ОТЧЕТ № 090/18

об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу:

РФ, г. Москва, пер. Ружейный д.6 стр.1,2

г. Москва 2018 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1 Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ
к Отчету № 090/18

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 3 от «19» февраля 2018 г. к Договору № 950/О-16 на оказание услуг по оценке от «23» августа 2016 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета об оценке № 090/18, составленного «27» марта 2018 г. на 104 листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Объекте оценки	
Объект оценки	- Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 3 697,60 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0005002:1052, - Здание, назначение: нежилое, площадь 56,60 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 2. Кадастровый номер 77:01:0005002:1051.
Адрес	РФ, г. Москва, пер. Ружейный д.6 стр.1,2
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Правообладатель	Объекты находятся в составе ЗПИФ недвижимости «Шоколад» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ».
Оцениваемые права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Основание для проведения оценки	Отчет подготовлен в соответствии с Дополнительным соглашением № 3 от «19» февраля 2018 г. к Договору № 950/О-16 на оказание услуг по оценке от «23» августа 2016 года
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Цель проведения оценки	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шоколад». • Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«27» марта 2018 г.
Дата осмотра	«27» марта 2018 г. (осмотр произведен в светлое время суток при естественном освещении)
Период проведения работ по оценке	«19» февраля - «27» марта 2018 г.
Дата составления Отчета	«27» марта 2018 г.
Порядковый номер Отчета	№ 090/18 (В нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая) Отчет составлен на бумажном носителе

Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках:		
Доходного подхода, руб.	Сравнительного подхода, руб.	Затратного подхода, руб.
712 216 600	713 103 168	Не применялся

© Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт», тел./факс: (495) 790-51-18

Справедливая стоимость объекта оценки, руб.			
Заключение о справедливой стоимости			
Объект оценки	**Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. (включая НДС 18%), руб.**	**Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС руб.**	**НДС 18%, руб.**
Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 3 697,60 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0005002:1052	700 259 602	593 440 340,68	106 819 261,32
Здание, назначение: нежилое, площадь 56,60 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 2. Кадастровый номер 77:01:0005002:1051	12 400 282	10 508 713,56	1 891 568,44
ИТОГО	**712 659 884**	**603 949 054,24**	**108 710 829,76**

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и

Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7);

МСФО (IFRS) 13;

Отчет составлен в двух экземплярах, все экземпляры переданы заказчику, Отчет в электронном виде хранится у Оценщика, и тиражированию не подлежит.

Специалист-оценщик: **А.В. Юрина**

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»: **М.С. Сидоренко**

С О Д Е Р Ж А Н И Е

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 5
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 6
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 8
1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 10
1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 12
1.7. ВЫБОР ВИДА ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ 13
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА 15
2.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА ИНФОРМАЦИИ 16
2.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18
2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ... 22
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 27
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ 27
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 31
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ РОССИЯ. ИТОГИ 2017 41
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 53
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ 55
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 55
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 55
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 56
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 58
6.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. 58
6.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 68
6.2.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА 69
6.2.2. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ 79
6.2.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ 80
6.2.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, РАССЧИТАННОЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 80
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 81
7.1. ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ 81
7.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ 81
7.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 82
Список информационных источников 85

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.

Объект оценки	- Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 3 697,60 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0005002:1052, - Здание, назначение: нежилое, площадь 56,60 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 2. Кадастровый номер 77:01:0005002:1051.
Адрес (местоположение) объекта оценки	РФ, г. Москва, пер. Ружейный д.6 стр.1,2
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Объекты находятся в составе ЗПИФ недвижимости «Шоколад» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ».
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.
Цель оценки	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шоколад». • Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«27» марта 2018 г.
Срок проведения оценки	«19» февраля - «27» марта 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	В соответствии с Техническим заданием на оценку

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков»:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- Правила профессиональной этики оценщиков Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценки» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов СРО «СФСО» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации «СФСО» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения справедливой стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, договор инвестирования в редакции дополнительных соглашений
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

1.3. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.

- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Специальные допущения и ограничительные условия:

- Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Запрещается публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а так же публикация ссылок на него, сведений, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия;
- Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости;
- Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

1.4. Сведения об Оценщике и Заказчике оценки

Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.2.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ»** (ООО «УК МДМ») **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шоколад»**
ИНН	7825443207
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037843036285
Дата присвоения ОГРН	Дата внесения записи 30.11.2000 г
Местонахождение юридического лица	109004, г. Москва, Известковый переулок, д. 1, этаж 3

Сведения об Оценщике

Таблица 1.3.

ФИО оценщика	**Юрина Анастасия Вячеславовна**
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» регистрационный №434 от14.04.2017г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400403577 от 04.10.13 г. НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2013 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/U0005/7 от 29.05.2017 г. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование» . Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 01 июня 2017 г. по 31 мая 2018г.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности	ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает на себя обязательства по дополнительной ответственности в рамках возмещения убытков, причиненных ЗАКАЗЧИКУ или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования

	итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком и ИСПОЛНИТЕЛЕМ, в соответствии с полисом страхования № V51277-0000236 от «09» января 2018 г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 24.01.2018 по 23.01.2019 г. Страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.
Сведения о независимости оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения об иных специалистах принимавших участие в оценке

Таблица 1.4.

ФИО	Не привлекались
Диплом	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Степень участия	
Основание для участия в оценке	

1.5. Основные факты и выводы

Общая информация

Таблица 1.5.

Порядковый номер Отчета	№ 090/18
Основание для проведения оценки	Отчет подготовлен в соответствии с Дополнительным соглашением № 3 от «19» февраля 2018 г. к Договору № 950/О-16 на оказание услуг по оценке от «23» августа 2016 года
Цель и задачи оценки	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шоколад». Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения гражданско - правовых сделок с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Дата оценки	«27» марта 2018 г.
Дата осмотра имущества	«28» февраля 2018 г. (осмотр произведен в светлое время суток при естественном освещении)
Период проведения оценки	«19» февраля 2018 г. – «27» марта 2018 г.
Дата составления отчета	«27» марта 2018 г.

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6.

Объект оценки	- Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 3 697,60 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0005002:1052, - Здание, назначение: нежилое, площадь 56,60 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 2. Кадастровый номер 77:01:0005002:1051
Адрес (местоположение) объекта оценки	РФ, г. Москва, пер. Ружейный д.6 стр.1,2
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности
Собственник/обладатель имущественных прав	Объекты находятся в составе ЗПИФ недвижимости «Шоколад» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ».
Балансовая стоимость руб.	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Текущее использование объекта оценки	На дату оценки объект используется по назначению. В качестве административного здания.
Ограничения по использованию имущества	Доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.

Результаты оценки

Таблица 1.7.

Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках:		
Доходного подхода, руб.	Сравнительного подхода, руб.	Затратного подхода, руб.
712 216 600	713 103 168	Не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.		
Заключение о справедливой стоимости		

Объект оценки	**Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. (включая НДС 18%), руб.**	**Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС руб.**	**НДС 18%, руб.**
Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 3 697,60 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0005002:1052	700 259 602	593 440 340,68	106 819 261,32
Здание, назначение: нежилое, площадь 56,60 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 2. Кадастровый номер 77:01:0005002:1051	12 400 282	10 508 713,56	1 891 568,44
ИТОГО	**712 659 884**	**603 949 054,24**	**108 710 829,76**

1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Запрещается публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а так же публикация ссылок на него, сведений, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия;
- Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости;
- Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке стоимости объекта оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке стоимости объекта оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 090/18.

1.7. Выбор вида определяемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности. Результат оценки используется при определении стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шоколад».

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана справедливая стоимость недвижимого имущества.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, Приказу Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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».

В преамбуле к федеральным стандартам оценки говорится (п.1 Общих положений):

«Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности».

При этом в ст.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» также сказано, что федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Таким образом, на следующем этапе оценки обратимся к основным понятиям международных стандартов оценки (МСО).

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. **В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.**

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основываться на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

По ряду основных признаков, определение справедливой стоимости согласно стандарту МСФО (IFRS) №13 соответствует определению рыночной стоимости согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135, а также ФСО №№ 1-3, 7, т.е. значение рыночной стоимости может быть использовано для определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

1.8. Последовательность определения стоимости Объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки справедливой стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную справедливую стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Собственниками (правообладателями) оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6 и стр.1,2, являются владельцы инвестиционных паев – Владельцы ЗПИФ недвижимости «Шоколад» под управлением ООО «УК МДМ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

2.1. Основные характеристики объекта оценки

Состав объекта. Основные сведения

Таблица 2.1

№ п/п	Наименование объекта	Тип объекта	Вид права
1	Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 3 697,60 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0005002:1052,	Отдельно стоящее здание	Общая долевая собственность
2	Здание, назначение: нежилое, площадь 56,60 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 2. Кадастровый номер 77:01:0005002:1051.	Отдельно стоящее здание	Общая долевая собственность

2.1.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.2

№ п/п	Наименование объекта	Субъект права	Правоустанавливающий документ	Существующие ограничения (обременения) права
1	Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 3 697,60 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0005002:1052	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Шоколад» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ»	Выписка из единого Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним 77-77/100/208/2016-506 от 10.10.16 г.	Общая долевая собственность
2	Здание, назначение: нежилое, площадь 56,60 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 2. Кадастровый номер 77:01:0005002:1051.		Государственная регистрация собственности 77-77/011-77/011/004/2016-1411/2 от 29.09.2016 г.	Общая долевая собственность

Оцениваемые объекты оценки расположены на земельных участках (кадастровые номера 77:01:0005002:53 и 77:01:0005002:54).

2.2. Оцениваемые права

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, пер. Ружейный д.6 стр.1,2

Право собственности. Согласно ст. 209 ГК Российской Федерации «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим

имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Право общей долевой собственности

Согласно Части 1, Раздела II, Главы 16, статей 246, 247 Гражданского кодекса Российской Федерации содержанием права общей долевой собственности является:

- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.
- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.
- Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Право аренды

Согласно Части 2, Раздела IV, Главы 34, статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации содержанием права общей долевой собственности является:

- Арендатору принадлежат права владения и пользования арендованным имуществом.
- Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

На дату оценки, объект используется по прямому назначению.

Согласно правоустанавливающим документам у Объекта оценки существуют обременения в виде доверительного управления и аренды. Следует отметить, что проведение оценки осуществляется для определения стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шоколад». Согласно Техническому заданию на оценку, оценка проводится без учета обременений. Таким образом, исходя из целей и задач настоящей работы, в данном отчете Оценщик в своих расчетах рассматривал имущество как свободное от каких-либо обременений.

В дальнейших расчетах специалист-оценщик исходил из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

Однако углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

2.3 Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

Таблица 2.3

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки. Документы подтверждают существующие права на объект оценки (Свидетельство о государственной регистрации права).
Сопоставление данных об объекте оценки	Соответствуют.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Обременения выявлены. В Отчете об оценке приводится соответствующее описание.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

• состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

• глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;

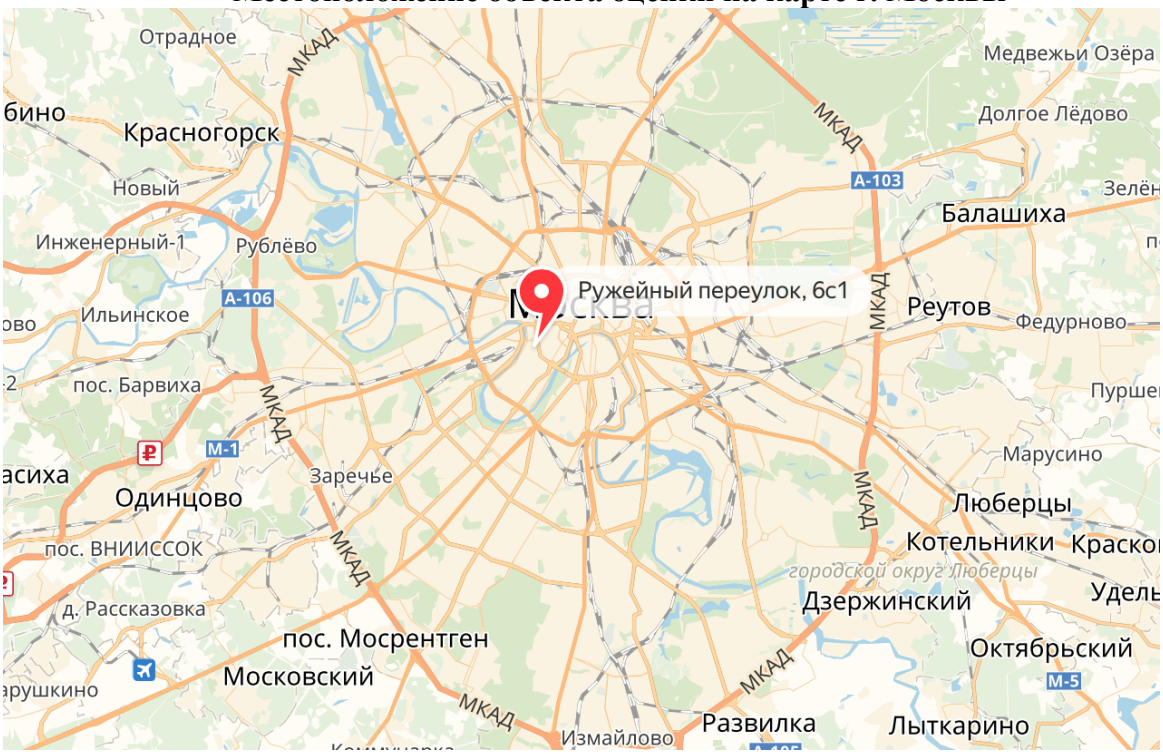
• отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

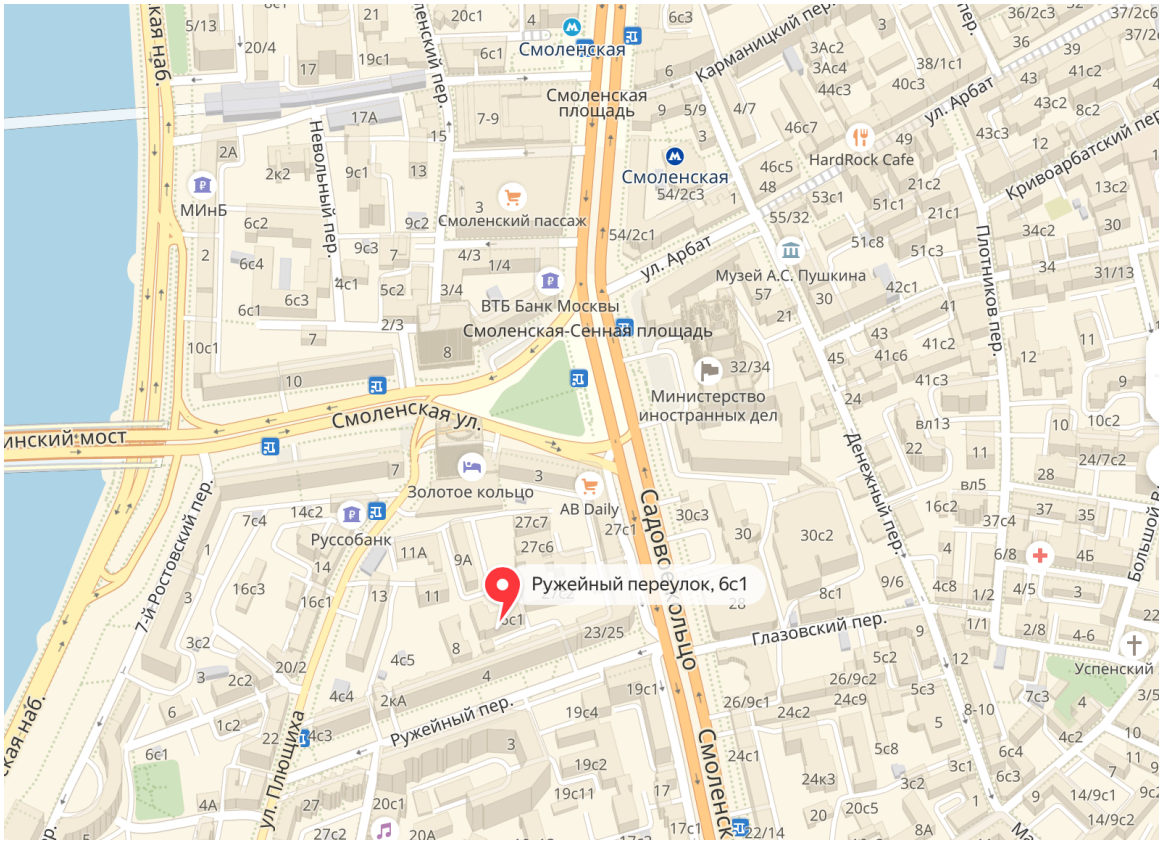
На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 090/18.

2.4. Местоположение объекта оценки

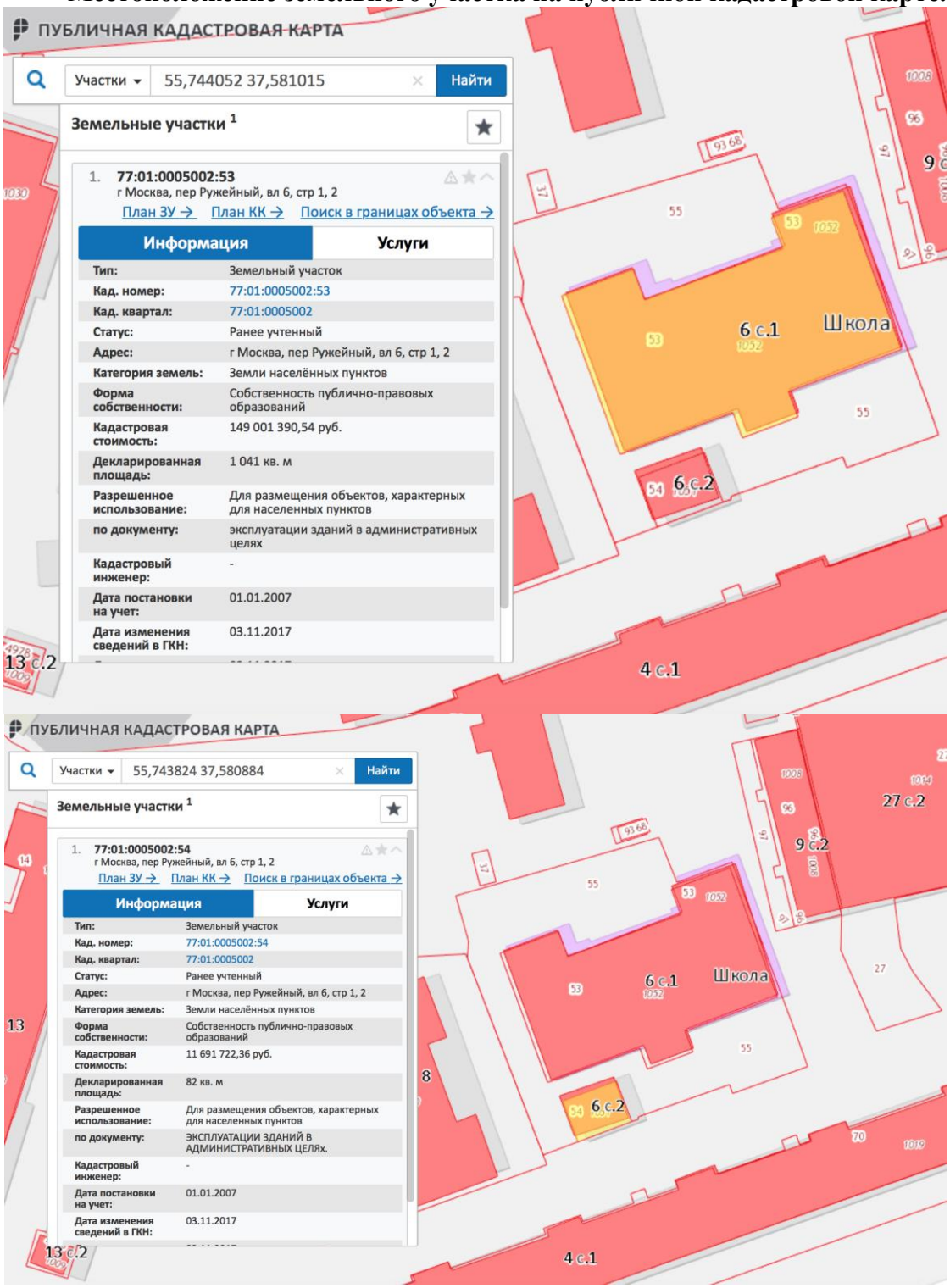
Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы





Источник: www.yandex.ru

Местоположение земельного участка на публичной кадастровой карте.



Таким образом, установлено что разрешенное использование земельноых участков – для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (для эксплуатации зданий в администратвных целях).

2.4.1 Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в Центральном Административном Округе г Москвы, за пределами Садового кольца, на территории района Хамовники, на второй линии домов на Ружейном переулке.

Краткое описание Центрального административного округа[1]

Центральный административный округ (далее – ЦАО) ограничен с севера Сущевским валом, с востока Госпитальным валом, р. Яузой и Скотопрогонной улицей, с юга улицами Мельникова, Павла Андреева, Нескучным садом и Лужнецкой излучиной Москвы-реки, с запада Шелепихинской набережной и 2-й Магистральной улицей.

Округ занимает территорию 66,2 км^2. Общая численность жителей Центрального округа составляет порядка 760,5 тысяч человек.

Один из 10 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов.

В состав ЦАО входят 10 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка.

Наиболее населенный район ЦАО – Пресненский. На его долю приходится 17% всех проживающих в ЦАО. Он также является самым большим по площади районов ЦАО. Наименее населенным является Арбат и Якиманка (4%).

По насыщенности организациями и учреждениями ЦАО занимает первое место среди других округов Москвы. В ЦАО разместилась наибольшая часть государственных административных учреждений, посольств, министерств и ведомств, основная масса объектов инфраструктуры для ведения бизнеса, офисы крупнейших мировых и российских компаний.

ЦАО – центр транспортных коммуникаций столицы. На его территории располагается 6 из 9 московских железнодорожных вокзалов (Белорусский, Казанский, Курский, Ленинградский, Павелецкий и Ярославский). Согласно статистике, на 1000 человек, проживающих в ЦАО, приходится свыше 100 предприятий малого бизнеса.

Протяженность улично-дорожной сети округа составляет около 492,5 км.

В Центральном административном округе идет активный процесс вывода промышленных предприятий за черту города в части массового производства. Высвобождающиеся здания, которые в большинстве своем являются историческими памятниками, обновляются, реконструируются и обретают новое предназначение в виде офисных и культурных центров. Так, в здании фабрики «Красный Октябрь» теперь размещается Музей истории какао и шоколада. То же самое касается «Трехгорной мануфактуры» на Красной Пресне: административно-деловой центр, экспериментальное производство и дизайнерский цех таких предприятий остаются на историческом месте.

На территории округа 8 производственных и промышленных зон. Численность работающих составляет свыше 317,7 тыс. человек. Площадь территории производственного назначения в округе составляет 90 га.

Численность зарегистрированных в ЦАО г. Москвы предприятий и организаций на порядок выше, чем в других округах. К примеру, на территории округа действует более 81 тыс. малых предприятий, на которых задействовано свыше 740 тысяч человек. Условия, созданные в округе префектурой и районными управами, стимулируют развитие предприятий торговли и общественного питания. Здесь сосредоточено 40% торговых предприятий, 60% ресторанов и кафе столицы. Наиболее известными торговыми галереями являются ГУМ, ЦУМ, бутики Третьяковского проезда, улицы Петровки.

[1] Официальный сайт: http://cao.mos.ru

Количество объектов торговли и услуг округа составляет 3 969 ед. Обеспеченность населения торговыми площадями – 1 101 837 кв. м. Количество рынков – 3 ед. Обеспеченность населения на 1 тыс. жителей стационарной сетью – 1478,78 кв. м торговых площадей.

На территории округа находится более 350 учебных учреждений, в т. ч. 160 детских садов и 127 средних школ. Количество учреждений среднего профессионального образования в ЦАО составляет 16 ед. Проектная мощность – 7 956 мест. Фактическая мощность (количество участников) – 14 055 чел. Наполняемость классов/групп – 134,4%. Обеспеченность контингента – 76,6 %.

Общее количество общеобразовательных учреждений в ЦАО – 135 ед. Наполняемость классов – 91 %. Количество школ довоенной постройки (включая школы-интернаты) – 72 ед. Количество школ, требующих капитального ремонта – 43 ед. Всего в школах округа обучается 62 108 ученика. Обеспеченность местами в общеобразовательных учреждениях – 1 104 тыс. чел. контингента.

Общее количество детских дошкольных учреждений (ДДУ) в ЦАО – 161 ед. Наполняемость ДДУ – 120%. Всего в ДДУ округа обучается 20 605 детей (с учетом дополнительных групп в школах и в негосударственных ДОУ).

В округе функционирует 29 больниц федерального и городского подчинения. Количество КДЦ в округе составляет 5 взрослых, 4 детских, детских центров – 1. Всего в ЦАО 26 взрослых и 12 детских амбулаторно-поликлинических учреждений. Мощность взрослых поликлиник округа составляет 17 449 посещений за смену, детских – 2 801.

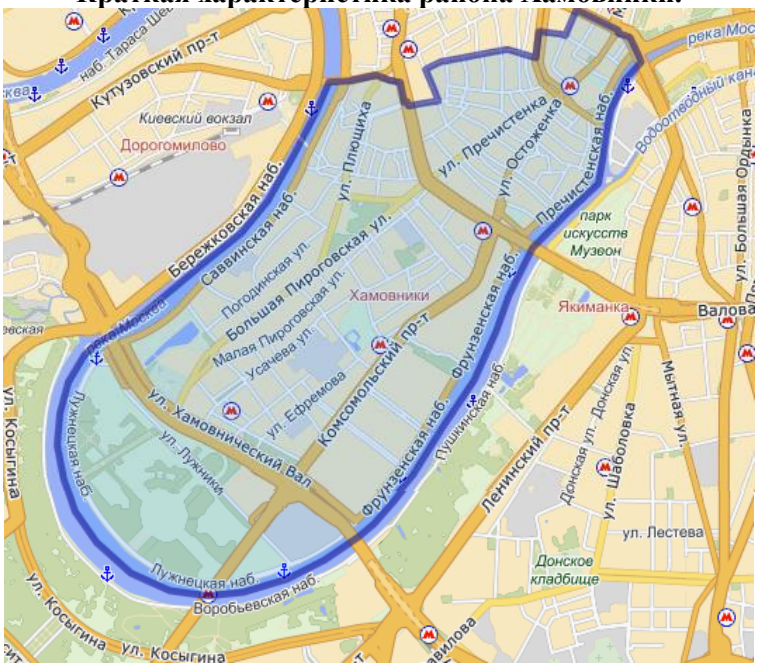
В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа расположен ММДЦ «Москва-Сити».

В округе расположены 216 учреждений культуры. 2 408,7 тысяч читателей посещает 57 библиотек округа. Театры посещают 163,7 тыс. человек, а музеи – 73,6 тыс. человек ежегодно.

