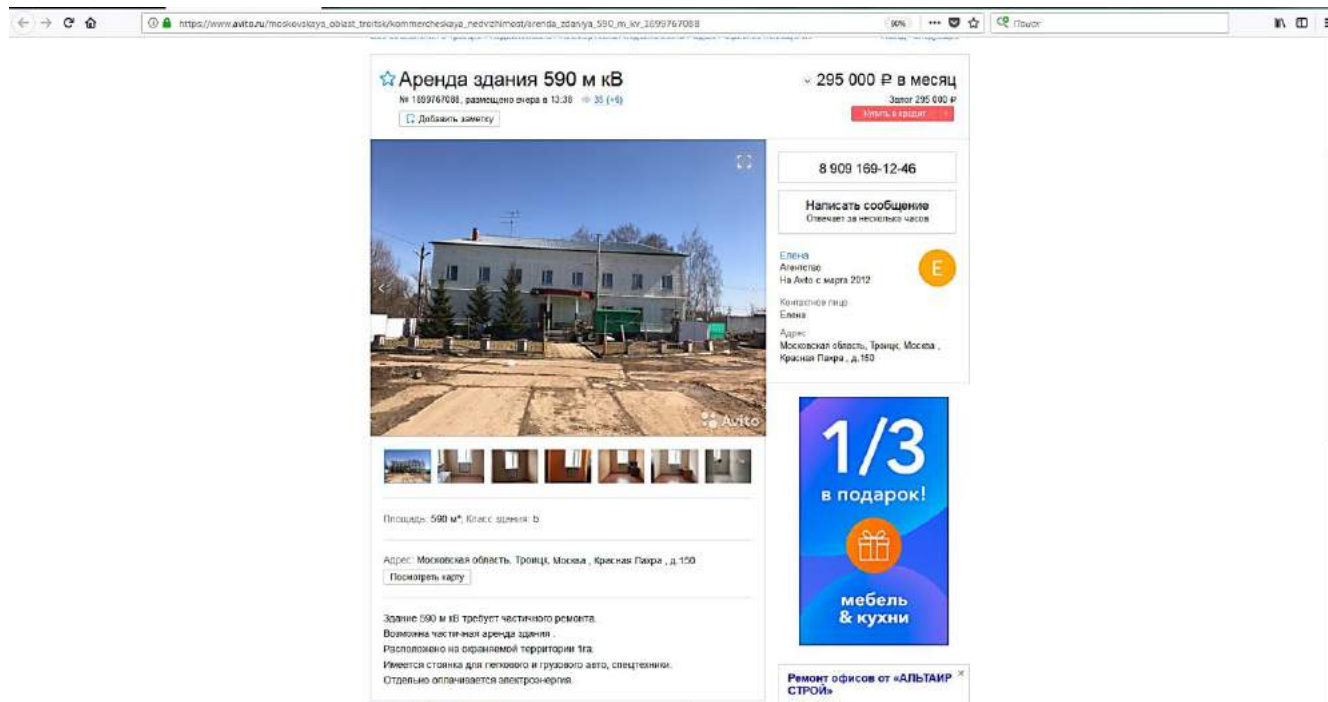
Другие объявления агентства (РОН)

 Сдается здание с... п.Железнодорожн... 320 000 Р/мес.	 Предается здани... Большая Серпуко... 2 999 000 Р	 Сдам офисное по... Россия, Москва, ... Черемуховская 37 500 \$/мес.	 Сдам торговое по... Москва, бульвар ... М. Слюдяновская 260 000 \$/мес.
---	---	--	--

Торговый павильон на колесах
almetz.ru

Земля под автомойку
etecentrpark.ru

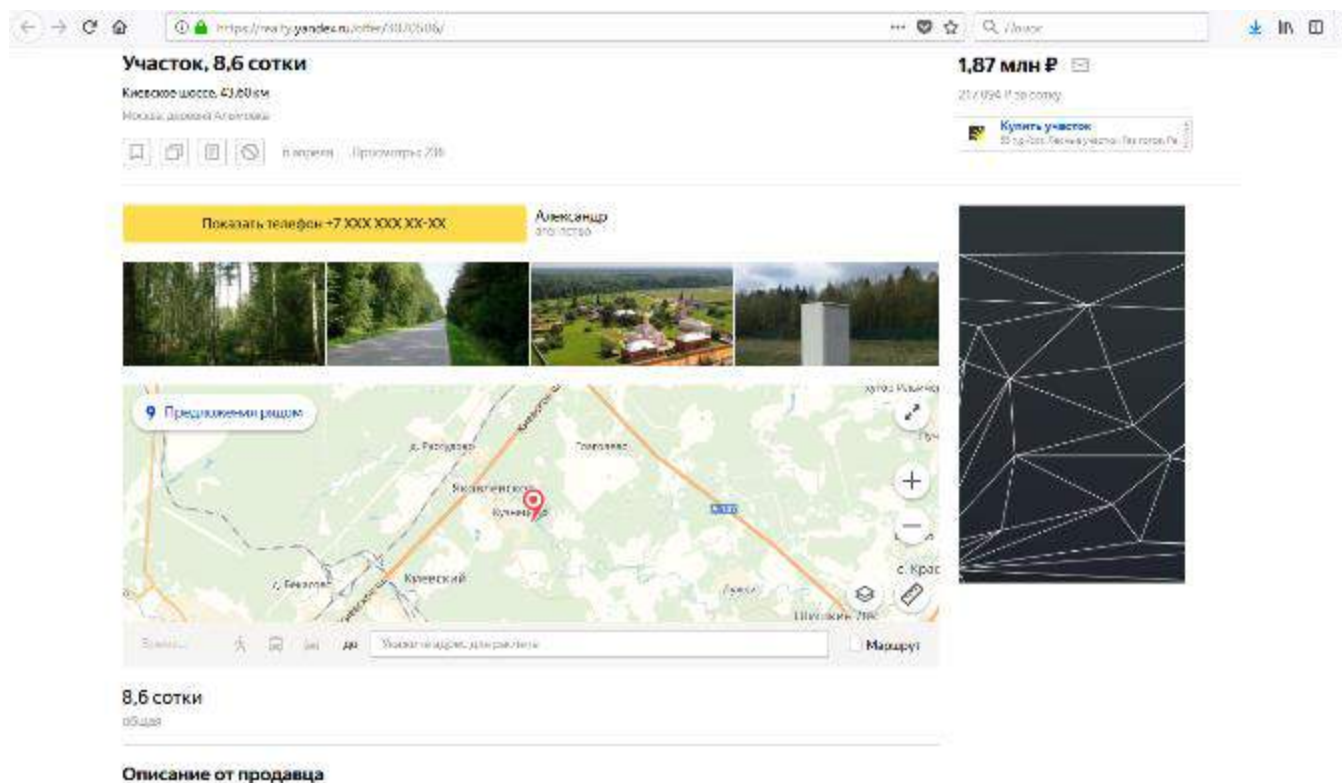
Аналог № 4



П2.5 ОБЪЕКТ № 5, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, П. НОВОФЕДОРОВСКОЕ, У Д. РАССУДОВО, ЖСК "ТИГОНА", УЧ. 40. В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1



П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Аналог № 2

Участок, 20 сот.
Москва, ИАО Провидий, Нововедовское поселение, Рассудово деревня, Покосы
Киевское шоссе, 10 км от МКАД

4 300 000 Р 215 000 Р/сот

Тинькофф Банк
Ипотечка от 27 357 Р/мес

4 300 000 Р 215 000 Р/сот

Показать телефон

Кредит-Эстейт

ООО «АВВ» Девелопмент

Жил комплекс «Берковит»

Аналог № 3

Участок 20 сот. (ИЖС)
№ 24860564, размещено 18 марта в 15:53 695 (+11)

4 000 000 Р

Показать телефон 8 916 300 XX-XX

Написать сообщение

Людмила
Продавец
На Avito с января 2011

Адрес
Московская область, Яковлевское, город Москва, поселение Нововедовское, д. Алымовка участок 1

Готовые квартиры с видом на парк

Выгода до 3 000 000 Р

Расстояние до города: 38 км; Площадь: 20 сот.

П2.6 ОБЪЕКТЫ № 6, № 7, РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, Г. МОСКВА, П. НОВОФЕДОРОВСКОЕ, Д. РАССУДОВО, ЖСК "ТИГОНА", Д. 40.В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1

2-этажный дом, 616 м²
 Москва, ТАО (Троицкий) Перемайское поселение, Милово д/в. На карте
 в Киевское шоссе: 24 км от МКАД

Цена: **57 000 000 Р** (92 530 Р/м²)
 Показать телефон

Общая площадь: **616 м²**
 Участок: **15 сот.**
 Тип дома: **Кирпичный**
 Этажей в доме: **2**

Аналог № 2

Дом, 663 м²
 Москва, ТАО (Троицкий) Новофедоровское поселение, Отанки ТСЖ. На карте
 в Киевское шоссе: 39 км от МКАД

Цена: **60 000 000 Р** (90 496 Р/м²)
 Показать телефон

Общая площадь: **663 м²**
 Участок: **22 сот.**
 Тип дома: **Кирпичный**

Аналог № 3

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The browser's address bar shows the URL www.zillow.com. The page title is "в Москве и Новой Москве купить...". The search results show a property located at "Кузнецово д." with a price of 75,000,000 RUB. A modal window titled "Предварительный просмотр" is open, showing a photo gallery of a house. The main photo shows a two-story house with a porch. Below the main photo is a row of smaller thumbnail images. The text below the gallery reads: "Примечание: Код объекта 015898. Киевское шоссе 36 км. КП Лесная сказка (ВИК). Авторский дом 665 кв.м. (Дом 459 кв.м + гараж с трехкомнатной квартирой для персонала 149 кв.м + баня 57 кв.м) в современном стиле в обжитом коттеджном поселке на участке 30 соток с лесными деревьями. Готов к проживанию, меблирован. Дом кирпичный, отделан натуральной лиственницей. Большая площадь остекления, фантастический вид на участок с лесными деревьями. Оригинальная дизайнерская отделка, дорогие отделочные материалы, функциональная планировка дома. Планировка дома: 1 этаж - Прихожая, гардеробная, гостевая спальня 15 кв.м, холл 13.5, гостевой с/узел, постирочная 7.4 кв.м, СПА-зона с джакузи."

П2.7 ОБЪЕКТЫ № 8, № 10-11, № 13-14 РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ УЧАСТКА. ПОЧТОВЫЙ АДРЕС ОРИЕНТИРА: ГОРОД МОСКВА, ПОСЕЛЕНИЕ СОСЕНСКОЕ, ВБЛИЗИ Д. СТОЛБОВО, ДНП "ТИХИЙ ПОСЕЛОК" В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1

Участок, 27,4 сотки
Калужское шоссе, 12.30 км
Москва, поселение Сосенское, коттеджный поселок Президент КП

20 часов назад | Просмотров: 536

21,92 млн ₽
800 000 ₽ за сотку

Участки в Московской Области

Показать телефон +7 XXX XXX XX-XX

Белые Ветры
агентство

НОВАЯ ЦЕНА

27,4 сотки
общая

Аналог № 2

Участок, 20 сот.
Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Президент коттеджный поселок, ул. Геологов На карте

Калужское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

Тинькофф Банк

Ипотека
от 108 157 ₽/мес.
Оставить заявку

17 000 000 ₽
850 000 ₽/сот.

Следить за изменениями цены

Показать телефон

Написать сообщение

PRO
ID 2214352

РЕКЛАМА
ООО «АБВГДача»
Участки в готовых поселках с коммуникациями по Ярославскому, Дмитровскому, Новоросковскому ш.
Тел.: (495) 374-98-00

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
Коттеджный поселок «Береженье»
15 минут до МКАД. Дома с панорамными видами на берегу реки. Школа и детский сад в поселке. Дома на Рублевке от 64 млн рублей!

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Площадь
20 сот.

Статус земли
Индивидуальное жилищное строительство

Аналог № 3

Участок, 31,5 сот.
 Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Президент коттеджный поселок. На карте
 Калужское шоссе, 8 км от МКАД

Ипотека от 170 348 ₽/мес. Преприятный вид! Оставить заявку

26 775 000 Р 850 000 \$/евр.
 Следить за изменениями цены
 Показать телефон
 Написать сообщение

Белые ветры
 Администрация недвижимости
 611 объявлений

Реклама
 Коттеджный поселок «Березки» 15 минут до МКАД. Дома с панорамными видами на Березу речку. Школа и детский сад в поселке. Дома по Рубинскому от 64 млн рублей!

