ОТЧЕТ № 180/18

об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу:

РФ, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5

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 № 180/18

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 3 от «27» февраля 2018 г. к Договору № 110/О-16 на оказание услуг по оценке от «10» февраля 2016 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета об оценке № 180/18, составленного «07» марта 2018 г. на 120 листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Объекте оценки	
Объект оценки	Здание, назначение: Нежилое здание, площадь 21 475 кв. м, количество этажей: 10, в том числе подземных: 2 , адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5. Кадастровый (условный) номер: 77:04:0001019:10064 (с учетом прав землепользования земельным участком).
Адрес	РФ, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «САФМАР Плаза» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Оцениваемые права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Основание для проведения оценки	Отчет подготовлен в соответствии с Дополнительным соглашением № 3 от «27» февраля 2018 г. к Договору № 110/О-16 на оказание услуг по оценке от «10» февраля 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 недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «САФМАР Плаза». • 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	«07» марта 2018 г.
Дата осмотра	«28» февраля 2018 г. (осмотр произведен в светлое время суток при естественном освещении)
Период проведения работ по оценке	«27» февраля - «07» марта 2018 г.
Дата составления Отчета	«07» марта 2018 г.
Порядковый номер Отчета	№ 180/18 (В нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая) Отчет составлен на бумажном носителе
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	1 долл. США – 57,1 руб. (www.cbr.ru)

Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках:		
Доходного подхода, руб.	Сравнительного подхода, руб.	Затратного подхода, руб.
2 369 505 747	2 724 254 075	Не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.		

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

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.**
Здание, назначение: Нежилое здание, площадь 21 475 кв. м, количество этажей: 10, в том числе подземных: 2 , адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5. Кадастровый (условный) номер: 77:04:0001019:10064 (с учетом прав землепользования земельным участком).	2 546 879 911	2 158 372 805,93	388 507 105,07
В том числе:			
Нежилое здание, назначение: административное, 10-этажное, общей площадью 21 475 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5, кадастровый номер: 77:04:0001019:10064	2 428 988 233	2 058 464 604,24	370 523 628,76
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров, кадастровый номер 77:04:0001019:137, общей площадью 3 134 кв. м	117 891 678	99 908 201,69	17 983 476,31

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 7
1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 10
1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 12
1.7. ВЫБОР ВИДА ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ 12
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА 15
2.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА ИНФОРМАЦИИ 15
2.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ... 20
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 26
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ 26
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 30
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ РОССИЯ. ИТОГИ 2017 39
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 56
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ 58
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 58
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 58
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 59
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 61
6.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 61
6.1.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА 63
6.1.2. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ 65
6.1.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ 66
6.1.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, РАССЧИТАННОЙ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 66
6.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. 67
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 74
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 80
7.1. ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ 80
7.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ 80
7.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 81
Список информационных источников 84

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.

Объект оценки	Здание, назначение: Нежилое здание, площадь 21 475 кв. м, количество этажей: 10, в том числе подземных: 2 , адрес объекта: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5. Кадастровый (условный) номер: 77:04:0001019:10064 (с учетом прав землепользования земельным участком).
Адрес (местоположение) объекта оценки	РФ, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на здание, право аренды на земельный участок
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «САФМАР Плаза» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
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 «САФМАР Плаза». • 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	«07» марта 2018 г.
Срок проведения оценки	«27» февраля - «07» 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 Ассоциации «Саморегулируемая организация «Российская коллегия оценщиков» (РКО):

- 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).
- На часть помещений здания Объекта оценки заключены договора аренды, одним из условий данных договоров, является возможность их расторжения в одностороннем порядке путем заблаговременного уведомления второй стороны. Таким образом, в случае, если арендная ставка по данным договорам будет не соответствовать рыночным значениям, то данные договора можно расторгнуть и заключить новые на более рыночных условиях. В связи с этим, в дальнейших расчетах не учитываются данные по действующим договорам и к расчету принимаются исключительно рыночные показатели.
- Одним из условий принадлежности офисов к классу «А» является обеспеченность минимум 1 машиноместо на 60 кв.м площади. Оценщик исходил из допущения о том, что предоставление машиномест для арендаторов является обязательным условием при аренде офисных площадей исходя из условия 1 мм на 60 кв.м и данные машиноместа предоставляются безвозмездно. Таким образом, возможный денежный поток от аренды машиномест не включен в расчет стоимости в Доходном подходе. Также следует отметить то, что объект расположен в районе с достаточным наличием парковочных мест (наземных). И острая необходимость аренды машиномест в подземном паркинге отсутствует.
- 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»), ИНН 7825443207, место нахождения: 109004, Москва, Известковый переулок, дом 1, этаж 3, зарегистрированное 30.11.2000 г. Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга, внесённое в Единый государственный реестр юридических лиц с присвоением ОГРН 1037843036285, имеющее Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г. серии 78 №004028855, действующее на основании лицензии №21-000-1-00045 от 24.01.2001 (серия 01 №004721) на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «САФМАР Плаза»**
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 2011 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	№ 180/18
Основание для проведения оценки	Отчет подготовлен в соответствии с Дополнительным соглашением № 3 от «27» февраля 2018 г. к Договору № 110/О-16 на оказание услуг по оценке от «10» февраля 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 «САФМАР Плаза». 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	«07» марта 2018 г.
Дата осмотра имущества	«28» февраля 2018 г. (осмотр произведен в светлое время суток при естественном освещении)
Период проведения оценки	«27» февраля 2018 г. -«07» марта 2018 г.
Дата составления отчета	«07» марта 2018 г.

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6.

Объект оценки	Здание, назначение: Нежилое здание, площадь 21 475 кв. м, количество этажей: 10, в том числе подземных: 2 , адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5. Кадастровый (условный) номер: 77:04:0001019:10064 (с учетом прав землепользования земельным участком).
Адрес (местоположение) объекта оценки	РФ, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности на здание, право аренды на земельный участок
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «САФМАР Плаза» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
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 бизнес центра класса «А».
Ограничения по использованию имущества	Не выявлены

Результаты оценки

Таблица 1.7.

Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках:		
Доходного подхода, руб.	Сравнительного подхода, руб.	Затратного подхода, руб.
2 369 505 747	2 724 254 075	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.**
Здание, назначение: Нежилое здание, площадь 21 475 кв. м, количество этажей: 10, в том числе подземных: 2 , адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5. Кадастровый (условный) номер: 77:04:0001019:10064 (с учетом прав землепользования земельным участком).	2 546 879 911	2 158 372 805,93	388 507 105,07
В том числе:			
Нежилое здание, назначение: административное, 10-этажное, общей площадью 21 475 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5, кадастровый номер: 77:04:0001019:10064	2 428 988 233	2 058 464 604,24	370 523 628,76
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров, кадастровый номер 77:04:0001019:137, общей площадью 3 134 кв. м;	117 891 678	99 908 201,69	17 983 476,31

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.

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 «САФМАР Плаза».

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

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости недвижимого имущества в составе земельного участка площадью 3 134 кв. м, с выполненными на нём улучшениями в виде здания бизнес центра общей площадью 21 475 кв. м. На дату оценки, данное имущество используется для размещения офисных площадей.

2.1. Основные характеристики объекта оценки

Состав объекта. Основные сведения

Таблица 2.1

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Тип объекта	Вид права
1	Нежилое здание, назначение: административное, 10-этажное, общей площадью 21 475 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5, кадастровый номер: 77:04:0001019:10064	РФ, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5	Отдельно стоящее здание	Общая долевая собственность
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 77:04:0001019:137, общей площадью 3 134 кв. м;		Земельный участок	Право аренды

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: административное, 10-этажное, общей площадью 21 475 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5, кадастровый номер: 77:04:0001019:10064	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "САФМАР Плаза" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АС № 1245336 от 31 мая 2016 года	Аренда, доверительное управление
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 77:04:0001019:137, общей площадью 3 134 кв. м;	Московский земельный комитет	Договор аренды земельного участка от 31.03.2016 г. №М-04-048698	Аренда

2.2. Оцениваемые права

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5

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 «САФМАР Плаза». 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;

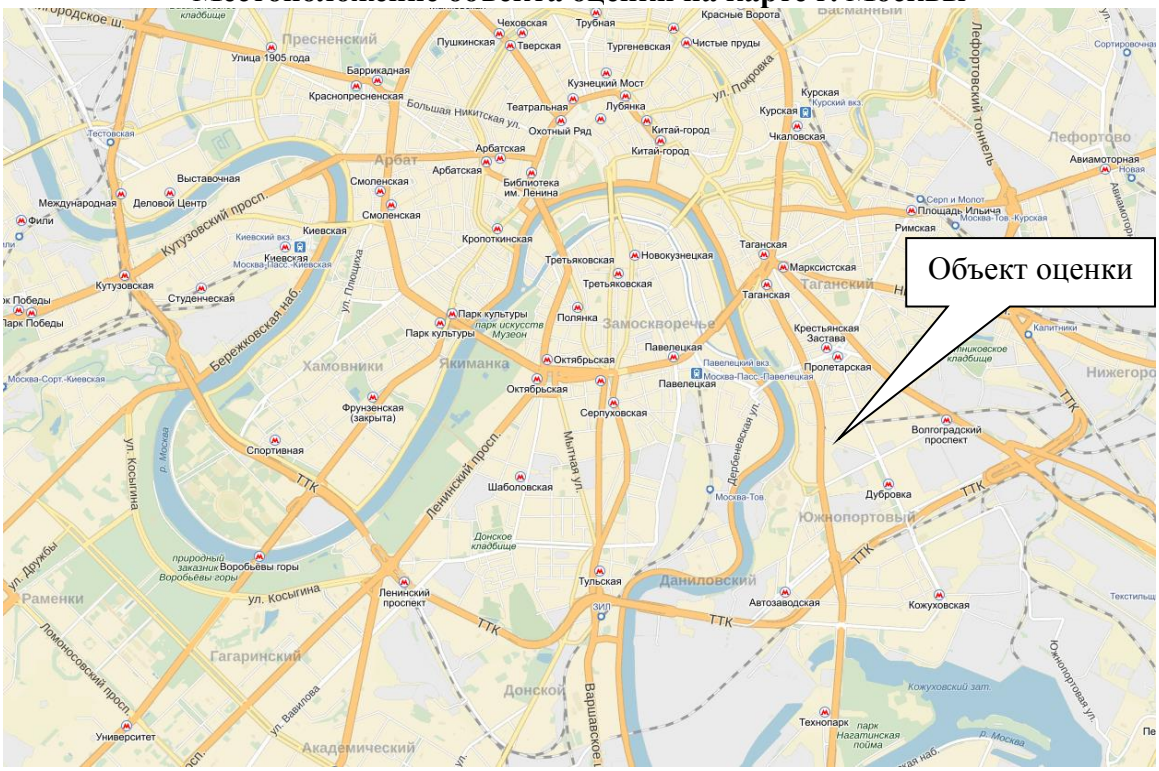
• отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

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 № 180/18.