Центральный округ, фактически повторяя своими границами исторический центр Москвы, являет собой средоточие исторических и культурных ценностей столицы и страны. На его территории расположены такие особо ценные объекты национального наследия России, как Московский Кремль, Государственный Академический Большой театр России, Государственный Академический Малый театр, Московская Государственная консерватория имени П.И. Чайковского, Российская Государственная библиотека, Российская академия художеств, Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова (старое здание), Государственный Исторический музей, Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина, Всероссийское музейное объединение «Государственная Третьяковская галерея» и многие другие. В территориальных границах округа находится около 1500 организаций культуры государственных, общественных, частных, что составляет почти 45% от их общего количества в Москве.

На территории ЦАО находится 237 культовых учреждений различных религиозных конфессий (в т. ч. и домовых храмов), а также 8 монастырей (из 10 действующих в Москве).

Краткая характеристика района Хамовники.



На территории района Хамовники города Москвы находятся 6 станций метро: Воробьевы горы, Кропоткинская, Парк культуры, Парк культуры, Спортивная и Фрунзенская.

Слово «хамовники» – от слова «хам», которое с XIV века обозначало льняное полотно (например, просили продать «хаму три локти»).

Когда-то на территории нынешних Хамовников была большая Хамовная слобода, где жили ткачи. Их прозвали «хамовниками». Первоначально, в 20-е годы XVII века, когда вырос спрос на русский лен, в слободе жили мастера, переселенные из Твери. Они были у царя Михаила Федоровича на особом положении, облагались невысокими налогами, освобождались от некоторых повинностей и не имели права жить где-либо, кроме своей слободы.

Слово «хамовники» использовалось в названиях улиц и набережных. Так Большой (Долгий) Хамовнический переулок и Хамовническую набережную в 1925 году переименовали во Фрунзенскую набережную; 1–3-я Хамовнические улицы в 1956 году стали 1–3-й Фрунзенскими улицами; Хамовнический Камер-Коллежский Вал ныне называется просто Хамовническим Валом.

Район Хамовники расположен на берегу Москвы-реки. Он гармонично вписался в прибрежный природный ландшафт, полностью сохранив в своем современном облике архитектуру прошлых столетий. На территории района расположено множество культурных памятников: Храмы, монастыри, музеи, исторические здания и сооружения, которые бережно сохраняются и реконструируются.

Хамовники – один из наиболее благоприятных с точки зрения экологии районов столичного центра. Здесь насчитывается сразу нескольких зеленых зон, таких как Нескучный сад или парк имени Мандельштама.

Украшением района служит Фрунзенская набережная, где расположены прекрасные образцы «сталинской» застройки – как жилые, так и административные дома. Она простирается по левому берегу реки Москвы (от Крымского моста до моста окружной железной дороги) более чем на два километра, вдоль восточной части огромной петли, которую делает Москва-река от Бородинского до Крымского моста. Вдоль улицы расположились многочисленные военные учреждения, поэтому в советские времена квартиры в домах здесь получали работники государственного аппарата, сотрудники КГБ и высший командный состав Вооруженных сил.

Можно выделить четыре основных этапа цикла жизни среды местоположения:

- рост – период, в течение которого район завоевывает признание и популярность, что проявляется в растущем спросе на участки данной местности;
- стабильность – период равновесия, без сколько-нибудь заметных подъемов или спадов;
- угасание (упадок) - этап, который характеризуется снижением спроса;
- возрождение – этап обновления, модернизации и вновь повышающегося спроса.

С учетом текущего состояния экономики, среде местоположения соответствует состояние стабильности - период равновесия, без сколько-нибудь заметных подъемов или спадов

2.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки

Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки, а также описание его физического состояния производилось на основании учетно-технической документации и осмотра оцениваемого недвижимого имущества Оценщиком.

Таблица 2.4

Описание здания	
Наименование	**Показатель**
Общая характеристика	Отдельно стоящее здание
Год постройки здания	1947 год
Капитальный ремонт	1979 г.
Общая площадь, м^2	3 697,6
Строительный объем, куб. м	18 227
Назначение	Административное здание
Количество этажей в здании	4 (подземный -1)
Класс конструктивных систем	КС-1
Строительные характеристики здания	
фундаменты	Бутовый, ленточный
стены	Кирпичные
кровля	Железная
полы	Паркетные, плитка, мраморная плитка
перекрытия	Деревянные по металлическим балкам

окна	ПВХ – профиль
двери	Деревянные
Общее техническое состояние	Удовлетворительное
Системы инженерного обеспечения	
Водопровод	Имеется
Горячее водоснабжение	Имеется
Электросети	Имеются
Канализационная сеть	Имеется
Система отопления	Имеется
Вентиляция и кондиционирование	Приточно-вытяжная.
Телефон	Есть
Текущее использование площадей:	В качестве офисного здания

Таблица 2.5

Описание здания	
Наименование	**Показатель**
Общая характеристика	Отдельно стоящее здание
Год постройки здания	н/д
Общая площадь, м^2	56,6
Назначение	Административное
Количество этажей в здании	1
Класс конструктивных систем	КС-1
Наличие перепланировок	Не выявлено
Системы инженерного обеспечения	
Водопровод	Имеется
Горячее водоснабжение	Имеется
Электросети	Имеются
Канализационная сеть	Имеется
Система отопления	Имеется
Вентиляция и кондиционирование	Приточно-вытяжная.
Телефон	Есть
Текущее использование площадей:	Административное здание (общественного питания)

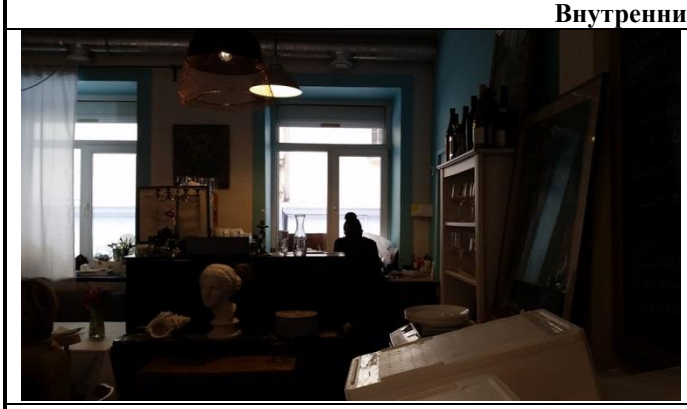
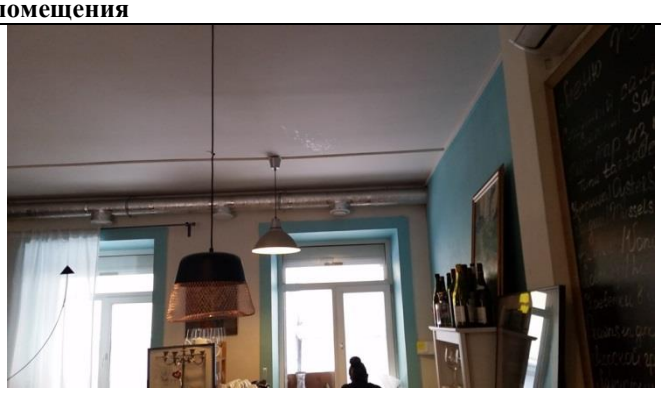
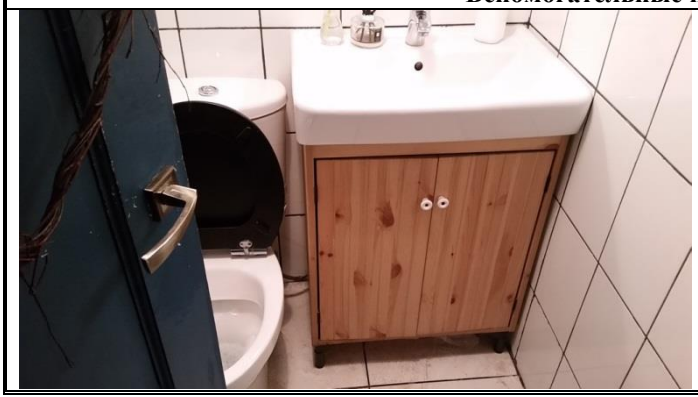
Фотографии Объекта оценки

Внешний вид здания, Ружейный переулок 6 стр. 1

Внутренние помещения

Вспомогательные помещения, санузел

Внешний вид здания, Ружейный переулок 6 стр. 2

Внутренние помещения	
	
Вспомогательные помещения, санузел	
	

ВЫВОДЫ:

- В отношении оцениваемого объекта можно сделать вывод о том, что при текущей ситуации на рынке коммерческой недвижимости и состоянию экономики помещения Объекта оценки будут иметь востребованность на вторичном рынке недвижимости. Следует отметить, что Объект оценки расположен в экономически развитом районе, по достаточно оптимальному направлению и может приносить оптимальный доход для объектов подобного типа.
- По совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с удовлетворительным коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

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

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

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

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе [2]

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок. Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.). В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в

[2] *Источник информации: МЭР http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d2387495-274c-47a7-945f-9b852864a708/180213.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d2387495-274c-47a7-945f-9b852864a708*

июне. По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорялись в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования. Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения ненефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей.

При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение ненефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Производственная активность

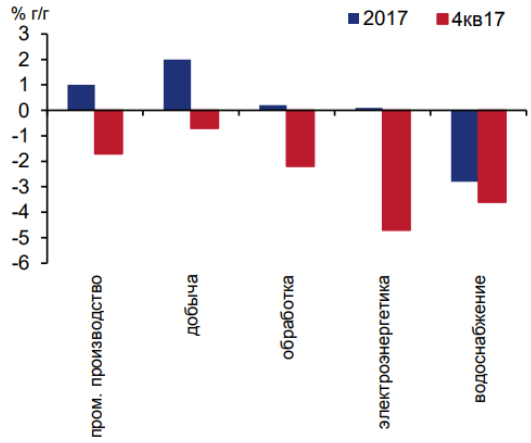
В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2017 году также был положительным. При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса.

По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику помесячных показателей и данные национальных счетов. Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2017»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2017 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по- прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12.

Рис. 1. Композитный PMI – на максимуме с 2008 года

Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Динамика промышленности в 4кв17 стала ограничением для экономического роста



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В конце года негативный вклад в экономический рост внесло промышленное производство

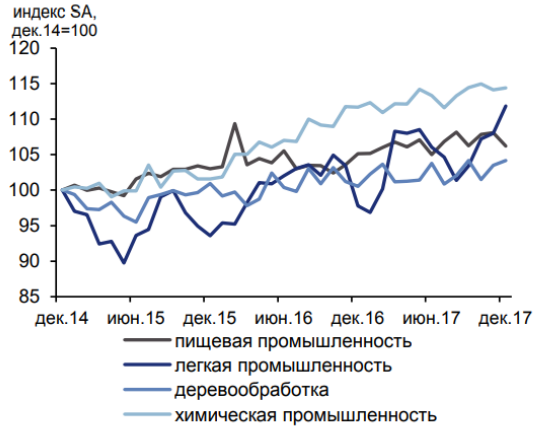
Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров. Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного производства в 4кв17 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей. Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (см. «Картина промышленности в декабре 2017 года»). Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в 4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную оборону (на 6,7 % по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов выпуска по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года. В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным.

Вместе с тем в 4кв17 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста обрабатывающей промышленности не только в течение 2017 года, но и в период рецессии 2015– 2016 годов. Позитивная динамика также наблюдалось и в других несырьевых отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 4кв17 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно.

Снижение выпуска добычи полезных ископаемых (-0,7% г/г в 4кв17) было в определенной степени ожидаемым. Главной его причиной стало ответственное исполнение Россией своих обязательств в рамках сделки ОПЕК+ (добыча нефти в 4кв17 сократилась на 2,5 % г/г). На газовую отрасль, начиная с октября, сдерживающее влияние оказывала более теплая по сравнению с прошлым годом погода на большей части территории России. В результате добыча газа в 4кв17 снизилась на 0,3 % г/г после роста на 10,3 % г/г в январе–сентябре.

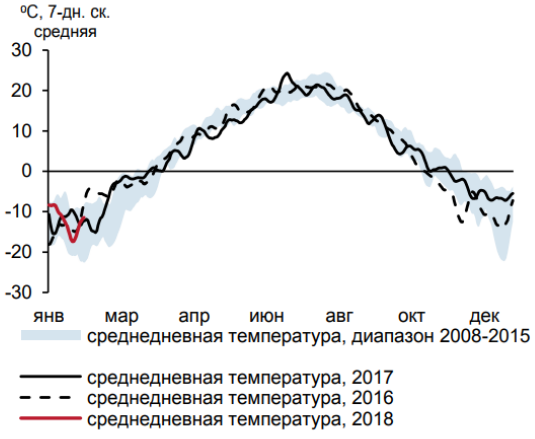
Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 4кв17).

Рис. 3. Драйверы роста обрабатывающей промышленности в 2017 году – химическая и пищевая отрасли



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. С октября более теплая, чем в прошлом году, погода сдерживала выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



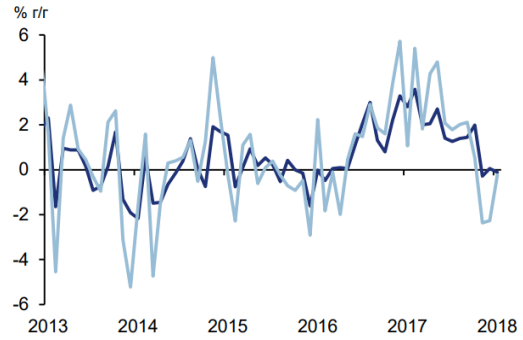
Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Динамика промышленности, вероятно, останется слабой на протяжении ближайших месяцев. В начале прошлого года снижение объемов добычи нефти происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными соглашениями, только во 2кв17. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях (10,93 млн. баррелей/сутки в среднем во 2П17) добыча нефти в первые месяцы текущего года будет демонстрировать отрицательную динамику по отношению к показателям 1кв17 (11,09 млн. баррелей/сутки). Кроме того, из-за приближения погодных условий в Европе к климатической норме после экстремально холодной зимы 2016–2017 годов экспорт газа в ближайшие месяцы также будет ниже, чем в начале прошлого года. По данным ПАО «Газпром», поставки газа в дальнее зарубежье в январе снизились на 9,9 % г/г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство	**1,0**	**-1,7**	**-1,5**	**-3,6**	**0,0**	**1,4**	**3,8**	**0,1**	**1,3**
Добыча полезных ископаемых	**2,0**	**-0,7**	**-1,0**	**-1,0**	**-0,1**	**2,3**	**4,8**	**1,2**	**2,7**
добыча угля	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	**0,2**	**-2,2**	**-2,0**	**-4,7**	**0,1**	**0,4**	**3,2**	**-0,8**	**0,5**
пищевая промышленность	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**0,1**	**-4,7**	**-5,5**	**-6,4**	**-2,1**	**0,2**	**3,6**	**1,3**	**1,7**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-2,8**	**-3,6**	**-4,2**	**-5,7**	**-1,0**	**-3,7**	**1,0**	**-5,1**	**-0,8**

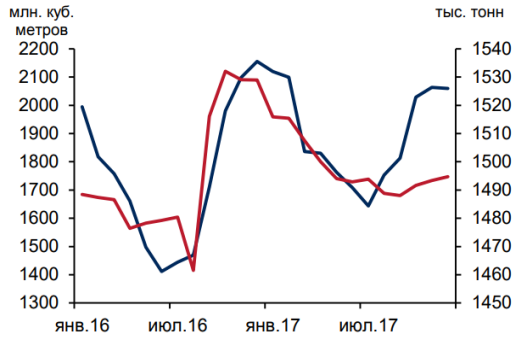
Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности демонстрируют смешанную динамику. Опросные показатели остаются на высоких уровнях, достигнутых в прошлые месяцы. Так, индекс PMI обрабатывающих отраслей в январе увеличился до 52,1 по сравнению с 52,0 в декабре прошлого года (среднее значение показателя за 2017 год также составило 52,0). Вместе с тем потребление электроэнергии, очищенное от действия календарного и сезонного фактора, – единственный показатель, который дал сигнал о ноябрьском спаде промышленного производства до того, как его зафиксировала официальная статистика, – в январе упало на 0,1 % г/г после роста на 0,1 % г/г в декабре и снижения на 0,3 % г/г в ноябре.

Рис. 5. Динамика потребления электроэнергии остается слабой



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Добыча нефти и газа в 1кв18 сохранится ниже пиковых уровней конца 2016 – начала 2017 года



Источник: Росстат, Минэнерго России, расчеты Минэкономразвития России.

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ) Федеральная служба государственной статистики (Росстат), ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)
Источник: http://economy.gov.ru..

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс Российской Федерации статья 130) недвижимость -это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объект недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда:
- участки недр:
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

• многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;

• индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

• офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
• гостиницы, мотели, дома отдыха;
• магазины, торговые центры;
• рестораны, кафе и другие пункты общепита;
• пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к коммерческой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как офисное.

Характеристики офисных помещений

Ведущие консалтинговые компании в области коммерческой недвижимости, представленные на российском рынке (Colliers International, Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko), разработали унифицированную терминологию и методы классификации офисных центров Москвы.

Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (классы А, В).

Здания классов А и В должны отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного обязательного и четырех факультативных критериев). Все здания, которые не отвечают указанным ниже параметрам, классифицируются как здания класса С и ниже.

Классификация офисных зданий

Таблица 3.2

Классы	**A**	**B**	**C**	**D**
Принятое название	Бизнес-центры	Бизнес-центры, офисные здания	Офисные здания и помещения	Нежилые помещения, приспособленные под офисы
Возраст здания	Новое строительство	Бизнес-центры после 5-7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные	Устаревшие офисные здания, помещения в административно-офисных зданиях, научно-	Более 10 лет

Классы	A	B	C	D
		особняки	исследовательских институтах	
Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	Требования не предъявляются
Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металлокаркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)	Монолитно-каркасные, металлокаркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков	Возможность установки подвесных потолков	Требования не предъявляются
Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (в связи с моральным устареванием объекта)	Достаточно эффективные поэтажные планы	Требования не предъявляются
Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление	Аналогично классу А (возможны некоторые недостатки)	Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам	Косметический ремонт
Инженерия	Высококачественная, зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования. Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха	Устаревшие инженерные коммуникации
Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха	Менее широкий спектр услуг	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	Требования не предъявляются
Паркинг	Достаточное количество машино-мест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машино-мест	Недостаточное количество машино-мест	Требования не предъявляются

Классы	A	B	C	D
Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения

Источник информации: данные компаний Colliers International, Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к административным зданиям класса С.

3.2 Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы. Итоги 2017г.[3]

Основные индикаторы рынка		2016	2017	2018П
Общий объем предложения, млн м²		17,05	17,6	17,9
	Класс А	3,9	4,1	4,3
	Класс В+/-	13,2	13,5	13,6
Объем ввода, тыс. м²		312,6	408,0	296,0
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²		964,8	1 273	1 209
Доля вакантных площадей, %		12,4	10,5	8,8
	Класс А	18,4	14,1	13,1
	Класс В+/-	10,6	9,4	7,4

Предложение

На сегодняшний день общий объем предложения офисных площадей в Москве составляет 17,6 млн м^2, из которых 24% соответствует классу А и 76% – классу В+/-.

В 2017 г. объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составил 408 000 м2, превысив показатель предыдущего года на 31% – впервые после начала кризиса показатель объема ввода новых офисов, продемонстрировал положительную годовую динамику.

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 г., 70% уже не предлагаются на рынке аренды и продажи.

[3] *По материалам http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/office_market_report_moscow_q4_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU*

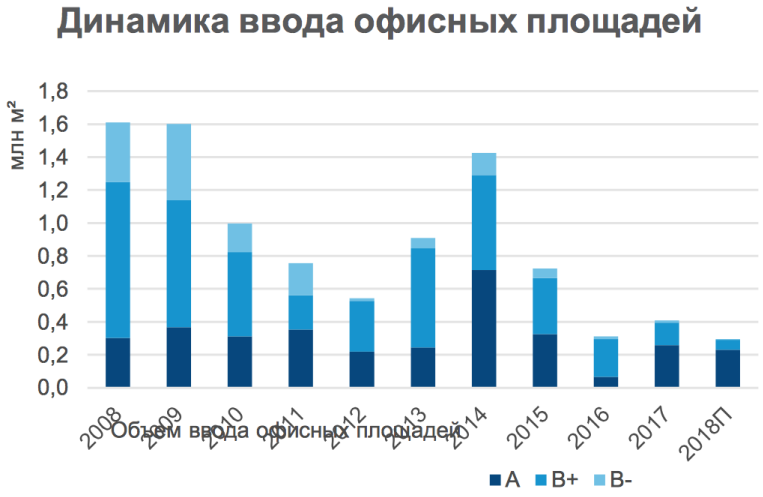
Объекты, введенные в эксплуатацию в 2017

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М²	КВАРТАЛ
«IQ-квартал»	A	Citer Invest B.V., «Галс-Девелопмент»	123,5	IV
«Башня Федерация. Восток»	B+	Корпорация «AEON»	116,4	IV
NEOPOLIS	A	A-Store Estates	63,8	IV
«Оазис»	A	Группа «САФМАР» («БИН»)	35,0	III
«Фили Град»	A	MR Group	21,0	III
«Большевик»	A	O1 Properties	14,1	I

Источник: Colliers International

Спрос

Совокупный объем спроса в 2017 г. превысил 1,27 млн м^2, увеличившись относительно показателя за предыдущий год на 32%. На увеличение объема сделок по аренде и продаже повлияли благоприятные рыночные условия – сниженные ставки аренды и цены продаж, наличие выбора в размере и локации офисных помещений, а также общая стабилизация экономической ситуации.



Источник: Colliers International

В 2017 г. на рынке было заключено более десяти крупных сделок (более 10 000 м^2 каждая), что в несколько раз превысило показатель 2016 г. Помимо весьма привлекательных условий на рынке, принятию решения о переезде в новый офис поспособствовал ожидаемый дефицит крупных офисных блоков (более 10 000 м^2) в качественных зданиях с удобной локацией.

Индикатором стабилизации арендных ставок на офисные помещения Москвы стало сокращение сделок по пересогласованию условий аренды, доля которых в совокупном объеме сделок аренды снизилась с 23% в 2016 г. до 9% в 2017 г.

В 2017 г. сохранилась тенденция предыдущего года по консолидации подразделений организаций с государственным участием. Как и в прошлом году, благоприятными условиями «рынка арендатора» воспользовались крупные государственные банки и крупнейшие государственные корпорации – по итогам 2017 г. совокупный объем сделок по аренде и продаже офисных помещений на 18% сформирован сделками с компаниями, имеющими государственное участие.

Крупнейшие новые сделки в 2017			
ПОКУПКА			
КЛИЕНТ	ПЛОЩАДЬ, М² (GBA)	БЦ	КВАРТАЛ
АИЖК	78 890	«IQ-квартал» (Башня 2)	IV
Газпромбанк	43 360	Aquamarine III (стр. 2, 4)	IV
АРЕНДА			
КЛИЕНТ	ПЛОЩАДЬ, М² (GLA)	БЦ	КВАРТАЛ
Сбербанк (дочерняя структура)	38 320	Poklonka Place	IV
Вымпелком	17 000	«Большевик» (фаза II)	IV
Tele2	13 050	Comcity (фаза «Альфа»)	III
Техносерв	12 000	«Новоспасский Двор»	III
Газпромбанк	11 670	«Оазис»	IV

Источник: Colliers International

Рынок продаж офисных помещений

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 м^2, а в 2015 г. – 112 000 м^2.

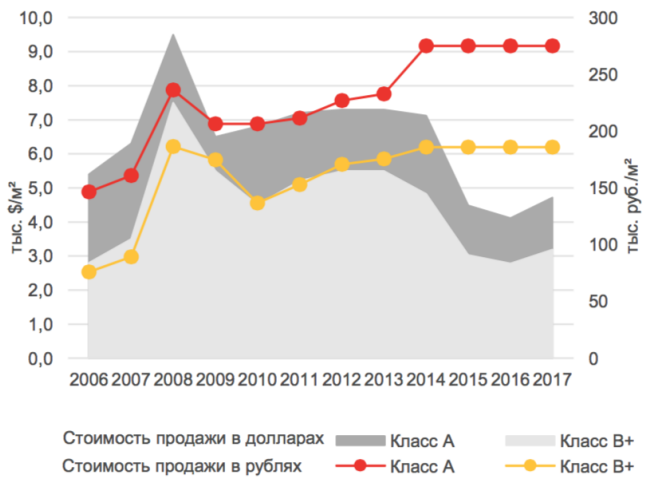
Цены продаж* качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в течение 2017 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2016 г.

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 250000 руб./м^2 в объектах, расположенных между Садовым кольцом и ТТК, и от 120 000 до 200 000 руб./м^2 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 м^2. Дефицит отдельно стоящих зданий, предлагаемых на продажу, является характерным для всего рынка.

Динамика средневзвешенных цен продаж*



Источник: Colliers International

Территориальное распределение сделок по новой аренде

Источник: Colliers International

Вакантные помещения

По итогам 2017 г. уровень вакантных площадей в офисах Москвы достиг 10,5% (в абсолютном выражении – 1,8 млн м^2 офисных площадей), снизившись относительно показателя предыдущего года на 1,9 п.п. Снижение показателя обусловлено выросшим относительно предыдущего года объемом сделок по новой аренде и продаже офисных помещений, а также высокой степенью задолженности 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 м^2, распределен между ЦДР (17%), ММДЦ «Москва-Сити» (21%) и Новой Москвой (26%),офисные объекты на территории которой, преимущественно представлены зданиями формата «бизнес-парк».

Источник: Colliers International

Ставки аренды

На протяжении 2015 и 2016 гг. запрашиваемые ставки аренды, номинированные в рублях, на офисные помещения Москвы снижались. В 2017 г. ставки аренды стабилизировались, продолжив снижаться по ряду офисных зданий с характерно высоким уровнем вакантных площадей.

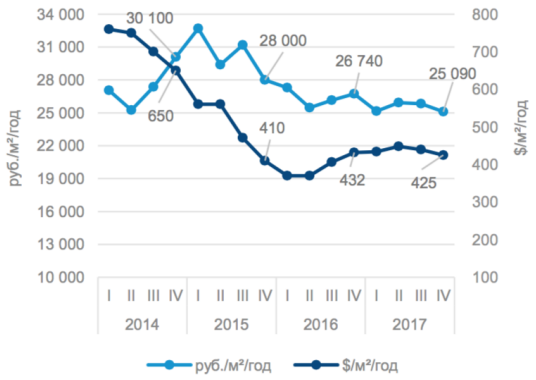
Коррекция средневзвешенного показателя запрашиваемой арендной ставки в течение года была обусловлена изменением структуры предложения, связанной с выходом на рынок новых объектов и уходом офисных помещений в результате закрытия ряда крупных сделок.

Если в 2016 г. собственники готовы были предлагать коммерческие условия ниже, чем на старте переговорного процесса, то в 2017 г. дисконт на ставку аренды сократился.

- Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для офисов класса А составляет $425/м2/год*, в рублях – 25 090 руб./м^2/год*.
- Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для офисов класса В+/- составляет $217/м^2/год*, в рублях – 12 710 руб./м^2/год*.

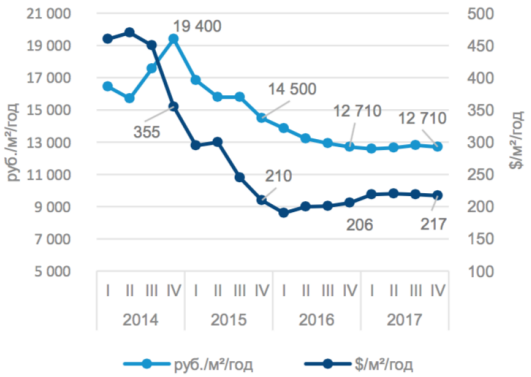
*Приведенная базовая ставка аренды в рублях рассчитывается путем пересчета ставок, номинированных в долларовом эквиваленте, в рубли по среднему курсу доллара США к российскому рублю за отчётный период, а также по фиксированному курсу, устанавливаемому арендодателем; В базовую ставку аренды не включены: НДС (18%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

Динамика приведенной* базовой ставки аренды, класс А



Источник: Colliers International

Динамика приведенной* базовой ставки аренды, класс В+/-



Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

Предложение

На протяжении 2017 г. девелоперы анонсировали планы по строительству новых объектов, реконструкции существующих, а некоторые из них заявляли о возобновлении активности на ряде объектов, строительство которых было ранее временно приостановлено. Восстановление девелоперской активности отразится на показателях объема ввода в 2019-2020 гг.

В 2018 г. мы ожидаем низкий объем ввода офисных площадей, обусловленный ухудшением конъюнктуры рынка в 2014–2015 гг. и связанным с ним снижением строительной активности. По нашим прогнозам, объем ввода в эксплуатацию офисов в 2018 г. составит 300 000 м^2, что может оказаться минимальным значением объема ввода за последние десять лет.

Основные объекты*, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2018

№	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М²
1	"Парк Хуамин"	А	ООО "Парк Хуамин"	24,8
2	"ВТБ Арена Парк"	А	ЗАО «УК «ДИНАМО»	27,6
3	"Новион"	А	Группа «САФМАР» («БИН»)	21,0
4	"ОКО" (фаза II)	А	Capital Group	21,0
5	"Берников"	В+	Группа «САФМАР» («БИН»)	11,0

* Объекты под соответствующими номерами обозначены на карте на стр. 5.

Источник: Colliers International

Вакантность

Низкие объемы нового строительства, частичная заполненность объектов, находящихся в стадии строительства, а также растущий спрос со стороны потенциальных арендаторов и покупателей на офисные помещения, обеспечат дальнейшее снижение вакантности, в результате чего уровень вакантных площадей может достигнуть 8,8%.

Коммерческие условия

Мы ожидаем умеренный рост ставок аренды на офисную недвижимость в пределах 10% в 2018 г. в связи с постепенным сокращением качественного свободного предложения офисов, сопровождающегося стабильным спросом на качественные офисные помещения и низким объемом ввода в эксплуатацию офисных площадей.

Динамика объема ввода в эксплуатацию офисных площадей и объема сделок покупки и аренды

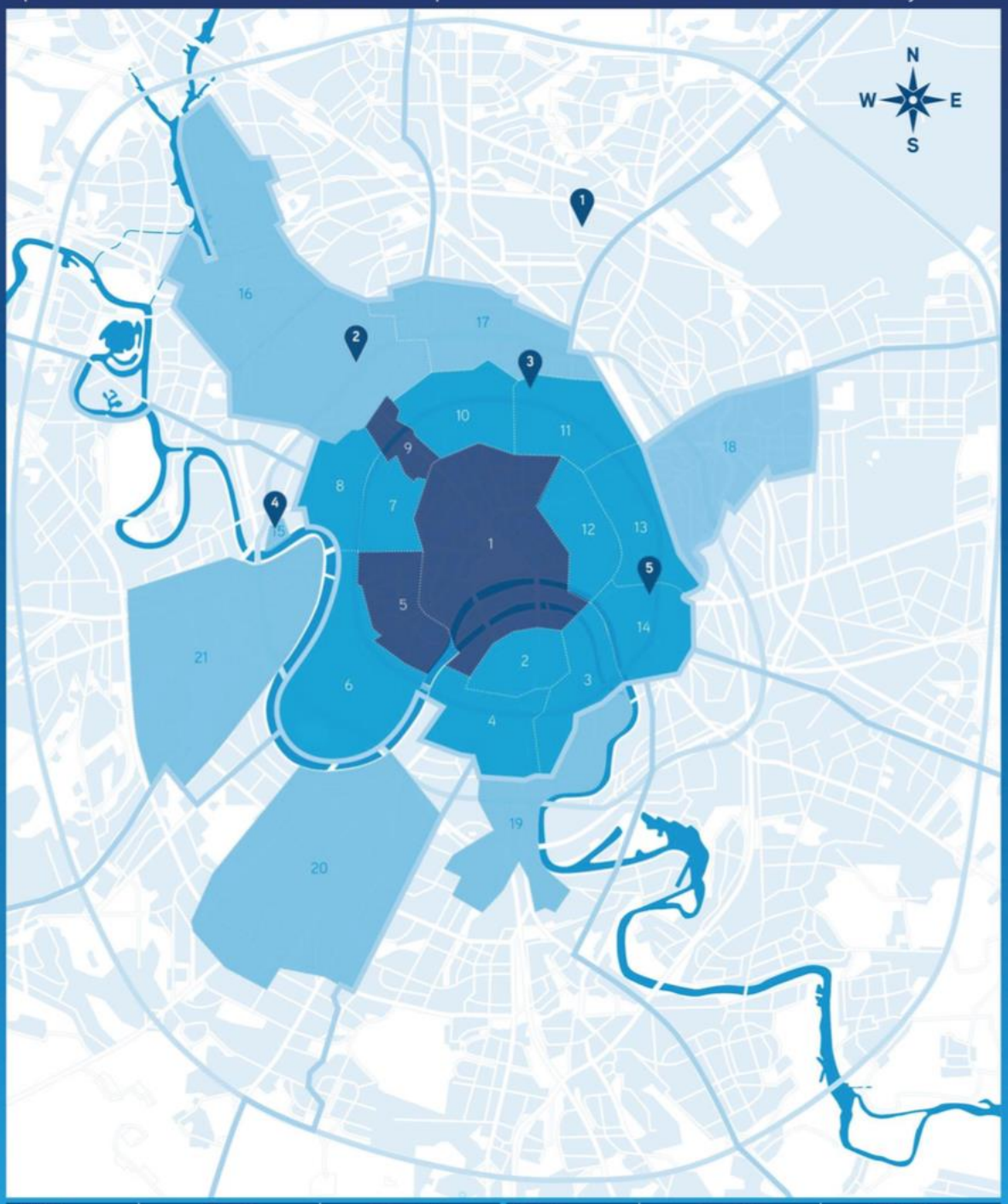
Источник: Colliers International

Макроэкономика

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, мы ожидаем, что в 2018 г. объем сделок по аренде и продаже офисных помещений составит около 1,21 млн м 2 .

*Согласно прогнозу МЭР, темп роста ВВП в 2018 г. составит 2,1%; прогноз Всемирного банка (The World Bank) составляет 1,7%.

Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидаемые к вводу в 2018



СУБРЫНОК	ВАКАНТНОСТЬ			СТАВКА, $/м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
1, 5, 9 Премиум	15%	8%	3%	655**	359**	261**
1-14 (кроме Премиум) ЦДР	8%	6%	4%	595**	365**	276**
15 Москва-Сити	13%	1%	-	545*	481**	-
16 Ленинградский	8%	19%	9%	488*	271*	136**
17 Сущевский	20%	11%	6%	280*	168**	209**
18 Электрозаводский	55%	10%	2%	273*	229**	134**
19 Тульский	23%	10%	10%	467**	226*	171**
20 Ленинский	33%	6%	12%	314*	297**	319**
21 Кутузовский	19%	22%	5%	415*	246*	249*

СУБРЫНОК	ВАКАНТНОСТЬ			СТАВКА, $/м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Север	-	21%	6%	-	149**	168**
Северо-восток	-	11%	19%	-	246**	83**
Северо-запад	14%	15%	6%	156*	132**	152**
Запад	15%	7%	14%	329*	166**	144**
Восток	-	10%	6%	-	180**	115**
Юг	-	17%	5%	-	175**	227**
Юго-восток	70%	9%	6%	370*	120**	118**
Юго-запад	37%	19%	17%	181*	195*	98*

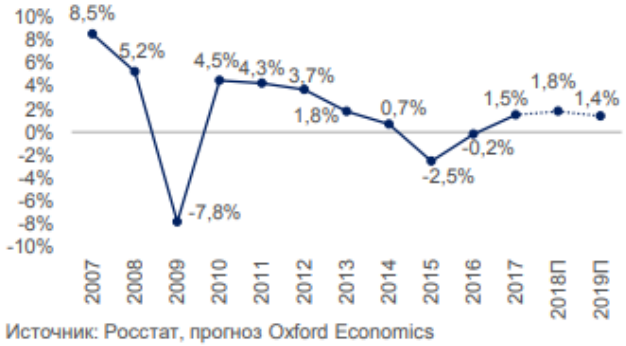
* предложения преимущественно в состоянии «под отделку» | ** предложения преимущественно в состоянии «с отделкой»

3.3. Анализ рынка инвестиций Россия. Итоги 2017[4]

Макроэкономика

В 2017 г. экономика России стабилизировалась после двухлетнего падения и перешла в фазу роста. Начавшийся с IV квартала 2016 г. рост ВВП был продолжен и в течение всего 2017 г. По оценкам Росстата, ВВП вырос на 1,5% (г/г) по итогам 2017 г., при этом в течение года динамика роста была неравномерной. Пик пришелся на II квартал, когда экономика выросла на 2,5% в годовом сопоставлении, а во второй половине года рост замедлился – в III квартале прирост составил +1,8% (г/г). Минэкономразвития прогнозирует, что в 2018 г. прирост ВВП будет на уровне 2%. Положительным трендом 2017 г. стало также укрепление национальной валюты и снижение ее волатильности, чему способствовал мировой рост стоимости нефти. Колебания курса рубля относительно среднего курса в 2017 г. составляли не более 10%. В то же время в 2015 и 2016 гг. колебания были на уровне 38% и 35% соответственно.

Реальный рост ВВП (г/г)



Источник: Росстат, прогноз Oxford Economics

Динамика инфляции и ключевой ставки ЦБ РФ

Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогноз Oxford Economics

Укрепившийся курс рубля, растущие цены на нефтяном рынке, а также хороший сельскохозяйственный урожай способствовали рекордно низкому для российской экономики уровню инфляции в 2017 г.: уже с июля инфляция в годовом выражении была ниже цели ЦБ в 4% на конец года. По итогам 2017 г. Росстат оценивает уровень инфляции в 2,5%, ожидания ЦБ по инфляции на 2018 г. – около 4%.

На фоне низкой инфляции ЦБ РФ взял курс на смягчение денежно-кредитной политики. В течение 2017 г. Центробанк шесть раз последовательно снижал значение ключевой ставки: если в начале года она составляла 10%, то на декабрьском заседании ЦБ ставка была зафиксирована на уровне 7,75%.

Итоги года

В 2017 г. на рынке недвижимости России наблюдалось оживление инвестиционного спроса по сравнению с предыдущим годом. Общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил $4,73 млрд, что превышает итоги 2016 г. на 12%. Стабилизация макроэкономических индикаторов привела к возобновлению интереса со стороны инвесторов, продемонстрировавших готовность

[4] http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_market_overview_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

приобретать активы. В 2017 г. на рынке наблюдался двукратный рост объема классических инвестиционных сделок ($1,5 млрд в 2016 г. против $3,1 млрд в 2017 г.). В процентном соотношении инвестиций по цели приобретения ситуация изменилась зеркально: в 2017 г. около 65% всего объема было инвестировано в объекты с целью получения дохода, в 2016 г. такая же доля в общем объеме пришлась на приобретение объектов под собственное размещение.

В IV квартале 2017 г. суммарный объем транзакций достиг $2,59 млрд, что почти в четыре раза больше, чем в IV квартале 2016 г. Стоит заметить, что 40% объема IV квартала 2017 г. сформировала продажа портфеля IMMOFINANZ.

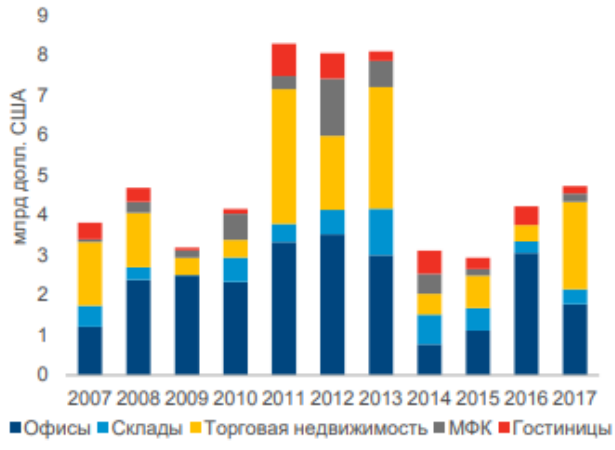
Впервые за последние пять лет торговый сегмент стал лидирующим по сумме капиталовложений, сформировав 46% от общего объема. Всего сумма инвестиций в торговый сегмент достигла $2,19 млрд. В 2016 г. на долю торговой недвижимости пришлось суммарно 10%, или $411 млн. Крупнейшей сделкой стала продажа российского портфеля торговых центров компании IMMOFINANZ. Покупателем выступила компания FORTGROUP, которая, таким образом, вышла на московский рынок. Эта сделка стала также крупнейшей портфельной сделкой, причем не только в сегменте торговой недвижимости. Среди других значимых транзакций года можно отметить продажу ТРЦ Columbus в Москве и ТРК «Лето» в Санкт-Петербурге.

В сегмент офисной недвижимости было вложено $1,78 млрд, что сформировало 38% общего объема. В суммарном объеме инвестиций доля сегмента за год сократилась (в 2016 г. было 72%), однако если объем инвестиций в офисы в 2016 г. был в большей степени сформирован сделками по активам, приобретенным под собственное размещение или долговым активам, то в 2017 г. спрос инвесторов с точки зрения цели приобретения был более сбалансирован. Портфели офисной недвижимости пополнили такие инвесторы, как UFG Real Estate, ГК «РИОТЭКС» – в Москве, холдинг «Империя», Raven Russia Limited, Jensen Group – в Санкт-Петербурге. Офисы также оставались востребованными и со стороны конечных пользователей. Например, АИЖК приобрело офисные помещения в комплексе «IQ-Квартал», Газпромбанк – в комплексе «Аквамарин III».

Доля сегмента складской недвижимости в 2017 г. сопоставима с долей в 2016 г. – 8% и 7% соответственно. Большую часть всех вложений в складские объекты в 2017 г. обеспечили институциональные инвесторы, пополнявшие список своих инвестиционных активов. Примерами таких инвесторов можно назвать Raven Russia Limited, которая приобрела два складских комплекса за год, а также РФПИ, расширивший портфель платформы ПЛТ совместно с консорциумом ближневосточных инвесторов.

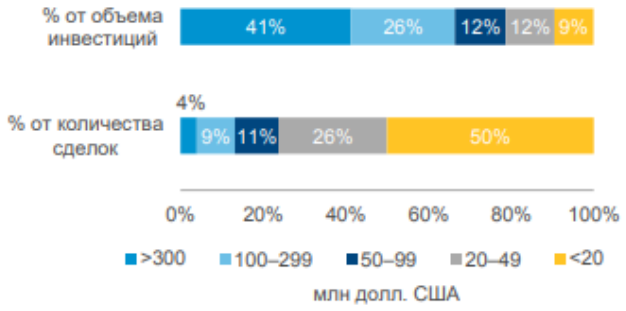
В целом средний размер сделки по итогам года уменьшился с $78,6 млн в 2016 г. до $61,8 млн в 2017 г. Однако количество закрытых транзакций на рынке увеличилось на треть. Более половины из всех закрытых в 2017 г. сделок пришлось на сделки объемом инвестиций менее $30 млн.

Распределение инвестиций по типу недвижимости



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по количеству и объему сделок



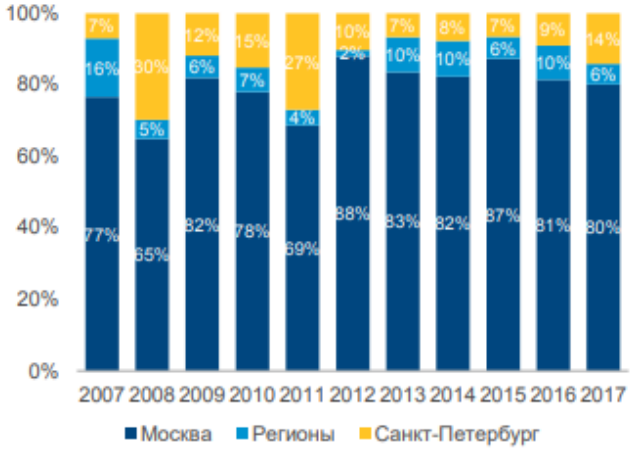
Источник: Colliers International

В 2017 г. Московский регион, как и прежде, сформировал превалирующую часть инвестиций – $3,77 млрд. Доля Санкт-Петербурга в региональном распределении сделок достигла максимума с 2011 г. – 14%. Совокупный объем вложений в недвижимость Санкт-Петербурга вырос в 1,8 раза – с $380 млн в 2016 г. до $690 млн в 2017 г. Мы ожидаем продолжения тренда роста инвестиционной активности в 2018 г. и увеличения доли Санкт-Петербурга.

В 2017 г. заметно возросла доля зарубежных инвесторов, которая составила 18% от общего объема. Для сравнения, в 2016 г. она была равна 2%. Среди иностранных игроков на российском рынке в 2017 г. были активны инвесторы из Великобритании, Китая, Финляндии, а также представители глобальных инвестиционных фондов. Мы ожидаем, что доля зарубежных инвесторов продолжит рост в 2018 г., но при этом доминирующими на рынке останутся российские покупатели.

Политика Центрального банка России по планомерному снижению ключевой ставки отразилась и на ставках капитализации, которые, по нашей оценке, продемонстрировали снижение к концу 2017 г. В связи с удешевлением стоимости заемного финансирования уже с IV квартала 2017 г. наблюдался рост цены предложения инвестиционных активов на рынке.

Территориальное распределение инвестиций

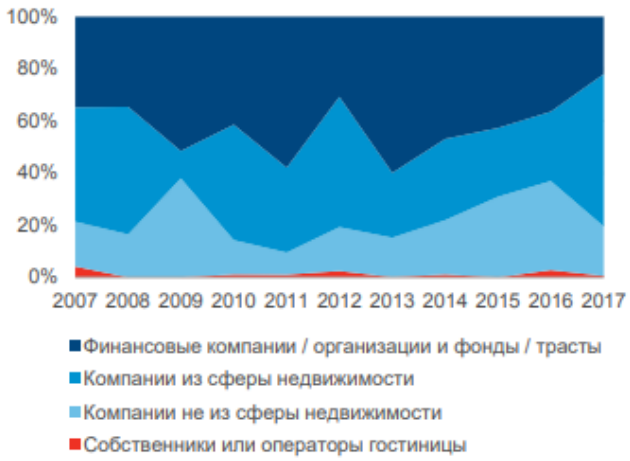


Источник: Colliers International

Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм»

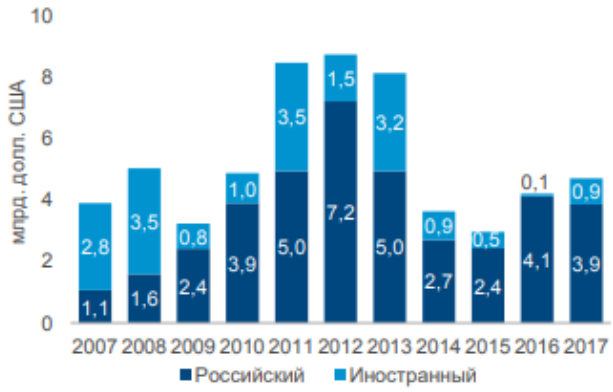
Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по типу инвестора



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по источнику капитала



Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

Итогом 2017 г. стало увеличение числа инвестиционных сделок между профессиональными участниками рынка капиталов. На конец 2017 г. в экспозиции находилось ограниченное количество крупных портфельных активов, в связи с чем мы ожидаем снижения объема инвестиций до $4 млрд в 2018 г.

Австрийская компания IMMOFINANZ и скандинавский фонд Northern Horizon Capital продали российские активы и покинули рынок. В то же время мы наблюдаем активный интерес со стороны азиатских и уже присутствующих на российском рынке иностранных инвесторов и фондов, нацеленных на дальнейшее пополнение инвестиционного портфолио. В целом в 2018 г. приток новых инвесторов, вероятно, превысит число уходящих игроков.

На фоне роста арендных ставок, торговый и офисный сегменты будут в равной степени востребованы в 2018 г. Доля складской недвижимости сохранится на уровне 2016–2017 гг. Значительный эффект на

инвестиционный фон в России будет оказывать денежно-кредитная политика Центрального банка, продолжение процесса восстановления экономики страны, а также динамика антироссийских санкций со стороны иностранных государств.

Инвестиционные транзакции в 2017*

ГОРОД	НАЗВАНИЕ	СЕГМЕНТ	СТОИМОСТЬ, МЛН	ПРОДАВЕЦ	ПОКУПАТЕЛЬ
Москва	Портфель компании IMMOFINANZ	Торговый	$1 048	IMMOFINANZ	FORTGROUP
Москва	Columbus	Торговый	$470	«МИРС»	Сергей Гордеев
Москва	Офисная башня «IQ-квартал»	Офисный	$428	«Галс-Девелопмент»	АИЖК
Москва	«Военторг»	МФК	$176	Дмитрий Рыболовлев	Fosun Group / AVICA Management Company
Санкт-Петербург	«Лето»	Торговый	$173	«Галс-Девелопмент»	MALLTECH
Москва	«Север»	Складской	$117	«Ориентир»	Raven Russia Limited
Москва	«Легион II»	Офисный	$100	«ГМК «Норильский никель»	UFG Real Estate
Санкт-Петербург	Портфель фонда под управлением NHC	Складской, офисный	$83	EPI Russia I Ky	Raven Russia Limited
Москва	«Мельников Хаус»	Офисный	$80	Структуры компании «Татнефть»	UFG Real Estate
Москва	«Останкино», «Турист»	Гостиничный	$35	Группа ВТБ	«Град-индустрия»
Санкт-Петербург	«Северная столица»	Офисный	$28	«Балтийский банк»	Холдинг «Империя»

*Выборочно
Источник: Colliers International

Таблица 3.3 Анализ актуальных предложений о продаже

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Метро	Тип объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 1-й Неопалимовский пер., 10С13	Смоленская, 10 мин. Пешком, Киевская, 14 мин. пешком	ОСЗ	1059,00	259 000 000	244 340	https://www.cian.ru/sale/commercial/178278759/
2	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленский бул., 11	Смоленская, 7 мин. Пешком	ОСЗ	1520,0	250 000 000	164 474	https://www.cian.ru/sale/commercial/170347316/
3	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Капранова, 3С4	Краснопресненская, 5 мин. Пешком, Баррикадная, 9 мин. Пешком, Улица 1905 года, 14 мин. пешком	ОСЗ	2324,0	329 670 000	141 855	https://www.cian.ru/sale/commercial/177122685/
4	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Предтеченский пер., 22	Улица 1905 года, 7 мин. Пешком, Краснопресненская, 10 мин. Пешком, Баррикадная, 14 мин., Пешком	ОСЗ	1750,0	371 196 800	212 113	https://www.cian.ru/sale/commercial/160435446/
5	Март 2018	Москва ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 22	Улица 1905 года, 7 мин. Пешком,	ОСЗ	5574,0	1 500 000 000	269 107	https://www.cian.ru/sale/commercial/168436402/
6	Март 2018	Москва, ЦАО , р-н Пресненский, Баррикадная ул., 4С2	Баррикадная, 1 мин пешком, Краснопресненская, 4 мин. Пешком, Смоленская, 21 мин. Пешком,	ОСЗ	4969,0	1 347 729 920	271 228	https://www.cian.ru/sale/commercial/166439034/
7	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Баррикадная ул., 8С5А	Баррикадная, 2 мин пешком, Краснопресненская, 5 мин. Пешком, Маяковская 20 мин. пешком	ОСЗ	4968,0	1 000 000 000	201 063	https://www.cian.ru/sale/commercial/178264863/
8	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. 1-й Тружеников, 12	Киевская, 4 мин. Пешком	ОСЗ	4579,0	1 300 000 000	283 905	https://www.cian.ru/sale/commercial/169179421/
9	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Звенигородская ул., 13С4	Улица 1905 года, 2 мин	ОСЗ	1841,0	249 000 000	135 253	https://www.cian.ru/sale/commercial/173024113/
10	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 3С1	Улица 1905 года, 12 мин. Пешком	ОСЗ	4626,0	1 050 000 000	226 978	https://www.cian.ru/sale/commercial/178246985/
11	Март 2018	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, пл. Киевского Вокзала, 2Б	Киевская, 3 мин. Пешком, Смоленская, 15 мин. Пешком,	ОСЗ	725	169 920 000	234 373	https://www.cian.ru/sale/commercial/140179212/
12	Март 2018	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Бережковская наб., 12Г	Киевская 9 мин. Пешком	ОСЗ	951,2	158 002 000	549 931	https://www.cian.ru/sale/commercial/149554033/
13	Март 2018	Москва, ЗАО , р-н Дорогомилово, Студенческая ул., 42А	Кутузовская, 5 мин. Пешком, Студенческая, 7 мин. пешком	ОСЗ	1037,0	199 000 000	191 900	https://www.cian.ru/sale/commercial/167764277/

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Метро	Тип объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
14	Март 2018	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, ул. Раевского,4	Студенческая, 10 мин. Пешком, Киевская 14 ми. пешком	ОСЗ	3830,0	628 179 200	164 016	https://www.cian.ru/sale/commercial/177919241/
15	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Тишинский пер., 8С1	Белорусская, 7 мин. пешком	ОСЗ	1109,6	149 997 000	135 182	https://www.cian.ru/sale/commercial/173629815/
16	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Малая Грузинская, 20/13С1	Краснопресненская, 8 мин. Пешком	ОСЗ	1350,0	230 000 000	170 371	https://www.cian.ru/sale/commercial/170282356/
17	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Маяковская, 7 мин. Пешком, Белорусская, 12 мин. пешком	ОСЗ	2046,0	480 000 000	234 605	https://www.cian.ru/sale/commercial/177032892/
18	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пл. Тверская Застава, 3	Белорусская, 7 мин. Пешком	ОСЗ	1100,0	210 000 000	190 910	https://www.cian.ru/sale/commercial/169339256/
19	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Грузинский Вал, 10	Белорусская, 7 мин. Пешком	ОСЗ	1600,0	390 000 000	243 750	https://www.cian.ru/sale/commercial/169105897/
20	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская пл., 8/12/1С1	Смоленская, 4 мин. Пешком, Киевская, 18 мин. пешком	ОСЗ	774	105 000 000	135 659	https://www.cian.ru/sale/commercial/169976457/
	Максимальное значение						549 931	
	Минимальное значение						135 253	
	Среднее значение						220 051	