Реклама
 Поселок Вилла Village. Пятиэтажки с бассейном и парком от 2,65 млрд. Сауны. Ипотека. Подаримы на телефон.

Площадь: **31.5 сот.** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Аналог № 4

КП Президент. Земельный участок без подряда с центральными коммуникациями в элитном поселке

Код объекта 02737

Калужское шоссе, 8 км от МКАД. Ямонтово. Коттеджный поселок: Президент

Площадь участка: 27 сот.

22 950 000 Р 373 589 \$ 302 967 €

На карте

УЧАСТОК
 Характеристика участка • Участок 27 соток в охраняемом коттеджном поселке. Новая Москва • Все коммуникации центральные • Поселок жилой, застроен на 90 %

КОММУНИКАЦИИ

Газ	магистральный
Электричество (кВт)	15-30 кВт (в зависимости от площади участка)
Вода	центральная
Канализация	центральная

ИНФРАСТРУКТУРА

- На территории коттеджного поселка «Президент» построена открытая детская спортивно-игровая площадка
- Также планируется создание мини-маркета, и кафе, беговых и велосипедных дорожек, благоустроенной зоны отдыха вдоль р. Варварки с беседками и скамейками
- круглосуточная охрана и видеонаблюдение
- В 10 мин. от МКАД «Коммуналка» обслуживает спортивный комплекс «Президент»

Добавить в избранное
 отправить на e-mail
 Версия для печати
 Записаться на просмотр

Задать вопрос

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

П2.8 ОБЪЕКТЫ № 9, № 12 РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ УСТАНОВЛЕНО ОТНОСИТЕЛЬНО ОРИЕНТИРА, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ УЧАСТКА. ПОЧТОВЫЙ АДРЕС ОРИЕНТИРА: ГОРОД МОСКВА, ПОСЕЛЕНИЕ СОСЕНСКОЕ, ВБЛИЗИ Д. СТОЛБОВО, ДНП "ТИХИЙ ПОСЕЛОК" В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1

Участок, 90 сот.
 Москва, НАО (Новомосковский) Сосенское поселение. Президент коттеджный поселок. На карте:
 Калужское шоссе, 0 км от МКАД

72 000 000 Р (72 000 000 руб.)
 Следить за изменениями цены
 Свободная продажа
 Показать телефон
 Показать сообщение

Тинькофф
 Ипотека от 458 078 Р/мес.
 Оставить заявку

TWEED-загород
 Агентство недвижимости
 12-11 объявления

Коттеджный поселок «Барьеры»
 15 минут до МКАД. Дома с панорамными окнами на берегу реки. Школа и детский сад в поселке. Цена на рубльбк от 64 млн рублей!

КВАРТИРЫ 2,1
 ЖК «Ильинский» бизнес-класс. Материаловый колледж. Хотите купить квартиру? Ипотека с господдержкой от 4%. Кварталы в Новой Москве. Тел: 8(925) 023 62 56

Площадь: 90 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство
 Номер объекта: КИ1821. Тип участка: Лесной. Безопасность: Охраняемый.

Аналог № 2

WinER (6.0.96.2) Логин: proteka@euroexpert.ru

Как получить скидку 20% на Вебинар Революрные продажи? Получить скидку - www.zakharov.ag

Главная Форум в Москве и Новой Москве ку... x

Задать условие Результат поиска (25) Результат поиска на карте

Вид: Основная Настроить вид Смешивать объявления разных цветов

Фото	Видео	Объект	Шоссе	От МКАД	Метро (км)	От МКАД	Улица	Пл. дом	Пл. уча.	Газ	Вода	Отоп	Элект	Канал	Окр	ПМ	Цена, руб	Тип цены	Дата	Источник
• фото	нет	земельный	Калужское ш.	0	Президент КП	7	777		38	7	7	7	7	7	7	+	31 500 000	вся площадь	10.04.18	Матрикс
• фото	нет	земельный	Калужское ш.	0	Президент КП														10.04.18	Доверсепал
• фото	нет	земельный	Калужское ш.	10	Президент КП														10.04.18	WINER (Белая зона 9-903-50)

Всего: 3 Текущая: 1 Заказ Печать/экспорт Карточка о

Президент КП Телефоны 8-495-

Примечание: ID 3989 Участок с лесными деревьями и выходом в лес, престижных направлений. Благоустройство поселка включает: админ. доступности: вся инфраструктура пос. Воскресенское: школа, клиника, доступности: магазины Икеа, Мега, Ашан.

Нажмите кнопку "Использовать с

1 / 1

Закрывать Печать Сохранить

Аналог № 3

WinNER (6.0.96.2) Логины: proteka@euroexpert.ru

Как получить скидку 20% на Вебинар Революционные продажи? [Получить скидку](#) - www.zakharov.ag

Главная Форум в Москве и Новой Москве ку... x

Задать условие Результат поиска (25) Результат поиска на карте

Вид: Основная Настроить вид Смешивать объявления разных цветов

Фото	Видео	Объект	Шоссе	От МКАД	Метро (...)	От МКАД	Улица	Пл. дом	Пл. уча	Газ	Вода	Отоп	Элект	Канал	Охр	ПМ	Цена, руб	Тип цены	Дата	Источник
фото	нет	земельны	Калужское ш.	8	Президент КП	? / ???	?	?	38	?	?	?	?	?	?	?	31 500 000	вся площадь	10.04.18	Метриум
фото	нет	земельны	Калужское ш.	8	Президент КП	? / ???	?	?	45	есть	есть	?	есть	есть	?	?	38 250 000	вся площадь	10.04.18	Домарсенал
фото	нет	земельны	Калужское ш.	10	Президент КП	10т / ???	?	?	62	настил	настил	?	по гос центр	?	?	?	50 000 000	вся площадь	10.04.18	WinNER (белая зона 8-903-50)

Президент КП Телефоны 8-495-...
 Примечание: ID 3989 Участок с лесными деревьями и выходом в лес, престижных направлений. Благустройство поселка включает: админ. доступности вся инфраструктура пос. Воскресенское: школа, клиника, доступности магазины Икеа, Мега, Ашан.

Всего: 3 Текущая: 2 Заказ Печать/экспорт Карточка о

Превью: Фото Видео

1 / 2

Закреть Печать Сохранить

Аналог № 4

WinNER (6.0.96.2) Логины: proteka@euroexpert.ru

Как получить скидку 20% на Вебинар Революционные продажи? [Получить скидку](#) - www.zakharov.ag

Главная Форум в Москве и Новой Москве ку... x

Задать условие Результат поиска (25) Результат поиска на карте

Вид: Основная Настроить вид Смешивать объявления разных цветов

Фото	Видео	Объект	Шоссе	От МКАД	Метро (...)	От МКАД	Улица	Пл. дом	Пл. уча	Газ	Вода	Отоп	Элект	Канал	Охр	ПМ	Цена, руб	Тип цены	Дата	Источник
фото	нет	земельны	Калужское ш.	8	Президент КП	? / ???	?	?	38	?	?	?	?	?	?	?	31 500 000	вся площадь	10.04.18	Метриум
фото	нет	земельны	Калужское ш.	8	Президент КП	? / ???	?	?	45	есть	есть	?	есть	есть	?	?	38 250 000	вся площадь	10.04.18	Домарсенал
фото	нет	земельны	Калужское ш.	10	Президент КП	10т / ???	?	?	62	настил	настил	?	по гос центр	?	?	?	50 000 000	вся площадь	10.04.18	WinNER (белая зона 8-903-50)

Президент КП Телефоны 8-925-...
 Примечание: Код объекта 022359. Калужское шоссе, 8 км, коттеджный Выезд на Калужское шоссе и в мкр. Бутово. Поселок находится в лесу ежедневно, выходные, праздники!!! Вознаграждение риэлторам и пос.

Всего: 3 Текущая: 3 Заказ Печать/экспорт Карточка о

Превью: Фото Видео

4 / 7

Закреть Печать Сохранить



П2.9 ОБЪЕКТЫ № 15 - 19, РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВОЛОКОЛАМСКИЙ РАЙОН, С/П ЧИСМЕНСКОЕ, Р-Н Д. ЧЕБЛОКОВО В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости земельных участков площадью свыше 30 га

Аналог № 1

bigland.ru/catalog/lands/zemlya_selhoznaznacheniya/dal_58_58/

трагница Новая вкладка Бизнес



РАЙОН: Волоколамский

ШОССЕ: Новорижское

ОТ МКАД: 0 км

НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ: территория ПСК Волоколамский

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 58.58 га

58.58 ГА
общая площадь

4 000 РУБ
цена за сотку


23 432 000 РУБ
цена за участок

ОПИСАНИЕ

Земли лесного фонда

ИНФРАСТРУКТУРА

- ЛЭП в непосредственной близости от участка
- Транспортная доступность: круглогодичный подъезд к участку, дороги с твердым покрытием
- Находится вблизи населенного пункта «территория ПСК Волоколамский»



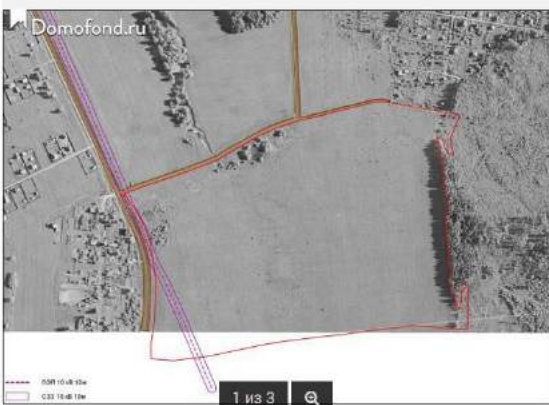
Аналог № 2

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vovolokolamsk-177179824

13 820 000 РУБ. Земли сельхозназначения, 3455 соток на прода... В избранное

Волоколамский р-н, Чисменское с/пос., д. Юрьево, Волоколамск, Московская область, Волоколамск

Получать похожие объявления



Сергей (частное лицо)
Размещает объявления: 3 года 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 8
Всего за 3 месяца: 0

8 903 504 44 90

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем 8 903 504 44 90

Земли сельхозназначения, 3455 соток

Продается земельный участок расположен вблизи д. Юрьево. Категория: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Расстояние до МКАД – 100 км. В 12 км от крупного населенного пункта города Волоколамск, где есть магазины, кафе, больница. Подъезд к участку осуществляется по асфальтированной дороге круглогодично. Есть возможность подключения к электричеству. Участок ровный, правильной формы. Прилегает к смешанному лесу с восточной стороны. Граничит с СНТ в д. Юрьево. На карте № 42. Есть возможность приобретения оптом всего земельного актива (цена договорная). КН: 50:07:0060407:18, Адрес: Московская обл., Волоколамский р-н., Чисменское с/пос., д. Васильевское

Аналог № 3

www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_pod_teplichnoe_khozyaystvo_30_1_ga_nelidovo/

Инвест-Недвижимость Продажа+ Аренда+ Кулим Оставить заявку

8 (495) 772-76-58

Земля под тепличное хозяйство, 30.1 Га, Нелидово

15 050 000 RUB за сотку
5 000 RUB за сотку
лот 34496

Местоположение: деревня Большое Никольское, Волоколамский район, Московская область

Шоссе: Новорижское шоссе (М9)
От МКАД: 100 км
Жд станция: Дубосеково

Площадь Участка: 30.1 га

Цели использования: Земли под сельхозпроизводство

Участок

Площадь	30.1 га	Вид права	Собственность	Вид разрешенного использования:	Сельхозпроизводство
Характеристики:	Ровный	Категория земли:	Земли сельхозназначения		

Коммуникации

Электричество: Есть
Газ: Рядом

Описание

Земля под сельское хозяйство 30.1 Га, Волоколамский р-н, Московская область, деревня Нелидово. По границе деревня Большое Никольское. Есть возможность подключения большой мощности газа и электричества. ЮСК. Хорошая транспортная доступность. ЖД станция 3 км.