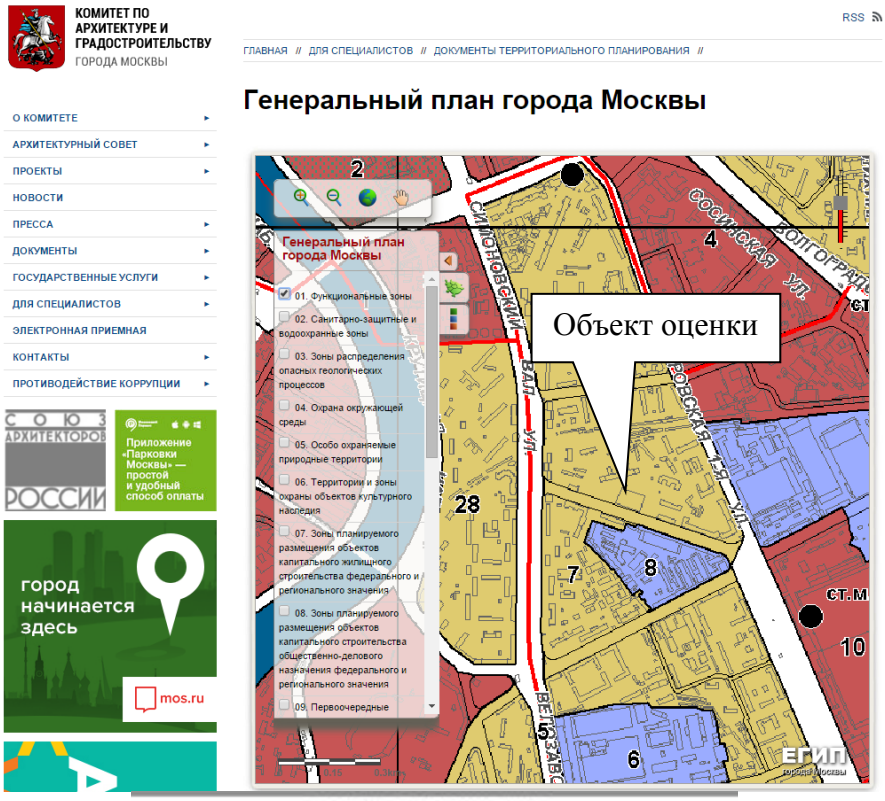
2.4. Местоположение объекта оценки

Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



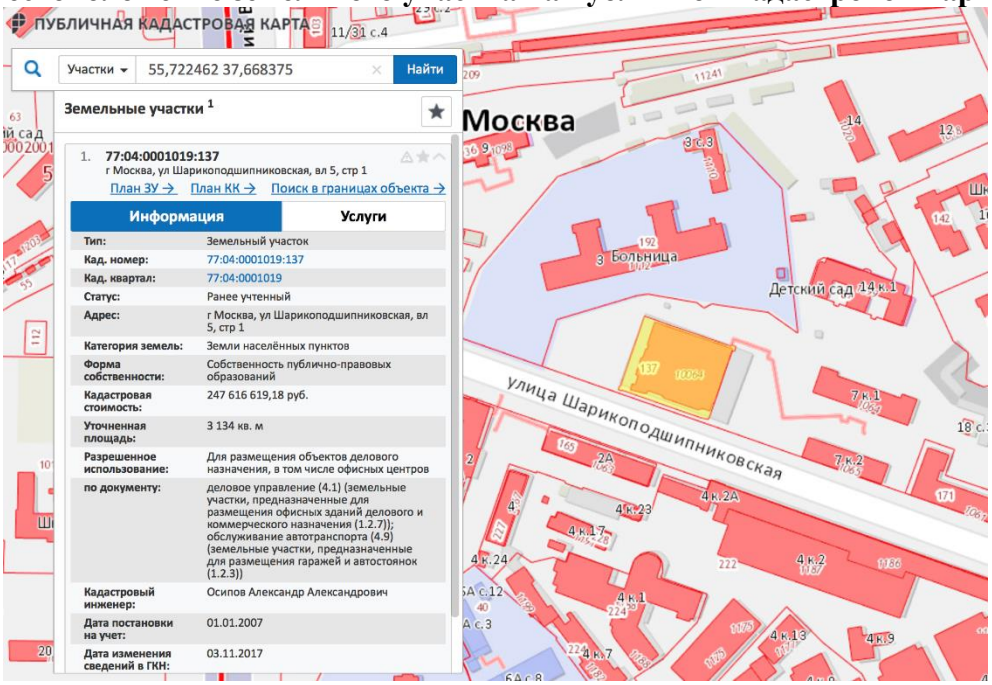
Источник: www.yandex.ru

Местоположение на Генеральном плане г. Москвы



Таким образом, установлено что оцениваемый объект расположен на территории жилой многофункциональной зоны.

Местоположение земельного участка на публичной кадастровой карте.



Такиим образом, установлено что разрешенное использование земельного участка – для размещения объектов общественно-делового назначения.

2.4.1 Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в Юго - Восточном Административном Округе г Москвы, за пределами Садового кольца, на территории района Южнопортовый, на первой линии домов по улице Шарикоподшипниковской.

Краткая характеристика Южнопортового района.

С одной стороны Южнопортовый район – это почти центр столицы. С другой – юго-восток с сомнительной экологией. Как следствие, рынок недвижимости здесь крайне неоднороден. По существу, это несколько субрынков.

По названию он ассоциируется с Южным речным портом, который находится на Москва-реке на юго-востоке столицы. Однако на самом деле располагается порт в районе Печатники. А свое название — Южнопортовый — район получил по одноименной улице, которая оказалась на его территории.

Особенность района — его вытянутая территория. Она узким клинком идет от центра к периферии столицы, расширяясь на восток, образуя по форме фигуру, напоминающую сапожок. Это создает некоторые неудобства, например, если требуется посетить какое-то учреждение районного подчинения. Так МФЦ (Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг) района находится в доме 11 по 3-ему Крутицкому переулку, который расположен фактически на границе с ЦАО. А районная управа-на ул. Трофимова, д. 27, корп.1 — это противоположная часть «сапожка» уже ближе к Печатникам. Сам по себе район небольшой — около 450 га и это 104 место среди районов Москвы. Тем не менее, по Южнопортовому проходит сетка из 29 улиц. Согласно статистике в Южнопортовом проживает более 70 тыс. человек. Плотность населения высокая — более 16 тыс. человек/кв. км. По этому показателю район на 42-м месте

В настоящее время в Москве основной загрязнитель воздуха — транспорт. Главные магистрали города задыхаются в пробках. Волгоградский проспект, граничащий с Южнопортовым районом, — одна из самых загруженных улиц столицы. А по улицам Новоостаповский проезд, Симоновский вал, ул. Велозаводская, проспект Андропова движется весь автомобильный поток из центра города по направлению к Каширскому шоссе, а далее в область, включая аэропорт «Домодедово».

Также по району проходит часть Третьего Транспортного кольца (ТТК) и его развязки. Магистраль здесь всегда перегружена, поэтому пробки исчезают разве что в ночное время. Еще одна причина неблагоприятной экологии в районе Южнопортовый — отсутствие крупных лесных массивов. Более того,

в районе практически нет крупных скверов, не говоря о парках. Все зеленые насаждения располагаются только во дворах. Ближайшие зоны отдыха — Новоспасский пруд на Краснохолмской набережной, но это территория Даниловского района. К слову, там же на Москва-реке, располагается и причал «Новоспасский мост», откуда можно отправиться на речную прогулку. В районе Таганский находится ПКиО «Таганский». Проехав дальше можно попасть в парк «Нагатинская пойма» и музей-заповедник «Коломенское».

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

Общая характеристика земельного участка

Таблица 2.3

Основные критерии	Показатели
Местоположение участка	РФ, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5
Субъект права	Аренда в пользу Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "САФМАР Плаза"
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда
Кадастровый номер	77:04:0001019:137
Категория земель	Земли населенных пунктов
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка от 31.03.2016 г. №М-04-048698
Разрешенное использование/назначение	Для размещения объектов общественно-делового назначения
Общая площадь	3 134 кв. м
Форма	Прямоугольная
Характеристика района местоположения	Земельный участок расположен в муниципальном районе Южнопортовый, ЮВАО г. Москвы
Характеристика земельного участка	Рельеф участка ровный, без перепада высот
Транспортная доступность	***Автомобильный транспорт:*** Подъезд к земельному участку осуществляется непосредственно с ул. Шарикоподшипниковской
Развитость инженерной инфраструктуры	Коммуникации на участке: энергоснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Кадастровая стоимость, рублей	247 616 619,18 рублей (по данным интернет ресурса http://maps.rosreestr.ru/Portal/)

Строительно-техническое описание улучшений земельного участка

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	2014 год
Общая площадь, м^2	21 475
Строительный объем, куб. м	75 151
Класс недвижимости	Объект оценки принадлежит к офисной недвижимости класса «А»
Количество этажей в здании	10 (7+технический этаж, 2 подвальные)
Класс конструктивных систем	КС-3
Наличие перепланировок	Не выявлено
Строительные характеристики здания	
фундаменты	Монолитный железобетонный
стены	Монолитные, вентилируемый фасад
кровля	Мягкая рулонная по железобетонному перекрытию
полы	Бетонные, керамическая плитка
перекрытия	Ж/б плиты
окна	ПВХ – профиль
двери	ПВХ – профиль, МДФ – панели.
Общее техническое состояние	Удовлетворительное
Нормативный срок службы, лет[1]	150 лет
Фактический возраст, лет	4 года
Остаточный срок службы, лет[2]	146 лет
Системы инженерного обеспечения	
Водопровод	Имеется
Горячее водоснабжение	Имеется
Электросети	Имеются
Канализационная сеть	Имеется
Система отопления	Имеется
Вентиляция и кондиционирование	Приточно-вытяжная, установлены сплит системы
Телефон	Есть
Сигнализация (охранная, пожарная)	Есть
Текущее использование площадей:	В качестве офисных площадей

«DOMINION TOWER[3]» - уникальный бизнес центр класса premium. Автор концепции - всемирно известный архитектор Заха Хадид, обладательница Притцкеровской премии. Директор проекта Кристос Пассас.

Проект здания имеет динамичную сложную форму с консолями, выступающими на значительное расстояние относительно габаритов первого этажа, то нависающими, то отступающими вглубь. Британские архитекторы стремились создать ощущение легкости здания как в экстерьере, так и в интерьере. Использование белого цвета в качестве основного и организация свободных открытых пространств, заполненных светом, дают ощущение безграничности и невесомости. Все здание выполнено в сложившейся архитектурной манере Захи Хадид - в авангардном стиле, изменяющем традиционное представление о пространстве и архитектурной геометрии. Фасад облицован белыми композитно-алюминиевыми панелями, которые, как хамелеон, меняют оттенок в зависимости от угла зрения и степени освещенности. Оригинальная архитектура и уникальные отделочные материалы превращают бизнес-центр в произведение современного искусства.

1 Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р) http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij

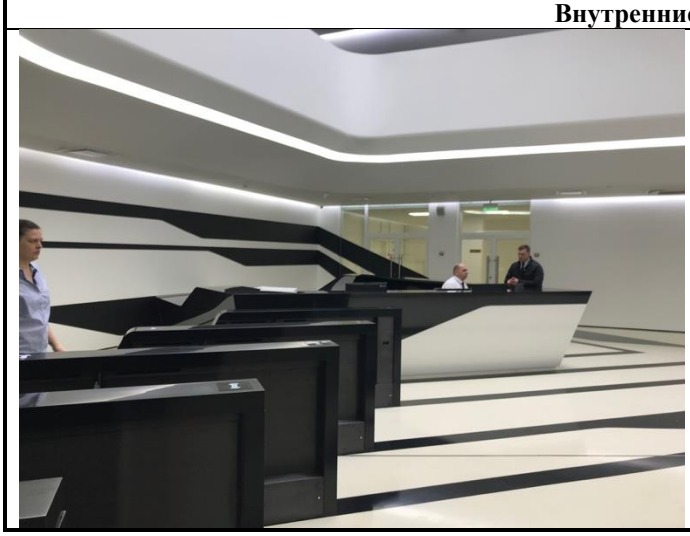
[2] Здесь и далее остаточный срок службы определен, по формуле после проведения реконструкции зданий, табл. 6.7

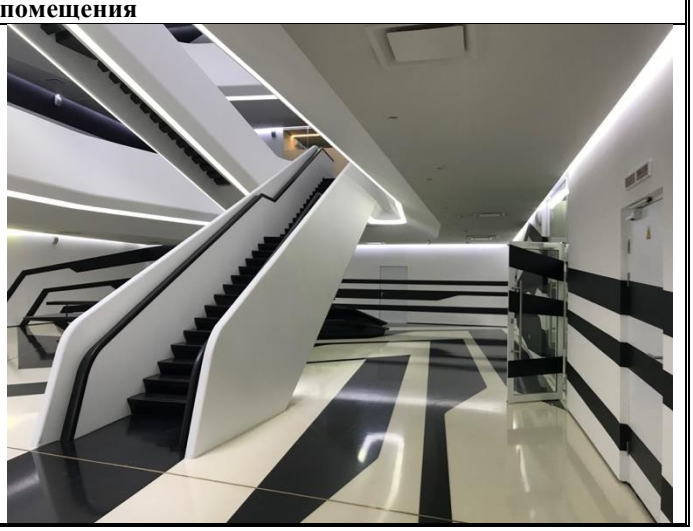
[3] Одноименное название Объекта оценки.