Таблица 3.4 Анализ актуальных предложений об аренде

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Ст. метро	Площадь кв.м.	Тип объекта	Стоимость, руб./кв.м./год с НДС	Назначение	Источник
1	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленская-Сенная пл., 27С6	Смоленская, 5 мин. Пешком, Арбатская. 10 мин. пешком	1 640,0	ОСЗ	25 250	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/170672040/
2	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 3-й Неопалимовский пер., 8	Смоленская, 10 мин. Пешком	469,0	ОСЗ	25 587	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/164102382/
3	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Бурденко, 11АС1	Парк культуры 9 мин. Пешком,	756,0	ОСЗ	27 900	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/1513988/
4	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 15С29	Улица 1905 года 13 мин. Пешком, Краснопресненская 14 мин. пешком	1 433,0	ОСЗ	24 000	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/164555181/
5	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Тимура Фрунзе, 11С49	Парк культуры 5 мин. Пешком	1 248,0	ОСЗ	34 178	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/177601655/
6	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Тимура Фрунзе, 11С15	Парк культуры 8 мин. Пешком	2 100,0	ОСЗ	21 000	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/173604332/
7	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. 1-й Тружеников, 27/2	Киевская 13 мин. Пешком	668	ОСЗ	27 000	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/177288286/
8	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Саввинский пер., 9С7	Киевская 15 мин. Пешком	1 057,0	ОСЗ	30 000	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/178544406/
9	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Ефремова, 10	Фрунзенская, 5 мин. Пешком, Спортивная,	5 680,0	ОСЗ	30 000	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/170949782/

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Ст. метро	Площадь кв.м.	Тип объекта	Стоимость, руб./кв.м./год с НДС	Назначение	Источник
			14 мин. Пешком,					
10	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Комсомольский просп., 24С1	Фрунзенская, 1 мин. Пешком, Спортивная, 15 мин. Пешком, Спортивная, 20 мин. пешком	1 389,0	ОСЗ	18 900	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/177240743/
11	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4С2	Улица 1905 года 8 мин. Пешком,	1 648,0	ОСЗ	24 000	ПСН	https://www.cian.ru/rent/commercial/169106418/
12	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большой Тишинский пер., 8С2	Белорусская, 11 мин. Пешком, Баррикадная, 14 мин. Пешком, Краснопресненская, 15 мин. пешком	2 000,0	ОСЗ	18 000	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/168413007/
13	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 38С1	Баррикадная, 8 мин. Пешком	774,0	ОСЗ	26 668	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/178352268/
14	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 32С1	Баррикадная, 7 мин. Пешком	252,0	ОСЗ	24 000	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/169500332/
15	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Большой Саввинский пер., 16/14С3	Киевская, 10 мин. Пешком, Спортивная/Фрунзенская 10 мин. пешком	1 900,0	ОСЗ	29 500	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/162021765/
16	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Учебный пер., 4С2	Спортивная, 4 мин. Пешком МЦК Лужники 5 мин. пешком	40.7	ОСЗ	23 600	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/165169536/
17	Март 2018	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 13С2	Маяковская, 8 мин. Пешком, Белорусская 6 мин. пешклм	1 625,0	ОСЗ	25 000	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/157267825/
18	Март 2018	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 5С5	Белорусская. 7 мин. Пешком	416,5	ОСЗ	25 488	Офис	https://www.cian.ru/rent/commercial/159631100/
19	Март 2018	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Бережковская наб., 28	Студенческая, 13 мин. Пешком, Кутузовская, 20 мин. пешком	1 645	ОСЗ	18 408	ПСН	https://www.cian.ru/rent/commercial/170363823/
	Максимальное значение					34 178,0		
	Минимальное значение					18 000,0		
	Среднее значение					25 183,0		

3.4. Анализ ценообразующих факторов объекта оценки

1. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- ✓ расположение выхода на красную линию.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;

- между Бульварным и Садовым кольцом;

- между Садовым кольцом и ТТК;

- между ТТК и ЧТК;

- между ЧТК и МКАД;

- за МКАД.

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

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

Таблица 3.5. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости для коммерческой недвижимости с указанием условий, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений

Источник информации	ФИО представителя	Дата опроса	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	15 минут и выше
Компания «Инком-Недвижимость», www.incom.ru, т. +7 (495) 363-04-44, г. Москва, Зубовский б-р, д. 21–23, стр. 1	Третьякова Евгения	16.09.2016 г.	1,0	1,10	1,15	1,2
Компания «CP Capital», www.cpcapital.ru, т. +7 (495) 215-04-56, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1	Обруч Максим	16.09.2016 г.	1,0	1,14	1,2	1,25
ООО "КАПИТАЛ", office-online.ru, т. +7 (495) 660-3557, г. Москва, площадь Джавахарлала Неру, д. 1	Чуб Надежда	16.09.2016 г.	1,0	1,12	1,19	1,3
Бест-Недвижимость, www.best-realty.ru, т. +7 (495) 725-04-22, г. Москва, ул. Люсиновская, д. 13, стр. 1	Макаров Руслан	16.09.2016 г.	1,0	1,12	1,2	1,25
АДРЕСЪ-НЕДВИЖИМОСТЬ, www.adres-realty.ru, т. +7 (495) 626-43-88, г. Москва, Ружейный пер., д. 6	Моисеева Наталья	16.09.2016 г.	1,0	1,13	1,2	1,25
«Миэль – Недвижимость», http://www.miel.ru, т. +7 (495) 777-33-77, г. Москва, Бауманская ул., д. 28/25	Татьяна Львовна	16.09.2016 г.	1,0	1,11	1,18	1,25
Среднее значение:			1,0	1,12	1,19	1,25

На основании информации, предоставленной риелторами, Оценщик использует средние значения представленных риелторами данных. Оценщиком была составлена таблица с расчётными коэффициентами, в зависимости от удаленности от метро по значениям, представленным специалистами агентств недвижимости.

Таблица 3.6 Поправка на удаленность от метро

Объект оценки/ объект аналога	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	15 минут и выше
до 5 минут пешком	1,00	1,12	1,19	1,25
от 5 мин до 10 мин пешком	0,90	1,00	1,07	1,12
от 10 до 15 мин пешком	0,84	0,94	1,00	1,05
Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	0,80	0,90	0,96	1,00

Корректировка на удаленность от метро рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1$$

, где:

i – корректировка удаленность от станции метро;
$K_{оц}$ – размер скидки на удаленность для объекта оценки;
$K_{ан}$ – размер скидки на удаленность для объекта-аналога

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Расположение входа помещения с улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

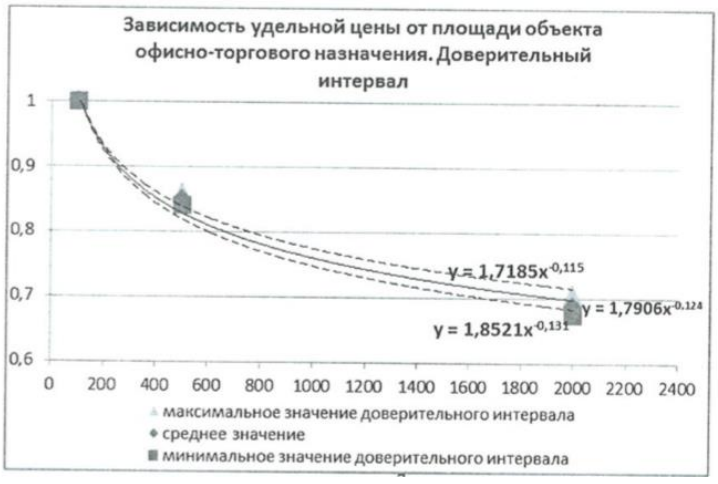
Таблица3.7. Экспертные оценки поправочного коэффициента на красную линию

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Арендные ставки			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., Лейфер Л.А.

2. Площадь объекта. На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения.



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., Лейфер Л.А.

3. Этаж расположения.

Таблица3.8. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Арендные ставки			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., Лейфер Л.А.

4. Обеспеченность отдельным входом в помещение.

Таблица3.9. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., Лейфер Л.А.

5. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

6. Факт сделки (уторгование). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Для целей корректировки на торг, оценщик использовал сборник рыночных данных «СРД-21» под ред. Яскевича. Согласно данному справочнику, в ноябре 2017 г. в г. Москве скидка на торг для помещений офисного назначения при продаже – 11-13%, при аренде – 7-8%.

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9 -10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)

Стат. ООО «Цен

7. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

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

9. Техническое состояние объекта.

Таблица 3.10. Краткие характеристики видов ремонтных работ

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт офиса включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандарт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Люкс	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

Таблица 3.11. Экспертные оценки поправочного коэффициента на физическое состояние здания

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73
Арендные ставки			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., Лейфер Л.А.

Таблица 3.12. Экспертные оценки поправочного коэффициента на состояние отделки для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Арендные ставки			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной раендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

«*Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., Лейфер Л.А.*

11. Соответствие объекта принципу НЭИ.

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

1. Текущее использование объекта в настоящее время – нежилое (офисное).

Законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не зарегистрировано.

2. Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации здания и его помещений, как выполняющих общественные (преимущественно офисные) функции.

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

Поскольку имущество используются по своему функциональному назначению, можно сделать вывод о том, что, оцениваемая недвижимость, соответствует своему функциональному назначению и изменение его текущего профиля не целесообразно.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать их в текущем качестве (в качестве нежилого здания с площадями преимущественно офисного назначения).

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

Учитывая первоначальное назначение, конструктивные особенности рассматриваемого недвижимого имущества - вариантом наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества только под нежилое (административно-офисное назначение)

ВЫВОДЫ:

- Основываясь на анализе рынка и вышеуказанных критериев возможного использования, и, принимая во внимание расположение объекта оценки, разрешенное использование земельного участка, объемно-планировочные решения здания, а также исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта, рассматривалось по текущему, а именно административного здания.

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости имущества в соответствии со стандартами и принятой в России практикой, в рыночных условиях хозяйствования могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут применяться варианты и различные методы расчётов.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

5.1. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным, либо экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел невозможным применить затратный подход к определению справедливой стоимости недвижимого имущества.

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. Выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности.
2. Сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки.
3. Определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта, чтобы получить диапазон цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.

При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками.

4. Сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им.
5. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

На рынке коммерческой недвижимости г. Москвы присутствует информация по предложениям о выставленных на продажу офисных объектов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к определению справедливой стоимости недвижимого имущества.

5.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Данный подход основан на предположении, что будущие доходы от эксплуатации недвижимости формируют ее текущую стоимость.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комнаты, квартиры, офиса, парковочного места, гаража в кооперативе и т.п.).

Представленное к оценке имущество может и используется в коммерческих целях, т. е. в целях извлечения дохода собственником/владельцем от сдачи недвижимости в аренду, соответственно, оцениваемое имущество, целесообразно рассматривать как доходоприносящую недвижимость.

Учитывая изложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в данной работе Оценщик счел возможным применить методы доходного подхода к оценке справедливой стоимости недвижимого имущества.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Подход к оценке с точки зрения сопоставимых продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При использовании метода сопоставимых продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение по отдельным элементам оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке, корректировка цен объектов – аналогов.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).

Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты оценки).

Г. Местоположение (степень привлекательности участка расположения объекта для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

З. Компоненты, не связанные с недвижимостью.

Под объектами-аналогами понимаются объекты, которые представляют собой базу для сопоставления с оцениваемым по сравнительным характеристикам.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов – аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать время, когда выставляется к продаже объект – аналог должно совпадать с датой проведения оценки, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Также при подборе аналогов следует учитывать, что местоположение аналогов должны совпадать с местоположением объекта оценки. Максимально должны быть приближены или совпадать общая площадь аналогов и объекта оценки. В противном случае подобранные объекты не являются аналогами к оцениваемому объекту.

Основными факторами коммерческой привлекательности, влияющими на стоимость объектов данного типа, являются наличие необходимой инфраструктуры, удобство подъезда и парковки, месторасположения. Данные факторы предопределили критерии подбора аналогов: зданий офисного назначения, находящихся в ЦАО г. Москвы, а также в районах с сопоставимым местоположением относительно основных магистралей, а так же с сопоставимыми автомобильными и пешеходными потоками.

Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных объектов в собственность не только государственно–административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

Анализ структуры спроса и предложения на рынке продаж объектов подобного типа, проведенный Оценщиком, выявил следующие предложения в данном сегменте рынка - данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице № 6.1.1.

Таблица 6.1.1

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата публикации/ актуальность объявления	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Функциональное назначение	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Адрес	г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр.1, 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 22	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 1-й Неопалимовский пер., 10С13	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Баррикадная ул., 8С5А
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Удаленность от метро, мин	5-10 мин пешком от станции метро Смоленская	10-15 мин пешком от станции метро 1905 года	10-15 мин пешком от станции метро Смоленская	5-10 мин пешком от станции метро Белорусская	до 5 мин пешком от станции метро Баррикадная
Линия застройки	Внутри квартала	Первая линия	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Общая площадь здания	3 697,60	5 574,00	1 057,90	2 046,00	4 968,60
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коммуникации	Все необходимые коммуникации есть	Все необходимые коммуникации есть	Все необходимые коммуникации есть	Все необходимые коммуникации есть	Все необходимые коммуникации есть
Вид права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права на земельный участок	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цена предложения, с учетом НДС, руб.		1 271 186 000	259 000 000	566 400 000[5]	999 000 000
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м		228 056	244 825	276 833	201 063
Телефон		8 (929) 6681012	8 (925) 509-10-76	8 (915) 235-58-44	8 (985) 020-95-94
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/168394732/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164481339/	https://www.cian.ru/sale/commercial/177032892/	https://www.cian.ru/sale/commercial/174661085/
Фото объекта					

[5]Начислен НДС

Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 6.1.2

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб.		1 271 186 000	259 000 000	566 400 000[6]	999 000 000
Цена предложения, руб. кв.м		228 056	244 825	276 833	201 063
Передаваемые права на объект	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		228 056	244 825	276 833	201 063
Финансовые условия	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		228 056	244 825	276 833	201 063
Условия продажи	*Типичные*	*Типичные*	*Типичные*	*Типичные*	*Типичные*
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		228 056	244 825	276 833	201 063
Снижение цены в процессе торгов	*Справедливая стоимость*	*Справедливая стоимость*	*Справедливая стоимость*	*Справедливая стоимость*	*Справедливая стоимость*
Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная стоимость, руб.		202 970	217 894	246 381	178 946
Дата предложения		*Март 2018 г.*	*Март 2018 г.*	*Март 2018 г.*	*Март 2018 г.*
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		202 970	217 894	246 381	178 946
Местоположение	г. Москва, пер. Ружейный д.6 стр.1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 22	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 1-й Неопалимовский пер., 10С13	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Баррикадная ул., 8С5А
	ЦАО (СК-ТТК)	ЦАО (СК-ТТК)	ЦАО (СК-ТТК)	ЦАО (СК-ТТК)	ЦАО (СК-ТТК)
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		202 970	217 894	246 381	178 946
Удаленность от метро, мин	5-10 мин пешком от станции метро Смоленская	10-15 мин пешком от станции метро 1905 года	10-15 мин пешком от станции метро Смоленская	5-10 мин пешком от станции метро Белорусская	до 5 мин пешком от станции метро Баррикадная
Корректировка		7%	7%	0%	-10%
Скорректированная цена		217 178	233 147	246 381	161 051
Линия застройки	Внутри квартала	Первая линия	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка		-20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		173 742	233 147	246 381	161 051
Площадь зданий	3 697,60	5 574,00	1 057,90	2 046,00	4 968,60
Корректировка		5,22%	-14,37%	-7,07%	3,72%
Скорректированная цена		182 811,33	199 643,78	228 961,86	167 042,10
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

[6]Начислен НДС

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Скорректированная цена		182 811,33	199 643,78	228 961,86	167 042,10
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		25,22%	14,37%	7,07%	3,72%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,965107058	6,958942241	14,14427157	26,88172043
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		7,63%	13,40%	27,23%	51,75%
Справедливая стоимость административного здания по адресу пер. Ружейный д.6 стр.1, руб./кв. м включая НДС	**189 491**				
Справедливая стоимость административного здания по адресу пер. Ружейный д.6 стр.1, руб. включая НДС	**700 661 922**				
Корректировка для административного здания под общественное питание[7]	**1,16**				
Справедливая стоимость административного здания по адресу пер. Ружейный д.6 стр.2, руб./кв. м включая НДС	**219 810**				
Справедливая стоимость административного здания по адресу пер. Ружейный д.6 стр.2, руб. включая НДС	**12 441 246**				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. включая НДС	**713 103 168**				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС	**604 324 719**				

[7] Согласно данным аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2017» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2017г.).

Список объектов

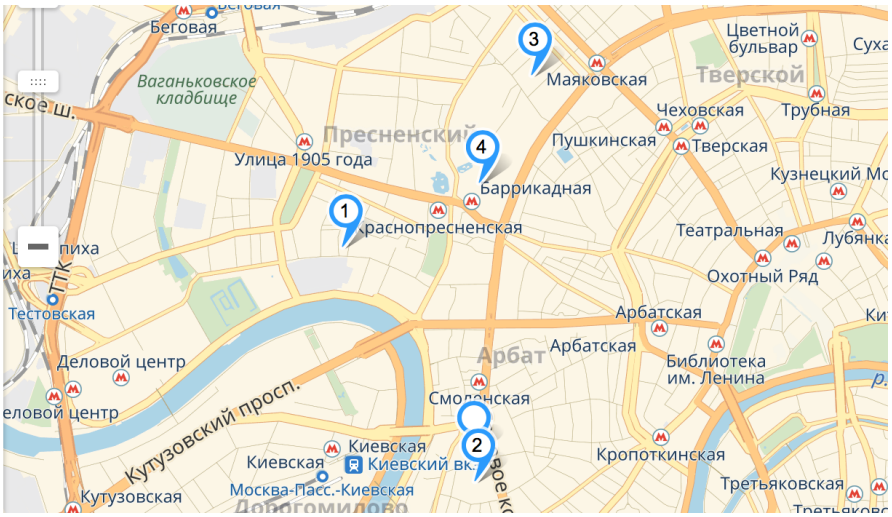
4 Москва, Баррикадная улица, 8с5А

3 Москва, улица Юлиуса Фучика, 6с2

2 Москва, 1-й Неопалимовский пер, 10с13

1 Москва, Рочдельская улица, 22

Москва, Ружейный переулок, 6с1,2



Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:
метод, связанный с анализом парных продаж;
метод прямого анализа характеристик;
экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади помещений объектов, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Передаваемые права

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

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0 %, так как в объем передаваемых прав для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право собственности.

Финансовые условия

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

Условия продажи

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

Совершенная сделка или предложение

В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеем возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынуждены ограничиться информацией по предложениям, которые достаточно представлены в средствах массовой информации. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, используется понижающая процентная поправка. Не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки цен предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов.

Подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, получил наибольшее практическое применение. Отсутствие открытых данных по ценам сделок не позволяют сопоставить цены предложений с конечными результатами продаж, определить размеры скидок по

отдельным сделкам на практике не представляется возможным. Поэтому единственным источником информации о скидках могут служить риэлторские компании[8].

Определяя цены предложения объектов недвижимости, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга. Торг при продаже коммерческой недвижимости, как правило, составляет 5-15%% от стартовой цены предложения.

По данным «СРД-21», ноябрь 2017 г., снижение цены находится на уровне 11-13%.

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9 -10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)

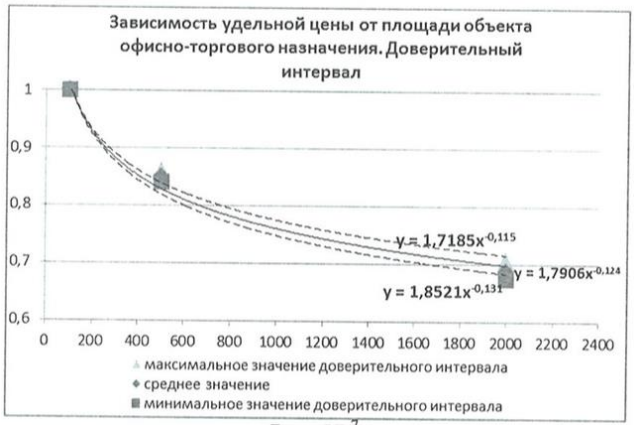
Учитывая активность рынка недвижимости, местоположение (ЦАО) для расчетов использовалось минимальное значение корректировки на торг, равное 11%.

Дата продажи/выставления на торги

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Общая площадь помещений

Поскольку площади объекта оценки и объектов аналогов отличаются, оценщиком было принято решение провести корректировку. Как правило, цена продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Для проведения корректировки на общую площадь оценщик использовал данные аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2017» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2017г.). Согласно материалам данного справочника корректировка на площадь определяется по среднему значению зависимости.



Данная формула отражает зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения. Итоговая поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{П} = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$

,

где:

$K_{П}$ – размер корректировки на общую площадь строений;

C_{OO} – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта-аналога.

[8] Группа компаний АКРУС тел. тел.: (495) 785 - 81 – 15 (www.prom-zona.ru); Портал www.redeveloper.ru, 8 (919) 100-56-60; АН «Лига Про» тел. (495) 988–41–95 (http://www.sklad-i-ofis.ru/first/)

Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 6.1.3

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	3 697,6	5 574,0	1 057,9	2 046,0	4 968,6
Относительная расчетная стоимость	0,6465	0,6144	0,7550	0,6957	0,6233
Корректировка на общую площадь, округлено, %	-	5,22%	-14,37%	-7,07%	3,72%

Корректировка на местоположение.

Все объекты-аналоги располагаются в ЦАО (СК-ТТК), как и объект оценки, корректировка не требуется.

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельных показателей стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядно отображающего данную зависимость.

Корректировка на удаленность от метро в настоящем отчете принята на основании интервьюирования ведущих агентств недвижимости.

Таблица 6.1.4. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости для коммерческой недвижимости с указанием условий, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений

Источник информации	ФИО представителя	Дата опроса	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	15 минут и выше
Компания «Инком-Недвижимость», www.incom.ru, т. +7 (495) 363-04-44, г. Москва, Зубовский б-р, д. 21–23, стр. 1	Третьякова Евгения	16.09.2016 г.	1,0	1,10	1,15	1,2
Компания «CP Capital», www.cpcapital.ru, т. +7 (495) 215-04-56, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1	Обруч Максим	16.09.2016 г.	1,0	1,14	1,2	1,25
ООО "КАПИТАЛ", office-online.ru, т. +7 (495) 660-3557, г. Москва, площадь Джавахарлала Неру, д. 1	Чуб Надежда	16.09.2016 г.	1,0	1,12	1,19	1,3
Бест-Недвижимость, www.best-realty.ru, т. +7 (495) 725-04-22, г. Москва, ул. Люсиновская, д. 13, стр. 1	Макаров Руслан	16.09.2016 г.	1,0	1,12	1,2	1,25
АДРЕСЪ-НЕДВИЖИМОСТЬ, www.adres-realty.ru, т. +7 (495) 626-43-88, г. Москва, Ружейный пер., д. 6	Моисеева Наталья	16.09.2016 г.	1,0	1,13	1,2	1,25
«Миэль – Недвижимость», http://www.miel.ru, т. +7 (495) 777-33-77, г. Москва, Бауманская ул., д. 28/25	Татьяна Львовна	16.09.2016 г.	1,0	1,11	1,18	1,25
Среднее значение:			1,0	1,12	1,19	1,25

На основании информации, предоставленной риелторами, Оценщик использует средние значения представленных риелторами данных. Оценщиком была составлена таблица с расчётными коэффициентами, в зависимости от удаленности от метро по значениям, представленным специалистами агентств недвижимости.

Таблица 6.1.5 Поправка на удаленность от метро

Объект оценки/ объект аналога	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	15 минут и выше
до 5 минут пешком	1,00	1,12	1,19	1,25
от 5 мин до 10 мин пешком	0,90	1,00	1,07	1,12
от 10 до 15 мин пешком	0,84	0,94	1,00	1,05
Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	0,80	0,90	0,96	1,00

Таблица 6.1.6 Расчет поправки на расстояние от метро для объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Местоположение	г. Москва,пер. Ружейный, д. 6, стр.1, 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 22	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 1-й Неопалимовский пер., 10С13	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Баррикадная ул., 8С5А
Расстояние от метро, мин пешком	5-10 мин пешком от станции метро Смоленская	10-15 мин пешком от станции метро 1905 года	10-15 мин пешком от станции метро Смоленская	5-10 мин пешком от станции метро Белорусская	до 5 мин пешком от станции метро Баррикадная
Корректировка		7%	7%	0%	-10%

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Расположение входа помещения с улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Для проведения корректировки на линию застройки оценщик использовал данные аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2017» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2017г.).

Таблица 6.1.7. Экспертные оценки поправочного коэффициента на красную линию

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Арендные ставки			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Объект-аналог №1 располагается на первой линии домов, таким образом вводим корректировку в размере -20%, остальные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/Ki}{1/\sum_{j=1}^{n} K_j},$$

где:

Vi – весовой коэффициент для i-ого аналога;

Ki – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Соотношение удельных цен помещений различного назначения определяется на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Оценщик использовал данные аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2017» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2017г.).

Таблица 6.1.8. Экспертные оценки поправочного коэффициента на красную линию

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений			
Отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,16	1,14	1,18
Арендные ставки			
Отношение удельной арендной ставки объектов общественного питания к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,17	1,15	1,20

Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, рассчитанной в рамках сравнительного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом НДС, составляет:

713 103 168
(Семьсот тринадцать миллионов сто три тысячи сто шестьдесят восемь) руб.

6.2. Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода

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

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна или если изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в состоянии предполагающем сдачу в аренду и может приносить стабильный доход продолжительное время, для расчета Объекта оценки Оценщик использовал метод прямой капитализации.

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

$$ПВД = A1 * S1 + A2 * S2 + ... + Ai * Si ,$$

где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

Ai - ставка арендной платы с i-й площади;

Si - размер i-й площади, кв.м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$ДВД = ПВД * (1 - Ки)$$

где:

ДВД - действительный валовый доход;

ПВД - потенциальный валовый доход;

Ки - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение чистого операционного дохода:

$$Ч0Д = ДВД - ОПР,$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовый доход;

ОПР - операционные расходы.