Заявка на просмотр

Ваше имя

+7 999 999 99 99

E-mail

Меня интересуют "Земля под тепличное хозяйство, 30.1 Га, Нелидово", лот 34496

Введите цифры с картинки:

Отправить

СХ земля в Павлово-Посадском р-не

Новорижское шоссе

Аналог № 4

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-velokolamsk-210476740

Недвижимость на продажу > Московская область > Волоколамск > Номер в каталоге: 210476740 < К результатам поиска > Следующее >

15 000 000 РУБ. Земли сельхозназначения, 3000 соток на прода... 8 избранных

д. себенки, Волоколамск, Московская область
Волоколамск

Получать похожие объявления

Хотей
Размещает объявления: 5 лет 10 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 4
Всего за 3 месяца: 1


8 916 027 99 24

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk g+ f+ tw+ g+



Связаться с владельцем 8 916 027 99 24

Земли сельхозназначения, 3000 соток

Срочно продается земля возле деревни Себенки, Волоколамского района, категория сельхоз назначения, разрешенное использование для ведения крестьянского фермерского хозяйства. Собственник физическое лицо, один.

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости земельных участков площадью 10-30 га

Аналог № 1

The screenshot shows a real estate listing on the website bigland.ru. The listing is for a plot of land in Stremilovo, Moscow region, with a total area of 13.15 hectares. The listing includes a large 3D tour image, a list of key features, a description, and infrastructure details.

Стромилово 13.15
Каталог участков / Заявка для формирования

3D ТУР И ФОТО

СКАЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЮ

ВИД СДЕЛКИ: Продажа

ОБЛАСТЬ: Московская область

РАЙОН: Волоколамский

ШОССЕ: Волоколамское

ОТ МКАД: 0 км

НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ: Стромилово

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 13,15 га

13.15 ГА
общая площадь

6 000 РУБ
цена за сотку

7 890 000 РУБ
цена за участок

ОПИСАНИЕ

Волоколамский район находится на западе Московской области. Расстояние от МКАД составляет 80 км. Волоколамский район является одним из крупнейших в Подмоскovie. Развитая инфраструктура, красивейшие природные пейзажи, богатая история – все это сочетает в себе Волоколамский район. Удобное транспортное сообщение с Москвой является несомненным преимуществом. Здесь вы найдете участок, отвечающий любым запросам. К продаже представлен участок площадью 13,15 га, расположенный в экологически чистом районе, вблизи н.п. Торново. Земельный актив идеально подходит для сельскохозяйственной деятельности. Если вас заинтересовал данный земельный участок, позвоните в нашу компанию.

ИНФРАСТРУКТУРА

- ЛЭП в непосредственной близости от участка
- Транспортная доступность: круглогодичный подъезд к участку, дороги с твердым покрытием
- Находится вблизи населенного пункта «Стромилово»

Найти Слой

© 2020 Mapbox © OpenStreetMap contributors

Аналог № 2

https://rosrealty.ru/volokolamskiy-rajon/uchastok/401023

граница Новое объявление Бизнес

Земельный участок на продажу в Волоколамском районе в деревне Татьянано

Росриэлт > Московская область > Волоколамский район > Купить земельный участок



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВОЛОКОЛАМСКИЙ РАЙОН, ТАТЬЯНИНО

Площадь: 1000 сот.
Сельхозназначение

Общая стоимость: **4 900 000 руб.**
комфорт-класс

Анастасия
На Росриэлте с 27.01.2016
Тел.: 89688428888

Обновлено: 20.10.2017 20:55:38

Просмотров: 74
Номер объявления: 401023

Продается земельное владение площадью 1 000 соток (10 Га) в 120 км от МКАД по Новорижскому или Волоколамскому шоссе. Адрес объекта: Московская область, Волоколамский район, Курьяновский с.о., район деревни Татьянано. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения фермерского хозяйства. Участок правильной формы. По двум из границ участка лес. Дорога, пригодная для легкового транспорта почти до границы участка. Тихое место. Хвойный лес. Рядом развлекательный центр "Юлытино" (бани, озеро с рыбалкой, дом отдыха). Неподалеку от деревни Татьянано берут начало две реки Костомка (бассейн Рузы) и Селеня (бассейн Иванковского водохранилища). В 2 километрах западнее деревни находится платформа 141 км Рижского направления Московской железной дороги (10 минут езды). Отличное место как для коттеджной застройки так и для организации фермерского хозяйства. В собственности у физлица с 2006 г. Обременений нет. Возможен торг!

Земельный участок в Можайском районе Московской области на продажу
646 сот., Красновидово (деревня)
14 500 000 руб.

Facebook, VK, Odnoklassniki, G+, Twitter, Dribbble, Email, WhatsApp, Telegram

Аналог № 3

www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_derevne_khorosovo_10_ga/

Инвест-Недвижимость Продажа * Аренда * Купим Оставить заявку


Земля сельхозназначения в деревне Хорошово 10 га

5 000 000 RUB
5 000 RUB за сотку
лот 18893

Местоположение
деревня Хорошово, Волоколамский район,
Московская область
Шоссе: Новорижское шоссе (М9)
От МКАД: 104 км

Площадь
Участка: 10 га

Цели использования:
Земли под сельхозпроизводство



Ваше имя
+7-999-999-99-99*
E-mail
Меня интересует "Земля сельхозназначения в деревне Хорошово 10 га", лот 18893

Сведите цифры с картинки:
38131

Отправить

СХ ЗЕМЛЯ 5 ГА
Ярославское шоссе

Новорижское шоссе

Участок
Площадь: 10 га Вид права: Собственность
Характеристик: Ровный Категория земли: Земли сельхозназначения

Коммуникации
Электричество: По границе
Газ: По границе

Описание
Продается земельный участок общей площадью 10 га для сельскохозяйственного производства в Волоколамском районе Московской области, деревня Хорошово. Также продается аналогичный участок площадью 5,8 га, удобная транспортная доступность по Новорижскому шоссе. Рядом расположена жд станция "Дубосеово".

Аналог № 4

The screenshot shows a real estate listing on the RAUI website. The main listing is for a land plot (участок) in the Volokolamsk district of Moscow, with a price of 12,000,000 RUB. The plot area is 2450 sq.m. The listing includes a map, a description, and contact information for the seller. There are also other listings visible in the background, such as 'Продажа свободное назначения 39 900 000 Р'.

П2.10 ОБЪЕКТ № 20, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, Г. МОСКВА, ПР. КАРАМЫШЕВСКИЙ, Д. 7, КОРП. 1, КВ. 5. В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналог № 1

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website for an apartment (квартира) in Moscow. The apartment is 412 sq.m. and is located at Karameyshevskiy Prospekt, 7K3. The price is 146,428,500 RUB. The listing includes a large photo of the interior, a map, and contact information for the agent. There are also other listings visible in the background, such as 'Клубный дом бизнес-класса Vivald'.

Аналог № 2

Создано: 271 день назад | Обновлено: 5 дней назад

Тип жилья: **вторичное жилье**
 Объект: **5 комнат или более**
 Цена: **143 212 500 руб**

Телефон: **8 (495) 782-14-60**

Нас. пункт: **Москва**
 Район: **Хорошево-Мневники**
 Адрес: **Карамышевский проезд, д.7**
 Жилой комплекс: **поселок Годуново**
 ● **Октябрьское Поле** (18 мин. пешком)
 ● **Хорошево** (7 ост. трансп.)

Квартира
 Общая площадь: **410.0 м²**
 Жилая площадь: -
 Кухня: -

Подъезд
 Этаж: **3**

Дом

Жильцы

Сделка
 Данная квартира продается по **349 298 руб. за 1 м²**

Другое

Описание объекта

Лучшее расположение в комплексе! Первая линия к воде. Возле дома своя небольшая территория с озеленением. В доме установлена современная инженерия. Тройные стеклопакеты. Планировка произведена, внутренней отделки нет. Из кухни выход на большую террасу. Большие окна с прямым видом на пойму Москвы-реки. Отделка фасада завершена. Собственность. Номер объекта: 1/536129/180

Данная информация о доме указана автором объявления, сверяйтесь с данными из нашей базы об этом доме.

Строительство бассейна под ключ

О городе, улице, доме (быстрый поиск)
 * город улиц дом

Дополнительная информация об адресе:
Карамышевский проезд дом 7

О доме подробно
 Как доехать до дома

ОТДЕЛКА WHITE BOX В ПОДАРОК ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ

8 (495) 419-55-55
 kagmail@dom.ru

О районе: Хорошево-Мневники

Сносимые дома по реновации
 Стоимость квартир
 Администрация
 ЖУС
 Социальные службы

Аналог № 3

Таунхаус, 400 м²
 Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Карамышевский проезд, 7К3. На карте

Ипотека от 857 078 Р/мес

134 714 220 Р 336 786 Р/м²

+7 916 300-56-69

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Написать сообщение

PRO

Дворянское гнездо
 Агентство недвижимости
 496 объявлений

КП «Рождественно-Суворово»
 Дом с участком и коммуналками. Единая концепция КП «Шале» От МКАД 35 км по высокоскоростному Дмитровскому или Ярославскому ш. Раксрочка до 10 лет. Тел.: (800) 500-52-74

Коттеджный поселок «Березки»
 15 минут до МКАД. Дома с панорамными видами на берег реки. Школа и детский сад в поселке. Дома на Рублевке от 64 млн рублей!

Общая 400 м² | Участок 3 сот. | Тип дома Кирпичный | Этажей в доме 3

Аналог № 4

Многокомнатная квартира, 320 м²
 Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, Карамышевский проезд, 7К3 [На карте](#)
 📍 Полежаевская, 10 мин. на транспорте

120 000 000 ₽ 375 000 ₽/м²
 В ипотеку за 714 376 ₽/мес. [▼](#)
[Следить за изменениями цены](#)
 Свободная продажа

+7 903 786-49-22
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

[Написать сообщение](#)

PRO
Ирина Владимировна Вескова
 АРТ

13 фото

Общая **320 м²** Жилая **108 м²** Кухня **23 м²** Этаж **3 из 3**

https://www.cian.ru/sale/flat/177876095/

П2.11 ОБЪЕКТ №21, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: Г. ОРЕЛ, УЛ. 1-Я ПОСАДСКАЯ, Д.18 ЛИТ. А, ПОМ. 4А В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Из рук в руки Поиск Все категории Орёл [Добавить объявление](#)

Недвижимость Транспорт Бизнес Электроника и бытовая техника Другое Еще

Все объявления в Орле > Недвижимость > Продажа коммерческой недвижимости > Торговля и сервис > Соосенний > Тургенева ул.

Помещение 64.2 кв.м , Тургенева ул, 3 ☆ **6 496 000 ₽**

Описание
 Продается нежилое помещение в центре города! Площадь оптимальна для организации отличного офиса, эксклюзивного магазинчика или небольшого кафе.
 Если Вы приобретете данное помещение, Вам не придется тратить дополнительные деньги на рекламу, так как... [Читать дальше](#)

Об объявлении

- Тип здания: Торговый центр
- Общая площадь: 64.2 м²
- Район города: Советский
- Улица: Тургенева ул
- Дом: 3

+7 (980) 769-09-79

[Написать сообщение](#)

Агентство недвижимости «Пенаты»
 Орёл, Тургенева ул, 3

сегодня, 11:15 8

https://orel.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/kommercheskaya-vedvizhiznost-ul-turgeneva-d-3-advert695856252.html

*объявление актуально на дату оценки

11 700 000 РУБ. **Магазин на продажу**
 ул. Комсомольская, д. 85, Заводской, Орел, Орловская область
 Заводской

[Включить автопоиск](#)
[В избранное](#)



Размещает объявления: 4 года 3 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 3
 Открыть другие объекты в аренду: 4
 Всего за 3 месяца: 1

8 920 811-52-20

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)



Связаться с владельцем [8 920 811-52-20](tel:89208115220)

Магазин, 137.8 м²


Продам торговое помещение, удобный подъезд, первая линия, активный транспортный и пешеходный трафик. Возможна продажа помещения с готовым бизнесом и действующими арендаторами.



П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

egsn-orel.ru/catalog/skladi/prodaja/id5535445/

Главная - Каталог объектов - Склады и площади - Коммерческая недвижимость, Ленина, д.24/26



Коммерческая недвижимость, Ленина, д.24/26 7 300 000 руб

улица Ленина, 24/26

Город Орёл
Округ Советский
Улица улица Ленина
Номер дома 24/26
Этажность 4
Тип дома Кирпичный

Нежилое помещение на центральной пешеходной улице города Орла. Рядом Администрация города Орла, области, другие государственные и муниципальные учреждения и организации. Состояние - с ремонтом: пол - линолеум, стены - панель ПВХ, потолок - армстронг. Возможна перепланировка - нет несущих стен в помещении.