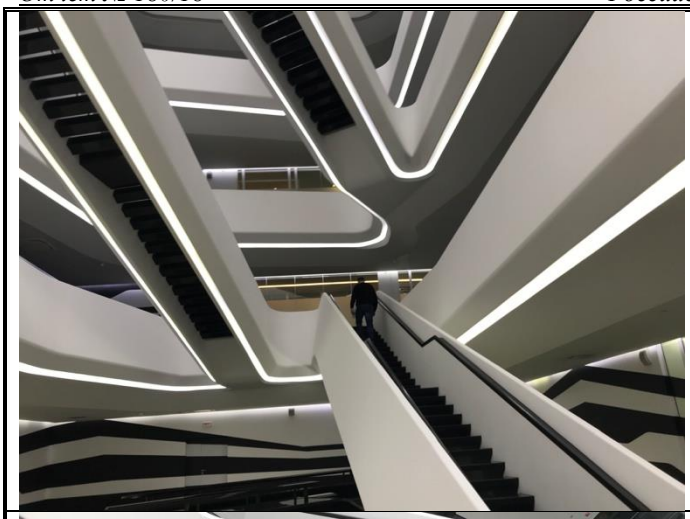
Фотографии Объекта оценки

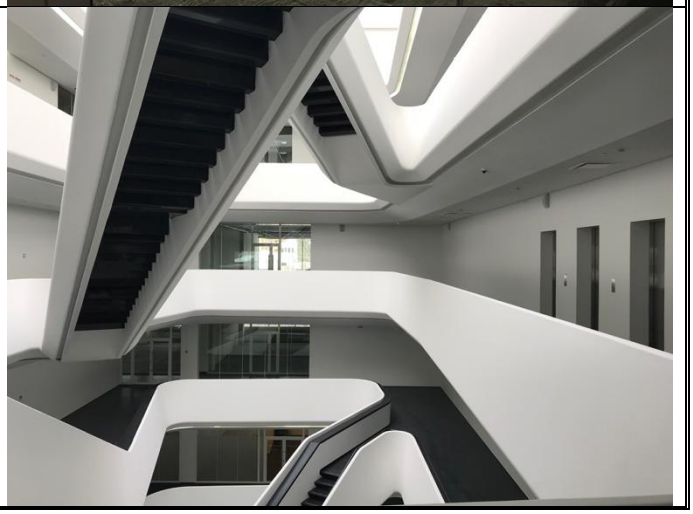
Внешний вид здания

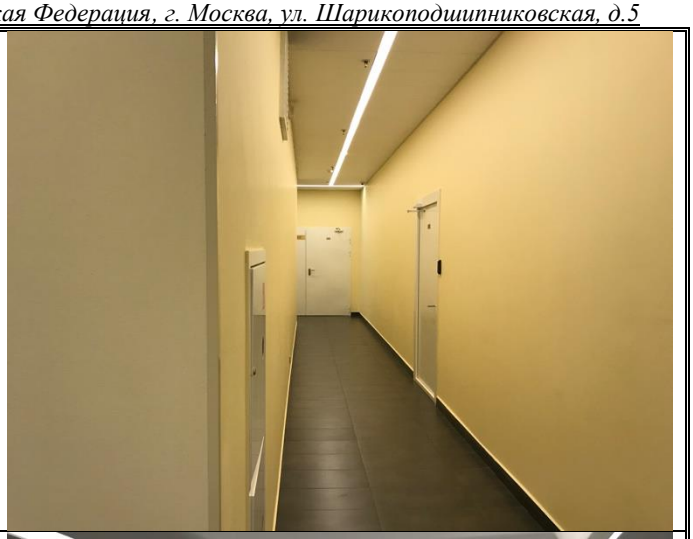
Внутренние помещения

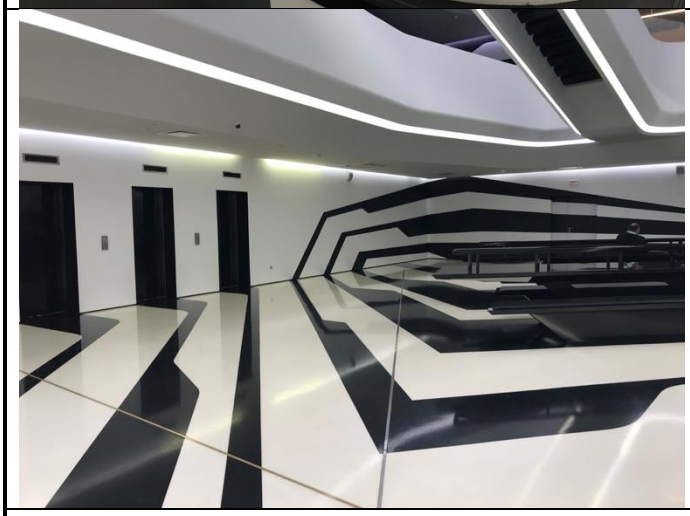
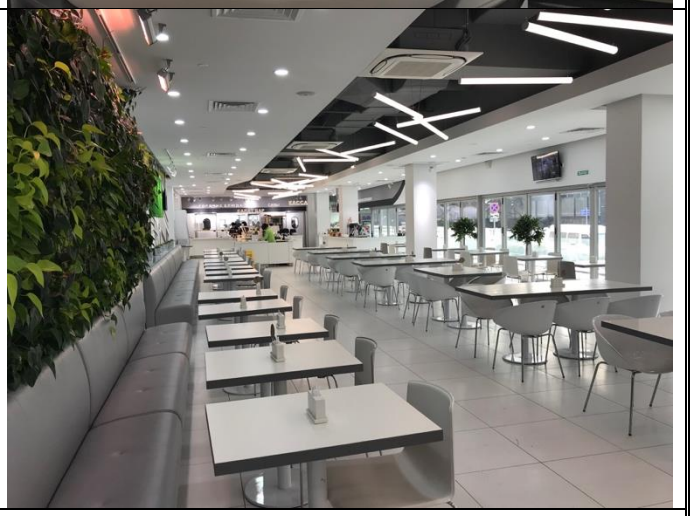




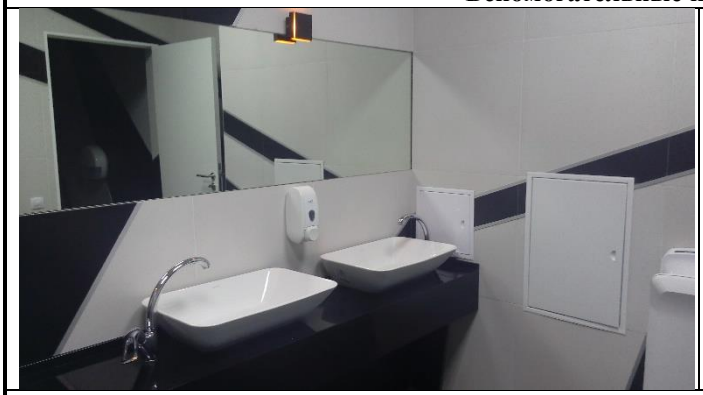
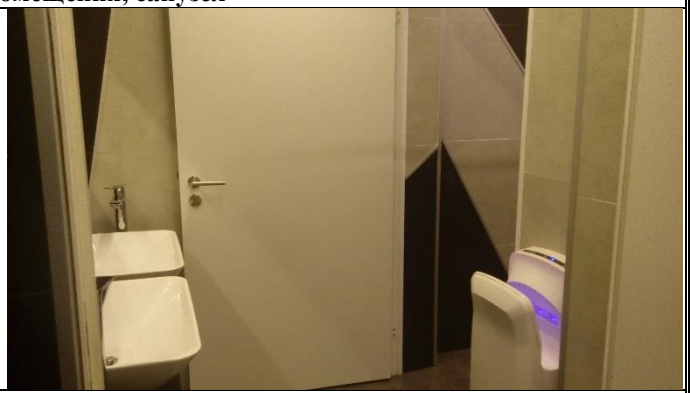




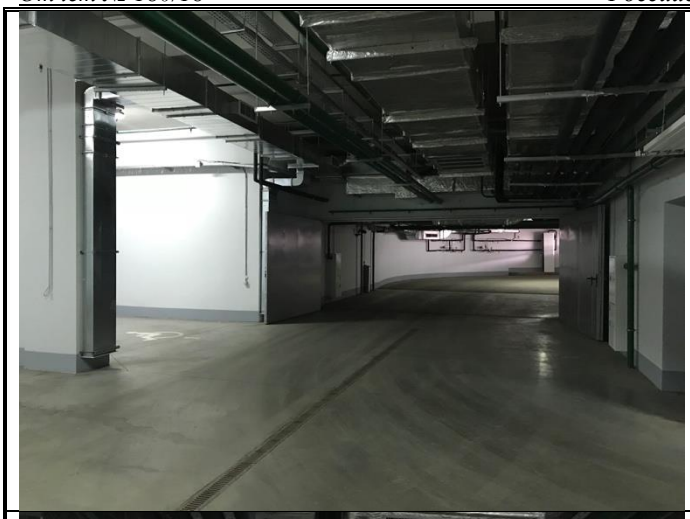


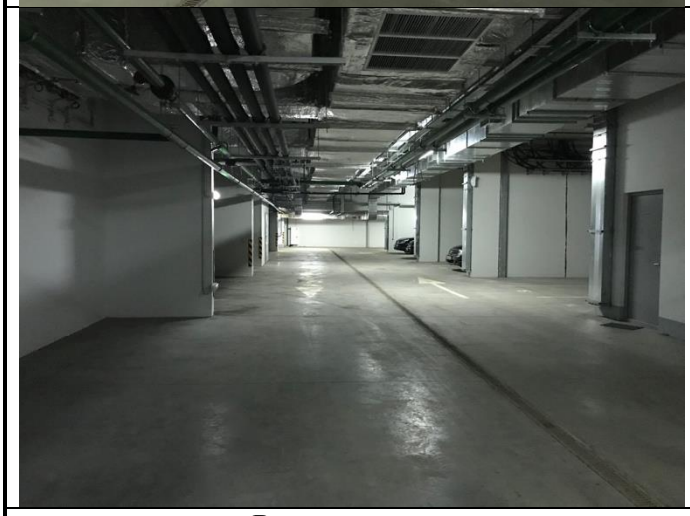



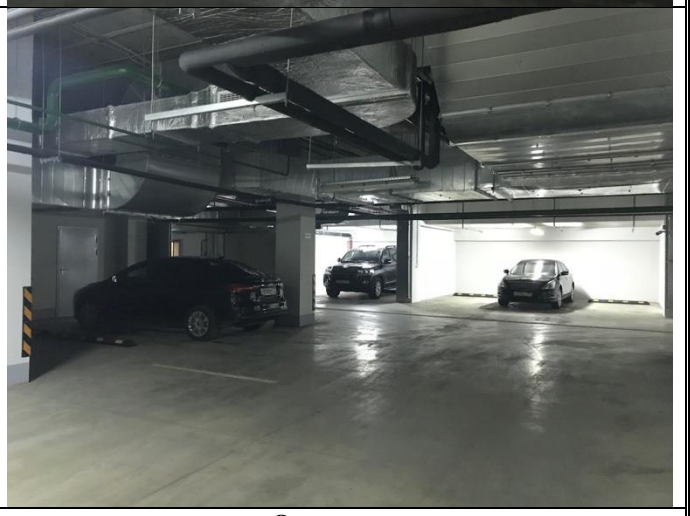
Вспомогательные помещения, санузел

Паркинг







Въезд в паркинг **Окружение**

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 [4]

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

[4] *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

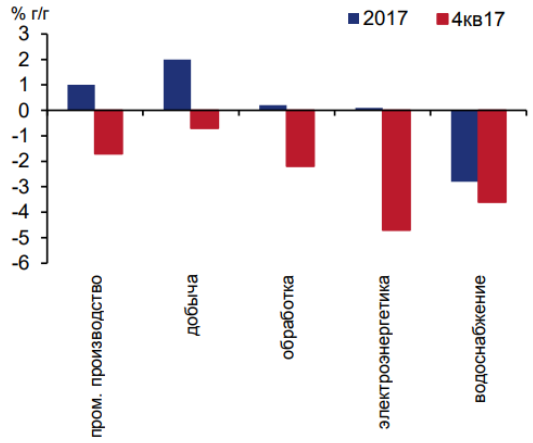
В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности 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

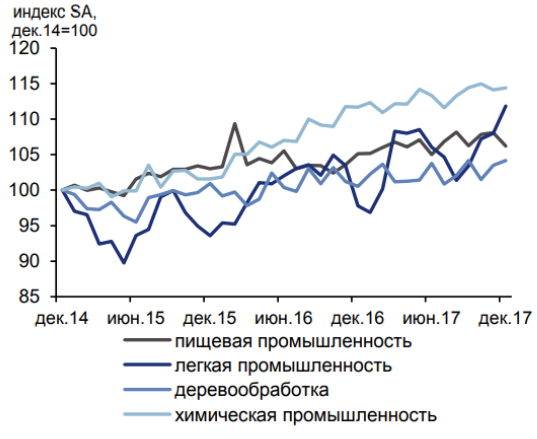
Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых 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.

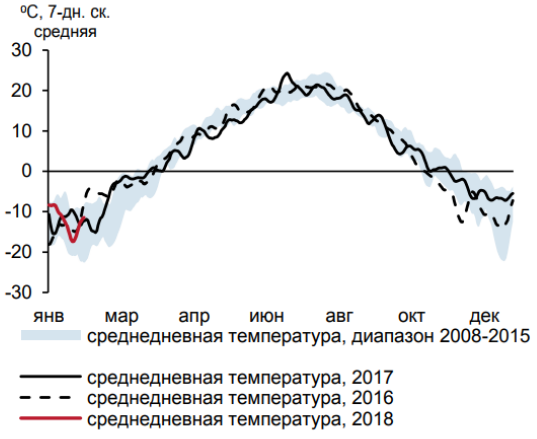
Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска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



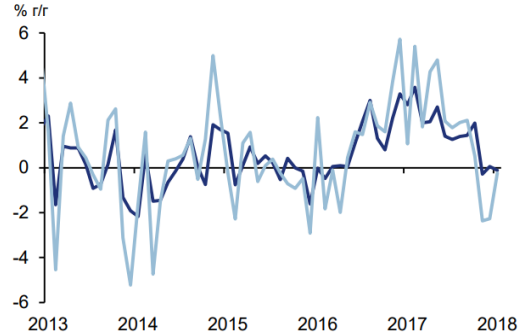
Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

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**

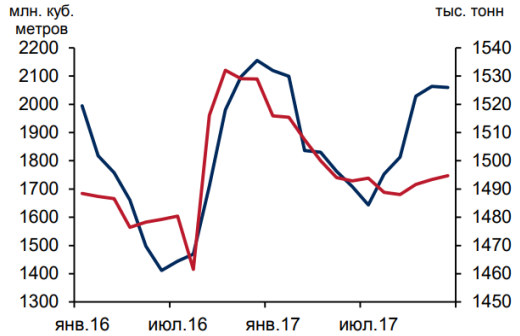
Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности демонстрируют смешанную динамику. Опросные показатели остаются на высоких уровнях, достигнутых в прошлые месяцы. Так, индекс PMI обрабатывающих отраслей в январе увеличился до 52,1 по сравнению с 52,0 в декабре прошлого года (среднее 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 бизнес-центрам класса А.

3.2 Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы. Итоги 2017г.[5]

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.