4. Определение операционных расходов (годовых):

$$\mathbf{ОПР = О_{ни} + О_с + О_з + О_к + О_у + О_к,}$$

где:

$О_{ни}$ - налог на имущество;

$О_с$ - расходы на страхование имущества;

$О_з$- платежи за права землепользования;

$О_к$ – коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;

$О_у$ - расходы на управление;

$О_к$ - капитальные резервы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;
- определение потерь, которое производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является эффективным валовым доходом;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

$$V = \frac{NOI}{Ry},$$

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т. п.).

В данном случае для дальнейших расчетов были приняты определенные допущения, т. е. предполагается, что оцениваемое недвижимое имущество будет в дальнейшем длительное время сдаваться в аренду, что в полной мере позволяет Оценщику применить в рамках доходного подхода метод капитализации дохода.

6.2.1. Формирование денежного потока

Определение величины средней годовой ставки арендной плат

Для определения рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных

факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов – административные здания.
- месторасположение объектов-аналогов - выбранные объекты должны находиться в ЦАО г. Москва, в районах сопоставимых с местоположением Объекта оценки.

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды

Таблица 6.2.1.

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Дата предложения/ актуальность объявления	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Адрес месторасположения	г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр.1, 2	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленская-Сенная пл., 27С6	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 15С29	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 38С1
Округ/Район	ЦАО (СК-ТТК)	ЦАО (СК-ТТК)	ЦАО (СК-ТТК)	ЦАО (СК-ТТК)	ЦАО (СК-ТТК)
Удаленность от ближайшей станции метро	5-10 мин пешком от станции метро Смоленская	5-10 мин пешком от станции метро Смоленская	15-20 мин пешком от станции метро Краснопресненская	5-10 мин пешком от станции метро 1905 года	10-15 мин пешком от станции метро Баррикадная
Арендопригодная площадь	3 697,60	1 638,00	1 433,00	1 648,00	774,00
Линия застройки	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Первая линия	Внутри квартала
Функциональное назначение	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Дополнительные улучшения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Предложение, руб. в месяц не включая ЭР и КП, без учета НДС		-	-	3 296 000	1 457 700
Предложение, руб. в месяц не включая ЭР и КП, с учетом НДС	-	3 450 000	2 866 000	3 889 280	1 720 086
Предложение, руб. кв. м в год не включая ЭР и КП, с учетом НДС	-	25 275	24 000	28 320	26 668
Источник информации	-	8 (905) 733-98-66	8 (499) 252-31-41	8 (967) 064-17-30	8 (495) 768-47-44
Контакты продавца	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/176524531/	https://www.cian.ru/rent/commercial/164555181/	https://www.cian.ru/rent/commercial/177195950/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169071636/
Фото					

Список объектов

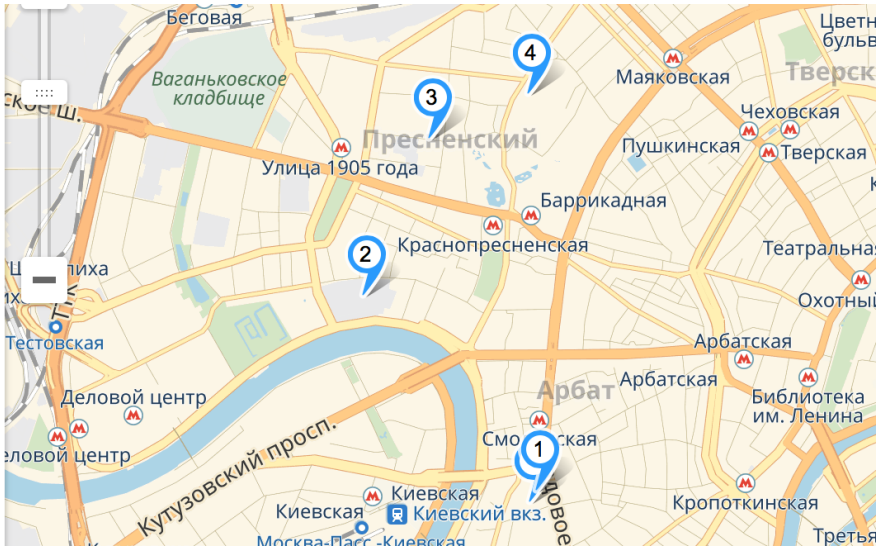
4 Москва, Большая Грузинская улица, 38с1

3 Москва, Расторгуевский переулок, 4с2

2 Москва, Рочдельская улица, 15с29

1 Москва, Смоленская-Сенная площадь, 27с6

Москва, Ружейный переулок, 6с1,2



Расчет среднерыночной ставки аренды

Таблица 6.2.2.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена аренды в месяц	руб. в месяц		3 450 000	2 866 000	3 889 280	1 720 086
Общая площадь	м2	3 697,60	1 638,00	1 433,00	1 648,00	774,00
Единицы сравнения						
1. Цена предложения	руб. в месяц		3 450 000	2 866 000	3 889 280	1 720 086
2. Арендная ставка	руб./кв.м в год		25 275	24 000	28 320	26 668
Наличие в ставке эксплуатационных расходов		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка			25 275	24 000	28 320	26 668
Совершенная сделка или предложение		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в год		23 506	22 320	26 338	24 801
Условия рынка (время продажи)		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в год		23 506	22 320	26 338	24 801
Местоположение		г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр.1, 2	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленская-Сенная пл., 27С6	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 15С29	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 38С1
		ЦАО (СК-ТТК)	ЦАО (СК-ТТК)	ЦАО (СК-ТТК)	ЦАО (СК-ТТК)	ЦАО (СК-ТТК)
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в год		23 506	22 320	26 338	24 801

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Удаленность от метро		5-10 мин пешком от станции метро Смоленская	5-10 мин пешком от станции метро Смоленская	15-20 мин пешком от станции метро Краснопресненская	5-10 мин пешком от станции метро 1905 года	10-15 мин пешком от станции метро Баррикадная
Корректировка	%		0%	12%	0%	7%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в год		23 506	24 998	26 338	26 537
Линия застройки		Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Первая линия	Внутри квартала
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-20,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в год		23 506	24 998	21 070	26 537
Площадь объекта		3 697,60	1 638,00	1 433,00	1 648,00	774,00
Корректировка	%		-9,61%	-11,10%	-9,54%	-17,63%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в год		21 247,07	22 223,22	19 059,92	21 858,53
Тип объекта		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в год		21 247,07	22 223,22	19 059,92	21 858,53
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в год		21 247,07	22 223,22	19 059,92	21 858,53
Компоненты, не связанные с недвижимостью		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в год		21 247,07	22 223,22	19 059,92	21 858,53
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			16,61%	18,10%	36,54%	24,63%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			6,020469597	5,524861878	2,736726875	4,060089322
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			32,82%	30,12%	14,92%	22,14%
Удельная арендная ставка 1 кв. м. площади административного здания, округл.	**руб./кв.м в год**	**21 350**				
Корректировка для административного здания под общественное питание[9]		**1,17**				
Удельная арендная ставка 1 кв. м. площади административного здания под общественное питание, округл.	**руб./кв.м в год**	**24 980**				

[9] Согласно данным аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2017» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2017г.).

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана арендная плата за 1 кв. м общей площади в год, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Финансовые условия

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

Условия сделки

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

Наличие эксплуатационных расходов

По данным «Сборника рыночных корректировок» СРД-21, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2017. Поскольку в состав цены объектов-аналогов включены эксплуатационные расходы, для целей расчёта необходимо данные расчёты вычесть. Объекты аналоги представлены в аренду без ЭР и КП. Введение корректировки по данному параметру не требуется.

Совершенная сделка или предложение

В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеем возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынуждены ограничиться информацией по предложениям, которые достаточно представлены в средствах массовой информации. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, используется понижающая процентная поправка. Не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки цен предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов.

Подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, получил наибольшее практическое применение. Отсутствие открытых данных по ценам сделок не позволяют сопоставить цены предложений с конечными результатами продаж, определить размеры скидок по отдельным сделкам на практике не представляется возможным. Поэтому единственным источником информации о скидках могут служить риэлторские компании[10].

По данным «СРД-21», ноябрь 2017 г., скидка на торг при аренде офисной недвижимости находится на уровне 7-8%.

[10] Группа компаний АКРУС тел. тел.: (495) 785 - 81 – 15 (www.prom-zona.ru); Портал www.redeveloper.ru, 8 (919) 100-56-60; АН «Лига Про» тел. (495) 988–41–95 (http://www.sklad-i-ofis.ru/first/)

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9 -10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)

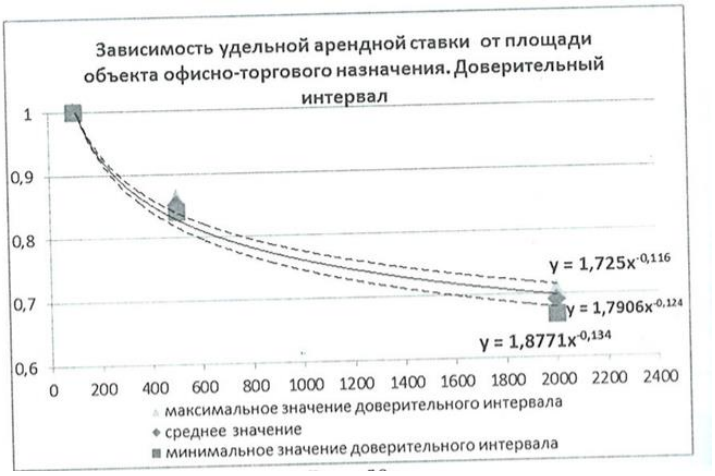
Учитывая активность рынка недвижимости, местоположение (ЦАО) для расчетов использовалось минимальное значение корректировки на торг, равная 7%.

Дата продажи/выставления на торги

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Общая площадь помещений

Поскольку площади объекта оценки и объектов аналогов отличаются, оценщиком было принято решение провести корректировку. Как правило, цена аренды 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Для проведения корректировки на общую площадь оценщик использовал данные аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2017» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2017г.). Согласно материалам данного справочника корректировка на площадь определяется по среднему значению зависимости.



Данная формула отражает зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения. Итоговая поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{П} = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\% ,$$

где:

$K_{П}$ – размер корректировки на общую площадь строений;

C_{OO} – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта-аналога.

Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 6.2.3

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	3 697,6	1 638,0	1 433,0	1 648,0	774,0
Относительная расчетная стоимость	0,6465	0,7152	0,7272	0,7147	0,7849
Корректировка на общую площадь, округлено, %	-	-9,61%	-11,10%	-9,54%	-17,63%

Корректировка на местоположение.

Все объекты-аналоги располагаются в ЦАО (СК-ТТК), как и объект оценки, корректировка не требуется.

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельных показателей стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядно отображающего данную зависимость.

Корректировка на удаленность от метро в настоящем отчете принята на основании интервьюирования ведущих агентств недвижимости.

Таблица 6.2.4. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости для коммерческой недвижимости с указанием условий, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений

Источник информации	ФИО представителя	Дата опроса	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	15 минут и выше
Компания «Инком-Недвижимость», www.incom.ru, т. +7 (495) 363-04-44, г. Москва, Зубовский б-р, д. 21–23, стр. 1	Третьякова Евгения	16.09.2016 г.	1,0	1,10	1,15	1,2
Компания «CP Capital», www.cpcapital.ru, т. +7 (495) 215-04-56, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1	Обруч Максим	16.09.2016 г.	1,0	1,14	1,2	1,25
ООО "КАПИТАЛ", office-online.ru, т. +7 (495) 660-3557, г. Москва, площадь Джавахарлала Неру, д. 1	Чуб Надежда	16.09.2016 г.	1,0	1,12	1,19	1,3
Бест-Недвижимость, www.best-realty.ru, т. +7 (495) 725-04-22, г. Москва, ул. Люсиновская, д. 13, стр. 1	Макаров Руслан	16.09.2016 г.	1,0	1,12	1,2	1,25
АДРЕСЪ-НЕДВИЖИМОСТЬ, www.adres-realty.ru, т. +7 (495) 626-43-88, г. Москва, Ружейный пер., д. 6	Моисеева Наталья	16.09.2016 г.	1,0	1,13	1,2	1,25
«Миэль – Недвижимость», http://www.miel.ru, т. +7 (495) 777-33-77, г. Москва, Бауманская ул., д. 28/25	Татьяна Львовна	16.09.2016 г.	1,0	1,11	1,18	1,25
Среднее значение:			1,0	1,12	1,19	1,25

На основании информации, предоставленной риелторами, Оценщик использует средние значения представленных риелторами данных. Оценщиком была составлена таблица с расчётными коэффициентами, в зависимости от удаленности от метро по значениям, представленным специалистами агентств недвижимости.

Таблица 6.2.5 Поправка на удаленность от метро

Объект оценки/ объект аналога	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	15 минут и выше
до 5 минут пешком	1,00	1,12	1,19	1,25
от 5 мин до 10 мин пешком	0,90	1,00	1,07	1,12
от 10 до 15 мин пешком	0,84	0,94	1,00	1,05
Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	0,80	0,90	0,96	1,00

Таблица 6.2.6 Расчет поправки на расстояние от метро для объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Местоположение	г. Москва,пер. Ружейный, д. 6, стр.1, 2	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленская-Сенная пл., 27С6	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 15С29	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4С2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 38С1
Расстояние от метро, мин пешком	5-10 мин пешком от станции метро Смоленская	5-10 мин пешком от станции метро Смоленская	15-20 мин пешком от станции метро Краснопресненская	5-10 мин пешком от станции метро 1905 года	10-15 мин пешком от станции метро Баррикадная
Корректировка		0%	12%	0%	7%

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Расположение входа помещения с улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Для проведения корректировки на линию застройки оценщик использовал данные аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2017» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2017г.).

Таблица 6.2.7. Экспертные оценки поправочного коэффициента на красную линию

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Арендные ставки			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Объект-аналог №3 располагается на первой линии домов, таким образом вводим корректировку в размере -20%, остальные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/Ki}{1/\sum_{j=1}^{n} K_j},$$

где:

Vi – весовой коэффициент для i-ого аналога;

Ki – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Соотношение удельных цен помещений различного назначения определяется на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Оценщик использовал данные аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2017» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2017г.).

Таблица 6.2.8. Экспертные оценки поправочного коэффициента на красную линию

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений			
Отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,16	1,14	1,18
Арендные ставки			
Отношение удельной арендной ставки объектов общественного питания к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,17	1,15	1,20

Эффективный (действительный) валовой доход (effective gross income - EGI) – 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.

Оптимальным вариантом является многолетняя непрерывная аренда. В отличие от жилой недвижимости, нежилая недвижимость не может менять арендатора по причине гудвила территории (даже при прекращении рекламы постоянные клиенты туроператора будут обращаться к нему). Необходимо рассматривать портрет наиболее вероятного арендатора[11] и исходя из этого формировать представление об уровне загрузки объекта. Факторами, влияющими на уровень загрузки объекта, являются:

- Сезонность интереса к объекту или объектам, по отношению к которым объект является вспомогательным;
- Типичный срок аренды;
- Период вакантности места.

Можно вычислить коэффициент загрузки (Кз), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

$$Кз = \frac{Период\ доходной\ эксплуатации}{Общий\ фонд\ времени\ потенциального\ использования}$$

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от недозагрузки площадей учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Данный показатель рассчитывалась на основании анализа рынка данного Отчета:

Основные индикаторы рынка		2016	2017	2018П
Общий объем предложения, млн м²		17,05	17,6	17,9
	Класс А	3,9	4,1	4,3
	Класс В+/-	13,2	13,5	13,6
Объем ввода, тыс. м²		312,6	408,0	296,0
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²		964,8	1 273	1 209
Доля вакантных площадей, %		12,4	10,5	8,8
	Класс А	18,4	14,1	13,1
	Класс В+/-	10,6	9,4	7,4

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	2016	2017	2018П
Общее предложение торговых площадей, тыс. м²	6 695	6 942	7 409
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах, тыс. м²	414,5	247,1	466,6
Количество открытых ТЦ, штук	11	7	14
Уровень вакантности в ТЦ, %	11,0	8,3	7,0

На начало 2018 года для офисных помещений класса В доля вакантных площадей составляет 7,4%, для помещений общественного питания (торговых помещений) – 7%.

Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.

[11] Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Величина была рассчитана на основании данных «Сборник Рыночных корректировок СРД-21» под редакцией Е. Е. Яскевича.

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва***			
1.1	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	7 420	5 620	3 980
	Эксплуатационные расходы	4 790	3 830	2 650
1.2	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	8 340	7 020	5 190
	Эксплуатационные расходы	6 050	4 590	3 490

Т.к. арендные ставки объектов – аналогов не содержат эксплуатационные расходы, к расчету принимается величина операционных расходов, равная постоянным расходам и расходы на замещение.

В настоящем Отчете величина постоянных расходов и расходов на замещение была рассчитана как разница операционных и эксплуатационных расходов, согласно данным таблицы выше.

Для расчетов использовалось значение для офисных площадей (5620-3830)=1790 руб./кв.м., для торговых (общественного питания) – (7020-4590)=2430 руб./кв.м.

6.2.2. Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Величина данного показателя была принята по рыночным данным.

Источник: Colliers International

Значение ставки капитализации для офисной и торговой недвижимости Московского региона составляет 9,5 %. Данные значения были использованы в дальнейших расчетах.

6.2.3. Расчет справедливой стоимости методом прямой капитализации

Таблица 6.2.9

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение для офисных площадей	Значение для торговых площадей
Расчет потенциального валового дохода			
Общая площадь	кв.м.	3 697,6	56,6
Арендопригодная площадь офисных помещений[12]	кв.м.	3 697,6	56,6
Доходная часть			
Ставка аренды для офисных помещений	руб./кв.м/год	21 350	24 980
Ставка аренды для офисных помещений	руб./год	78 943 760	1 413 868
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей по рыночным ставкам	руб./год	**78 943 760**	**1 413 868**
Расчет действительного валового дохода			
Коэффициент загрузки для помещений	%	7,4%	7%
Действительный валовый доход	руб.	**73 101 922**	**1 314 897**
Расчет операционных расходов			
Операционные расходы	руб.	6 618 704	137 538
Чистый операционный доход	руб.	**66 483 218**	**1 177 359**
Коэффициент капитализации	**%**	**9,5%**	**9,5%**
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	**руб.**	**699 823 347**	**12 393 253**
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	**руб.**	**712 216 600**	

6.2.4. Заключение о справедливой стоимости, рассчитанной доходным подходом

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

справедливая стоимость Объекта оценки,
рассчитанная доходным подходом, с учетом НДС (18%):

712 216 600
(Семьсот двенадцать миллионов двести шестнадцать тысяч шестьсот) руб.

[12] По данным технического паспорта

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

7.1. Предпосылки согласования

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1.Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2.Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.

3.Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4.Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета справедливой стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки произведен тремя подходами: доходным, затратным и сравнительным.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Полученные результаты

Таблица 7.1.

Наименование	Справедливая стоимость, рассчитанная		
	доходным подходом, руб.	**сравнительным подходом, руб.**	**затратным подходом, руб.**
Объект Оценки	712 216 600	713 103 168	не применялся

Каждый из этих подходов рассматривает стоимость с разных ракурсов, у каждого есть свои достоинства и недостатки. Целью сведения результатов оценки, полученных на основе различных подходов, является оценка достоверности исходной информации, определение преимуществ и недостатков различных методов и выбор единой стоимостной оценки.

7.2. Обоснование использованных весовых коэффициентов

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки произведен двумя подходами: сравнительным и доходным.

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Таблица 7.2.

Критерий	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчёты	2	2	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	2	2	0
Учет влияния различных групп риска при определении стоимости объекта оценки	2	2	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	2	2	0

Критерий	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
	Баллы		
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	1	1	0
Итого суммы баллов	**9**	**9**	**0**
Применение подхода	Применялся	Применялся	Не применялся
Сумма баллов	18		
Вес подхода, %	50,0%	50,0%	0%
Вес подхода округлённо, %	50,00%	50,00%	0%

Таблица согласования результатов, полученных всеми примененными подходам

Таблица 7.3

Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках:		
Доходного подхода, руб.	Сравнительного подхода, руб.	Затратного подхода, руб.
712 216 600	713 103 168	Не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.		
Заключение о справедливой стоимости		

Объект оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. (включая НДС 18%), руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС руб.	НДС 18%, руб.
Нежилое здание, назначение: служебное, 4 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 3 697,60 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0005002:1052	700 259 602	593 440 340,68	106 819 261,32
Здание, назначение: нежилое, площадь 56,60 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Ружейный, д. 6, стр. 2. Кадастровый номер 77:01:0005002:1051	12 400 282	10 508 713,56	1 891 568,44
ИТОГО	**712 659 884**	**603 949 054,24**	**108 710 829,76**

7.3. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

Справедливая стоимость Объекта оценки
по состоянию на дату оценки, составляет, включая НДС 18%:
712 659 884
(Семьсот двенадцать миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч восемьсот восемьдесят четыре) руб.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Диапазоны, в которых может лежать справедливая стоимость объекта оценки, %
(учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка г. Москва как «высокая», то возможные границы интервала, в котором находится справедливая стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±10 (десять) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что:

справедливая стоимость Объекта оценки может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости) от 641 393 896 до 783 925 872
руб. с учётом НДС

8. Заявление о соответствии

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший данный Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт» _____ **М.С. Сидоренко**

Специалист оценщик: _____ **А.В. Юрина**

Список информационных источников

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
- Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения.
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНиРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
- Сборники Ко-Инвест за 2010 г. (Общественные здания)
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, № 74, 2011 г.

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999.
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

Информационные источники

- Базы данных риэлтерских агентств, строительных компаний и т. п.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylko и "Магазин магазинов".
- Периодические издания: «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet–ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylko и "Магазин магазинов".
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Поэтажные планы
2. Экспликация
3. Свидетельства о гос. регистрации права

Приложения

Полученная от заказчика документация

a. Юридическое описание оцениваемого имущества:

свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество;

b. Техническая документация на оцениваемый объект:

технический паспорт на здание

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Первоначальная стоимость имущества - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Сделка - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость балансовая - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект участниками совершенной или планируемой сделки.

Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости объектов недвижимого имущества

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Амортизация – процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аренда – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (ренты).

Арендная ставка - цена аренды. Обычно исчисляется в рублях, реже – в долларах США, Евро за 1 кв.м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

Вторичный рынок недвижимости – рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке.

К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погреба и т.п.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов.

Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Инженерное оборудование здания – система приборов, аппаратов, машин и коммуникаций, обеспечивающая подачу и отвод жидкостей, газов, электроэнергии (водопроводное, газопроводное, отопительное, электрическое, канализационное, вентиляционное оборудование).

Кадастровый номер – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Капитальный ремонт – ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

Коммерческая недвижимость – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апарт-отели, сдающиеся в аренду квартиры и т.д.).

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Коэффициент общих площадей – маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. Коэффициент позволяет компенсировать "простой" площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Объекты жилищно-гражданского назначения – жилые здания, здания для оказания гостиничных услуг, административные здания, здания детских дошкольных учреждений, здания и сооружения научного, учебного, лечебного, санаторно-курортного, культурно-просветительного, спортивного, бытового и коммунального назначения, культовые здания и сооружения.