Ваш персональный менеджер:
Вагнер Владимир Андреевич
[посмотреть все объекты](#)
Телефон: +7 (991) 344-80-64 (с 9:00 до 21:00)

*объявление актуально на дату оценки. В ходе переговоров с продавцом установлено, что площадь помещения составляет 100 кв. м


Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Аналог № 1

https://orel.olan.ru/rent/commercial/163251310/

Свободное назначение, 146,8 м²
Орловская область, Орел, Комсомольская ул. [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



7 фото

ЦИАН ID 13288740

Площадь 146,8 м² | Этаж 1 из 5 | Помещение Свободно

Сдается отличное помещение на пересечении дорог Москва-Белгород и Брест-Пенза, в Доме Моды, рядом с автовокзалом. Помещение готово к эксплуатации - качественный ремонт, помещение с бронированными окнами и стенами. Состояние отличное. Можно использовать под торговлю мехами, золотом и другими ценными вещами. Последние 2 года там находился банк Русский стандарт. Проходимость людей высокая. Торг уместен при осмотре. Возможна сдача части помещения. Звоните! Номер в базе: 1092921.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

129 800 руб/мес.
10 611 руб за м² в год

PRO
Этажи
Агентство недвижимости
1859 объявлений

+7 961 621-30-57
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Сделаем вам лицензию ФСБ
Необходимо получить лицензию ФСБ, обращайтесь в компанию ГОСЦЕРТГРУПП gsg-rl.ru Казань

Яндекс Директ

*объявление актуально на дату оценки


Аналог № 2

<https://orel.cian.ru/rent/commercial/170056641/> Поиск

Торговая площадь, 101 м²

Орловская область, Орел, пл. Карла Маркса, 1/3 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
101 м ²	1 из 3	Занято до марта 2018

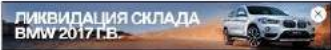
Сдается в аренду нежилое помещение площадью 101,2 кв.м. в центре города по адресу пл. Карла Маркса 1/3. Рядом остановка "Центральный рынок". Сейчас в помещении находится ювелирный магазин.

119 180 Р/мес.
14 160 Р за м² в год

ID 15047224

+7 980 364-52-80
+7 953 613-48-94

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



*объявление актуально на дату оценки

Аналог № 3

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arenda-orel-195112455

125 000 РУБ.
Без комиссии

Магазин в аренду
ул 1-я Посадская, 15, Заводской, Орел, Орловская область
Заводской

Включить автопоиск

Избранное

8 920 286-95-37

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk o f t g+

1 из 3

Связаться с владельцем 8 920 286-95-37

Магазин, 123.8 м²

Сдается помещение в центре города. 1 этаж, два входа: центральный и служебный. Предоплата за первый и последний месяц, + коммунальные услуги

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 125 000 РУБ.
Цена за м²: 1 010 РУБ.

Тип объекта: Магазин
Площадь: 123.8 м²

Элитные особняки - "Полянка/44"

polyanka44.com

MICHELIN

Аналог № 4

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-orel-176129939

16 500 РУБ. **Магазин в аренду**
Без комиссии
г. Орёл, ул первая Посадская, 15, Заводской, Орел, Орловская область
Заводской

В избранное
Получать похожие объявления

Сергей
Размещает объявления: 2 года 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

8 910 747-32-90

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 3

Связаться с владельцем 8 910 747-32-90

Магазин, 80 м²

1100 руб. за кв. м. Возможна сдача частями.
Магазин «Кураж» расположен в центре города Орла, где сосредоточены магазины, рынки, торговые центры по ул. Комсомольская (красная линия) на площади Ермолова.
Рядом с помещением сверхинтенсивный автомобильный и хороший пешеходный трафик, расположены остановки общественного транспорта - автобус, троллейбус, трамвай, маршрутки, рядом наземный пешеходный переход. Парковка около помещения вдоль дороги.
Краткие характеристики помещения:
Адрес: Орловская область, город Орел, ул. 1-я Посадская, дом 15, пом. №93.
Помещение на 1 этаже, встроено-пристроенное.
Общая площадь 176 кв.м

Купить квартиру за 1,25 млн.

svetykazan.ru

Проектировщик: декларация на рекламном сайте

*объявление актуально на дату оценки

П2.12 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Задрищено | https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1064504120-603bc/?geo_id=146

№ 1064504120 · 27 ноября 2017 · 2117 (18 человек)

ВТБ Возьми авто в кредит. от 0.4% ** по цене за авто ВТБ (PAG)

Продавец: **Артём** (частное лицо)
Адрес осмотра: Симферополь

Написать · Показать телефон +7 999 999 99 99

Год выпуска	2014
Пробег	61 500 км
Кузов	Седан
Цвет	Белый
Двигатель	3.5 л / 249 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	3 или более
ПТС	Оригинал
Владение	2 года и 6 месяцев
Тампоня	Растаможки
Обмен	Рассмотрю варианты
VIN	XW7BKYFK*0S****15

Характеристики модели в каталоге

0% Кредит на это авто! Без первого взноса! Банкpartner: ПАО "Сбербанк", Займы.бон

https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1064504120-603bc/?geo_id=146

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Задрищено | https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1071094191-a4112/?geo_id=146

Продажа Toyota Camry VII (XV50) в Симферополе 1 150 000 Р

№ 1071094191 12 марта 132 (4 сидения)

Продавец: **анна (частное лицо)**
Адрес осмотра: Симферополь

Год выпуска: **2014**
Пробег: **71 000 км**
Кузов: Седан
Цвет: Серый
Двигатель: 2.5 л / 181 л.с. / бензин
Коробка: Автоматическая
Привод: Передний
Руль: Левый
Состояние: Не требует ремонта
Владельцы: 3 или более
ПТС: Оригинал
Тампоны: Растаможен

Характеристики модели в каталоге

ВТБ Возьми авто в кредит от 0.9% - программа авто ВТБ (201)

ЖИВИ ИГРОЙ ПОЛУЧАЙ ПРИЗЫ

Наведите курсор, чтобы включить звук

Документы прилагаются с 28 марта по 5 июля 2018 года. Симферопольский ФК «Таврия» - участник Чемпионата, Кубка, Суперкубка Украины. Присоединяйтесь к игре прямо сейчас!

https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1071094191-a4112/?geo_id=146

Задрищено | https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1071056785-f74af/?geo_id=146

Продажа Toyota Camry VII (XV50) в Темрюке 1 100 000 Р

№ 1071056785 11 марта 286 (8 сидения)

Продавец: **В (частное лицо)**
Адрес осмотра: Темрюк

Год выпуска: **2014**
Пробег: **77 800 км**
Кузов: Седан
Цвет: Белый
Двигатель: 2.5 л / 181 л.с. / бензин
Коробка: Автоматическая
Привод: Передний
Руль: Левый
Состояние: Не требует ремонта
Владельцы: 3 или более
ПТС: Оригинал
Тампоны: Растаможен
VIN: XW7BF4FK*05****93

Характеристики модели в каталоге

ВТБ Возьми авто в кредит от 0.9% - программа авто ВТБ (201)

Hyundai Чемпионская серия.

5% кредит

SOLARIS

3000+ рублей в месяц. Простой график и условия, доступность до 3504 000 руб. в месяц. 10%

HYUNDAI

10 лет гарантии

180000 км

https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1071056785-f74af/?geo_id=146

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Задришено | <https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1070094277-d1e01f/>

Объявление | Характеристики | Отзывы | Статистика цен | Видео

Продажа Ford Focus II Рестайлинг в Химках

420 000 Р

№ 1070094277 | 10 февраля | 597 (5 сегодня)



Продавец: Даша (частное лицо)
Адрес осмотра: Химки

Написать | Показать телефон +7 900 000 0000

Год выпуска:	2011
Пробег:	130 000 км
Кузов:	Седан
Цвет:	Черный
Двигатель:	1.6 л / 100 л.с. / бензин
Коробка:	Автоматическая
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
Владельцы:	2 владельца
ПТС:	Оригинал
Тампония:	Растаможен

Характеристики модели в каталоге

Кредит на это авто! Без первого взноса! Банковское ПАО "Сбербанк" (запросить)



<https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1070094277-d1e01f/>

Задришено | <https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1067530628-167a65d3/>

Объявление | Характеристики | Отзывы | Статистика цен | Видео

Продажа Ford Focus III в Гусь-Хрустальном

480 000 Р

№ 1067530628 | 3 января | 365 (4 сегодня)



Продавец: id28708916 (частное лицо)
Адрес осмотра: Гусь-Хрустальный

Написать | Показать телефон +7 900 000 0000

Год выпуска:	2011
Пробег:	126 000 км
Кузов:	Седан
Цвет:	Черный
Двигатель:	1.6 л / 125 л.с. / бензин
Коробка:	Робот
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
Владельцы:	3 или более
ПТС:	Оригинал
Владение:	1 год и 10 месяцев
Тампония:	Растаможен
VIN:	X9FMXXEE*MB****01


Характеристики модели в каталоге

Кредит на это авто! Банковское ПАО "Сбербанк" (запросить)



ДЕЛЬТА Кредит на это авто от 5,2% годовых!

ВТБ Возьми авто в кредит от 0,1% - первый взнос ВТБ - 1000!



Ford Focus, 480 000 Р

Первый взнос: 0 Р | Платек в месяц: 9 058 Р

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

мин - 90 месяцев. Банк партнер: «ООО Бин»

<https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1067530628-167a65d3/>

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Закрывать | <https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1068585254-f612/>

auto.ru Легковые Мото Коммерческие Залпчасти Автосервисы Форумы Отзывы Дилерам Прочитать Войти

Ford Focus II Рестайлинг Седан 1.6 AT (100 л.с.) Ваш регион: определите адрес? Да Нет Москва + 300 км

Объявление Характеристики Отзывы Статистика цен Видео

Продажа Ford Focus II Рестайлинг в Карачеве

450 000 Р

№ 1068585254 17 января 459 (2 сегодня)


ВТБ Возьми авто в кредит от 0.0% - погасишь авто 21% (ТФО)

Продавец: Константин (частное лицо)
Адрес осмотра: Карачев

Написать Показать телефон +7 000 000 00 00

Год выпуска	2011
Пробег	120 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Серебристый
Двигатель	1.6 л / 100 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	3 или более
ПТС	Дубликат
Владение	9 месяцев
Тампон	Растаможен
Обмен	Рассмотрю варианты

Характеристики модели в каталоге



<https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1068585254-f612/>

Закрывать | <https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1071036849-49fdce4c/>

auto.ru Легковые Мото Коммерческие Залпчасти Автосервисы Форумы Отзывы Дилерам Прочитать Войти

Ford Focus II Руза Седан 1.6 AT (100 л.с.) Ваш регион: определите адрес? Да Нет Москва + 300 км

Объявление Характеристики Отзывы Статистика цен Видео

Продажа Ford Focus II в Рузе

250 000 Р

№ 1071036849 10 марта 133 (10 сегодня)

ВТБ Возьми авто в кредит от 0.0% - погасишь авто 21% (ТФО)


Продавец: Эмиль (частное лицо)
Адрес осмотра: Руза, Москва

Написать Показать телефон +7 000 000 00 00

Год выпуска	2008
Пробег	208 000 км
Кузов	Хэтчбек 5-дв.
Цвет	Синий
Двигатель	1.4 л / 80 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Тампон	Растаможен

Характеристики модели в каталоге

0% Кредит на это авто! Без первого взноса! Скин-панель, ПАЗ, Тонус Зане, Педальки Сп.



<https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1071036849-49fdce4c/>

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Защищено | https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1069968004-0c0ab5/?geo_id=194

Объявление | Характеристики | Отзывы | Статистика цен | Видео


Продажа Hyundai Elantra III (XD2) Рестайлинг TagAZ в Ур... 280 000 Р

№ 1069968004 | 5 февраля | 406 (3 региона)

ВТБ Возьми авто в кредит

Продавец: **Алексей (частное лицо)** | Адрес осмотра: Уралинск | [Написать](#) | [Показать телефон +7 900 000 00 00](#)

Год выпуска	2008
Пробег	133 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Серебристый
Двигатель	1.6 л / 105 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	3 или более
ПТС	Оригинал
Владение	4 года
Тампония	Растамонен



Характеристики модели в каталоге

0% Кредит на это авто! Без первого взноса!

0% Рассчитай кредит! На это авто! Первый взнос: 0%.