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

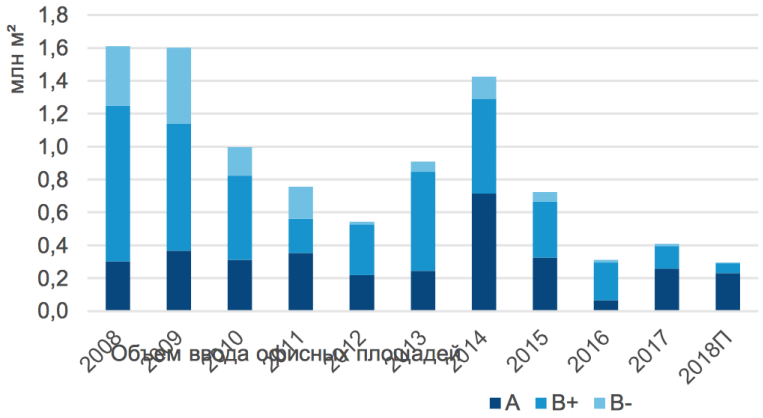
Спрос

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

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

рыночные условия – сниженные ставки аренды и цены продаж*, наличие выбора в размере и локации офисных помещений, а также общая стабилизация экономической ситуации.

Динамика ввода офисных площадей



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.

Источник: Colliers International

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.

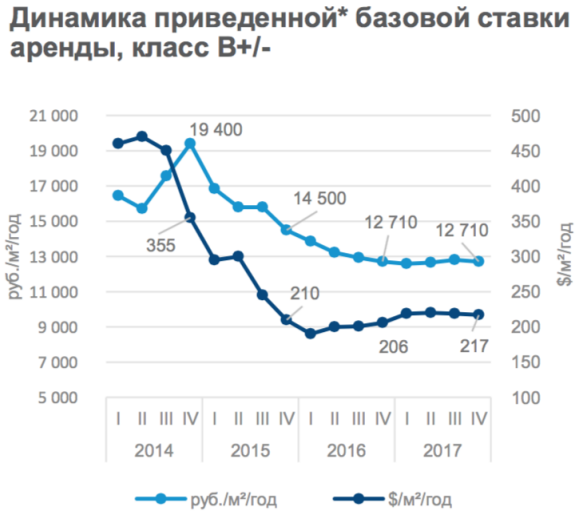
Коррекция средневзвешенного показателя запрашиваемой арендной ставки в течение года была обусловлена изменением структуры предложения, связанной с выходом на рынок новых объектов и уходом офисных помещений в результате закрытия ряда крупных сделок.

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

Источник: Colliers International



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"	A	ООО "Парк Хуамин"	24,8
2	"ВТБ Арена Парк"	A	ЗАО «УК «ДИНАМО»	27,6
3	"Новион"	A	Группа «САФМАР» («БИН»)	21,0
4	"ОКО" (фаза II)	A	Capital Group	21,0
5	"Берников"	B+	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%.

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

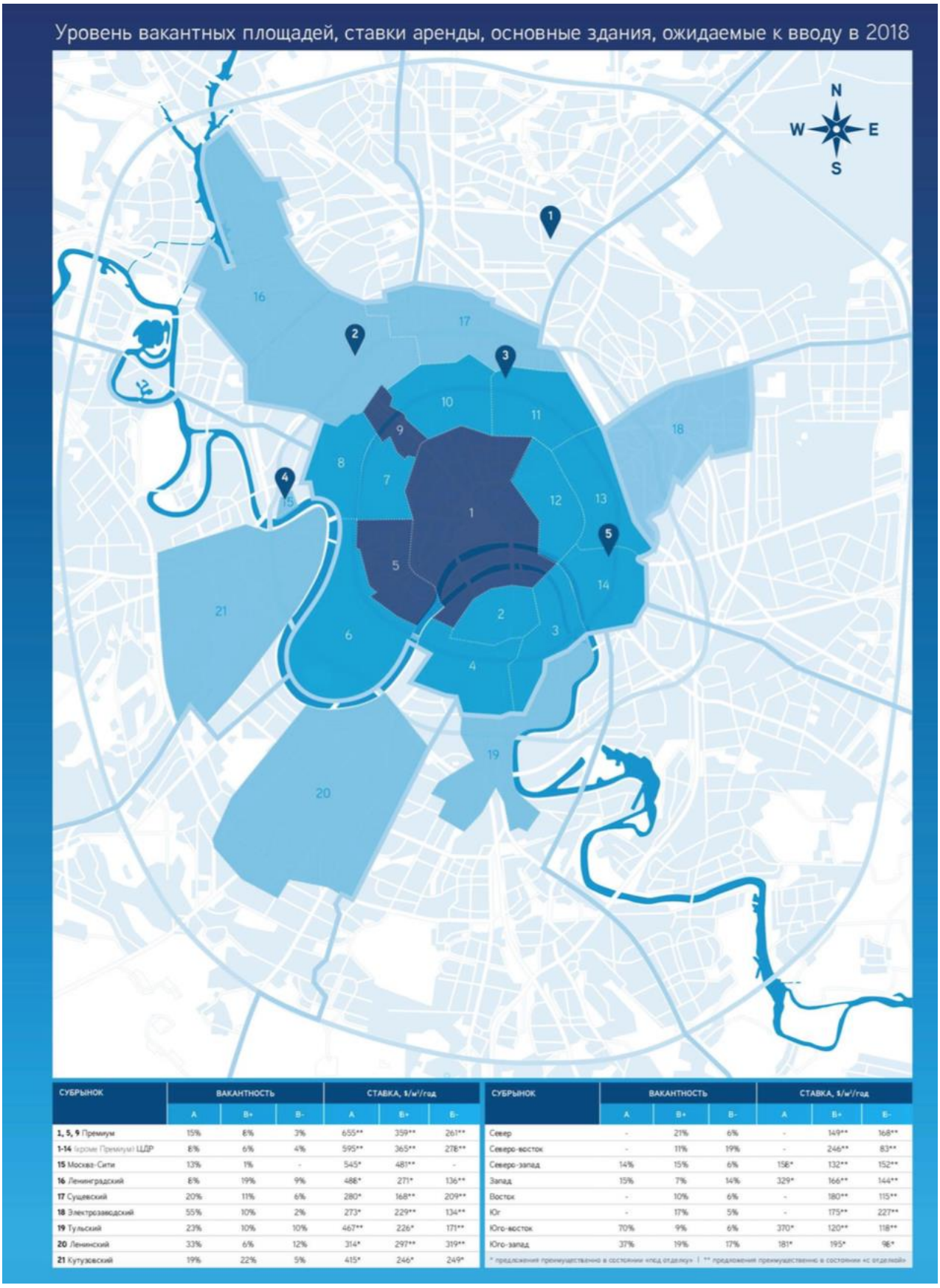
Источник: Colliers International

Основные индикаторы рынка		2016	2017	2018П
Общий объем предложения, млн м²		17,05	17,6	17,9
	Класс A	3,9	4,1	4,3
	Класс B+/-	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 A	18,4	14,1	13,1
	Класс B+/-	10,6	9,4	7,4

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.



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*	96*

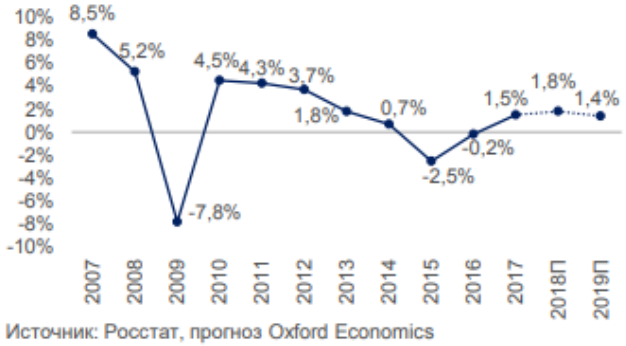
* предложения преимущественно в состоянии «под отделку» | ** предложения преимущественно в состоянии «с отделкой»

3.3. Анализ рынка инвестиций Россия. Итоги 2017[6]

Макроэкономика

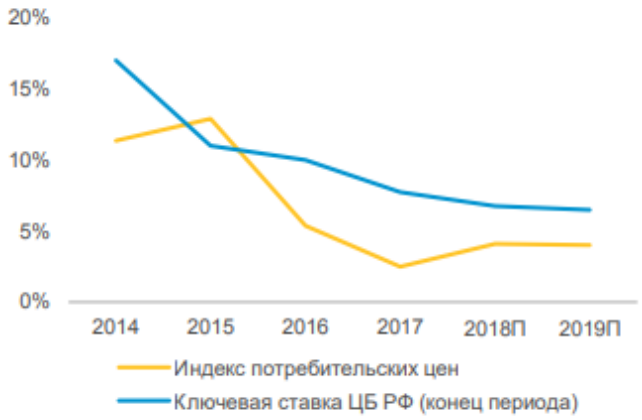
В 2017 г. экономика России стабилизировалась после двухлетнего падения и перешла в фазу роста. Начавшийся с IV квартала 2016 г. рост ВВП был продолжен и в течение всего 2017 г. По оценкам Росстата, ВВП вырос на 1,5% (г/г) по итогам 2017 г., при этом в течение года динамика роста была неравномерной. Пик 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

[6] 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.

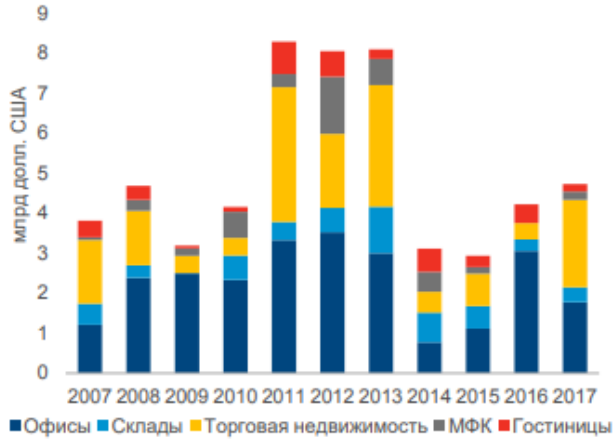
Впервые за последние пять лет торговый сегмент стал лидирующим по сумме капиталовложений, сформировав 46% от общего объема. Всего сумма инвестиций в торговый сегмент достигла $2,19 млрд. В 2016 г. на долю торговой недвижимости пришлось суммарно 10%, или $411 млн. Крупнейшей сделкой стала продажа российского 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.

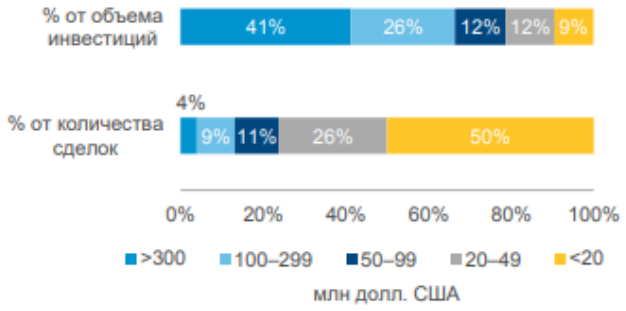
В целом средний размер сделки по итогам года уменьшился с $78,6 млн в 2016 г. до $61,8 млн в 2017 г. Однако количество закрытых транзакций на рынке увеличилось на треть. Более половины из всех закрытых в 2017 г. сделок пришлось на сделки объемом инвестиций менее $30 млн.

Распределение инвестиций по типу недвижимости



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по количеству и объему сделок



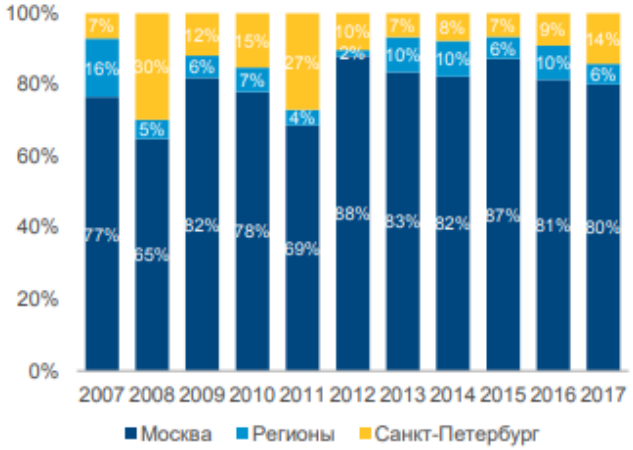
Источник: Colliers International

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

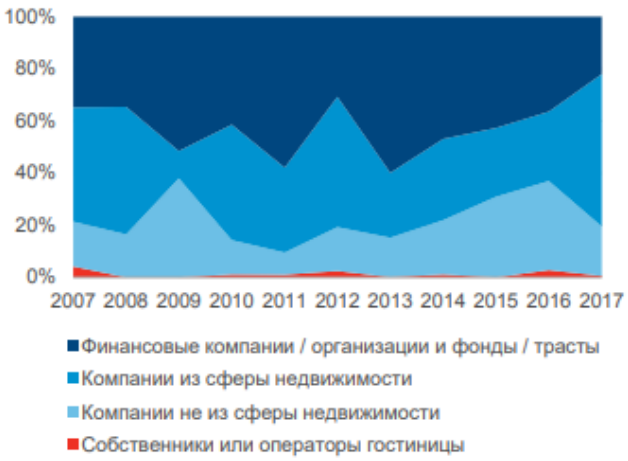


Источник: Colliers International

Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм»