Объекты производственного назначения – здания и сооружения, в том числе линейно-протяженные, которые после ввода их в эксплуатацию будут функционировать в сфере материального производства: в отраслях промышленности, сельском и водном хозяйстве, на транспорте (включая автомобильные дороги), в области связи, торговли, в системах общественного питания, сбыта и материально-технического снабжения.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости – рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости – совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

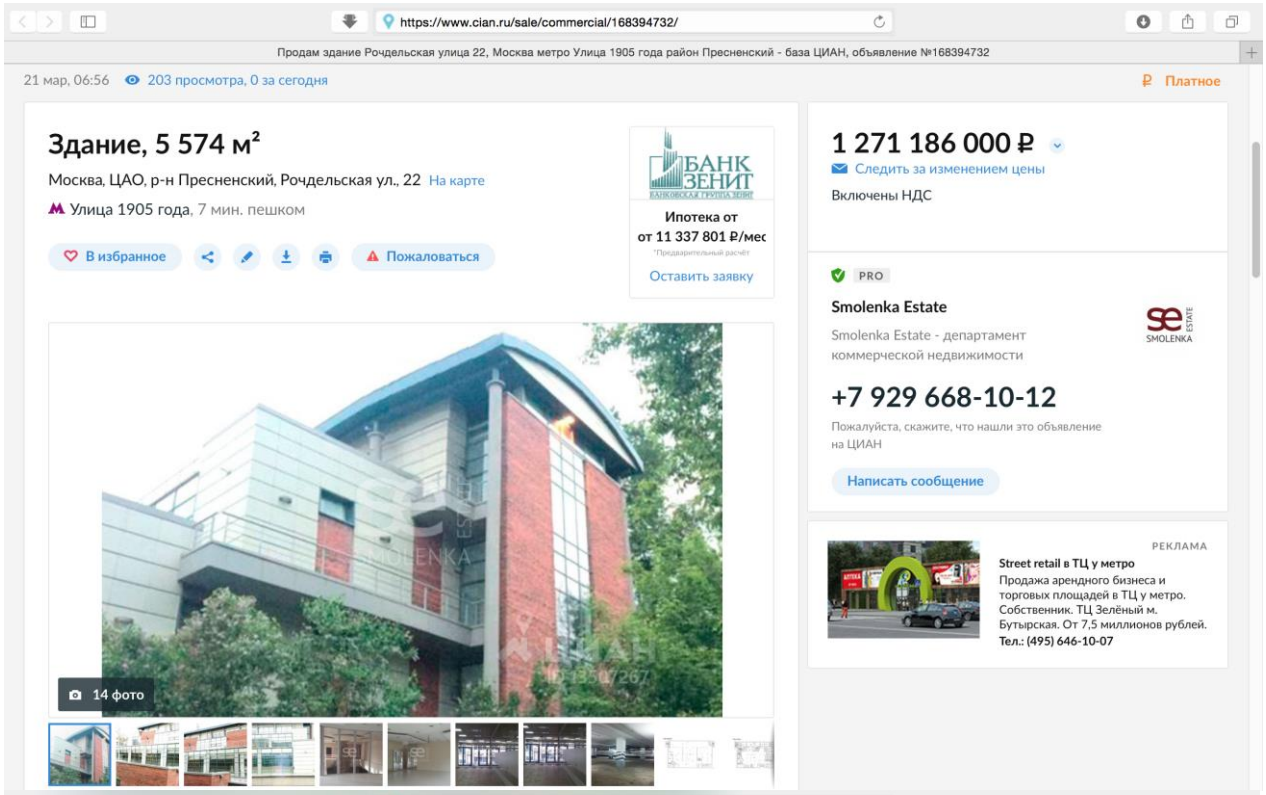
Сооружения – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку. К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

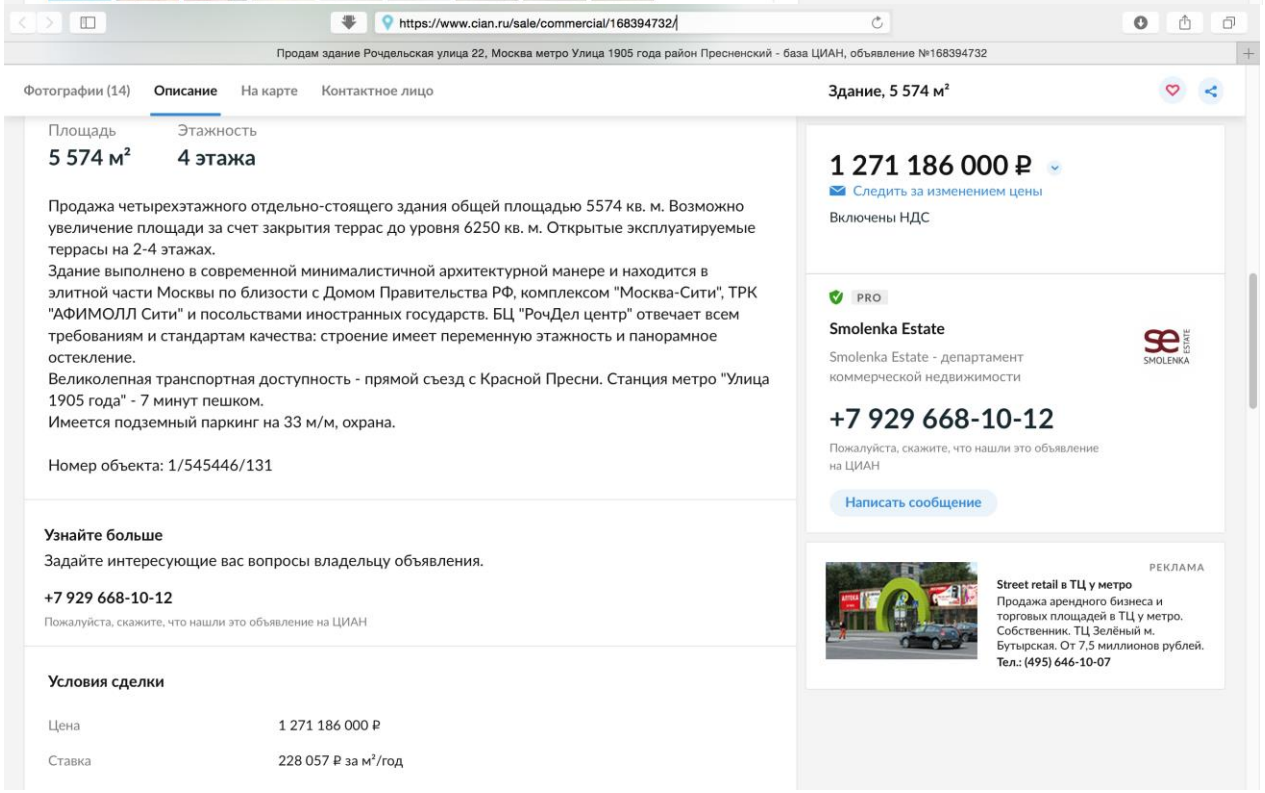
Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

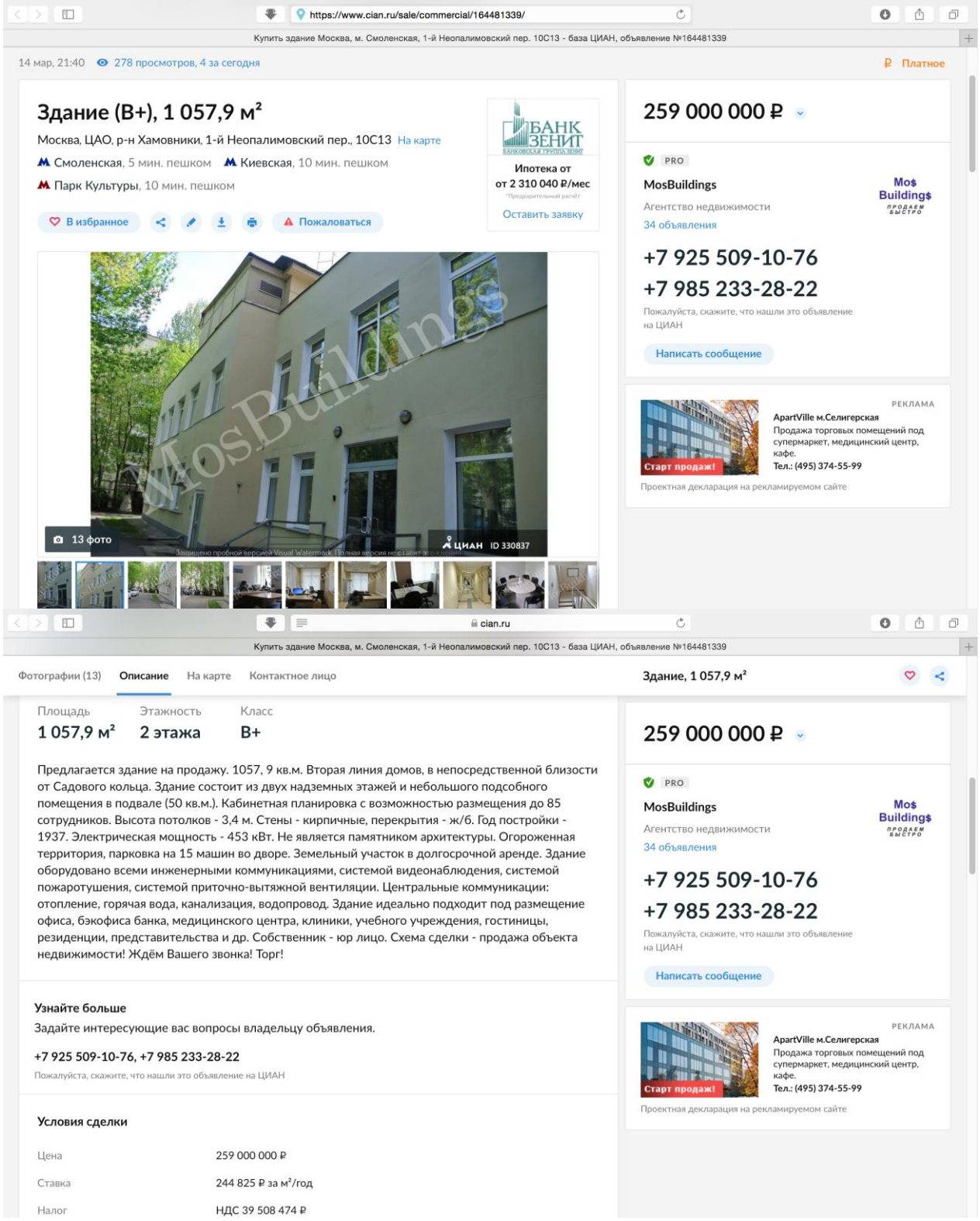
Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

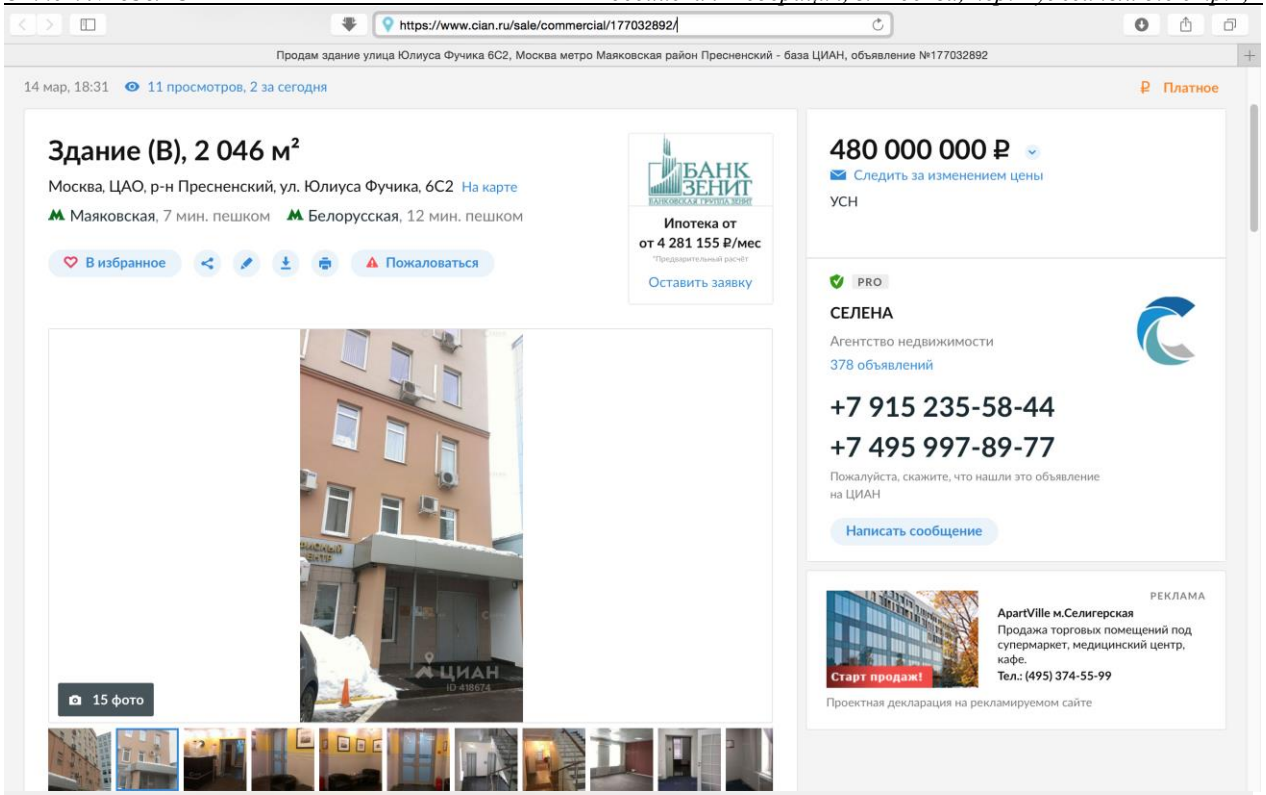
ПРИЛОЖЕНИЯ

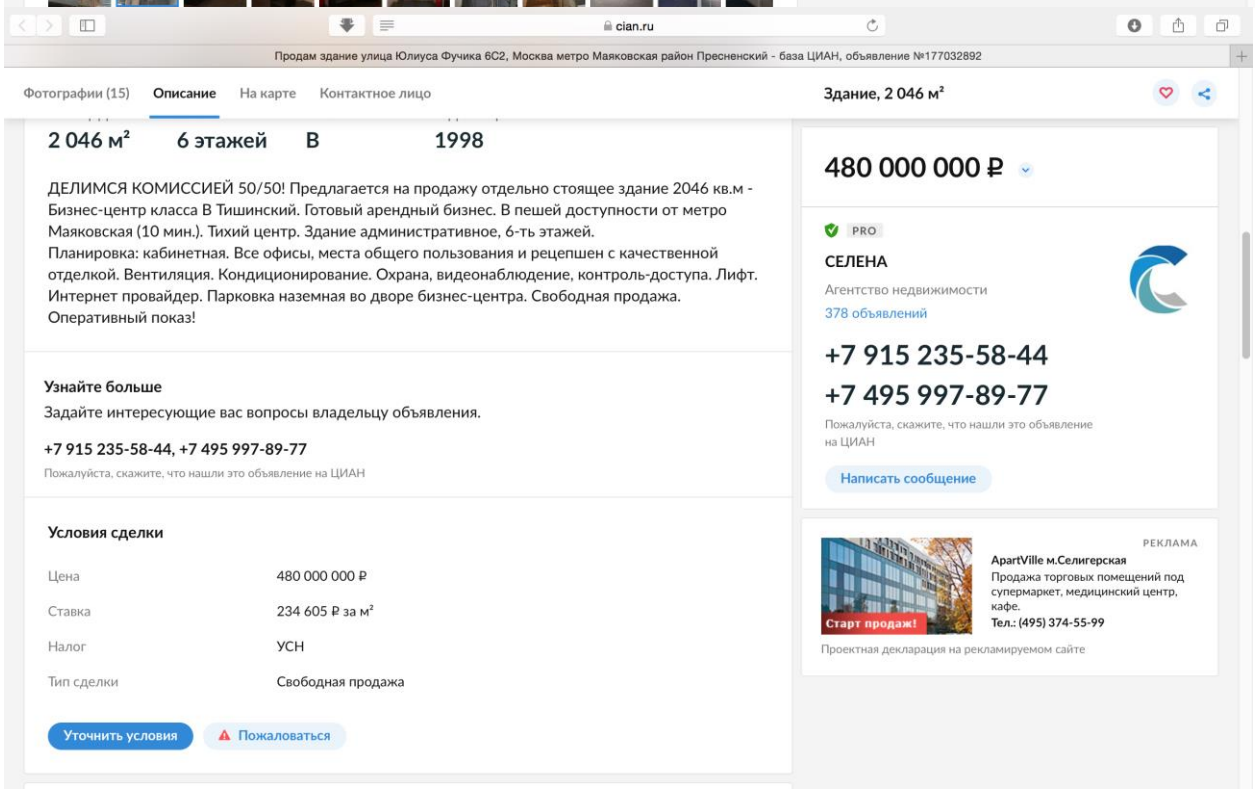
Аналоги, использованные в сравнительном подходе

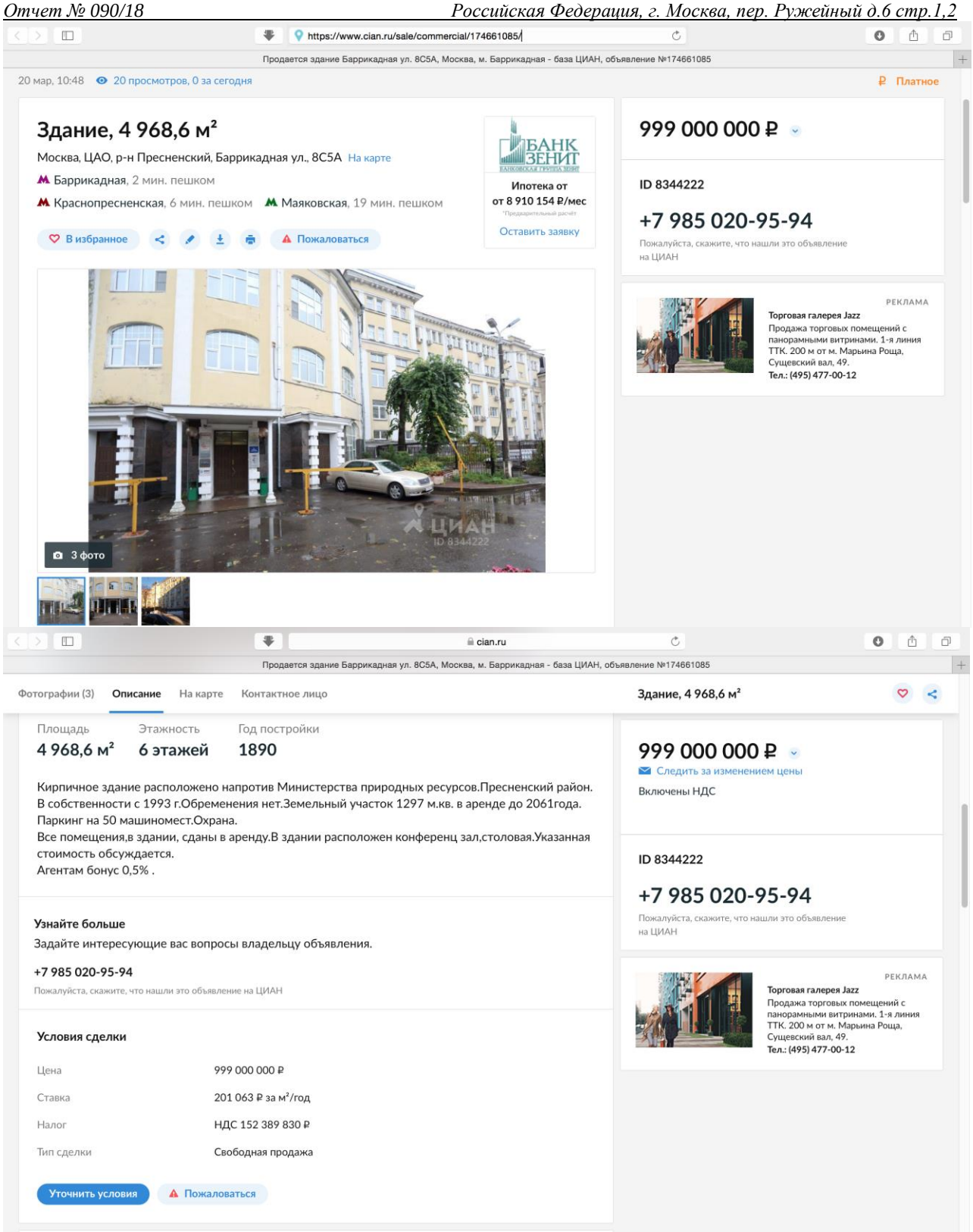




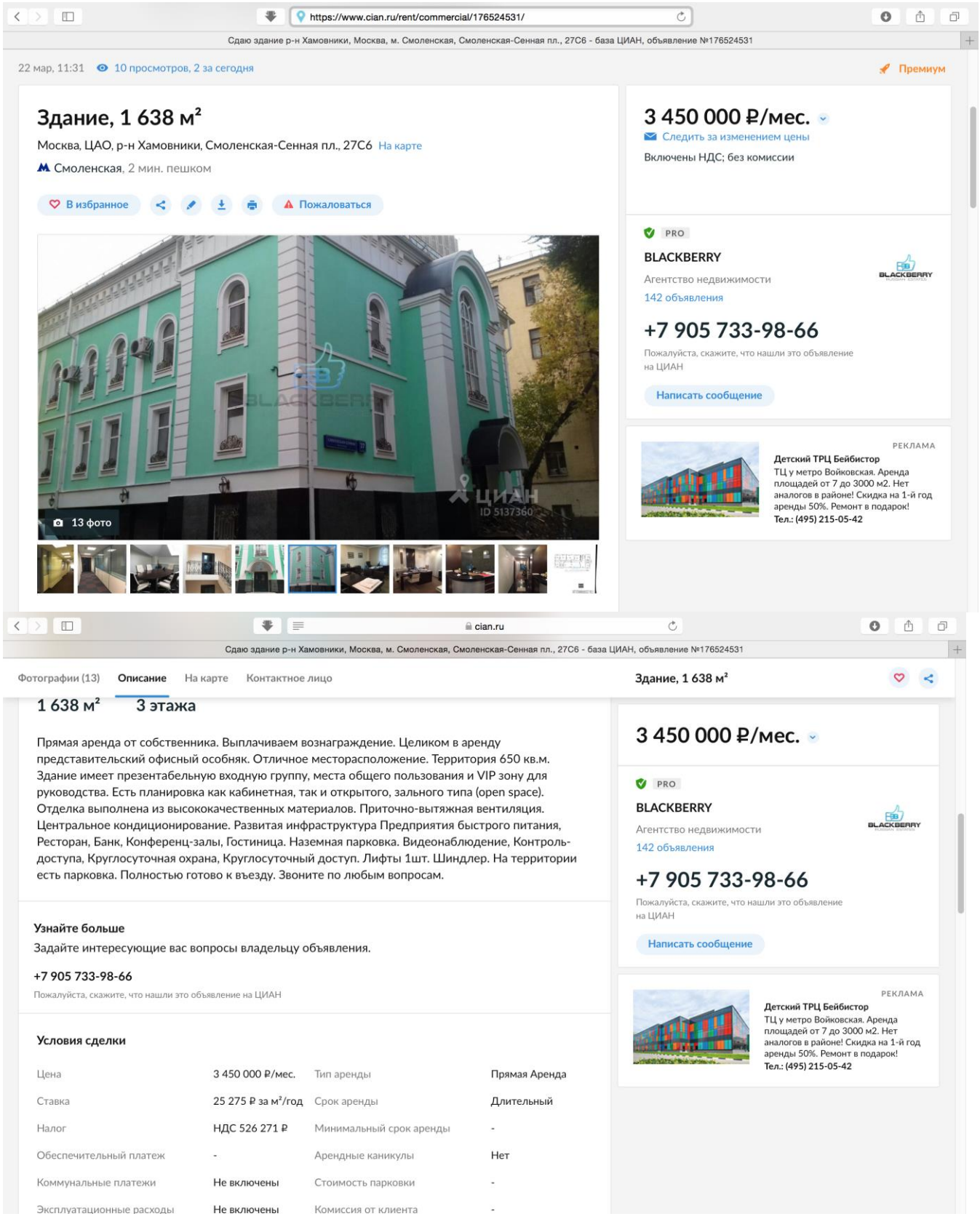

https://www.cian.ru/sale/commercial/164481339/
Купить здание Москва, м. Смоленская, 1-й Неопалимовский пер. 10С13 - база ЦИАН, объявление №164481339
14 мар, 21:40
278 просмотров, 4 за сегодня
Платное
Здание (В+), 1 057,9 м²
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 1-й Неопалимовский пер., 10С13 На карте
Смоленская, 5 мин. пешком
Киевская, 10 мин. пешком
Парк Культуры, 10 мин. пешком
В избранное
Пожаловаться
Ипотека от
от 2 310 040 ₽/мес
Оставить заявку
259 000 000 ₽
PRO
MosBuildings
Агентство недвижимости
34 объявления
Mo$ Building$
+7 925 509-10-76
+7 985 233-28-22
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение
РЕКЛАМА
ApartVille м.Селигерская
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе.
Тел.: (495) 374-55-99
Старт продаж!
Проектная декларация на рекламируемом сайте
13 фото
ЦИАН ID 330837
cian.ru
Фотографии (13)
Описание
На карте
Контактное лицо
Здание, 1 057,9 м²
Площадь
1 057,9 м²
Этажность
2 этажа
Класс
B+
Предлагается здание на продажу. 1057, 9 кв.м. Вторая линия домов, в непосредственной близости от Садового кольца. Здание состоит из двух надземных этажей и небольшого подсобного помещения в подвале (50 кв.м.). Кабинетная планировка с возможностью размещения до 85 сотрудников. Высота потолков - 3,4 м. Стены - кирпичные, перекрытия - ж/б. Год постройки - 1937. Электрическая мощность - 453 кВт. Не является памятником архитектуры. Огороженная территория, парковка на 15 машин во дворе. Земельный участок в долгосрочной аренде. Здание оборудовано всеми инженерными коммуникациями, системой видеонаблюдения, системой пожаротушения, системой приточно-вытяжной вентиляции. Центральные коммуникации: отопление, горячая вода, канализация, водопровод. Здание идеально подходит под размещение офиса, бэкофиса банка, медицинского центра, клиники, учебного учреждения, гостиницы, резиденции, представительства и др. Собственник - юр лицо. Схема сделки - продажа объекта недвижимости! Ждём Вашего звонка! Торг!
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 925 509-10-76, +7 985 233-28-22
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Условия сделки
Цена 259 000 000 ₽
Ставка 244 825 ₽ за м²/год
Налог НДС 39 508 474 ₽


https://www.cian.ru/sale/commercial/177032892/
Продам здание улица Юлиуса Фучика 6С2, Москва метро Маяковская район Пресненский - база ЦИАН, объявление №177032892
14 мар, 18:31
11 просмотров, 2 за сегодня
Платное
Здание (В), 2 046 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Юлиуса Фучика, 6С2 На карте
Маяковская, 7 мин. пешком
Белорусская, 12 мин. пешком
В избранное
Пожаловаться
БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от
от 4 281 155 ₽/мес
Оставить заявку
480 000 000 ₽
Следить за изменением цены
УСН
PRO
СЕЛЕНА
Агентство недвижимости
378 объявлений
+7 915 235-58-44
+7 495 997-89-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение
15 фото
РЕКЛАМА
ApartVille м.Селигерская
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе.
Тел.: (495) 374-55-99
Старт продаж!
Проектная декларация на рекламируемом сайте


cian.ru
Продам здание улица Юлиуса Фучика 6С2, Москва метро Маяковская район Пресненский - база ЦИАН, объявление №177032892
Фотографии (15)
Описание
На карте
Контактное лицо
Здание, 2 046 м²
2 046 м²
6 этажей
В
1998
ДЕЛИМСЯ КОМИССИЕЙ 50/50! Предлагается на продажу отдельно стоящее здание 2046 кв.м - Бизнес-центр класса В Тишинский. Готовый арендный бизнес. В пешей доступности от метро Маяковская (10 мин.). Тихий центр. Здание административное, 6-ть этажей.
Планировка: кабинетная. Все офисы, места общего пользования и рецепшен с качественной отделкой. Вентиляция. Кондиционирование. Охрана, видеонаблюдение, контроль-доступа. Лифт. Интернет провайдер. Парковка наземная во дворе бизнес-центра. Свободная продажа.
Оперативный показ!
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 915 235-58-44, +7 495 997-89-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Условия сделки
Цена 480 000 000 ₽
Ставка 234 605 ₽ за м²
Налог УСН
Тип сделки Свободная продажа
Уточнить условия
Пожаловаться
480 000 000 ₽
PRO
СЕЛЕНА
Агентство недвижимости
378 объявлений
+7 915 235-58-44
+7 495 997-89-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение
РЕКЛАМА
ApartVille м.Селигерская
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе.
Тел.: (495) 374-55-99
Старт продаж!
Проектная декларация на рекламируемом сайте


https://www.cian.ru/sale/commercial/174661085/
Продается здание Баррикадная ул. 8С5А, Москва, м. Баррикадная - база ЦИАН, объявление №174661085
20 мар, 10:48
20 просмотров, 0 за сегодня
Платное
Здание, 4 968,6 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Баррикадная ул., 8С5А На карте
Баррикадная, 2 мин. пешком
Краснопресненская, 6 мин. пешком
Маяковская, 19 мин. пешком
В избранное
Пожаловаться
БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от
от 8 910 154 ₽/мес
Оставить заявку
999 000 000 ₽
ID 8344222
+7 985 020-95-94
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
РЕКЛАМА
Торговая галерея Jazz
Продажа торговых помещений с панорамными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от м. Марьина Роща, Сущевский вал, 49.
Тел.: (495) 477-00-12
3 фото
ЦИАН
ID 8344222
cian.ru
Продается здание Баррикадная ул. 8С5А, Москва, м. Баррикадная - база ЦИАН, объявление №174661085
Фотографии (3)
Описание
На карте
Контактное лицо
Здание, 4 968,6 м²
Площадь
4 968,6 м²
Этажность
6 этажей
Год постройки
1890
Кирпичное здание расположено напротив Министерства природных ресурсов.Пресненский район.
В собственности с 1993 г.Обременения нет.Земельный участок 1297 м.кв. в аренде до 2061года.
Паркинг на 50 машиномест.Охрана.
Все помещения,в здании, сданы в аренду.В здании расположен конференц зал,столовая.Указанная стоимость обсуждается.
Агентам бонус 0,5% .
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 985 020-95-94
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Условия сделки
Цена 999 000 000 ₽
Ставка 201 063 ₽ за м²/год
Налог НДС 152 389 830 ₽
Тип сделки Свободная продажа
Уточнить условия
Пожаловаться
999 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Включены НДС
ID 8344222
+7 985 020-95-94
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
РЕКЛАМА
Торговая галерея Jazz
Продажа торговых помещений с панорамными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от м. Марьина Роща, Сущевский вал, 49.
Тел.: (495) 477-00-12

Аналоги, использованные в доходном подходе



https://www.cian.ru/rent/commercial/164555181/

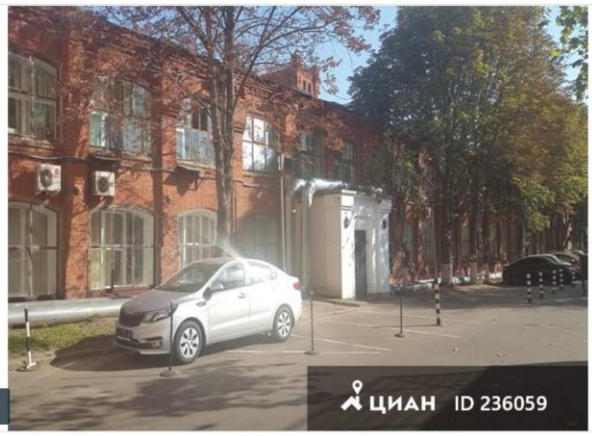
Сдаю здание р-н Пресненский, Москва, м. Улица 1905 года, Рочдельская ул., 15С29 - база ЦИАН, объявление №164555181

Здание (В), 1 433 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Рочдельская ул., 15С29 На карте

Улица 1905 года, 13 мин. пешком Краснопресненская, 14 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



Площадь	Этажность	Класс
1 433 м²	2 этажа	В

2 866 000 ₽/мес.