ТОУОТ СТРАХОВАТЬ КЛУБЧКОМ

рублей, о первоначальном взносе (0%), 1 000 000 рублей и кредитной ставке 13,8% годовых. Ежемесячный платеж в период пользования кредитом в 20-й по 60-й мес. составляет 4756 рублей, включая оплату страховки – 40 мес. и в течение 1-го по 10-му годам; С П момент составлял от 20 до 20% стоимости автомобиля (зв), которая депозитильно с оными, по 60-му месяцу за счет кредита предоставляемого АО «Тойота Банк». Валюты кредита – рубль. Ре-значимая сумма кредита – 20% стоимости зм. Осуществляя переводку приобретаемого с использованием кредита зм к авто и страхованию по полису КАСКО (по условиям страхования) и «финансовая тибель» выдана кредитом АО «Тойота Банк». Кредитоспособность с оными, АО «Тойота Банк» к реальному авто присутствует. Лицензия Банка России № 3470. Предоставлена действует на сайте www.toyota-bank.ru или по тел. 8 800 200 00 40.

https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1069968004-0c0ab5/?geo_id=194

Защищено | https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1070841947-d0262/?geo_id=194&geo_id=213

Объявление | Характеристики | Отзывы | Статистика цен | Видео


Продажа Hyundai Elantra III (XD2) Рестайлинг TagAZ в М... 287 000 Р

№ 1070841947 | 4 марта | 420 (3 региона)

ВТБ Возьми авто в кредит

Продавец: **Максим (частное лицо)** | Адрес осмотра: Москва | [Написать](#) | [Показать телефон +7 900 000 00 00](#)

Год выпуска	2008
Пробег	120 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Бежевый
Двигатель	1.6 л / 105 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Тампония	Растамонен



Характеристики модели в каталоге

0% Кредит на это авто! Без первого взноса!

0% Рассчитай кредит! На это авто! Первый взнос: 0%.

ДЕЛЬТА Кредит на это авто от 5,2% годовых!

Hyundai Elantra: 287 000 Р

Первый взнос: 0 Р | Платеж в месяц: 5 416 Р

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

300-000 Р | 7 фото

https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1070841947-d0262/?geo_id=194&geo_id=213

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Защитное | https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1071383568-93579883/?geo_id=194

auto.ru Легковые Мото Коммерческие Запчасти Автосервисы Форумы Отзывы Дилерам Продать Войти

Hyundai Elantra III (XD2) Рестайлинг Тага3 в С... 350 000 Р


№ 1071383568 20 марта 170 (5 секунд)

ВТБ Возьми авто в кредит от 8.2% годовых авто ВТБ (7.9%)

Продавец: id32526998 (частное лицо)
Адрес осмотра: Самара

Написать Показать телефон +7 800 000 00 00

Год выпуска:	2008
Пробег:	176 000 км
Кузов:	Седан
Цвет:	Черный
Двигатель:	1.6 л / 105 л.с. / Бензин
Коробка:	Механическая
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
Владельцы:	1 владелец
ПТС:	Оригинал
Владение:	10 лет и 3 месяца
Тампон:	Растаможен
VIN:	X7MDN41B9M****11



Характеристики модели в каталоге

рестай, оплаченным планом 1070 1 000 000 рублей и в кредитной ставке 13.9% годовых. Ежемесячно платите 6 период платежей кредита с 25 по 30.0 мес. составляет 24 736 рублей и плюс кредита свои кредита — 10 мес. процентная ставка 13.9% годовых. С 11 мес. составляет 20 до 30.0 мес. составляет 24 736 рублей, в конце достигнет суммы 24 736 рублей, при этом сумма за счет кредита, предоставленного АО «Тойота Банк». Валюты кредита — рубль. Максимальная сумма кредита — 20% стоимости з/м. Обязательная передача з/м в залог и страхование по программе КАСКО (по условиям «Тойота Банк» и «Коллективизация» — только выгоды от остатков АО «Тойота Банк»). Кредит выдается в размере 24 736 рублей. АО «Тойота Банк» в регионе, по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Ленинская, д. 100, офис 2470. Подать заявку можете на сайте www.toyota-bank.ru или по тел. 8 800 200 00 40.

https://auto.ru/cars/used/sale/hyundai/elantra/1071383568-93579883/?geo_id=194

Защитное | https://www.banksoyuz.ru/ru/retail/property_for_sale/imya-19282-2007/

Марка, модель: ИМЯ 19282

Тип двигателя: дизель

Объем: 2402 куб.см.

КПП: механика

Привод: передний

Тип кузова: бронированный спецавтомобиль

Цвет кузова: песочный



Год выпуска: 2007

Пробег: 177 247 км

Цена: 247 000 руб.

Дополнительные сведения: На ходу Из видимых повреждений сколы и царапины по кузову

Для просмотра тел: 8 916 958 58 14 Щереметьев Иван

https://www.banksoyuz.ru/ru/retail/property_for_sale/imya-19282-2007/

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ


← → ↻ Защищено | https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/volkswagen_transporter_2011_1052980688 🔍 ☆ 🌐 🇷🇺


Все объявления в Москве / Транспорт / Автомобили / Volkswagen / Transporter / С пробегом / 3 Назад Следующее

★ Volkswagen Transporter, 2011

№ 1052980688, размещено 16 марта в 16:39 📞 25842 (+34)

[Добавить заметку](#)





Показать телефон
8 925 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Владимир Александрович
Автодилер
На Avito с ноября 2015
Завершено 13 объявлений

5 объявлений пользователя

Адрес:
г. Москва, м. Октябрьское поле

Подробный отчет по истории автомобиля Volkswagen Transporter, 2011 АУТОТЕКА


[Проверить автомобиль](#) [Пример отчета](#) [Узнать больше об отчёте](#)

Марка: Volkswagen

Количество дверей: 5

Модель: Transporter

Тип двигателя: Двигель



ВЫИГРАЙ
купон на скидку
500 р. в Магнит

МАГНИТ **Барни**

СКИДКА ДОСТУПНА ТОЛЬКО ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ИСТОЧНИКА КОПИРОВАНИЯ ЗАДАЧА НЕ РЕШЕНА

VW Transporter 2017 года, 2 авто! ✕

https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/volkswagen_transporter_2011_1052980688

← → ↻ Защищено | <https://auto.ru/cars/used/sale/volkswagen/transporter/1059562310-c555/> ☆ 🌐 🇷🇺

№ 1059562310 20 октября 2017

15281 (54 сегодня)

Продавец: **Виталий, Владимир (частное лицо)**

Адрес осмотра: **Белорусская, Менделеевская, Москва**

[Написать](#) [Показать телефон +7 495 983 0959](#)

Год выпуска: **2003**

Пробег: **159 764 км**

Кузов: Минивэн

Цвет: Белый

Двигатель: 2.5 л / 115 л.с. / бензин

Коробка: Механическая

Привод: Передний

Руль: Левый

Состояние: Не требует ремонта

Владельцы: 1 владелец



ПТС: Оригинал

Владение: 14 лет и 9 месяцев

Таможня: Растаможен

VIN: WV1ZZZ70*3N****82


[Характеристики модели в каталоге](#)

0% Кредит на это авто!
Без первого взноса!
Банк-партнер: ПАО "Тинькофф Банк" Лизинг: БИ

ВТБ Возьми авто в кредит
от 9,9% + комиссия авто ВТБ (ПАО)

ДЕЛЬТА Кредит на это авто
от 5,2% годовых!



Volkswagen Transporter, 430 000 Р

Первый взнос: 0 Р | Платек в месяц: 8 114 Р


ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Реклама. Срок кредитования

<https://auto.ru/cars/used/sale/volkswagen/transporter/1059562310-c555/>

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

← → ↻ | Защищено | <https://magnitogorsk.drom.ru/volkswagen/transporter/28736629.html> | ☆ | 📱 | 🌐 | 🇷🇺 | 🌐



Объявление 28736629 от 05-03-2018

Volkswagen Transporter, 2006 год

405 000 Р

Двигатель: бензин, 3.2 л
 Мощность: 235 л.с.
 Трансмиссия: механика
 Привод: 4WD
 Цвет: бежевый
 Пробег по России: есть
 Пробег, км: 200902
 Руль: левый
 VIN: X892972MW65****41

Отчет ГИБДД

Дополнительно: Грузовой бронированный фургон
 Евракон- Авто 2972-29. Своевременное обслуживание. Не битый.


📍 Город: [Магнитогорск, Челябинская область](#)

Внимание! Автомобиль продан, контактные данные закрыты

[Вход](#) | [Регистрация](#)

drom.ru

Чиним машину после зимы!



Детали для ходовой части

Фольксваген Транспортер

оценка модели **8.1**

Фольксваген Транспортер отзывы владельцев

Тест-драйвы Фольксваген Транспортер

Технические характеристики Фольксваген Транспортер

Запчасти на Фольксваген Транспортер в Магнитогорске

🖼️ [Развернуть все фотографии](#)

☆ Добавить в Избранное

🗨️ Пожаловаться на это объявление

🔔 Это мое объявление

📢 Продвинуть объявление

Опубликовать в: [VK](#) [8](#) [f](#) [t](#) [@](#)

<https://magnitogorsk.drom.ru/volkswagen/transporter/28736629.html>

← → ↻ | Защищено | <https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1070016685-fedd9fb7/> | ☆ | 📱 | 🌐 | 🇷🇺 | 🌐

Объявление | Характеристики | Статьи | Статистика цен | Видео

Продажа Toyota Camry VII (XV50) Рестайлинг в Химках

1 350 000 Р

📍 № 1070016685 | 5 февраля | 👁️ 1936 (в сутки)

ВТБ Возьми авто в кредит

Продавец: **частник (частное лицо)**


Адрес осмотра: **Химки**

[Написать](#) | [Показать телефон +7 495 983 0959](#)

Год выпуска	2016
Пробег	30 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Чёрный
Двигатель	2.5 л / 181 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Владение	2 года и 3 месяца
Тампон	Растамполен

[Характеристики модели в каталоге](#)

0% Кредит на это авто! Без первого взноса!




Новая TOYOTA CAMRY

Скоро в наличии новая TOYOTA CAMRY 2018 года. Тойота Центр Измайлово, Звоните!

CAMRY: Акции
 CAMRY: Цены
 Комплектации
 Toyota i Bonus

[Узнать больше](#)

toyota.ru



<https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1070016685-fedd9fb7/>

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Продажа Toyota Camry VII (XV50) Рестайлинг в Москве 1 294 000 Р

№ 1071278090 17 марта 3216 (17 сегодня)

Продавец: **Анатолий** (частное лицо)
Адрес осмотра: Москва, Кузьминская

Год выпуска:	2016
Пробег:	40 684 км
Кузов:	Седан
Цвет:	Белый
Двигатель:	2.5 л / 181 л.с. / Бензин
Коробка:	Автоматическая
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
Владельцы:	1 владелец
ПТС:	Оригинал
Тампон:	Растаможен

Характеристики модели в каталоге

FORD TRANSIT ГРУЗОВОЙ
СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ТОЛЬКО В АПРЕЛЕ
18м³
Узнайте больше
Ford Go Further

<https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1071278090-48cd8ba8/>

Продажа Toyota Camry VII (XV50) Рестайлинг в Нижнем ... 1 400 000 Р

№ 1070985797 8 марта 418 (3 сегодня)

Продавец: **Карлен** (частное лицо)
Адрес осмотра: Нижний Новгород, микрорайон Щербинки-2

Год выпуска:	2016
Пробег:	39 000 км
Кузов:	Седан
Цвет:	Черный
Двигатель:	2.5 л / 181 л.с. / Бензин
Коробка:	Автоматическая
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
Владельцы:	1 владелец
ПТС:	Оригинал
Владение:	1 год и 5 месяцев
Тампон:	Растаможен
VIN:	XW7BF4FK*08***08

Характеристики модели в каталоге

БК «БИЗНЕС КАР»
Официальный дилер TOYOTA с 1996 года
БОЛЬШОЙ СКЛАД АВТОМОБИЛЕЙ В НАЛИЧИИ
BUSINESS CAR
ВЫБЕРИ СВОЮ TOYOTA В ГК «БИЗНЕС КАР»

<https://auto.ru/cars/used/sale/toyota/camry/1070985797-04f0/>

Защищено | https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/ford_transit_2010_1535290785


Вс объявления в Москве / Транспорт / Автомобили / Ford / Transit / С пробегом / 2

★ Ford Transit, 2010

№ 1535290785, размещено сегодня в 12:20 ☎ 471 (+63)

390 000 ₽
~~400 000 ₽~~

[Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
в 967 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
в сети

Астра-Р
Автодилер
На Avito с августа 2016
Завершено 1 объявление

Контактное лицо
Андрей

Адрес
Москва, м. Фрунзенская, 1-я Фрунзенская улица

А

СКОРО ЗАКРЫТИЕ РЕГИСТРАЦИИ
СЕМИНАР ГЛЕБА АРХАНГЕЛЬСКОГО
19-20 АПРЕЛЯ

Детальный отчет по истории автомобиля Ford Transit, 2010 **АУТОТЕКА**

[Проверить историю](#) [Пример отчета](#) [Узнать больше об отчете](#)

Марка: Ford	Тип двигателя: дизель
Модель: Transit	Привод: задний
Год выпуска: 2010	Руль: левый
Пробег: 184000 км	Состояние: не битый
Тип кузова: фургон	Владение по ПТС: →

https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/ford_transit_2010_1535290785


Защищено | https://www.avito.ru/tula/avtomobili/ford_transit_2003_1207497822

★ Ford Transit, 2003

№ 1207497822, размещено 20 марта в 20:03 ☎ 6678 (+14)

180 000 ₽

[Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
в 915 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Эко-Свет
Автодилер
На Avito с января 2014
Завершено 97 объявлений

5 объявлений пользователя

Контактное лицо
Роман

Адрес
Тула, район Центральный, Центральный

Э

СКОРО ЗАКРЫТИЕ РЕГИСТРАЦИИ
СЕМИНАР ГЛЕБА АРХАНГЕЛЬСКОГО
19-20 АПРЕЛЯ

Марка: Ford	Количество дверей: 5
Модель: Transit	Тип двигателя: дизель
Год выпуска: 2003	Привод: задний
Пробег: 310000 км	Руль: левый
Тип кузова: фургон	Состояние: не битый
Цвет: бежевый	Владение по ПТС: 3
Объем двигателя: 2.4 л	VIN или номер кузова: WF0LXXGB*L3****31
Коробка передач: механика	Мощность двигателя: 106 л.с.