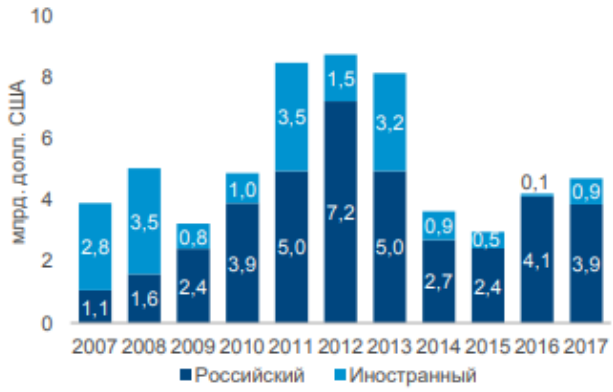
Источник: Colliers International

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

Актуальные цены продаж зданий офисного назначения

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв. м	Ссылка
ул. Шумкина, 20с1	8330	1 017 000 000	122 089	https://zdanie.info/2385/2468/object/16956
пр-кт Ленинский, 15	9991	1 666 750 000	166 825	https://zdanie.info/2385/2468/object/98429
пр-кт Ленинградский, 36 к4	7740	2 128 500 000	275 000	https://zdanie.info/2385/2468/object/96765
проезд Рощинский 4-й, 19	10700	2 140 000 000	200 000	https://zdanie.info/2385/2468/object/96753
ул. Щепкина, 61/2,с12	15015	2 034 000 000	135 465	https://zdanie.info/2385/2468/object/25485
ул. Нагорная, 20к7	14836	2 542 500 000	171 374	https://zdanie.info/2385/2468/object/93202
Каширское шоссе, 3к2с16	11445	1 545 075 000	135 000	https://zdanie.info/2385/2468/object/91204
ул. Наметкина, 10А,к1	4444	1 130 000 000	254 275	https://zdanie.info/2385/2468/object/15000
ул. Плеханова, 15А с3	6433	643 300 000	100 000	https://zdanie.info/2385/2468/object/84059
пр-кт. Маршала Жукова,1	22000	3 231 800 000	146 900	https://zdanie.info/2385/2468/object/25544
проезд Красногвардейский 1-й, 7 с1	9600	1 500 000 000	156 250	https://zdanie.info/2385/2468/object/18266
Коэффициент вариации			**32%**	
Минимальное значение			**100 000**	
Среднее значение			**169 380**	
Максимальное значение			**254 275**	

Анализ рынка земли

В соответствии с Земельным кодексом РФ и Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса РФ» определены основные принципы разграничения государственной собственности на землю на:

- федеральная собственность на территории субъекта Федерации;
- собственность субъекта Российской Федерации.

Виды прав на землю:

- Аренда (с особенностями в зависимости от срока);
- Безвозмездное срочное пользование;
- Право постоянного (бессрочного) пользования (для государственных и муниципальных учреждений), казенных предприятий, органов государственной власти и местного самоуправления; центров исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий
- Частная собственность на земельные участки.

Основной формой пользования земельными участками в Москве является аренда.

Реализация прав аренды земельных участков – одна из основных предпосылок возникновения новых объектов недвижимости. Инвесторы, приобретая на конкурсах права аренды участков, получают гарантированную возможность освоения земельного участка. Участки, находящиеся в собственности города, могут предоставляться в аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) за исключением случаев, если земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям – в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Если лицо имеет на праве собственности здание (строение) расположенное на земельном участке, то указанный земельный участок, в размере необходимом для его использования, предоставляется в аренду без проведения конкурса торгов.

Пользование землей является платным. Формами платы за землю являются земельный налог или арендная плата и единовременные (стартовые) земельные платежи, которые взимаются при продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Виды гражданско-правовых сделок с правами аренды и земельными участками:

- залог права аренды (ипотека);
- купля-продажа прав аренды;
- внесение в уставный капитал;
- субаренда;
- предоставление в собственность земельных участков.
- залог земельных участков (ипотека)

Формирование института частной собственности в Москве – одна из главнейших задач, которая стоит перед Правительством Москвы в целом и перед Департаментом городского имущества города Москвы (правопреемник Департамента земельных ресурсов города Москвы) в частности.

В отношении граждан, имеющих право приобрести земельные участки в собственность, Департамент городского имущества города Москвы приступил к оформлению документов, необходимых для регистрации права частной собственности на землю.

Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ установлен упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества, в том числе земельные участки.

Порядок предоставления земельных участков определен постановлением Правительства Москвы от 27.06.2006 № 431-ПП «О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность».

Статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ установлено, что граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки. Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены Земельным Кодексом, федеральными законами.

В соответствии с ст. 39.3 ЗКРФ без проведения торгов осуществляется продажа в том числе земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса;

Статья 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» устанавливает, что до 01.07.2012 года осуществляется продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения;
- коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были возведены на таких земельных участках вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности зданий, строений, сооружений;
- юридическим лицам, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, при переоформлении ими права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками;
- гражданам и некоммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если право собственности указанных лиц на эти здания, строения, сооружения возникло до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность.

При приобретении указанными лицами таких земельных участков их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах:

- двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек;
- двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется наибольшая для соответствующей местности цена земельного участка.

До 01.07.2012 года лица, не указанные выше и являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают такие земельные участки по цене, устанавливаемой субъектами Российской Федерации, в населенных пунктах с численностью населения:

- свыше 3 миллионов человек в размере от пяти- до тридцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;
- от 500 тысяч до 3 миллионов человек в размере от пяти- до семнадцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;
- до 500 тысяч человек, а также за пределами границ населенных пунктов в размере от трех- до десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется минимальный для соответствующей местности размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка

Наименование видов разрешенного использования согласно Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков":

1. Сельскохозяйственное использование;
2. Жилая застройка;
3. Общественное использование объектов капитального строительства;
4. Предпринимательство;
5. Отдых (рекреация);
6. Производственная деятельность;
7. Транспорт;
8. Обеспечение обороны и безопасности;
9. Деятельность по особой охране и изучению природы;
10. Лесная;
11. Водные объекты;
12. Общее пользование территории.

Особенности земельного рынка г. Москвы

Москва – город с большой финансовой привлекательностью и ограниченными земельными ресурсами, поэтому спрос на земельные участки в Москве на протяжении последних лет существенно превышал предложение. В Москве сходятся основные транспортные магистрали, реализуются самые масштабные инфраструктурные, строительные проекты, внедряются современные урбанистические идеи и технологии. Поэтому столица привлекает инвесторов, которые интересуются покупкой участков в Москве, анализируют рынок, учитывают градостроительные планы и анонсированные проекты развития отдельных районов и территорий города. Понятно, что стоимость аренды земли в главном городе нашей страны выше, чем в других российских регионах. Однако в связи с мировым экономическим кризисом профессиональные участники рынка отмечают небольшое снижение спроса и, следовательно, количества сделок на рынке.

В 2015 году значительных изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было. Динамика отмечена только для отдельных сегментов. Несмотря на кризис, инвесторы продолжают рассматривать этот сегмент рынка как выгодное капиталовложение.

В Московской агломерации в 2015 г. происходило упорядочивание рыночных цен на земли различного назначения. Ожидания продавцов земель не корректировать цены, предполагая рост платежеспособного спроса и значительного повышения интереса к новому сегменту рынка недвижимости, не оправдались. Значительно снизились цены предложении к продаже земель сельскохозяйственного назначения, земель под строительство дач и коттеджей на окраине города. Некоторое снижение стоимости земли под застройку наблюдалось также и в предыдущем году.

Основную долю предложения земельных участков составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Цены на земельные участки в пределах населенного пункта разнятся в зависимости от района. Что касается предложения земельных участков производственного назначения, а также отведенных под торговые павильоны или офисные здания, то их количество не велико и во многом это связано с неразрывностью объектов, расположенных на этих земельных участках с этими участками. Это выражается в следующем, во многих объявлениях о продаже объектов коммерческой недвижимости содержится информация о площади и правовом статусе земельного участка, на котором размещен указываемый объект. И, как правило, стоимость участка включена в стоимость продаваемого объекта.

Сохраняется стабильная активность в отдельных видах строительства: наблюдается положительная динамика ввода жилой недвижимости, а также некоторых видов коммерческой недвижимости. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т.д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах. Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 году. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель на территории Новой Москвы не будет. Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда.

Главная особенность земельного рынка Москвы заключается в том, что самыми популярными (и дорогими) всегда были земли для строительства жилых многоквартирных домов. Именно они

обеспечивают инвесторам максимальную прибыль. В контексте Новой Москвы рынок выглядит многообещающе – здесь нужно создать рабочие места и жилье для 2 млн человек, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.[7]

Особенностью оценки земельных участков в г. Москвы является то, что земельные права преимущественно оформляются в виде права аренды, а не собственности. Правом собственности на землю преимущественно обладает город в лице правительства Москвы, а коммерческое освоение московской земли происходит путем предоставления участков в аренду юридическим лицам и заинтересованным инвесторам. Даже несмотря на развитие данного вопроса, между городской властью и частными структурами в пользу последних (в последние годы был принят ряд нормативно-правовых актов, регулирующих условия и порядок передачи земельных участков в г. Москве в частную собственность, также до 1 июля 2012 года была предоставлена возможность выкупа участка под зданием по льготной цене), аренда остается основной формой землепользования.

Рынок купли-продажи земельных участков в Москве по количеству сделок значительно отстает от рынка аренды, однако редкие случаи приобретения земли все-таки встречаются. Точных данных о том, сколько именно земли было продано в собственность в последние годы, нет. Земельные участки Москвы являются одними из самых дорогих в мире, земельный рынок Москвы – одним из самых закрытых. Даже люди, специализирующиеся на покупке и продаже недвижимости, не могут дать реальную оценку его объемам и количеству участников, этому также способствует отсутствие информации в открытом доступе.

Другой особенностью земельного рынка г. Москвы является незначительный оборот свободных земельных участков. Таким образом, отпадает возможность при рыночной оценке земельных участков использовать прямой метод оценки - метод сравнения продаж. Информация о продаже свободных земельных участков на территории Москвы используется, в основном, для определения ориентировочных значений рыночных цен.

При определении рыночной стоимости земельного участка (права собственности или права аренды) вне зависимости от его местоположения, будь то город Москва, Московская область или какой-либо другой город, как правило, используются два подхода – доходный и сравнительный (либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода). Затратный подход редко используется для оценки земельных участков в связи с уникальностью земли как природного ресурса и невозможностью его воспроизводства.

Земельный рынок формально можно разделить на 3 подкласса[8]:

Земля под коммерческую застройку;

Земли сельскохозяйственного назначения Москвы;

Земля под жилую застройку.

Земля под коммерческую застройку

Еще в 2014 году на этот сегмент рынка отличался спросом, который сохраняется и по сей день. Показатель спроса на земли коммерческого назначения с осени 2014 года остается высоким. Территориально география спроса не изменилась. Самый большой интерес у инвесторов и застройщиков вызывают земли восточной и юго-восточной, а также северной части столицы. Другая часть спроса связана с площадками, которые группируются вдоль вылетных трасс – Минского, Можайского и Новорижского шоссе. С каждым годом о продаже участков в столице (а именно в традиционной ее части) объявлений выходит все меньше. Застройщики, планирующие возведении ТЦ, интересуются территориями, прилегающими к строящимся жилым комплексам и транспортным развязкам. Тех, кто собирается строить АЗС, наличие или отсутствие транспортных развязок не важно. При этом 59% свободных участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос.

Привлекательными ля застройщиками складской недвижимости являются участки на Юге города. Здесь расположены территории промышленных зон, на которых запланирована масштабная реновация. Она улучшит условия жизни, сделает эти места более популярными. И это в перспективе может повысить среднюю цену на земельные участки в Москве – а именно, на юге (а также и на севере, и во всех местах, где будут реконструироваться промзоны).

Еще недавно половина предложений отдавалась участкам, удаленным максимум на 15 км от МКАД. Но сегодня их не осталось, поэтому предложения ориентируются на участки, удавленные максимум на 30 км от МКАД. Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами, например, проведенным межеванием и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям.