PRO

БазЭл недвижимость

Агентство недвижимости

347 объявлений

+7 499 252-31-41

+7 919 106-96-29

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Помещения для бизнеса
ПСН от 40 до 200м2 отдельные входы и свободная планировка, витринные окна, shell&core. от 500 р/м2 в месяц.
Тел.: (495) 645-00-55

cian.ru

Сдаю здание р-н Пресненский, Москва, м. Улица 1905 года, Рочдельская ул., 15С29 - база ЦИАН, объявление №164555181

Создать новую вкладку

Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо

Здание, 1 433 м²

Площадь	Этажность	Класс
1 433 м²	2 этажа	В

ОСЗ м. Краснопресненская, м. Баррикадная, м. Улица 1905 года, ул. Рочдельская, д. 15, стр. 29. Площадь строения 1433 кв.м, 1-й этаж, 2 отдельных входа. Возможно деление. Высота потолков 8м. Рабочее состояние. Ремонт в стиле ЛОФТ. Рассматривается для размещения офиса, услуг, шоу рума, салона. Интернет. Охрана. Парковка. Арендная ставка 24 000 руб. за кв.м. в год, вкл. НДС (коммунальные платежи и электроэнергия оплачивается дополнительно). Собственник. Тел.: (499) 252-30-41, 8 (919) 106-96-70.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	2 866 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	24 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС 437 185 ₽	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

2 866 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

PRO

БазЭл недвижимость

Агентство недвижимости

347 объявлений

+7 499 252-31-41

+7 919 106-96-29

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Помещения для бизнеса
ПСН от 40 до 200м2 отдельные входы и свободная планировка, витринные окна, shell&core. от 500 р/м2 в месяц.
Тел.: (495) 645-00-55

https://www.cian.ru/rent/commercial/177195950/

Сдается здание район Пресненский, Москва, метро Улица 1905 года, Расторгуевский переулок, 4С2 - база ЦИАН, объявление №177195950

25 мар, 09:45 30 просмотров, 1 за сегодня Премиум

Здание (В+), 1 648 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Расторгуевский пер., 4С2 На карте

Улица 1905 года, 10 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

3 296 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

ID 12476390

+7 967 064-17-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА

Помещения для бизнеса
ПСН от 40 до 200м2 отдельные входы и свободная планировка, витринные окна, shell&core. от 500 р/м2 в месяц.
Тел.: (495) 645-00-55

cian.ru

Сдается здание район Пресненский, Москва, метро Улица 1905 года, Расторгуевский переулок, 4С2 - база ЦИАН, объявление №177195950

Фотографии (12) **Описание** На карте Контактное лицо

Здание, 1 648 м²

1 648 м² **4 этажа** **В+**

Собственник! Сдается офисный особняк площадью 1648 кв.м. под банк, офис, представительство. Презентабельный фасад. Огороженная территория с парковкой на 16 авто, два въезда-выезда. Здание состоит из 3х этажей, мансарды и подвала. Ранее размещался банк- кассы, хранилище, оперзал, зона руководства. Городские коммуникации , два ввода 190кВА, оптика, МГТС, вентиляция, система кондиционирования.Часть здания с офисной отделкой, часть с отделкой под требования арендатора. Транспортная доступность обеспечена близостью к Садовому кольцу, ТТК, Звенигородскому шоссе. В 10 мин. пешком от м.Улица 1905 года, район города - Пресненский. (:1004928:)

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 967 064-17-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	3 296 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	24 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	4 000 000 ₽	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

3 296 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

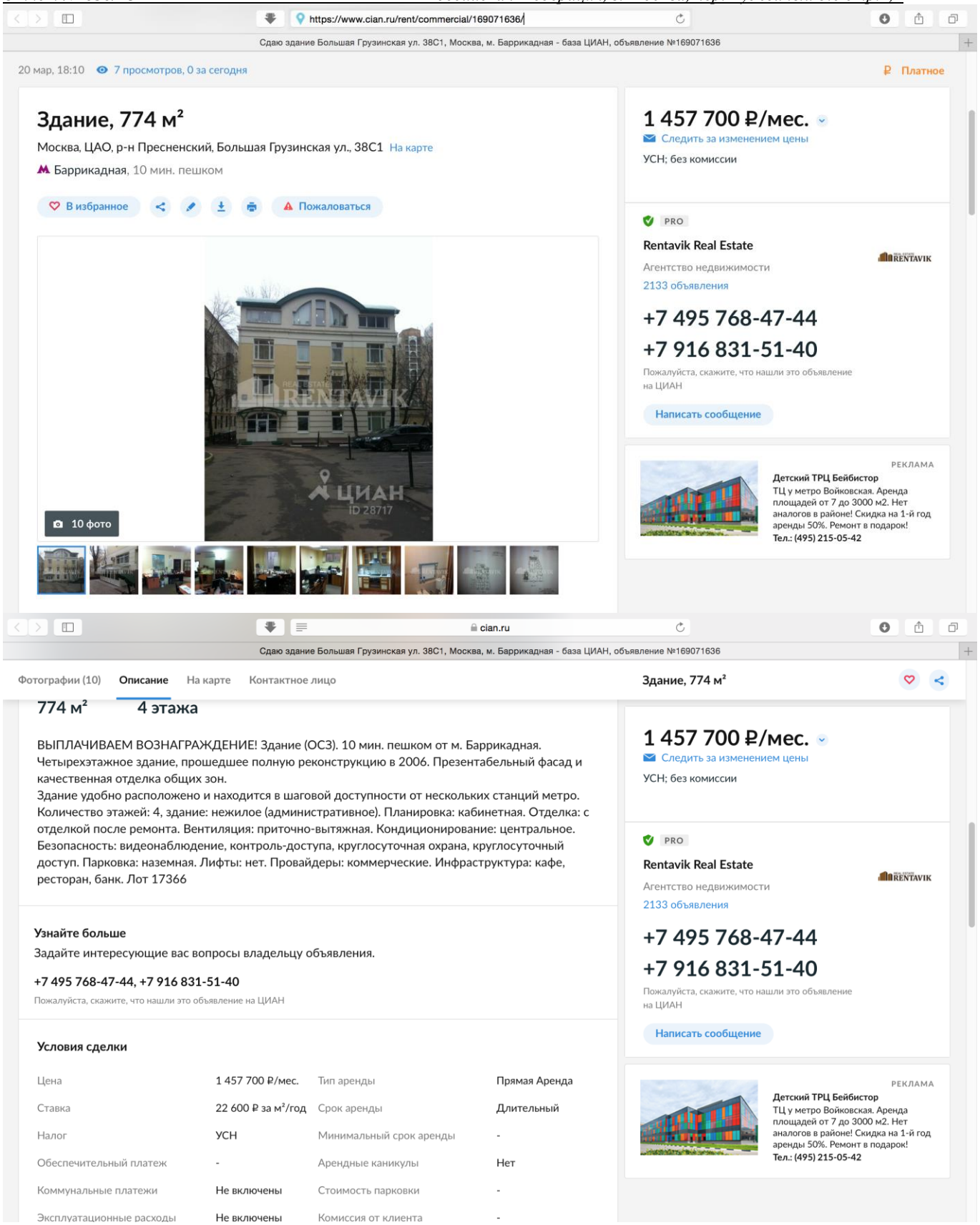
ID 12476390

+7 967 064-17-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА

Помещения для бизнеса
ПСН от 40 до 200м2 отдельные входы и свободная планировка, витринные окна, shell&core. от 500 р/м2 в месяц.
Тел.: (495) 645-00-55



Документы объекта оценки устанавливающие качественные и количественные характеристики

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26
E-mail: fgu77@u77.rosreestr.ru

ОКПО57040686, ОГРН
1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 10.10.2016 №77/100/208/2016-506

На основании запроса от 06.10.2016 г., поступившего на рассмотрение 06.10.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:		
	Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:01:0005002:1052
	наименование объекта:		здание
	назначение объекта:		Нежилое
	площадь объекта:		3 697, 6 кв. м
	инвентарный номер, литер:		инв.No 556/10, литер 10
	этажность (этаж):		4, в том числе подземных 1
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, г.Москва, пер.Ружейный, д.6, стр.1
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шоколад" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/004/2016-1415/2 от 29.09.2016
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.09.2016

1

	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/004/2016-1415/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	до 01.06.2031 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шоколад" от 08.09.2016 №3214
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Токарева Христина Александровна, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ"Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шоколад"

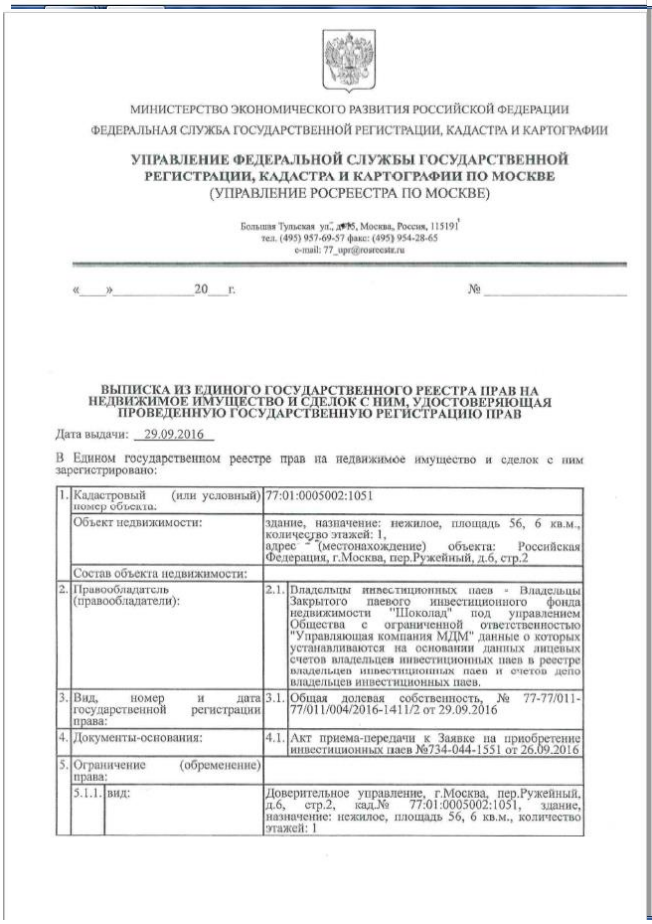
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР — ФИЛЮНОВА Н.С.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись) (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для осуществления органами государственной власти, органами местного самоуправления и органами государственных внебюджетных фондов функций по предоставлению государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

Большая Тульская ул., д.15, Москва, Россия, 115191
тел. (495) 957-09-57 факс: (495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

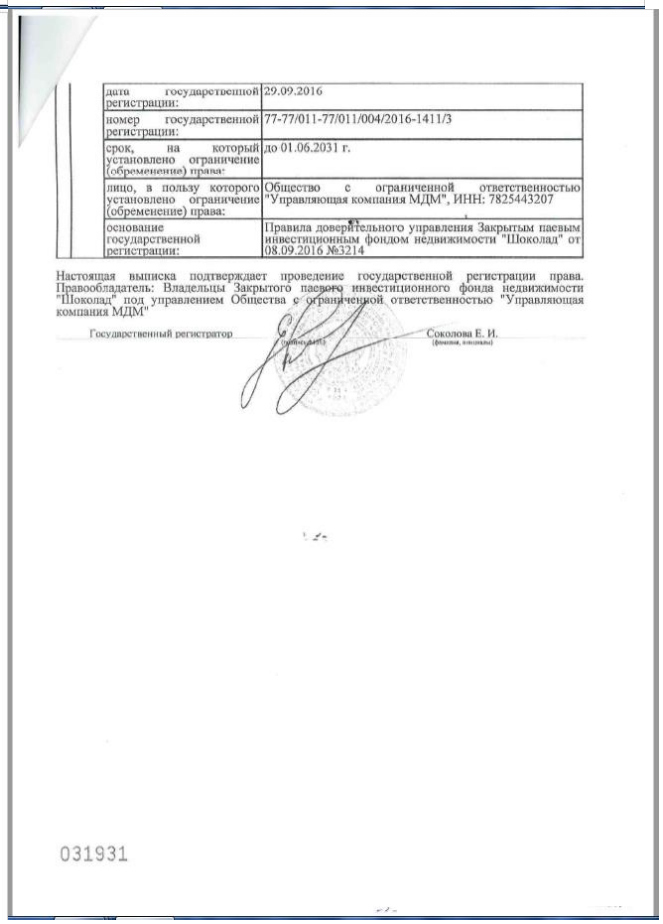
«___»_____20___г. №_____

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 29.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:01:0005002:1051
	Объект недвижимости:		здание, назначение: нежилое, площадь 56, 6 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, пер.Ружейный, д.6, стр.2
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шоколад" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/004/2016-1411/2 от 29.09.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №734-044-1551 от 26.09.2016
5.	Ограничение (обременение) права:		
	5.1.1. вид:		Доверительное управление, г.Москва, пер.Ружейный, д.6, стр.2, кад.№ 77:01:0005002:1051, здание, назначение: нежилое, площадь 56, 6 кв.м., количество этажей: 1



дата государственной регистрации:	29.09.2016
номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/004/2016-1411/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	до 01.06.2031 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шоколад" от 08.09.2016 №3214

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шоколад" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ"

Государственный регистратор — Соколова Е. И.
(должность) (подпись) (фамилия, инициалы)

031931

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

№ квартала	556
№ дела	10
UNOM	2118988
Реестровый №	02118988

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Центральный административный округ
Муниципальный округ, поселение	Хамовники
Населённый пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Ружейный переулок
дом 6	корпус - строение 1
Иное описание местоположения	
Наименование	Учреждение
Кадастровый номер	77:01:0005002:1052
Назначение	нежилое
Функциональное назначение	
Количество проживающих в жилых помещениях	-

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 1008930 Дата регистрации 17.03.2005 г.

Дата последнего обследования строения: **04.12.2017 г.**

Дата печати паспорта: 12.01.2018 г.

I. Общие сведения

Серия проекта	*индивидуальный проект*
Этажность	**1-4**, в том числе
Количество подземных этажей	1, в том числе подвал
Кроме того	
Год постройки	**1947**
Год пристройки	
Год надстройки	
Год переоборудования	
Год последнего капитального ремонта	1979
Год реконструкции	
Строительный объём	**18385 м³**, в т.ч. подземной части 3686 м³
Общая площадь здания	**3648,8 м²**
в том числе:	
Жилые помещения: Общая площадь	0,0 м²
Жилая площадь	0,0 м²
Нежилые помещения: Общая площадь	3648,8 м²
Площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме:	-
Способ управления многоквартирным домом:	
Сведения об аварийности:	
Решение о капитальном ремонте:	
Решение о сносе:	

Сведения о имущественных правах

Форма собственности	Доля	Площадь, м²
1	2	3

А. Распределение общей площади жилых помещений

Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
В квартирах				
В коридорной системе				
В общежитиях				
В жилых помещениях				
в т.ч. на мансардных этажах				
в т.ч. в цокольных этажах				
Всего				

Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир				

Распределение уборочной площади здания

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м2
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		1114,0
Другие помещения		

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

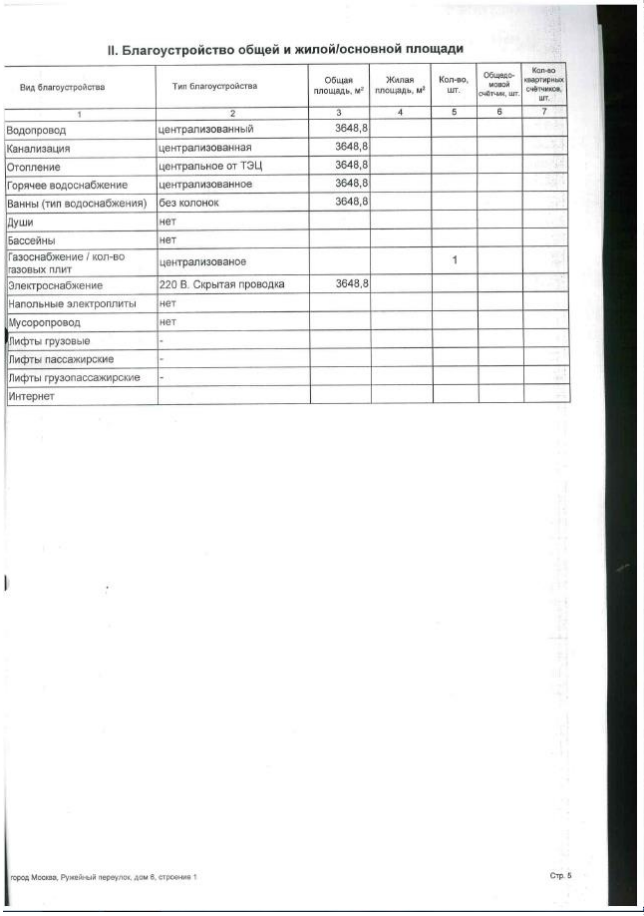
Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м²	Основная площадь, м²
1	2	3	4
		60,1	
Складские	12	3293,4	1948,0
Учрежденческие	1	295,3	179,2
Общественного питания	13	3648,8	2127,2
Итого по нежилым помещениям			
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	13	3648,8	2127,2
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала	5	734,9	179,2
в т.ч. подземных этажей			

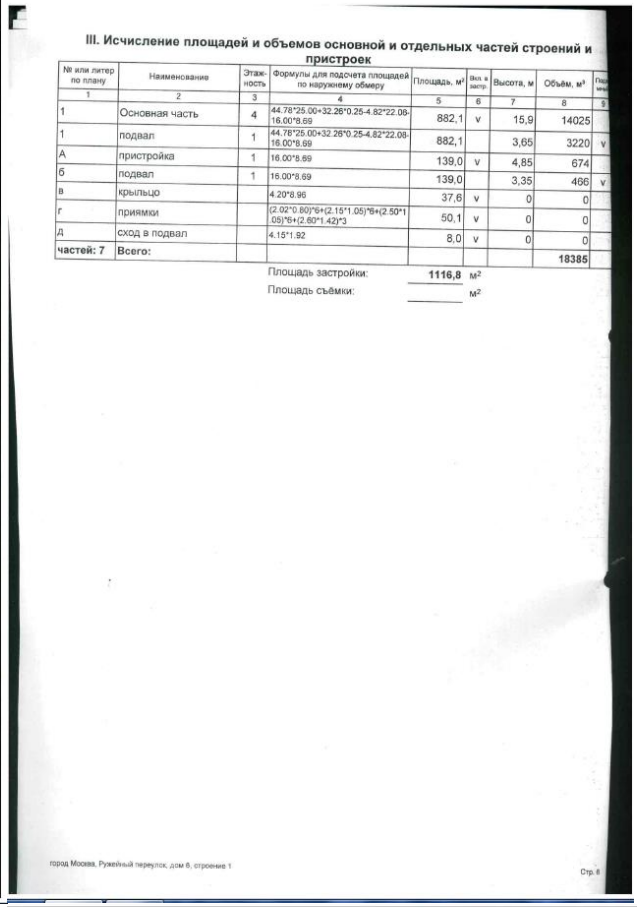
Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		



II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Кол-во, шт.	Общесо-мовой счётчик, шт.	Кол-во квартирных счётчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	централизованный	3648,8				
Канализация	централизованная	3648,8				
Отопление	центральное от ТЭЦ	3648,8				
Горячее водоснабжение	централизованное	3648,8				
Ванны (тип водоснабжения)	без колонок	3648,8				
Души	нет					
Бассейны	нет					
Газоснабжение / кол-во газовых плит	централизованное			1		
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка	3648,8				
Напольные электроплиты	нет					
Мусоропровод	нет					
Лифты грузовые	-					
Лифты пассажирские	-					
Лифты грузопассажирские	-					
Интернет						

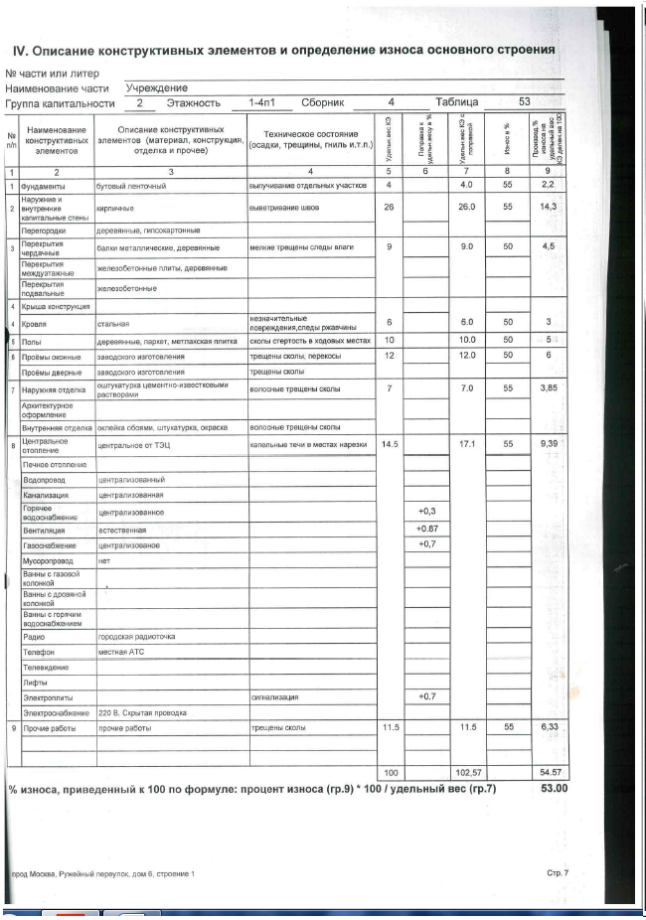


III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м²	Вкл. в кубатр.	Высота, м	Объём, м³	Пери-мет
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Основная часть	4	44.78*25.00+32.26*0.25-4.82*22.08-16.00*8.69	882,1	v	15,9	14025	
1	подвал	1	44.78*25.00+32.26*0.25-4.82*22.08-16.00*8.69	882,1		3,65	3220	v
А	пристройка	1	16.00*8.69	139,0	v	4,85	674	
б	подвал	1	16.00*8.69	139,0		3,35	466	v
в	крыльцо		4.20*8.96	37,6	v	0	0	
г	приямки		(2.02*0.80)*6+(2.15*1.05)*6+(2.50*1.05)*6+(2.60*1.42)*3	50,1	v	0	0	
д	сход в подвал		4.15*1.92	8,0	v	0	0	
частей: 7	Всего:						18385	

Площадь застройки: **1116,8** м²

Площадь съёмки: _____ м²



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

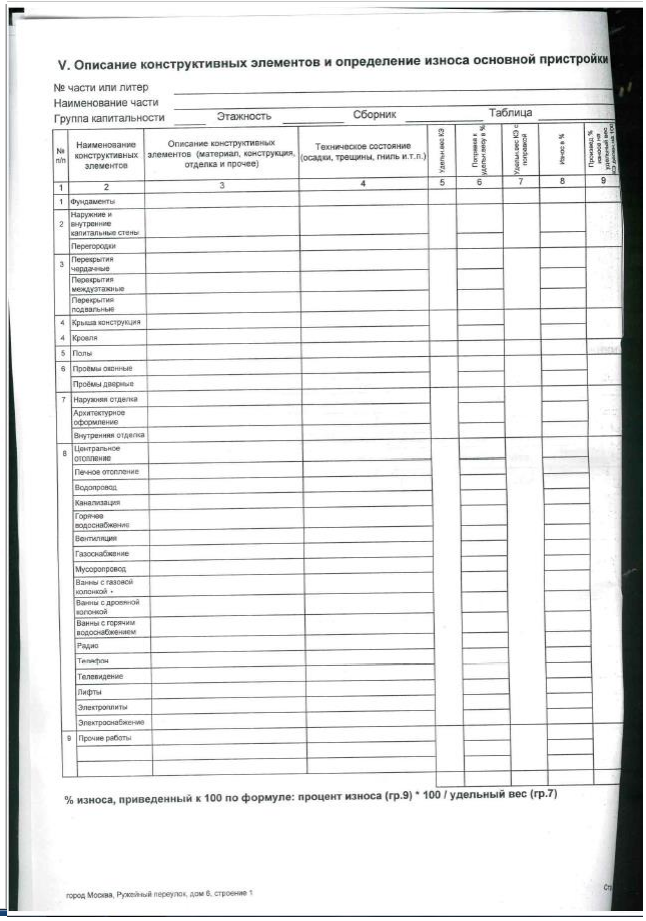
№ части или литер

Наименование части Учреждение

Группа капитальности 2 Этажность 1-4п1 Сборник 4 Таблица 53

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и.т.п.)	Удельн.вес К3	Поправка к удельному в %	Удельн.вес К3 с поправкой	Износ в %	Произвед.% износа на удельный вес К3 делен.на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	выпучивание отдельных участков	4		4.0	55	2,2
2	Наружние и внутренние капитальные стены	кирпичные	выветривание швов	26		26.0	55	14,3
	Перегородки	деревянные, гипсокартонные						
3	Перекрытия чердачные	балки металлические, деревянные	мелкие трещены следы влаги	9		9.0	50	4,5
	Перекрытия междуэтажные	железобетонные плиты, деревянные						
	Перекрытия подвальные	железобетонные						
4	Крыша конструкция							
4	Кровля	стальная	незначительные повреждения,следы ржавчины	6		6.0	50	3
5	Полы	деревянные, паркет, метлахская плитка	сколы стертость в ходовых местах	10		10.0	50	5
6	Проёмы оконные	заводского изготовления	трещены сколы, перекосы	12		12.0	50	6
	Проёмы дверные	заводского изготовления	трещены сколы					
7	Наружняя отделка	оштукатурка цементно-известковыми растворами	волосные трещены сколы	7		7.0	55	3,85
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка	оклейка обоями, штукатурка, окраска	волосные трещены сколы					
8	Центральное отопление	центральное от ТЭЦ	капельные течи в местах нарезки	14.5		17.1	55	9,39
	Печное отопление							
	Водопровод	централизованный						
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованное			+0,3			
	Вентиляция	естественная			+0,87			
	Газоснабжение	централизованное			+0,7			
	Мусоропровод	нет						
	Ванны с газовой колонкой	-						
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио	городская радиоточка						
	Телефон	местная АТС						
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты		сигнализация		+0,7			
	Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка						
9	Прочие работы	прочие работы	трещены сколы	11.5		11.5	55	6,33
				100		102.57		54.57