Адрес: Тула, район Центральный, Центральный [Посмотреть карту](#)

Продам инкассаторский бронеавтомобиль. Состояние отличное. Требуется покраска, новая шипованная резина

Ищете Ford Transit 6iy? Сравните!
[luldor-msk.ru](#)

https://www.avito.ru/tula/avtomobili/ford_transit_2003_1207497822

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Продажа Ford Transit в Москве 380 000 Р

№ 6359405 | 11 ноября 2016 | 6475 (7 сегодня)

Продавец: **Владимир (частное лицо)**
Адрес осмотра: Москва, метро Бабушкинская

Год выпуска: **2008**
Пробег: **195 000 км**
Кузов: Цельнометаллический фургон
Цвет: Бежевый
Двигатель: 2.4 л / 115 л.с. / дизель
Площадь: 980 м²
Привод: Задний
Руль: Левый
Состояние: Не требует ремонта
Тампоны: Растаможен
Торг: Возможен
Обмен: Не интересует
VIN: X8919453*90****10

Кредит на это авто

https://auto.ru/legkie-gruzoviki/used/sale/ford/transit_lt/6359405-677f41/?geo_id=1

DISA +7 (495) 679-82-19
+7 (903) 548-88-84

25 лет на рынке

главная о компании продукция сервис стандарты контакты

спецтехника спецавтомобили для личной безопасности специальные лаборатории бронированные стекла спецавтомобили с пробегом спецавтомобили на прокат спецавтомобили в наличии

trade-in
Связаться по вопросам покупки-продажи бронированных автомобилей
Вы можете по тел.: 8 903 54-8888-4

Бронированные спецавтомобили с пробегом

Модель автомобиля	Год выпуска	Класс защиты	Пробег км.	Техническое состояние	Двигатель	Стоимость руб.
на базе Ford Transit Connect	2007	2	267 000	удовлетворительное	дизель 89,8 л.с. (66 кВт)	250 000,00
на базе Ford Transit Connect	2008	2	257 000	удовлетворительное	дизель 89,8 л.с. (66 кВт)	250 000,00
на базе Ford Transit Van 330 SWB (4x4)	2010	3	28 500	отличное	дизель 140 л.с.	1 380 000,00
на базе Ford Transit Van 330 SWB (задний привод)	2013	2/3	47 800	отличное	дизель 155 л.с.	1 175 000,00
на базе Volkswagen Transporter (T5)	2010	3	48 100	удовлетворительное	дизель 140 л.с.	550 000,00
на базе Volkswagen Transporter (T5)	2013	2	41 750	отличное	дизель 140 л.с.	1 350 000,00
на базе Volkswagen Caddy	2012	2	33 500	отличное	дизель 110 л.с.	1 250 000,00
на базе Volkswagen Caddy	2015	2	19 550	отличное	дизель 110 л.с.	1 350 000,00
на базе Saang Yong Kyron	2014	3	38 800	отличное	дизель 140 л.с.	1 550 000,00
на базе BMW 760 LI	2011	B7	14 282	отличное	бензин 544 л.с.	9 500 000,00

ТОРГ ВОЗМОЖЕН только при осмотре автомобиля

123060, Москва, ул. Берзарина, д. 34 | Тел./факс: (495) 679-82-19 | dmarket@disa.ru

<http://www.disa.ru/production/bu-auto/index.htm>

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

← → ↻ | Защищено | <https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1052620746-362d/>

auto.ru Легковые Мото Коммерческие Запчасти Автосервисы Форумы Отзывы Дилерам **Продать** Войти

Ford Focus II Рестайлинг Хэтчбек 5 дв. 1.4 MT (80 л.с.) Ваш регион определен верно? Да Нет Москва + 400 км

Объявление Характеристики Отзывы Статистика цен Видео

Продажа Ford Focus II Рестайлинг в Десне

290 000 Р

№ 1052620746 19 июня 2017 996 (9 сегодня)

ВТБ Возьми авто в кредит от 2,9% - проверка авто ВТБ (1АД)


Продавец: +79774239029 (частное лицо)
Адрес осмотра: Десна

Написать Показать телефон +7 000 000 00 00

Год выпуска	2008
Пробег	254 000 км
Кузов	Хэтчбек 5 дв.
Цвет	Чёрный
Двигатель	1.4 л / 80 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Таможня	Растаможен

Характеристики модели в каталоге

ПОЛУЧИТЬ Кредит на это авто! Без первого взноса и КАСКО!



<https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1052620746-362d/>

← → ↻ | Защищено | <https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1071557940-b1b51e/>

auto.ru Легковые Мото Коммерческие Запчасти Автосервисы Форумы Отзывы Дилерам **Продать** Войти

Ford Focus II Рестайлинг Хэтчбек 5 дв. 1.4 MT (80 л.с.) Ваш регион определен верно? Да Нет Москва + 400 км

Объявление Характеристики Отзывы Статистика цен Видео

Продажа Ford Focus II Рестайлинг в Нижнем Новгороде

255 000 Р

№ 1071557940 25 марта 543 (23 сегодня)

ВТБ Возьми авто в кредит от 2,9% - проверка авто ВТБ (1АД)

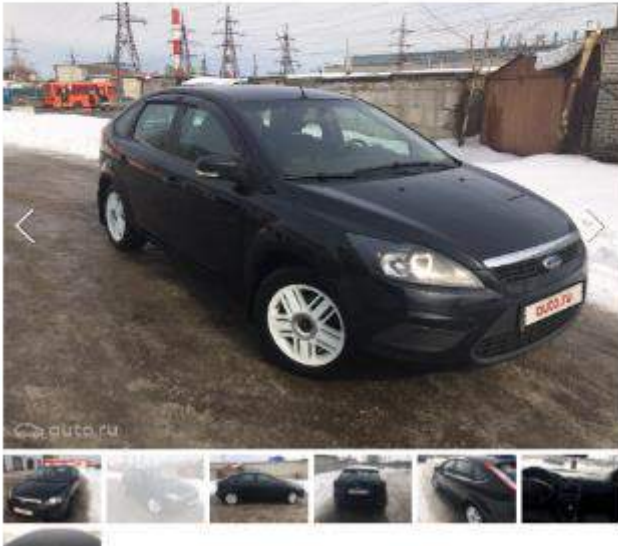
Продавец: Наталья (частное лицо)
Адрес осмотра: Нижний Новгород, Автозаводский район

Написать Показать телефон +7 000 000 00 00

Год выпуска	2008
Пробег	209 000 км
Кузов	Хэтчбек 5 дв.
Цвет	Чёрный
Двигатель	1.4 л / 80 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Владение	9 лет и 4 месяца
Таможня	Растаможен
Обмен	Рассмотрю варианты
VIN	X3FRXHEE*P6****08

Характеристики модели в каталоге

ПОЛУЧИТЬ Кредит на это авто! Без первого взноса и КАСКО!



ДЕЛЬТА Кредит на это авто от 6,2% годовых!

Ford Focus, 255 000 Р

Первый взнос: 0 Р Платок в месяц: 4 812 Р

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

11 125 Р0 163411 17 05 2012 000 400-7

<https://auto.ru/cars/used/sale/ford/focus/1071557940-b1b51e/>



agrarnik.ru/kupit/mikroavtobus-ford-transit-75786/

АГРАРНИКЪ .RU Поиск по сайту Войти

КУПИТЬ ПРОДАТЬ АРЕНДА НОВОСТИ ЖУРНАЛ КОМПАНИИ

Транспортная техника → Грузовые автомобили → Автобус/микровавтобус →

Микровавтобус Ford Transit


690 000 р.
~ \$ 11 079, ~ € 8 979

Продавец
Дмитрий
Телефон продавца [Показать телефон](#)

Регион продажи
Москва

Характеристики
Бренд: Ford
Состояние: Хорошее

Описание
ПРОДАМ: Мини-Ван на базе ФОРД Transit. FORD 350L инкассаторский автомобиль ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ «ИНДЕЕЦ 29459-02» 2012 г/в. Двигатель мощностью, л.с. 155 ГАВАРИТЫ: - Длина, мм 5230 - Ширина, мм 1974 - Высота, мм 1994, Колесная формула 4x2 (задний привод) - База, мм 3750. Пробег: от 71 000 КПП: механика. 690 000 руб.

 Быстрая ссылка на это объявление: agr.bz/75786
Легко запомнить, просто поделиться!

<http://agrarnik.ru/kupit/mikroavtobus-ford-transit-75786/>

Защищено | <https://car-drom.ru/cars/130947/>

cardrom автомобильный портал Москва Каталог авто О проекте Блог [Добавить объявление](#) Войти Регистрация

Ваш город — Москва? [Да, все верно](#) [Нет, изменить город](#)

Ford Transit, 2013 г.

№ 130947, размещено 20.02.2018 10:37 Москва




Следующее → **Характеристики автомобиля**

Марка:	Ford
Модель:	Transit
Год выпуска:	2013
Пробег:	20000км
Тип кузова:	микровавтобус
Цвет:	белый
Объем двигателя:	2.2л
Коробка передач:	механика
Тип двигателя:	дизель
Привод:	полный
Руль:	левый
Состояние:	не битый
Владелец по ПТС:	4+
VIN номер:	X8929459*С0***89
Мощность двигателя:	155

Хотите всю правду про автомобиль?
[Заказать проверку](#)

470 000 ₺
[В кредит](#)

Ремонт инкассаторских автомобилей
Сервис и обслуживание инкассаторских автомобилей. М «Калужская» ЮЗАО.
[Узнать больше](#)
тел:центр-автосервис.рф

Горящие вакансии
МЕНЕДЖЕР ПРОЕКТА
ОЦЕНЩИК АВТО
ДИЗАЙНЕР
КОПИРАЙТЕР
[Откликнуться](#)

Примем на работу даже без опыта. Научим вас всему!
разные отсылкайте на job@car-drom.ru

Москва [+7 909 936-70-23](#)

Продаётся на торгах по банкротству инкассаторский Ford Transit 2013гг.Он же микровавтобус Инкассатора Индеец – 29459-01(защита от пуль по ГОСту класс 3 - борт, 2 - крыша)На рынке данные красавицы стоят 1-1.5 млн рублейВ идеальном

<https://car-drom.ru/cars/130947/>

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

← → 🛡️ Защищено | https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/volkswagen_transporter_2008_1517403419 🔍 ☆ 🏠 📱 📄 🌐

Все объявления в Москве / Транспорт / Автомобили / Volkswagen / Transporter / С пробегом / 2

★ Volkswagen Transporter, 2008

№ 1517403419, размещено 6 апреля в 11:00 📞 7651 (+136)

Добавить заметку

320 000 ₽



Кредит в Тинькофф Банке

Показать телефон в 916 XXX-XXXX

Написать сообщение

Василий
Продвец
На Avito с 16 марта 2018

Адрес
Москва, м. Динamo, м. Динamo



Марка: Volkswagen	Количество дверей: 4
Модель: Transporter	Тип двигателя: дизель
Год выпуска: 2008	Привод: передний
Пробег: 290000 км	Руль: левый
Тип кузова: микроавтобус	Состояние: не битый
Цвет: бежевый	Владельцев по ПТС: 2

Горodское кафе
русская кухня

Хотите, чтобы ваша реклама подстраивалась под клиента?