[7] *https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/*

[8] *Информационно-аналитический бюллетень RegionalRealty.ru// обзор рынка земли 2015*

Таблица 3.3. Цены предложений земельных участков под строительство коммерческих объектов в г. Москве, 2015 год[9]

Адрес	Дата	Использование	Площадь кв.м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м
ЮАО, Даниловский р-он. Ул.Автозаводская д.25 к.1	Октябрь 2015	Промышленные	3400	230 000 000	67647
Москва, ул.Монтажная,2б, стр1	15.09.2015	Автосервис	1800	21 700 000	12056
Комсомольский проспект, 27с.1	03.11.2015	пром	3600	150 000 000	41667
М.Царицыно, Тарный пр.	09.11.2015		3000	190 000 000	63333
Зеленоград	30.10.2015		1080	42 000 000	38889
Москва, ЦАО	30.10.2015	Под стр-во гостиницы	200	75 000 000	375000
СВАО, м.Отрадное(500м.)	12.11.2015	Торговое	300	57 000 000	190000
Москва, ул.Сормовская	06.11.2015	Для использования религиозно-культового ритуального назначения	7500	3,5 млн.долларов	30333
Москва, ул.рябиновая	22.10.2015	пром	14600	156 000 000	10685
Москва, 4-й Лихачевский переулок, д.3а	02.09.2014	многоэтажная жилая застройка	6800	130 000 000	19118
Москва, Зеленый проспект, 3АС1	16.11.2015	торговля	1000	640 000 000	640000
Москва, Дорожная улица, 1к3с4Б	16.11.2015	Пром.		22 500 000	
Москва, проспект Маршала Жукова	16.11.2015	АЗС	5500	110 000 000	20000
Москва, Рябиновая улица, 34АС3	16.11.2015	Пром Стр-во автопредприятия	14700	125 000 000	8503
Москва, Пятницкое шоссе	17.11.2015	Торговля	4982	155 000 000	31112
Москва, Малый Козихинский переулок	16.11.2015		5788	340 000 000	58742
Москва, 1-я Стекольная улица, 7С2	17.11.2015	Офис-складские	10 000	580 000 000	58000
Москва, Цимлянская улица, 2	18.11.2015	торговые	4500	270 000 000	60000
Москва, поселок Восточный, Западная улица, 3с1	16.11.2015	Офис-склад.комплекс	1455	11 900 000	8179
Москва, Енисейская улица, вл26	15.11.2015	торговые	300	17 000 000	56667
Москва, проспект Маршала Жукова, дв79	16.11.2015	пром	18 000	290 000 000	16111
Москва, Большой Козихинский переулок	07.11.2015		578	360 000 000	622837
Москва, Профсоюзная улица, 116	17.11.2015	Торгово-офисные	3700	130 000 000	35135
Москва, Родниковая улица	09.11.2015	ТРЦ, офис, склад	18 000	198 000 000	11000
Москва, Комсомольский проспект, 27	16.11.2015	для эксплуатации зданий под административные цели.	3500	523 623 800	149607

В 2015г. диапазон стоимости за 1 кв.м земельных участков под торговое и многофункциональное назначение по ценам предложений составлял от 8 179 руб. до 640 000 руб.

Земли сельскохозяйственного назначения

После массового увеличения кадастровой стоимости земельных участков и значительного увеличения налогового бремени частным инвесторам стало не выгодно владеть большими земельными участками, они стараются избавиться от дорогостоящих в содержании активов, идя на уступки, в том числе – на совместное освоение. Такие примеры встречаются повсеместно, чаще всего среди владельцев земель сельхозназначения. Последние полгода, как и везде количество запросов уменьшилось, но улучшилось качество, в основном обращаются те, кому действительно необходима земля – ритейлеры, расширяющие свои КФХ фермеры10.

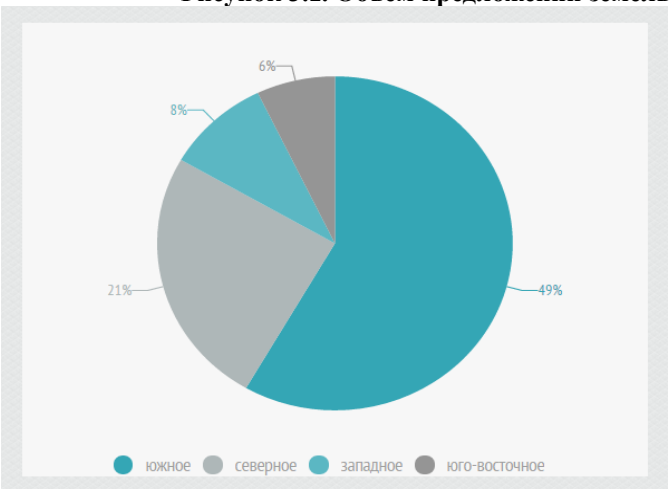
Покупатели в этом сегменте рынка делятся на два лагеря. Первый относится к тем, кто занял выжидающую позицию и ждет понижения стоимости или появления на рынке привлекательных предложений. Второй – инвесторы, которые подыскивают владельцев земель, имеющих долговые обременения. Они нацелены на приобретение земель у таких людей дешевле рыночной стоимости. За 2015 год на рынке земель сельскохозяйственного назначения Москвы и области появилось несколько высоколиквидных предложений. Эксперты утверждают, что такие объекты не поддались кризису, так как до его наступления популярностью они не пользовались. Также эксперты уверены, что через пару лет цена на такую землю резко подскочит.

[9] Онлайн-база недвижимости// http://www.cian.ru

[10] *Официальный сайт департамента управления земельными активами Vesco Group http://vesco-consulting.ru*

Особую привлекательность для инвесторов представляют участки, существенно упавшие в цене с началом кризиса. Такие земли чаще приобретаются для последующего перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

Рисунок 3.1. Объем предложений земель сельхозназначения Москвы



Земля под жилую застройку

На рынок земель для жилой постройки продолжает влиять градостроительная политика, утвержденная в 2010 году. Малоэтажная застройка располагается только за МКАД, так как в пределах кольцевой автодороги свободных площадей нет. Также девелоперы ориентировались на подмосковные земли для строительства коттеджных поселков, но теперь в Подмосковье развивается рынок строительства многоэтажных домов комфорт-класса и эконом класса, поскольку с таких проектов можно получить больше прибыли. Земля для жилой застройки используется в соответствии с проектом зонирования территории. Следовательно, застройщики ограничены по расширению типов застройки. К примеру, есть земли, где допускается только малоэтажное или среднеэтажное строительство, и многоэтажки строить на таких участках нельзя. Чтобы поменять статус земель, нужно пройти через множество инстанций, но не все застройщики на это готовы. Спрос формируется несколькими крупными застройщиками. Встречается такая схема, что одна сторона документально владеет землей, а вторая оказывает финансовую помощь в строительстве. Стандартный размер участков для строительства жилых комплексов составляет 5-10 га. Важным условием в определении размера участка является документальное подтверждение того, что примерно 1-2 га из общей площади определены под развитие инфраструктуры, например, на строительство школ и детских садов. Сегодня на рынке Московской области представлено 50 предложений по земельным участкам для строительства жилых комплексов. Средняя стоимость такой земли составляет 15-17 тыс. долларов за сотку. Цена напрямую связана с местоположением и видом использования земли. Больше всего предложений в районе Новорижского и Киевского шоссе до 25 км от МКАД.

В Московской области отмечается разнообразие установленной стоимости для земель под застройку. Цена зависит от расположения района и вида использования земли, а также от степени удаленности от МКАД. Самыми дорогостоящими направлениями являются Новорижское, Рублево-Успенское, Минское шоссе. Цена в этих районах превышает цену аналогичных земель в других районах. Цены на землю Московской области выросли на 10-15% в этом году[11].

Последние изменения в законодательстве, призванные снизить инертность земельного рынка, диктуют девелоперам формирование новых стратегий развития своих активов. Девелоперы продолжают выводить новые проекты на рынок, несмотря на снижение доходов населения и отсутствие ясных перспектив. До конца года планируется выход еще ряда крупных проектов, однако их количество будет меньше, чем в отчетном квартале.

Несмотря на неблагоприятную экономическую обстановку и сокращение потребительского спроса на рынке апартаментов возможен рост уровня цен по отдельным объектам. Это связано с тем, что некоторые проекты, находящиеся на этапе строительства, начинают переводить в формат жилья, что в свою очередь приведет некоторому росту цен на такие объекты.

Сейчас в экспозиции на областном рынке находится около 1 тыс. проектов, в которых продаются участки без подряда (УБП). До 2010 года владельцы крупных сельскохозяйственных наделов земли пытались уйти от кризиса ликвидности и продать землю мелкой нарезкой, одновременно получая на

[11] *Информационно-аналитический бюллетень RegionalRealty.ru// обзор рынка земли 2015*

участки вид разрешенного использования (ВРИ) под дачное строительство. В результате на рынке сегодня сформировался очень значительный объем такого розничного предложения. Сейчас 70–80% рынка составляют участки сельхозназначения с ВРИ под дачи.[12]

Несмотря на снижение покупательской платежеспособности, спрос на землю не падает ниже установившегося в последние годы уровня. Особенно это касается проектов эконом класса (80–85% спроса). На рынке заключается от 5 до 30 в месяц сделок на один проект — в зависимости от сезона.

Полный набор коммуникаций, включая газ, канализацию, водопровод, внутри поселковые дороги и пр., повышает стоимость земельных участков. Себестоимость полного пакета коммуникаций составляет примерно 1,5 тыс. руб. на кв.м. То есть цена участка в 10 соток вырастает на 1,5 млн руб. Плюс цена за землю — и получается, что приобретение без учета затрат на строительство обойдется больше чем в 2 млн руб. А это уже сопоставимо со стоимостью готовой квартиры в Подмосковье.

Выводы по вторичному рынку земельных участков.

1. Существует значительный разброс цен предложений (более чем в 10 раз) в зависимости от местоположения земельного участка (центр – периферия), вида разрешенного использования земельного участка и разрешенной плотности застройки.
2. Особенностью земельного рынка Старой Москвы является то, что земельные права преимущественно оформляются в виде права аренды, а не собственности.
3. Рынок продажи земельных участков на территории Старой Москвы ограничен, свободных земельных участков практически не осталось.
4. Дефицит свободных земельных участков на территории Старой Москвы обеспечивает высокий спрос и стабильные цены на ликвидные земельные участки даже в период кризиса.
5. Особенность земельного рынка Москвы заключается в том, что самыми популярными (и дорогими) всегда были земли для строительства жилых многоквартирных домов. Несмотря на затянувшийся кризис и неустойчивую экономическую ситуацию в стране на рынке земли и инвестиций Москвы наблюдается активность среди ведущих игроков рынка жилой недвижимости.
6. Самый большой интерес у инвесторов и застройщиков вызывают земли восточной и юго-восточной, а также северной части столицы. Другая часть спроса связана с площадками, которые группируются вдоль вылетных трасс – Минского, Можайского и Новорижского шоссе. Для складов наиболее привлекательными являются земельные участки на Юге города.
7. Основным вектором развития земельного рынка является территория Новой Москвы, так как здесь нужно создать рабочие места и жилье для 2 млн человек, что предусматривает масштабное освоение земельных участков под жилищное и другие виды строительства.

Первичный рынок земельных участков

Для строительства свободные земельные участки предоставляются в городе исключительно в аренду, так как Москва хочет избежать долгостроев, а также скупки участков, которые потом будут использоваться не по назначению. В целях оптимизации процесса распоряжения городским имуществом Правительством Москвы принято решение отказаться от посредников и реализовывать городскую собственность самостоятельно. На сегодняшний день торги проводятся в форме открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка на Единой торговой площадке Правительства Москвы. В качестве организатора выступает Департамент города Москвы по конкурентной политике. Основанием для проведения аукционов является решение Градостроительно-земельной комиссии города Москвы об одобрении перечней земельных участков, права на которые планируется реализовывать на торгах в целях осуществления строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства.

За 2011 год было реализовано всего 15 земельных участков, в 2012 году - 38 участков, в 2013 году—59 участков, в 2014 году – 25 участков, в 2015 – 29 участков.

Департаментом городского имущества в 2014 году реализовано 25 земельных участков на общую сумму 879 млн. рублей. Общая площадь по проданным земельным участкам составляет 10 га.

[12] *РБК Недвижимость. http://realty.rbc.ru/news/577d21909a7947a78ce91434*

Таблица 3.4. Реализованные на торгах земельные участки в 2014 г.[13]

Дата проведения аукциона	Адрес	Площадь уч-ка (га)	Итоговая цена (руб.)	Удельный показатель, руб./кв.м
29.12.2014	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Развилковское, пос."Развилка"		125400000	
18.12.2014	пр. Мясницкий, вл.3/26, стр.2	0.02	151164000	755820
30.10.2014	внутригородское муниципальное образование Южное Бутово, Чечёрский проезд	0.41	8258000	2014
09.10.2014	Харьковский проезд, вл.2	0.08	4148000	5185
	пос. Северный, мкр.9, К-3, Дмитровское ш., вл.165Д, корп.2 – напротив		15060000	
02.10.2014	Северный поселок, мкр.1, Челобитьевское шоссе, вл. 10, корп. 3	0.06	9960000	16600
25.09.2014	Ижорский проезд, вл. 13-15	0.14	2873000	2052
28.08.2014	Лухмановская ул., вл.12А	0,4107	58 601 000	14269
03.07.2014	Свободный проспект, вл.1А, стр.1 (ВАО)	0,17	10 910 000,00	6418
	ул. Богданова, вблизи вл.50 (ЗАО)	0,345	41 039 000,00	11895
26.06.2014	ул. Золоторожский Вал, вл.16 (ЮВАО)	0,3	156 531 000,00	52177
	ул.Николая Старостина, вл.14 (ВАО)	0,6201	85 330 000,00	13761
22.05.2014	ул. Суздальская, вл.44	0,6916	40 172 000,00	5809
24.04.2014	Севастопольский просп., вл. 11А	0,1036	30 697 000,00	29630
	Чертановское, пр.пр. 5464 (ЮАО)	0,063	36 726 000,00	58295
	ул. Солнечногорская, вл. 4 (САО)	0,13	23 924 000,00	18403
17.04.2014	ул. Цимлянская, вл. 2 (мкр. 38 «Люблино») (ЮВАО)	0,45	160 487 000,00	35664
	ул. Поляны, напротив коммунальной зоны «Гавриково» (ЮЗАО)	0,7	14 503 000,00	2072
03.04.2014	район Левобережный, мкр. 1Б, корп. 39В	0,2825	2 391 000	846
27.03.2014	Сиреневый бульвар, вл. 83Д (ВАО)	0,06	6 886 000	11477
27.02.2014	ул. Федосьинская, д.4 (около), корп.1 (ЗАО)	0,2112	18 010 000	8527
27.02.2014	ул. Героев Панфиловцев, вл.15, корп.2 (СЗАО)	0,1875	7 983 000	4258
27.02.2014	Хибинский проезд, вл.14 (СВАО)	0,3161	17 120 000	5416
30.01.2014	Ставропольский проезд, вл.9 (ЮВАО)	0.4632	32 860 000	7094
30.01.2014	г. Зеленоград, пос.Малино, пересечение ул. Малинская и пр. пр.№6533 (ЗелАО)	0,1545	4 240 000	2744

Департаментом городского имущества в 2015 году реализовано 29 земельных участков на общую сумму 644 млн. рублей. Общая площадь по проданным земельным участкам составляет 9,1 га.