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7) 53.00



V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

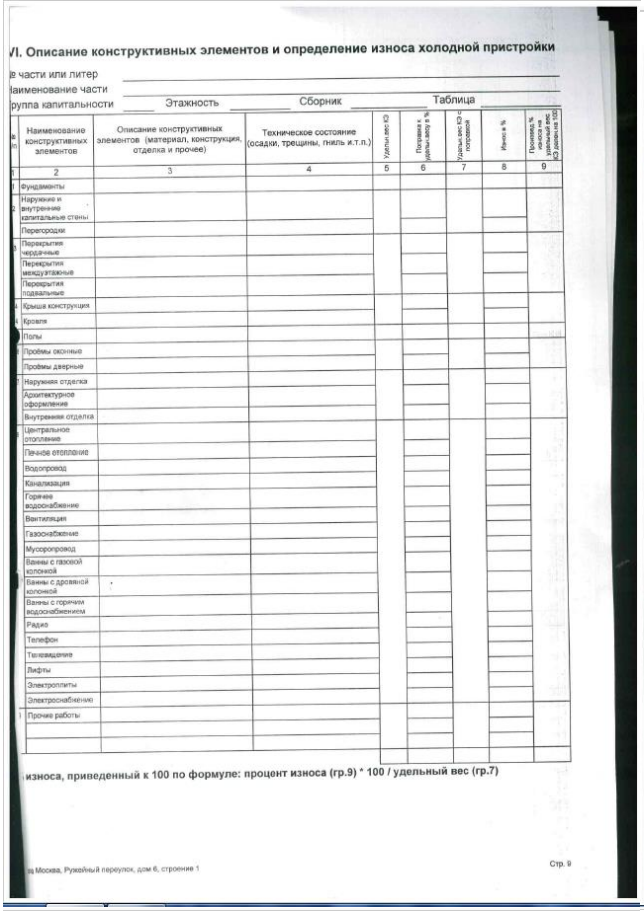
№ части или литер

Наименование части

Группа капитальности Этажность Сборник Таблица

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и.т.п.)	Удельн.вес К3	Поправка к удельному в %	Удельн.вес К3 с поправкой	Износ в %	Произвед.% износа на удельный вес К3 делен.на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружние и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
4	Кровля							
5	Полы							
6	Проёмы оконные							
	Проёмы дверные							
7	Наружняя отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой -							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)



VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

е части или литер
Наименование части
руппа капитальности ____ Этажность ____ Сборник ____ Таблица

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и.т.п.)	Удельн.вес КЭ	Поправка к удельному весу в %	Удельн.вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произвед.% износа на удельн.вес КЭ (графа 6х8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружные и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
	Кровля							
5	Полы							
6	Проёмы оконные							
	Проёмы дверные							
7	Наружная отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

№ части	Литер	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Стоимость 1 м³ (1 м²) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кап.	Поправка на объем строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройства	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отдельные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м³ (1 м²) с поправкой, руб.	Объем части, м³	Площадь части, м²	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.	Коэфф. перехёта к ценам 1990 г.	Коэфф. инфляции	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
1	-	Основное	4	53	28,80	м³	1,02				0,93	0,95										0,90	25,92	16227		472443,84	53,00	222048,60			
Коэффициенты:					1,01				1,24		1,6																				
Всего																														

Восстановительная стоимость строения, руб.	**946 701,86**
Действительная стоимость строения, руб.	**444 949,87**

Работу выполнил инженер Черкас Р. В. 04.12.2017 г.
Проверил бригадир Воробьева Н. В. 12.01.2018 г.
Начальник Первого территориального управления Куц А. В. 12.01.2018 г.

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 5 листов

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Первое территориальное управление

№ квартала	556
№ дела	10
UNOM	2118987
Реестровый №	02118987

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации: город Москва
Административный округ: Центральный административный округ
Муниципальный округ, поселение: Хамовники
Населённый пункт:
Микрорайон, квартал, иное:
Улица (пер., бульв., просп. и др.): Ружейный переулок
дом 6 корпус - строение 2
Иное описание местоположения:
Наименование: учреждение

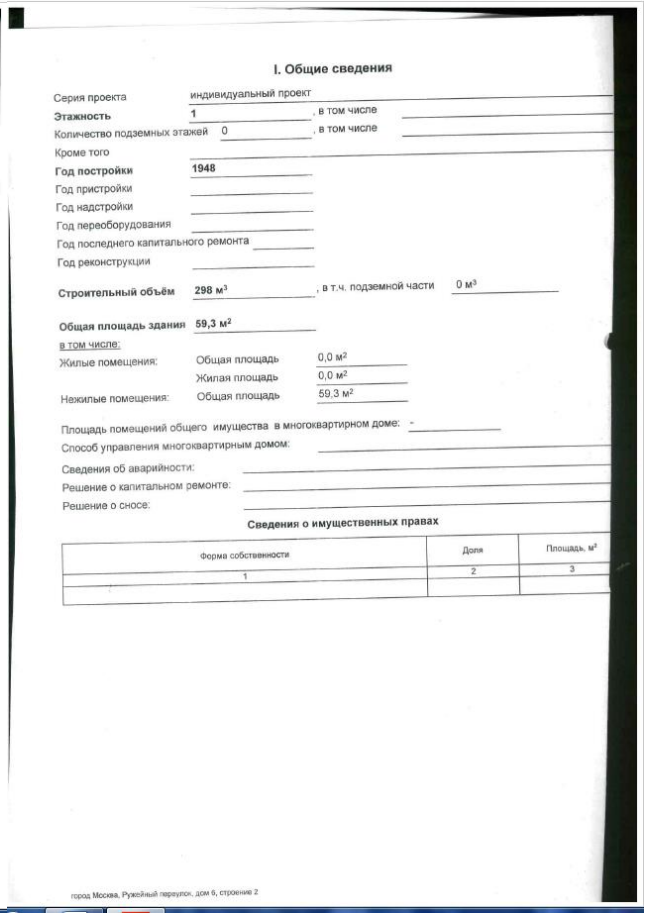
Кадастровый номер: 77:01:0005002:1051
Назначение: нежилое
Функциональное назначение:
Количество проживающих в жилых помещениях: -

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 1008931 Дата регистрации 17.03.2005 г.

Дата последнего обследования строения: **04.12.2017 г.**

Дата печати паспорта: 12.01.2018 г.



I. Общие сведения

Серия проекта: индивидуальный проект
Этажность: 1, в том числе
Количество подземных этажей: 0, в том числе
Кроме того
Год постройки: 1948
Год пристройки:
Год надстройки:
Год переоборудования:
Год последнего капитального ремонта:
Год реконструкции:

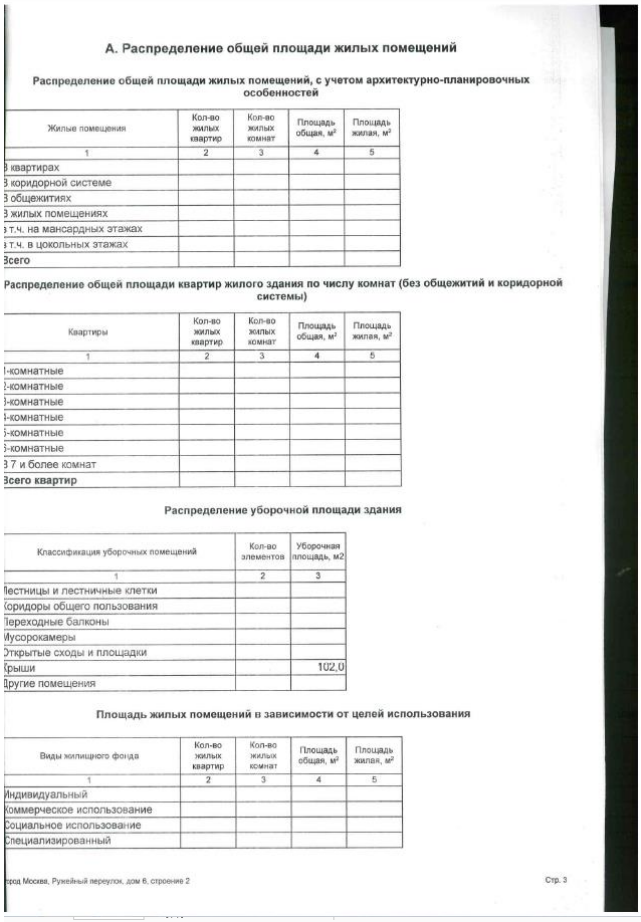
Строительный объём: 298 м³, в т.ч. подземной части 0 м³

Общая площадь здания: 59,3 м²
в том числе:
Жилые помещения: Общая площадь 0,0 м²
Жилая площадь 0,0 м²
Нежилые помещения: Общая площадь 59,3 м²

Площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме: -
Способ управления многоквартирным домом:
Сведения об аварийности:
Решение о капитальном ремонте:
Решение о сносе:

Сведения о имущественных правах

Форма собственности	Доля	Площадь, м²
1	2	3



А. Распределение общей площади жилых помещений

Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
В квартирах				
В коридорной системе				
В общежитиях				
В жилых помещениях				
в т.ч. на мансардных этажах				
в т.ч. в цокольных этажах				
Всего				

Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

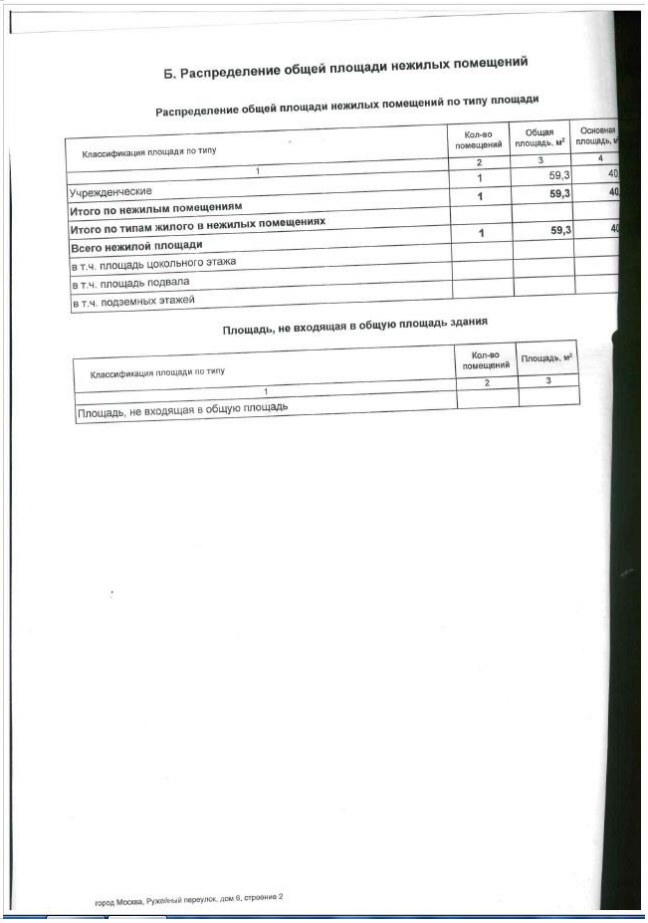
Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
7 и более комнат				
Всего квартир				

Распределение уборочной площади здания

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м2
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		102,0
Другие помещения		

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				



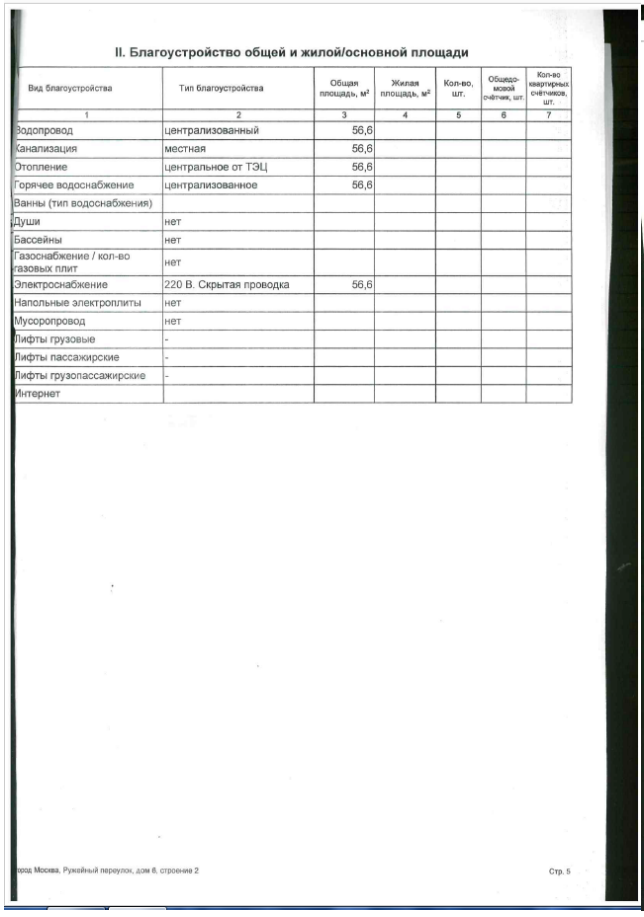
Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м²	Основная площадь, м²
1	2	3	4
Учрежденческие	1	59,3	40
Итого по нежилым помещениям	**1**	**59,3**	**40**
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	**1**	**59,3**	**40**
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала			
в т.ч. подземных этажей			

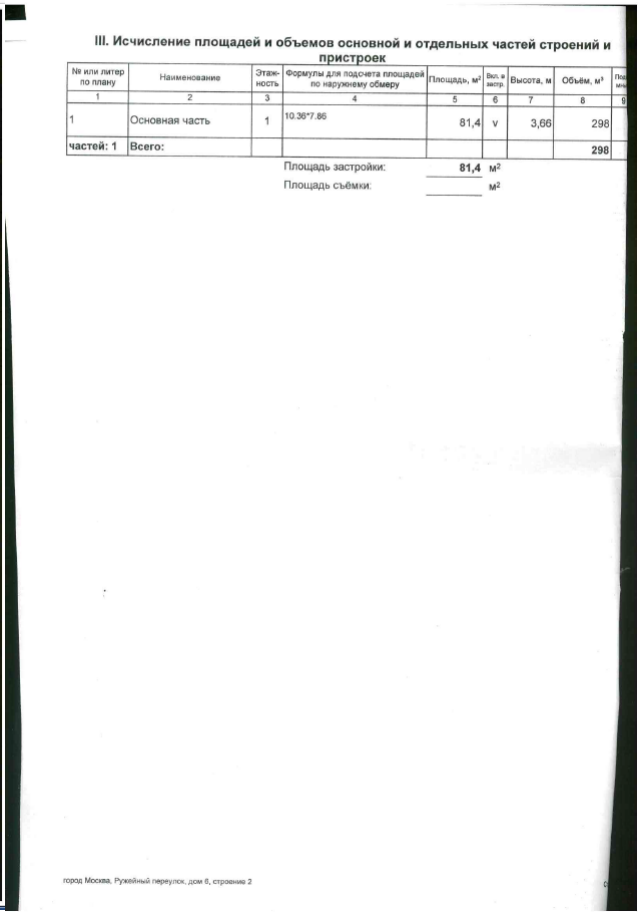
Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		



II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Кол-во, шт.	Общедомовой счётчик, шт.	Кол-во квартирных счётчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	централизованный	56,6				
Канализация	местная	56,6				
Отопление	центральное от ТЭЦ	56,6				
Горячее водоснабжение	централизованное	56,6				
Ванны (тип водоснабжения)						
Души	нет					
Бассейны	нет					
Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка	56,6				
Напольные электроплиты	нет					
Мусоропровод	нет					
Лифты грузовые	-					
Лифты пассажирские	-					
Лифты грузопассажирские	-					
Интернет						



III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этажность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м²	Вкл. в застр.	Высота, м	Объём, м³	Пом. мокр.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Основная часть	1	10.36*7.86	81,4	v	3,66	298	
частей: 1	**Всего:**						**298**	

Площадь застройки: **81,4** м²

Площадь съёмки: м²

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литер 1
Наименование части учреждение
Группа капитальности 3 Этажность 1 Сборник 4 Таблица 47б

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и.т.п.)	Удельн.вес КЭ	Поправка к удельн.весу в %	Удельн.вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произвед.% износа на удельный вес КЭ (износ на 100)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	трещины на цоколе следы влаги	4		4.0	45	1,8
2	Наружние и внутренние капитальные стены	кирпичные	волосные трещины выветривание швов	27		27.0	45	12,15
	Перегородки	кирпичные	волосные трещины					
3	Перекрытия чердачные	деревянные	трещины сколы	12		12.0	45	5,4
	Перекрытия междуэтажные	деревянные						
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
4	Кровля	металлическая	следы ржавчины	7		7.0	45	3,15
5	Полы	дощатые, линолеум	трещины сколы	12		12.0	45	5,4
6	Проёмы оконные	двойные	перекосы трещины	10		10.0	45	4,5
	Проёмы дверные	деревянные, металлические	трещины сколы					
7	Наружняя отделка	оштукатурка цементно-известковыми растворами	волосные трещины сколы	8		8.0	45	3,6
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка	оклейка обоями, штукатурка, окраска	волосные трещины					
8	Центральное отопление	центральное от ТЭЦ	капельные течи в местах нарезки	11		12.8	45	5,74
	Печное отопление							
	Водопровод	централизованный						
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованное			+1.1			
	Вентиляция	естественная			+0.66			
	Газоснабжение	нет						
	Мусоропровод	нет						
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио	городская радиоточка						
	Телефон	местная АТС						
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты	да						
	Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка						
9	Прочие работы	отмостка	волосные трещины сколы	9		9.0	45	4,05
				100		101,76		45.79

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7) 45.00

город Москва, Ружейный переулок, дом 6, строение 2 Стр. 7

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ части или литер
Наименование части
Группа капитальности Этажность Сборник Таблица

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и.т.п.)	Удельн.вес КЭ	Поправка к удельн.весу в %	Удельн.вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произвед.% износа на удельный вес КЭ (износ на 100)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружние и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
4	Кровля							
5	Полы							
6	Проёмы оконные							
	Проёмы дверные							
7	Наружняя отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)

город Москва, Ружейный переулок, дом 6, строение 2

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер
Наименование части
Группа капитальности Этажность Сборник Таблица

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и.т.п.)	Удельн.вес КЭ	Поправка к удельн.весу в %	Удельн.вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произвед.% износа на удельный вес КЭ (износ на 100)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружние и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
4	Кровля							
5	Полы							
6	Проёмы оконные							
	Проёмы дверные							
7	Наружняя отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжение							
	Прочие работы							

износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)

зд Москва, Ружейный переулок, дом 6, строение 2 Стр. 9

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

№ части	Литер	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Стоимость 1 м² (1 м³) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отопление от группы кап.	Поправка на объём строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройства	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м² (1 м³) с поправкой, руб.	Объём части, м³	Площадь части, м²	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.	Коэфф. пересчёта к ценам 1990 г.	Коэфф. инфляции	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
1	-	Основное	4	47б	25,60	м³	1,00				0,86			1,02								0,88	22,53	298		6713,94	45,00	3692,67			
Коэффициенты:											1,01			1,24								1,6									

Всего
Восстановительная стоимость строения, руб. **13 453,66**
Действительная стоимость строения, руб. **7 399,52**

Работу выполнил инженер Черкас Р. В. 04.12.2017 г.
Проверил бригадир Воробьева Н. В. 12.01.2018 г.
Начальник Первого территориального управления Куц А. В. 12.01.2018 г.

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 5 листов

город Москва, Ружейный переулок, дом 6, строение 2 Стр. 10

Документы оценщика

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт"
(г. Москва)
ИНН 7725779683

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЁРСТВА
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

ПРЕЗИДЕНТ
Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ

Москва, "4" февраля 2013 года
Регистрационный № 771185

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398

ВТБ СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000236

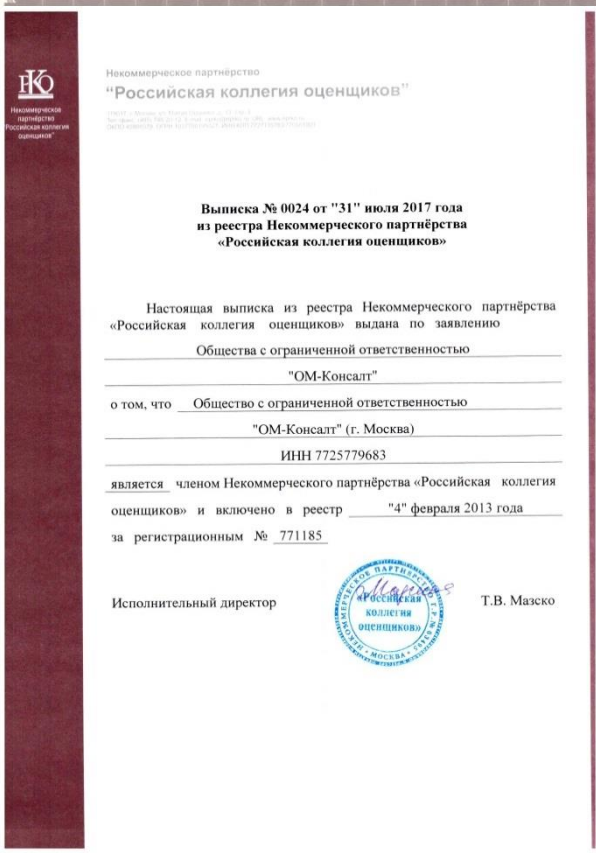
Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «09» января 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000
Страхователь	ООО «ОМ-Консалт» Полное наименование юр.лица / ФИО физ.лица ☒ Страхователь
Лицо, ответственность которого застрахована	ООО «ОМ-Консалт» Полное наименование юр.лица Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное
Объект страхования	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: ☒ рыночной стоимости объекта оценки; ☐ инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; ☐ кадастровой стоимости объекта оценки; ☐ иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. *Условия признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п.4.4. Правил страхования.* *Исключение: в соответствии с п.п. 4.7., 4.8. Правил страхования.*
Выгодоприобретатели	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
Страховая сумма	**40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.** Цифрами и прописью
Лимит ответственности по одному страховому случаю	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек. Цифрами и прописью
Франшиза	Не установлена Цифрами и прописью
Страховая премия	20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек. Цифрами и прописью *Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «23» января 2018г.*
Срок страхования	**с «24» января 2018г. по «23» января 2019г.** *Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.*
Приложения к Договору	Приложение №1 Заявление на страхование от «09» января 2018г. Приложение №2 Правила страхования.
Дата и место выдачи	**«09» января 2018г.** **город Москва**

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «ОМ-Консалт»
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
ИНН	7702263726 КПП 997950001	ИНН	7725779683
БИК	044525187	БИК	044525976
Расчетный счет	40701810400000000026	Расчетный счет	40702810522000039983
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ЗАО)
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	30101810500000009876
Представитель Страховщика		Представитель Страхователя	
Морозов А. А.		Сидоренко М. С.	
На основании	Доверенность № 842/17 от 01.12.2017г.	На основании	Устава

Один экземпляр настоящего Договора с Правилами страхования получил. Условия страхования, содержащиеся в Договоре и Правилах страхования разъяснены, с понятны:

М.П.



Некоммерческое партнерство
"Российская коллегия оценщиков"

Выписка № 0024 от "31" июля 2017 года
из реестра Некоммерческого партнёрства
«Российская коллегия оценщиков»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства «Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

"ОМ-Консалт"

о том, что Общество с ограниченной ответственностью

"ОМ-Консалт" (г. Москва)

ИНН 7725779683

является членом Некоммерческого партнёрства «Российская коллегия оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года

за регистрационным № 771185

Исполнительный директор Т.В. Мазско

ДИПЛОМ

награждается

ООО «ОМ-Консалт»

(г. Москва)

ЗА **26** МЕСТО

В РЕЙТИНГЕ ЧЛЕНОВ
РОССИЙСКОЙ КОЛЛЕГИИ ОЦЕНЩИКОВ
ПО ИТОГАМ 2014 ГОДА

Основание: Решение Правления НП «РКО» от 18.05.2015г., Протокол №63

Президент НП «РКО» Ю.В. Школьников

www.fsosro.ru
119049, г.Москва, а/я 6

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 998-75-83

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Юриной Анастасии Вячеславовны

о том, что

Юрина Анастасия Вячеславовна

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 14.04.2017 г. за регистрационным № 434

право осуществления оценочной деятельности не приостанавливалось

Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» мая 2017г.

Дата составления выписки «26» мая 2017г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков» _____ Клименко И.В.

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802

www.fsosro.ru

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Юрина Анастасия Вячеславовна

паспорт: серия 9212 № 336357

Дата 24.07.2012

Выдан ОУФМС России по Республике Татарстан в Ново-Савиновском районе г. Казани

включен в реестр СРО «СФСО»:

14.04.2017, регистрационный № 434

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано 14.04.2017 г.

Номер свидетельства № 434

Президент А.В. Верхозина-Рогич

МП

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

+7 (495) 998-75-83

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/U0005/7

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

Страховщик: Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834

Страхователь: оценщик Юрина Анастасия Вячеславовна
Адрес регистрации и/или ИНН: 165711801086

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.
Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.
Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.
Лимит ответственности по одному страховому случаю и Франшиза не установлены.
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.
Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).
Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/U0005/7 от 29 мая 2017 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация
Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):
с 00 часов 00 минут 1 июня 2017 г. по 24 часа 00 минут 31 мая 2018 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 6 мая 2017 г. по 31 мая 2018 г.
Случай признается страховым при условии, что:
- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 6 мая 2017 г. по 31 мая 2018 г. (обе даты включительно);
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 6 мая 2017 г. по 31 мая 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

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

Страхователь: _____ /Юрина Анастасия Вячеславовна/

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 29 мая 2017 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ЮРИНА
Анастасия Вячеславовна

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от **04 октября 2013 года**

диплому присваивается право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772400403877

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0656
Город
Москва
Дата выдачи
04 октября 2013 года

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
104 (сто четыре) листа

Печать/подпись