НАЧАТЬ

Google AdWords

https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/volkswagen_transporter_2008_1517403419

← → 🛡️ Защищено | https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/avtomobili/volkswagen_transporter_2006_1475456643 🔍 ☆ 🏠 📱 📄 🌐

Все объявления в Зеленограде / Транспорт / Автомобили / Volkswagen / Transporter / С пробегом / 1

★ Volkswagen Transporter, 2006

№ 1475456643, размещено 11 апреля в 10:46 📞 8125 (+94)

Добавить заметку

400 000 ₽



Безлимитный выезд, плати потом

Показать телефон в 915 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Алексей
Продвец
На Avito с января 2011
Закончено 11 объявлений

Адрес
Москва, Зеленоград, Зеленоград



Марка: Volkswagen	Коробка передач: механика
Модель: Transporter	Тип двигателя: дизель
Год выпуска: 2006	Привод: передний
Пробег: 295000 км	Руль: левый
Тип кузова: микроавтобус	Состояние: не битый
Цвет: бежевый	Владельцев по ПТС: 3
Объем двигателя: 2.5 л	VIN или номер кузова: WV1ZZZ7H7H****72
Количество дверей: 5	

Volkswagen Transporter в Германике!

nfr.germanika.ru

Кольцевой свет для селфи!

divanng.ru

https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/avtomobili/volkswagen_transporter_2006_1475456643

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Всё объявления в Москве / Транспорт / Автомобили / Volkswagen / Transporter / С пробегом / 1

★ Volkswagen Transporter, 2006

№ 1080446963, размещено 6 апреля в 13:37 Ⓣ 4577 (+33)

350 000 ₽

Взять кредит в Тинькофф Банке

Добавить заметку

Показать телефон
в 816 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Станет в течение дня

Алексей
Продавец
На Avito с ноября 2012

Адрес:
Москва, м. ВДНХ, Космонавтов д. 8

Марка: Volkswagen	Количество дверей: 3
Модель: Transporter	Тип двигателя: дизель
Год выпуска: 2006	Привод: передний
Пробег: 210000 км	Руль: левый
Тип кузова: фургон	Состояние: не битый

Детальная информация по истории автомобиля Volkswagen Transporter, 2006

Проверить автомобиль | Пример отчёта | Узнать больше об отчёте

Где купить Transporter?
@commerce.vw-klavika.ru

https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/volkswagen_transporter_2006_1080446963

Автомобили | Поиск по объявлениям | Воронеж | Район | Нейти

РЕМОНТ Ford Transit в Москве!

Искать Volkswagen Transporter?

FORD TRANSIT от 1 325 000 ₽

Всё объявления в Воронеже / Транспорт / Автомобили / Ford / Transit / С пробегом / 2

★ Ford Transit, 2008

№ 1436530726, размещено 6 апреля в 23:03 Ⓣ 1153 (+15)

290 000 ₽

Восьми летнее авто потом!

Добавить заметку

Показать телефон
в 910 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Вячеслав
Продавец
На Avito с ноября 2006
Завершено 6 объявлений

4 объявления пользователя

Адрес:
Воронеж, район Коминтерновский, улица
Генерала Писковского, 71

Марка: Ford	Количество дверей: 3
Модель: Transit	Тип двигателя: дизель
Год выпуска: 2008	Привод: передний
Пробег: 150000 км	Руль: левый
Тип кузова: фургон	Состояние: не битый

Детальная информация по истории автомобиля Ford Transit, 2008

Магазин крепежа
15 000 наименований!

Выбирайте!

https://www.avito.ru/voronezh/avtomobili/ford_transit_2008_1436530726

П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

← → 🛡️ Защищено | https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/ford_transit_2008_1195898650 🔍 ☆ 📌 OFF 📄

★ Ford Transit, 2008



№ 1195898650, размещено 14 апреля в 09:32 📞 3731 (+17)
[Добавить заметку](#)

380 000 ₺
Возьми сей-ас, плати потом

Показать телефон
в 916 XXX-XX-XX

ДМИТРИЙ
Продавец
На Avito с мая 2017

Адрес
Москва, м. Новокосино, Восточный административный округ район Новокосино




Подробный отчет по истории автомобиля Ford Transit, 2008 **AUTOTEKA**

[Проверить автомобиль](#) [Пример отчета](#) [Узнать больше об отчете](#)

Марка: Ford	Тип двигателя: дизель
Модель: Transit	Привод: задний
Год выпуска: 2008	Руль: левый
Пробег: 208000 км	Состояние: не битый
Тип кузова: фургон	Владельцев по ПТС: 2
Цвет: бежевый	VIN или номер кузова: X8919521*80****69
Объем двигателя: 2.4 л	Мощность двигателя: 115 л.с.
Коробка передач: механика	

Новые Ford Tourneo в лизинг для ЮЛ
europlan.ru



https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/ford_transit_2008_1195898650

← → 🛡️ Защищено | https://auto.ru/cars/used/sale/ford/tourneo_connect/1072431810-ac82432d/ ☆ 📌 OFF 📄

auto.ru Легковые Мото Коммерческие Запчасти Автосервисы Форумы Отзывы Дилерам **Продать** Войти

Ford Tourneo Connect 1.8 MT (90 л.с.) Ваш регион определен верно? Да Нет Москва + 400 км

Объявление Характеристики Отзывы Статистика цен Видео

Продажа Ford Tourneo Connect I в Москве

350 000 ₺



[ВТБ Возьми авто в кредит](#)
от 9.9% + лизинг авто ВТБ (ПАО)

Продавец: **id33388902 (частное лицо)**
Адрес осмотра: **Москва**

[Написать](#) [Показать телефон](#)
+7 916 983 0959

Год выпуска:	2008
Пробег:	180 000 км
Кузов:	Компактвэн
Цвет:	Бежевый
Двигатель:	1.8 л / 90 л.с. / дизель
Коробка:	Механическая
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
Владельцы:	1 владелец
ПТС:	Оригинал
Таможня:	Растаможен

[Характеристики модели в каталоге](#)



https://auto.ru/cars/used/sale/ford/tourneo_connect/1072431810-ac82432d/

The screenshot shows the website www.tek2000.ru with a navigation menu and a central calculator for car transport costs. The calculator includes fields for car type, direction, destination, and a 'Send' button. A 'Calculate' button is also present, showing a result of 18,521 rubles. The page also features contact information, company advantages, and a news section.

ТЭК 2000

ГЛАВНАЯ О НАС ДОСТАВКА АВТОМОБИЛЯ ГЕОГРАФИЯ ПЕРЕВОЗОК СКАЧАТЬ ДОКУМЕНТЫ СТРАХОВАНИЕ ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ КОНТАКТЫ

Услуги

- Для физических лиц
- Для юридических лиц

Методы оплаты

- Наличный расчет
- Безналичный расчет
- Банковские карты

Контакты

Адрес: 119435, г. Москва, ул. Большая Пироговская, дом 53/55, офис 2
Телефон/факс: +7(495) 627-76-87
E-mail: info@tek2000.ru

Наши преимущества:

- Перевозка автомобилей на автовозах только профессиональными водителями
- Страхование всего перевозимого вами груза
- Перевозка автомобилей из/в Москву и по всей России
- Ежедневное (ежечасное) отслеживание местонахождения перевозимых автомобилей
- Перевозки автовозами как легковых так и грузовых автомобилей

Расчет стоимости перевозки автомобиля

Выберите тип автомобиля:

Определить размер своего автомобиля

Укажите направление перевозки автомобиля:

- Из Москвы в регион
- Из региона в Москву
- Из региона в регион

Куда: *
Ставрополь

Укажите город, в который нужно перевести автомобиль.

Примерная стоимость: 18 521 руб.

Новости

Требуется водители на АВТОВОЗ (Перевозки по РФ и Москве)
Наличие опыта работы на АВТОВОЗ...
BMW: продукция компании подорожает с января
25 декабря 2014
Снегопад на 10 баллов
Все новости

Оставить заявку

Ваше имя:
Ваш телефон:
Марка автомобиля:
Модель автомобиля:
Место сдачи автомобиля:
 наша стоянка
 Любое удобное для Вас

Отправить

Заказать звонок

Мы вам перезвоним!

Ваше имя:
Ваш телефон:
Удобное для Вас время:

Заказать

<http://www.tek2000.ru/>



ПРИЛОЖЕНИЕ 3 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (замещения) собственности, которая имела бы полезность, аналогичную с рассматриваемой собственностью.

Иными словами, затратный подход для оценки объектов недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности.

Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Если оцениваемая недвижимость изношена, то делаются скидки на накопленную амортизацию (износ), чтобы рассчитать стоимость, приближенно равную рыночной стоимости.

Затратный подход оценки недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений без учета износа;
- определение величины предпринимательского дохода (прибыли девелопера);
- определение величины накопленного износа улучшений;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимостей земельного участка и стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов специализированного имущества, редко продаваемых на рынке, к которым можно отнести некоторые виды коммерческой недвижимости.

Затратный подход обычно дает наиболее достоверные результаты, когда объекты недвижимости являются новыми или сравнительно недавно построенными.

Сравнительный подход

Сравнительный подход (подход по сравнению продаж) основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, при этом рыночная стоимость в сравнительном подходе рассчитывается на основании изучения рыночных цен объектов недвижимости, конкурирующих друг с другом за долю на рынке.

Подход к оценке по сравнению продаж также основан на принципе замещения, согласно которому рациональный покупатель или инвестор, при наличии на рынке нескольких схожих объектов, не заплатит за конкретный объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности, иначе говоря когда в наличии имеется несколько сходных или сопоставимых товаров, товар, имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение.

Подход сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Подход сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единицы сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке, такие как, например, цена аренды или продажи на один квадратный метр площади. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость и объясняют наблюдаемую вариацию цен на данном рынке недвижимости. Анализ рынка выявляет, какие элементы сравнения определяют особенную чувствительность цен на недвижимость. Корректировки по элементам сравнения позволяют сузить различия между сравниваемым и оцениваемым имуществом. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;

- экономические характеристики;
- характер использования.

Окончательное решение о величине результата, определенного подходом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации для определения стоимости подходом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

Доходный подход

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта определяется доходами и выгодами, которые ожидает получить собственник объекта в будущем от его использования.

Доходный подход исходит из принципа предвидения, который рассматривает стоимость, как создаваемую ожиданием будущих выгод (потока доходов). Доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются исходя из их способности приносить доходы, т.е. для коммерческой недвижимости.

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

- метод капитализации доходов - при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов;
- метод дисконтирования денежных потоков - осуществляются прогнозы относительно дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риски, которые связаны с инвестициями в данный объект недвижимости.

При оценке объектов недвижимости доходным подходом задача определения дохода от эксплуатации объекта традиционно решается путем расчета возможных поступлений от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду.

В случае использования объекта недвижимости путем сдачи его в аренду расчет его рыночной стоимости предполагает, в первую очередь, определение потенциального валового дохода (ПВД) от объекта на основе рыночных ставок арендной платы, характерных для недвижимости аналогичного назначения с учетом ее местоположения, физического состояния, наличия коммуникаций и прочих существенных характеристик. Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов и рассчитывается путем умножения арендной ставки на площадь объекта оценки.

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

$ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы.$

Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например, сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада, рекламного места и т.д.

На следующем этапе рассчитываются операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.
- К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:
- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;

- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и пр.). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства.

Полученный в результате уменьшения потенциального валового дохода на операционные расходы показатель принято называть чистым операционным доходом (ЧОД). Данный показатель затем дисконтируется либо капитализируется.

При использовании метода дисконтирования денежного потока возникает также задача определения размера реверсии, то есть стоимости объекта недвижимости на конец прогнозного периода. Реверсия может быть определена путем:

- назначения цены продажи, исходя из предположений относительно будущего состояния объекта и конъюнктуры рынка;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Итоговая стоимость объекта недвижимости складывается из текущих стоимостей будущих денежных потоков и реверсии.