Таблица 3.5. Реализованные на торгах земельные участки в 2015 г.[14]

Дата проведения аукциона	Адрес	Функционал	Площадь земельного участка, кв.м	Сумма по результатам торгов, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
29.01.2015	Тарный проезд, вл.2	объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности; объекты размещения складских предприятий (производственно-складской комплекс)	3 665,00	44576000,0	12162,6
29.01.2015	Жуков проезд, вл. 15	объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов	700	9484000,0	13548,6
19.02.2015	Шокальского проезд, вл. 9-9а	Участки размещения спортивно-рекреационных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов (спортклуб)	1 958,00	6977000,0	3563,3

[13] *Данные с сайта Департамента городского имущества Москвыhttp://dgi.mos.ru/torgi/zem%20aukcionu/realizovannue%20zy/*
[14] *Данные с сайта Департамента городского имущества Москвы http://dgi.mos.ru/torgi/zem%20aukcionu/realizovannue%20zy/*

Дата проведения аукциона	Адрес	Функционал	Площадь земельного участка, кв.м	Сумма по результатам торгов, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м
26.02.2015	Старобитцевская ул., пересечение с ул. Куликовская	Участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов; объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов; объекты размещения организаций общественного питания; объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (ФОК с бассейном)	3 900,00	46296000,0	11870,8
28.05.2015	муниципальное образование Ломоносовское, кв.18, корп.5Б	Участки размещения учебно-воспитательных объектов: объекты размещения учреждений дошкольного воспитания; объекты размещения учреждений начального и среднего общего образования; объекты размещения учреждений кружковой деятельности и учреждений для организации досуговой работы, в т.ч. детского творчества (объект образования)	5 215,00	8517164,0	1633,2
28.05.2015	Бибиревская ул., вл.4	участки размещения торгово-бытовых объектов: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров, объекты размещения организаций общественного питания, объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (многофункциональный гостиничный комплекс)	6 000,00	165640000,0	27606,7
28.05.2015	Малый Купавенский проезд, вл. 14А	Участки размещения коммунально-складских объектов; объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (предприятие по ремонту и техобслуживанию общественных и личных транспортных средств)	1 952,00	12280000,0	6291,0
28.05.2015	ул.Ивана Сусанина, вл.1	Участки размещения спортивно-рекреационных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов (ФОК)	4 706,00	4005000,0	851,0
01.06.2015	Анадырский проезд, вл. 59	Участки размещения спортивно-рекреационных объектов (1006); объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов (1006 04) (Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном)	5 000,00	10721000,0	2144,2
23.07.2015	мкр. 109, Дмитровское шоссе	Участки размещения спортивно-рекреационных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (ледовый дворец)	9 601,00	15594000,0	1624,2
03.09.2015	г.Зеленоград, мкр.6, корп.619	участки смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов (1200); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных жилых домов (2002 01); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в том числе приемные пункты предприятий по ремонту бытовой аппаратуры и приборов, а также различного оборудования непроизводственного и бытового назначения, приемные пункты предприятий по производству, ремонту, стирке, чистке, крашению, иной обработке бытовых изделий из ткани, кожи, меха и других материалов (1004 04); объекты размещения досуговых и клубных организаций (1003 01);	9 601,00	250211000,0	26060,9

Дата проведения аукциона	Адрес	Функционал	Площадь земельного участка, кв.м	Сумма по результатам торгов, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м
		объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций (1001 04); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1001 07) (Жилой дом с объектом ГО)			
10.09.2015	поселение Щаповское, пос.Щапово, Садовый квартал	участки размещения одноквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участками, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	500	526580,0	1053,2
10.09.2015	поселение Михайлово-Ярцевское, дер.Сенькино-Секерино, "Сенькино-3"	участки размещения одноквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участками, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	1 035,00	344250,0	332,6
10.09.2015	поселение Филимонковское, дер.Нижнее Валуево, уч.12А	участки размещения одноквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участками, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	610	304450,0	499,1
10.09.2015	Бартеневская ул., вл. 19	участки размещения спортивно-рекреационных объектов (1006); объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1006 02) (бассейн)	2 770,00	2507000,0	905,1
10.09.2015	зона общественного центра «Щербинка», пр.проезд 6418 (участок №4)	Участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1000); объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов (1006 04); объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1006 02); объекты размещения офисных помещений (1001 07) (объект спортивного назначения (ледовый дворец) с офисными помещениями)	14 200,00	17526000,0	1234,2
24.09.2015	ул. Бунинская Аллея, мкр. 5А, корп. 14	участки размещения спортивно-рекреационных объектов (1006); объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов (1006 04) (физкультурно-оздоровительный комплекс)	3 200,00	4568000,0	1427,5
24.09.2015	Каширское шоссе, вл. 51, корп. 1	участки размещения спортивно-рекреационных объектов (1006); объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов (1006 04) (физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном)	3 967,00	5072000,0	1278,5
12.11.2015	поселение Новофедоровское, дер. Ожигово, ул. Мирская, уч. 5	участки размещения одноквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участками, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	1550	335130,0	216,2
12.11.2015	поселение Новофедоровское, дер.Ожигово, ул.Мирская, уч.1	участки размещения одноквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участками, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	1625	351350,0	216,2
12.11.2015	поселение Новофедоровское, дер.Ожигово, ул.Мирская,	участки размещения одноквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участками, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	1 349,00	291670,0	216,2

Дата проведения аукциона	Адрес	Функционал	Площадь земельного участка, кв.м	Сумма по результатам торгов, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м
	уч.4				
12.11.2015	поселение Воскресенское, дер. Милорадово, уч. 166	участки размещения одноквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участками, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	1 500,00	1277350,0	851,6
12.11.2015	поселение Михайлово-Ярцевское, д.Лужки	участки размещения одноквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участками, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	832	205100,0	246,5
26.11.2015	поселение Новофедоровское, дер. Ожигово, ул.Мирская, уч. 9	участки размещения одноквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участками, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	1510	341950,0	226,5
03.12.2015	внутригородское муниципальное образование Северное, мкр. 4АБ, корп. 223	участки размещения торгово-бытовых объектов (1004); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01) (объект торгового назначения)	3903	18124660,0	4643,8
10.12.2015	Боровское шоссе, мкр. 11А, корп. 225	участки размещения культурно-просветительных объектов (1003); объекты размещения досуговых и клубных организаций (1003 01); объекты размещения учреждений и организаций просвещения, в т.ч. публичных библиотек, музеев, выставок, учреждений дополнительного образования и др. (1003 03) (досуговый центр)	2125	13007000,0	6120,9
17.12.2015	Красносолнечная улица (между д. 16 и д. 18)	участки размещения одноквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участками, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	1432	4139000,0	2890,4
17.12.2015	поселение Краснопахорское, дер. Красная Пахра	участки размещения одноквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участкими, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	893	207194,0	232,0
17.12.2015	поселение Новофедоровское, дер. Ожигово, ул.Мирская, уч. 7	участки размещения одноквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участками, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	1560	353280,0	226,5

Таблица 3.6. Реализованные на торгах земельные участки в 2016 г.[15]

Дата проведения аукциона	Адрес	Функционал	Площадь земельного участка, кв.м	Сумма по результатам торгов, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м
1	2	3	4	5	6
18.02.2016	ул. Крылатская, вл.25	здравоохранение (3.4); спорт (5.1) (объект спорта с медицинским центром и бассейном)	4850	405 990 000	83709,27835
03.03.2016	Внуковское шоссе, рядом с д. 11-А, стр. 2	участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (3000); объекты размещения	12 915	14 799 000,00	1145,876887

[15] *Данные с сайта Департамента городского имущества Москвы http://dgi.mos.ru/torgi/zem%20aukcionu/realizovannue%20zy/*

Дата проведения аукциона	Адрес	Функционал	Площадь земельного участка, кв.м	Сумма по результатам торгов, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м
1	2	3	4	5	6
		складских предприятий (3001 03); объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности (3002 02) (производственная база)			
17.03.2016	ул. Академика Виноградова, вл. 7, корп. 13	развлечения (4.8); образование и просвещение (3.5) (досуговый центр)	1 621	7 494 000,00	4623,072178
17.03.2016	ул. 2-я Магистральная, вл. 18	обслуживание автотранспорта (4.9) (автомойка с шиномонтажом)	900	10 132 000,00	11257,77778
17.03.2016	ул. Базовская, вл. 15 (участок 1)	бытовое обслуживание (3.3); магазины (4.4) (торгово-бытовой объект)	2 927	13 579 000,00	4639,221045
17.03.2016	ул. Базовская, вл. 15 (участок 2)	спорт (5.1) (объект спорта)	7 103	20 634 000,00	2904,969731
17.03.2016	г.Зеленоград, внутригородское муниципальное образование Савелки, мкр. 5А, проезд 5253	участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1300); объекты размещения автозаправочных, газонаполнительных станций, автомоек (3004 07); объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (3001 01); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01), объекты размещения организаций общественного питания (1004 03) (автозаправочный комплекс)	14 109	7 144 000,00	506,3434687
17.03.2016	р-н Левобережный, мкр. 1Б, корп. 39А	спорт (5.1) (физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном)	2 518	11 833 000,00	4699,364575
31.03.2016	Промзона № 37 «Очаково», пр. пр. № 5320 (участок 2)	объекты размещения промышленных предприятий V класса вредности (3002 05); объекты размещения складских предприятий (3001 03) (объект коммунально-промышленного назначения)	10 150	20 511 000,00	2020, 7882
21.04.2016	Проектируемый проезд № 5082	Участки размещения жилищно-коммунальных объектов (3004); объекты размещения автозаправочных, газонаполнительных станций, автомоек (3004 07) (автозаправочная станция)	2 665	7 867 000,00	2951,969981
20.05.2016	поселение Рязановское, дер. Сальково, рядом с уч. 42	малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) (2.1) (объект индивидуального жилищного строительства)	1 102	766 450,00	695,508167
26.05.2016	1-й Западный проезд, Северная промзона	участки размещения промышленно-производственных объектов (3002); объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности (3002 02)	9 330	2 078 000,00	222,7224009

Дата проведения аукциона	Адрес	Функционал	Площадь земельного участка, кв.м	Сумма по результатам торгов, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м
1	2	3	4	5	6
		(объект производственного назначения)			
14.07.2016	поселение Новофедоровское, дер. Ожигово, ул. Мирская, уч. 3	участки размещения одноквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участками, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	0,1363	299 000,00	2193690,389
15.12.2016	Северный мкр. 9, корп. 25	развлечения (4.8); культурное развитие (3.6); образование и просвещение (3.5) (культурно-досуговый центр)	0,4929	34 101 000,00	69184418,75

Выводы по анализу первичного рынка земельных участков

В соответствии со статистикой регистрируемых сделок юридических лиц по собственности и аренде земельных участков в городе Москве, в 2015 году отмечается, во-первых, не такое заметное снижение количества сделок по собственности, как в 2014 году по сравнению с 2013 годом, во-вторых, заметный рост сделок по аренде земельных участков. В то же время количество участков, предоставленных в аренду по результатам аукционов в рамках ППМ № 119-ПП «О предоставлении земельных участков для целей строительства в городе Москве с проведением процедуры торгов», практически не изменилось.

В определенной мере оживление на рынке коммерческих участков может свидетельствовать о большем интересе инвесторов к данному сектору в условиях, когда инвестиционный ресурс в целом ограничен. Сам по себе сектор аренды городских участков на аукционах на фоне общего числа участков, по которым совершаются сделки аренды, не является превалирующим, в 2015 году доля в общем числе сделок по аренде земельных участков составила 9%, в остальные годы – на уровне 25–30%. В соотношении с числом сделок по собственности сегмент аренды по ППМ № 119-ПП составляет величину в 1,5–2,5%. Таким образом, изменения на коммерческом рынке сказываются на показателях сегмента аренды городских участков на аукционах, причем в значительной мере (показатели сегмента аренды по ППМ №119-ПП подвержены более резким колебаниям из-за размера самого сегмента). В свою очередь, можно предполагать, что изменения в сегменте коммерческих участков «перетянули» интерес инвестора в этот сектор и этот процесс сказался на показателях вовлечения в оборот городских участков путем аукционов.

Если обратить внимание на структуру и результаты аукционов в разрезе назначения объекта строительства, то общую тенденцию с высокой долей не востребованных участков в 2015 и 2016 годах задал низкий интерес или его отсутствие к земельным участкам под строительство административно-деловых центров, индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), постройку гаражей и под строительство производственных объектов. Доля земельных участков под физкультурно-оздоровительные комплексы (ФОК) в общей доле земельных участков, выставленных на аукционы, составила в 2013–2016 годах пятую часть. При доле невостребованных участков ниже средней из-за общего значительного общего значительного количества участков с таким назначением объекта строительства данная группа также внесла значительный вклад в общий показатель.