Получаемая в результате применения доходного подхода стоимость недвижимости включает в себя не только стоимость непосредственно зданий или сооружений, но и стоимость прав на земельный участок, на котором они расположены.

Ставка капитализации

Коэффициент (ставка) капитализации применяется при оценке имущества для капитализации дохода за определенный период, как правило, год. Ставка капитализации выражает зависимость между общей суммой доходов, приносимых имуществом, и полной величиной его стоимости.

Одним из методов расчета ставки капитализации (R_0) является "Расчет коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива". Этот расчет учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период.

Доход на инвестиции отражает норма отдачи, или ставка дисконтирования, или, более точно, конечная норма отдачи (конечная отдача), так как учитывается весь период владения. Существует функциональная связь между общей ставкой капитализации и конечной отдачей.

$$R_0 = R_e - \Delta \times SFF$$

где:

R_0 - ставка капитализации;

R_e - ставка дисконтирования, или норма прибыли (отдачи) на всю сумму инвестиций;

Δ - долевое изменение стоимости;

SFF - норма возврата (фактор фонда возмещения).

Ставка капитализации (R_0) включает ставку отдачи на капитал (R_e) и норму возврата (SFF), формирующую отчисления в фонд возмещения капитала.

$\Delta \times SFF$ - член уравнения, компенсирующий изменение стоимости имущества (норма возврата при изменении стоимости).

$$\Delta = \frac{FV - V}{V}$$

где:

Δ - долевое изменение стоимости;

FV - цена возможной перепродажи имущества в конце периода владения (реверсия);

V - стоимость имущества.

Фактор фонда возмещения (SFF) - коэффициент, отражающий величину регулярных вложений в течение определенного времени, для получения по истечении срока, при заданной ставке дохода, одной денежной единицы.

$$SFF = \frac{R}{(1 + R)^n - 1}$$

где:

SFF - норма возврата (фактор фонда возмещения);

R- ставка дохода на капитал (отношение чистого дохода к вложенному капиталу);

n - количество прогнозных лет эксплуатации объекта.

Так, при уменьшении стоимости имущества в течение периода владения, инвестор компенсирует потерю стоимости за счет периодического дохода, т.е. ставка капитализации корректируется на изменение первоначальной стоимости (и в случае уменьшения стоимости объекта - увеличивается на норму возврата).

Если стоимость объекта недвижимости не изменяется во времени, то долевое изменение стоимости равно нулю ($\Delta = 0$) и ставка (коэффициент) капитализации равен ставке дисконтирования ($R_0 = R_e$). Примером таких объектов могут служить земельные участки.

Ставка капитализации может быть равна ставке дисконтирования ($R_0 = R_e$) и в случае, когда стоимость объекта недвижимости изменяется (чаще всего снижается), но поток дохода бесконечен. При бесконечном сроке экономической жизни объекта ($n \rightarrow \infty$), величина нормы возврата стремится к нулю ($SFF \rightarrow 0$), поэтому при достаточно большом периоде времени величиной нормы возврата можно пренебречь.

При прогнозе полной потери стоимости объекта оценки в конце периода владения ($FV = 0$, и, следовательно, $\Delta = -1$) возврат первоначального капитала должен быть обеспечен за счет реинвестирования части периодического дохода, и первоначальное выражение будет иметь вид:

$$R_0 = R_e + SFF$$

Для определения ставки капитализации при использовании метода дисконтирования денежных потоков из рассчитанной выше величины ставки дисконтирования необходимо вычесть норму возврата капитала.

Определение нормы возврата (SFF) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива выделяют три основных метода определения нормы возврата:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Данный метод применяется, когда объект недвижимости устаревает с течением времени, доходы от объекта снижаются.

$$Нвк = 100\%/n,$$

где n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке. Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Данный метод рекомендуется применять для высокоприбыльных активов.

$$SFF = \frac{R_f}{(1+R_f)^n - 1},$$

где

Rf - безрисковая ставка дохода;

n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Данный метод рекомендуется применять для оценки активов, генерирующих постоянные потоки доходов.

$$SFF = \frac{R_e}{(1+R_e)^n - 1},$$

где Re - ставка дохода на инвестиции; n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Коэффициент капитализации для объекта недвижимости как для изнашиваемого актива в этом случае рассчитывается на основании ставки дохода на капитал (Re) и нормы возврата капитала (SFF) с учетом корректирующего коэффициента. Ставка капитализации для объекта, теряющего стоимость, считается по формуле:

$$R_0 = \frac{R_e + SFF(n-k; R_e)}{K_{ck+1}}, \text{ где:}$$

R₀- ставка капитализации;

R_e - ставка дисконтирования, %;

SFF ($n-k; R_e$) - норма возврата, %;

n - срок экономической жизни, лет;

k - хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет;

K_{Ck+1} - коэффициент коррекции дохода ($k+1$) года.

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K_{Ck+1} = \frac{(1 - (1 + C_{k+1})^{n-k} \times (1 + R_e)^{-(n-k)})}{(R_e - C_{k+1}) \times a(n-k; R_e)},$$

где C_{k+1} - изменение чистого операционного дохода в постпрогнозный период (прирост), %;

$a(n-k; R_e)$ - фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период.

Итоговое значение стоимости реверсии рассчитывается по формуле:

$$V_p = \frac{ЧОД_{k+1}}{R_e + SFF(n-k; R_e)} \times K_{Ck+1} = \frac{ЧОД_k \times (1 + C_{k+1})}{R_e + SFF(n-k; R_e)} \times K_{Ck+1}$$

$ЧОД_k$ - чистый операционный доход последнего прогнозного года.

$ЧОД_{k+1}$ - чистый операционный доход постпрогнозного периода.

Выведение итоговой величины стоимости

Определение итоговой величины стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из стоимостных показателей на определенный весовой коэффициент.

Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.



ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180E0B4070001

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Неупубличное акционерное общество «Евроэксперт»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3.		
<p>Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>		
<p>Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
1 001 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек)	501 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)	303 000 руб. 00 коп. (Триста три тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,03027%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		<p>в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • первый страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» апреля 2018 г., • второй страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» мая 2018 г., • третий страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» июня 2018 г., • четвертый страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» июля 2018 г., • пятый страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» августа 2018 г., • шестой страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» сентября 2018 г., • седьмой страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» октября 2018 г., • восьмой страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» ноября 2018 г., • девятый страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» декабря 2018 г., • десятый страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» января 2019 г., • одиннадцатый страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» февраля 2019 г., • двенадцатый страховой взнос в размере 25 250 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» марта 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «16» апреля 2018 г.	по «15» апреля 2019 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. Один миллион рублей 00 копеек).</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П. /М.В. Агаджанова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «10» апреля 2018



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-16-36 ИНН 7728175
Счабада, д.26, стр.1 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-000944/17-1

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000944/17 от 14.04.2017г. (Далее – Договор) и Дополнительное соглашение №1 от 01.09.2017г. к Договору в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления Страхователя.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 000 000 000,00 (Один миллиард) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	501 000 000,00 (Пятьсот один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» сентября 2017 г. по «15» апреля 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p> <p>Требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия настоящего Договора и в течение срока исковой давности (три года), установленного законодательством Российской Федерации.</p> <p>Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда).</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление Страхователя о внесении изменений от 01.09.2017г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Заместитель генерального директора
на основании Доверенности
№ 166/17 от 27.03.2017г.

(Кривошеев В.А.)
«01» сентября 2017г.

Страхователь:
Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»
Генеральный директор на основании Устава

(Синозейкина Е.Г.)
«01» сентября 2017г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-16; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

НАО "Евроэксперт"

(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что Дашкова Екатерина Андреевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «24» июня 2009 г. за регистрационным номером 005765

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 10 лет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 20.03.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20 марта 2018 г.

Дата составления выписки 20 марта 2018 г.



Исполнительный директор

М.П.

С.Д. Заякин

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1700SB4004097


СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Дашкова Екатерина Андреевна			
Объект страхования: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,035%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: <ul style="list-style-type: none"> • первый страховой взнос в размере 2 625 руб. 00 коп. (Две тысячи шестьсот двадцать пять рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «16» января 2018 г., • второй страховой взнос в размере 2 625 руб. 00 коп. (Две тысячи шестьсот двадцать пять рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «16» апреля 2018 г., • третий страховой взнос в размере 2 625 руб. 00 коп. (Две тысячи шестьсот двадцать пять рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «16» июля 2018 г., • четвертый страховой взнос 2 625 руб. 00 коп. (Две тысячи шестьсот двадцать пять рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «16» октября 2018 г. 	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «01» января 2018г.	по «31» декабря 2018г.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П.  / М.В. Агаджанова /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «26» декабря 2017г.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sraroo.ru; http://www.sraroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

НАО "Евроэксперт"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Желтов Алексей Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 27 » декабря 2013 г. за регистрационным номером 008849

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 7 лет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 20.03.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20 марта 2018 г.

Дата составления выписки 20 марта 2018 г.



Исполнительный директор

М.П.

(подпись)

С.Д. Заякин

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1700SB4004101

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Желтов Алексей Дмитриевич

Объект страхования:
 - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;
 - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;
 - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,035%

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке:

- первый страховой взнос в размере 2 625 руб. 00 коп. (Две тысячи шестьсот двадцать пять рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «16» января 2018 г.,
- второй страховой взнос в размере 2 625 руб. 00 коп. (Две тысячи шестьсот двадцать пять рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «16» апреля 2018 г.,
- третий страховой взнос в размере 2 625 руб. 00 коп. (Две тысячи шестьсот двадцать пять рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «16» июля 2018 г.,
- четвертый страховой взнос 2 625 руб. 00 коп. (Две тысячи шестьсот двадцать пять рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «16» октября 2018 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2018г.	по «31» декабря 2018г.
--	----------------------	------------------------

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика: / М.В. Агаджанова /

М.П.  / М.В. Агаджанова /
 Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «26» декабря 2017г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000448-2

« 26 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Желтову Алексею Дмитриевичу

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

от « 26 » октября 2017 г. № 18

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » октября 2020 г.

АО «Оценки» Москва, 81171, №-Лицензия № 05-05-00304-02 РЕ-12 от 14.11.14 № 1480-78-47-02, www.oxeni.ru



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а./я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFRACI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EUREVAL)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

НАО "Евроэксперт"

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что **Дудина Яна Вячеславовна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «27» декабря 2013 г. за регистрационным номером 008845

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Срок в области оценочной деятельности: 5 лет

Информации о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 20.03.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20 марта 2018 г.

Дата составления выписки 20 марта 2018 г.



Исполнительный директор

М.П.

С.Д. Заякин

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1700SB4004100

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Дудина Яна Вячеславовна			
Объект страхования: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	500 руб. 00 коп. (Пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ			
0,167%			
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» января 2018г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «01» января 2018г.	по «31» декабря 2018г.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 М.В. Агалжанова /

М.П. Для страховых документов 155

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «26» декабря 2017г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004462-1

« 06 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Дудиной Яне Вячеславовне

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

от « 06 » марта 2018 г. № 52

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 06 » марта 2021 г.

Аттестат выдан в соответствии с приказом Министра экономического развития Российской Федерации от 11.02.2016 № 100/н

**ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ**

119180, г. Москва,
ул. Большая Якимовка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

**Выписка № 13338
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

НАО "Евроэксперт"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Флянтикова Анастасия Игоревна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 30.12.2016 г. за регистрационным № 0985
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Количество отчетов об оценке, подписанных данным членом НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» составляет:

- за 2016 г. – 0 шт.; за 2017 г. – 1 шт.

Экспертные заключения на подписанные членом СРО отчеты об оценке объектов оценки – не выдавались.

Стаж работы в оценочной деятельности Флянтиковой А.И. с 18.09.2014 г.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06.04.2018 г.

Дата составления выписки 06.04.2018 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.



Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 1107799001310
ИНН 7720286797 КПП 770601001

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1800SB4000090

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Флянтикова Анастасия Игоревна			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	2 000 руб. 00 коп. (Две тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,067%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «28» марта 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «23» марта 2018 г.	по «22» марта 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П.  /М.В. Агаджанова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «23» марта 2018 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007608-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Флянтиковой Анастасии Игоревне

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

Аттестат выдан в соответствии с приказом Министра экономического развития Российской Федерации от 14.03.2018 № 100/н



П5

ПРИЛОЖЕНИЕ 5 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