Если говорить о структуре спроса на земельные участки в зависимости от их площади, то наиболее востребованы небольшие участки, размер которых не превышает 0,5 га. Невелика популярность земельных наделов площадью более 4 га. Тенденция уменьшения запрашиваемой площади земельных участков связана с тем, что на рынке обозначен спрос преимущественно на участки для развития собственных проектов. В структуре предложений доля участков с площадью до 0,5 га составляет более 77,0%.

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 (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 бизнес центра класса «А».

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 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:

$$\mathbf{Ч0Д = ДВД - ОПР,}$$

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 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.

6.1.1. Формирование денежного потока

Определение ставки аренды для офисных площадей

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 – помещения для размещения магазинов.
- месторасположение объектов-аналогов - выбранные объекты должны находиться в г. Москва, в районах сопоставимых с местоположением Объекта оценки.

Определение ставки аренды для помещений Объекта оценки

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 – помещения для размещения магазинов.
- месторасположение объектов-аналогов - выбранные объекты должны находиться в г. Москва, в районах сопоставимых с местоположением помещений Объекта оценки.

Выбор аналогов производился на основании сборников банков данных инвестиционных агентств недвижимости и риэлторских фирм г. Москва, баз данных Internet.

Необходимо отметить, что в качестве арендопригодной площади оцениваемого объекта были приняты помещения без учета вспомогательных помещений.

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды представлена в таблице 6.1.1

Таблица 6.1.1

Адрес	Площадь, кв. м	Арендная плата в месяц	Арендная плата за 1 кв.м/год с НДС	Ссылка
Одесская ул., 2кС	110	284 167	31 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/168750888/
Таганская ул., 17	149	403 492	32 496	https://www.cian.ru/rent/commercial/174205592/
просп. Андропова, 18к5	182	535 111	35 282	https://www.cian.ru/rent/commercial/163108110/
Ленинский просп., 15А	241,20	711 540	35 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/163107958/
Ленинградский просп., 72к4	300	802 500	32 100	https://www.cian.ru/rent/commercial/167265100/
Цветной бул., 26с1	169	499 987	35 502	https://www.cian.ru/rent/commercial/173616944/
Среднее значение			**33 630**	
Скидка на торг			**-7,50%**	
Коэффициент вариации			5,93%	
Скорректированное значение			**31 108**	

Скидка на торг определялась по данным По данным «СРД-21», 2017 г., снижение цены находится на уровне 7-8%. (7,5% - среднее значение).

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)

Экз. ООО «Цен

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[16] 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

На начало 2018 года для офисных помещений А класса доля вакантных площадей составляет 13,1%.

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

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.
- 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	А
1	**Москва***	
1.1	**Офисные помещения:**	
	Операционные расходы	7 420
	Эксплуатационные расходы	4 790
1.2	**Торговые помещения**	
	Операционные расходы	8 340
	Эксплуатационные расходы	6 050
1.3	**Складские помещения**	
	Операционные расходы	2 510
	Эксплуатационные расходы	2 130

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 (7420-4790) =2630 руб./кв.м.

6.1.2. 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 недвижимости Московского региона составляет 9,5 %. Данные значения были использованы в дальнейших расчетах.

6.1.3. Расчет справедливой стоимости методом прямой капитализации

Таблица 6.1.2

Наименование показателя	Ед. изм.	Показатель	Значение
Расчет потенциального валового дохода			
Общая площадь	кв.м.	21 475,00	
Арендопригодная площадь офисных помещений[17]	кв.м.	10 416,3[18]	
Доходная часть			
Ставка аренды для офисных помещений	руб./кв.м/год		31 108
Ставка аренды для офисных помещений	руб./год		324 030 260
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду площадей по рыночным ставкам	руб./год		**324 030 260**
Расчет действительного валового дохода			
Коэффициент загрузки для офисных помещений	%	13,1%	0,869
Действительный валовый доход	руб.		**281 582 296**
Расчет операционных расходов			
Операционные расходы	руб.		56 479 250,0
Чистый операционный доход	руб.		**225 103 046**
Коэффициент капитализации	**%**		**9,5%**
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	**руб.**		**2 369 505 747**

6.1.4. 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%):
2 369 505 747
(Два миллиарда триста шестьдесят девять миллионов пятьсот пять тысяч семьсот сорок семь) руб.

[17] По данным технического паспорта
[18] Основная арендопригодная площадь по данным экспликации. См. Приложения

6.2. 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.

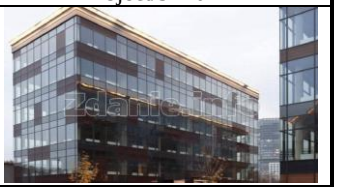
Также при подборе аналогов следует учитывать, что местоположение аналогов должны совпадать с местоположением объекта оценки. Максимально должны быть приближены или совпадать общая площадь аналогов и объекта оценки. В противном случае подобранные объекты не являются аналогами к оцениваемому объекту.

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 ЮВАО 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 № 6.2.1.

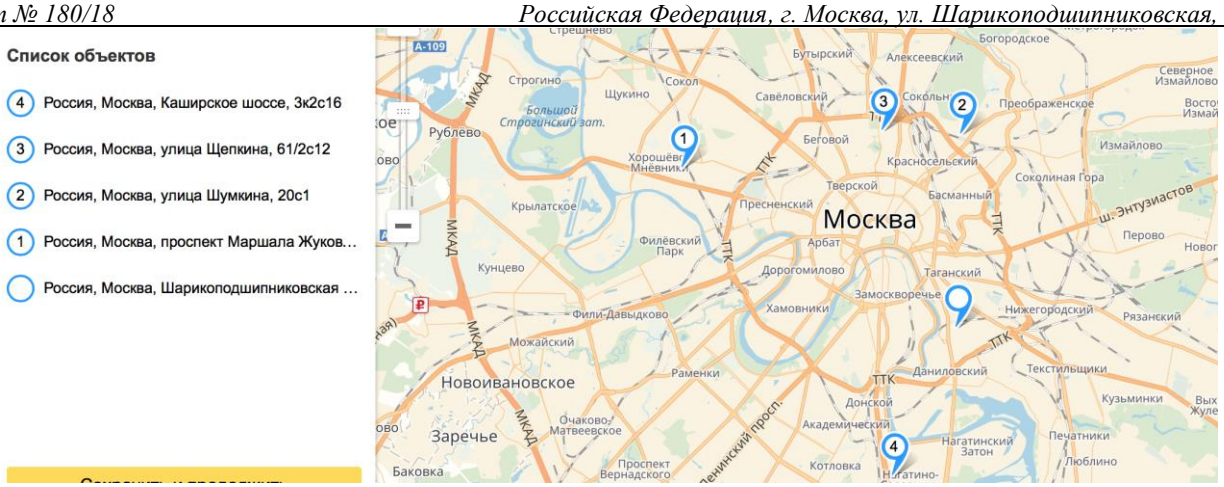
Таблица 6.2.1

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	Земельный участок с расположенным на нем зданием	Земельный участок с расположенным на нем зданием	Земельный участок с расположенным на нем зданием	Земельный участок с расположенным на нем зданием	Земельный участок с расположенным на нем зданием
Функциональное назначение	Бизнес центр	Бизнес центр	Бизнес центр	Бизнес центр	Бизнес центр
Адрес	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5	пр-кт Маршала Жукова, 1	ул. Шумкина, д.20 с.1	Щепкина, 61/2 С12	Каширское ш, 3 к.2 с 16
Административный округ	ЮВАО	СЗАО	ВАО (на границе с ЦАО)	ЦАО	ЮАО
Ближайшая станция метро	Дубровка	Полежаевская	Сокольники	Марьина роща	Нагатинская
Расстояние до ближайшей станции метро, м	850	1200	800	1000	1200
Общая площадь здания	21 475,00	22 000,00	8 330,00	15 015,00	11 445,00
Техническое состояние	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
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
Разрешенное использование	Размещение существующих строений	Размещение существующих строений	Размещение существующих строений	Размещение существующих строений	Размещение существующих строений
Цена предложения, с учетом НДС, руб.		3 224 364 000	1 014 660 000	2 029 000 000	1 545 075 000
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м		146 562	121 808	135 132	135 000
Контактное лицо		Миэль (Софья)	Александр		Кандвик
Телефон		8 (910) 4444299	8 (962) 999-34-24	8 (916) 5110326	8 (495) 222-93-57
		https://zdanie.info/2385/2468/object/25544	http://zdanie.info/2385/2468/object/16956	https://zdanie.info/2385/2468/object/25485	https://zdanie.info/2385/2468/object/91204
Источник информации					

Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 6.2.2

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб.		3 224 364 000	1 014 660 000	2 029 000 000	1 545 075 000
Цена предложения, руб. кв.м		146 562	121 808	135 132	135 000
Передаваемые права на объект	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		146 562	121 808	135 132	135 000
Финансовые условия	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		146 562	121 808	135 132	135 000
Условия продажи	*Типичные*	*Типичные*	*Типичные*	*Типичные*	*Типичные*
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		146 562	121 808	135 132	135 000
Снижение цены в процессе торгов	*Справедливая стоимость*	*Справедливая стоимость*	*Справедливая стоимость*	*Справедливая стоимость*	*Справедливая стоимость*
Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная стоимость, руб.		128 975	107 191	118 916	118 800
Дата предложения		*Март 2018 г.*	*Март 2018 г.*	*Март 2018 г.*	*Март 2018 г.*
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 975	107 191	118 916	118 800
Местоположение	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5	пр-кт Маршала Жукова, 1	ул. Шумкина, д.20 с.1	Щепкина, 61/2 С12	Каширское ш, 3 к.2 с 16
	ЮВАО	СЗАО	ВАО (на границе с ЦАО)	ЦАО	ЮАО
Ближайшая станция метро	Дубровка	Полежаевская	Сокольники	Марьина роща	Нагатинская
Расстояние до ближайшей станции метро, м	850	1200	800	1000	1200
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		128 975	107 191	118 916	118 800
Площадь зданий	21 475,00	22 000,00	8 330,00	15 015,00	11 445,00
Корректировка		0,31%	-11,08%	-4,34%	-7,51%
Скорректированная цена		129 374,82	95 314,24	113 755,05	109 878,12
Состояние объекта	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		129 374,82	95 314,24	113 755,05	109 878,12
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		0,31%	11,08%	4,34%	7,51%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		322,5806452	9,025270758	23,04147465	13,31557923
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		87,67%	2,45%	6,26%	3,62%
Справедливая стоимость, руб. кв. м включая НДС	**126 857**				
Справедливая стоимость, руб. включая НДС	**2 724 254 075**				



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.

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[19].

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)

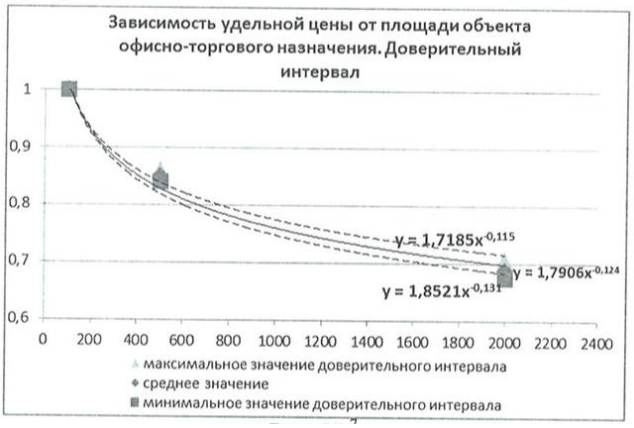
Учитывая активность рынка недвижимости, для расчетов использовалось среднее значение корректировки на торг равная 12%.

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.



[19] 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/)

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:

$К_П$ – размер корректировки на общую площадь строений;

$С_{ОО}$ – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта оценки;

$С_{ОА}$ – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта-аналога.

Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 6.3

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	21 475	22 000	8 330	15 015	11 445
Относительная расчетная стоимость	0,5198	0,5182	0,5846	0,5434	0,5620
Корректировка на общую площадь, округлено, %	-	0,31%	-11,08%	-4,34%	-7,51%

Корректировка на местоположение.

Все объекты-аналоги располагаются в пешей доступности от метро 10-15 минут (800-1200м), сопоставимой с объектом оценки.

Корректировка на состояние здания

Все объекты-аналоги, кк и объект оценки являются новыми зданиями, 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.

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:

2 724 254 075

(Два миллиарда семьсот двадцать четыре миллиона двести пятьдесят четыре тысячи семьдесят пять) руб.

6.3. Определение справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки - это базовые элементы производственной подсистемы рынка, то есть, строительства новых объектов недвижимости.

Потребности предпринимателей в объектах недвижимости, предопределяют достаточно интенсивное развитие строительной индустрии, ограниченное, в основном, только уровнем платежеспособного спроса юридических и физических лиц. В свою очередь этот спрос зависит от реальной социально-экономической политики, проводимой государством страны в конкретный период времени.

Современная ситуация на рынке земли и земельных участков складывается неоднозначно: недостаточность законодательного регулирования данной отрасли порождает значительное количество трудностей для инвесторов и девелоперов коммерческой недвижимости.

Зачастую успешная реализация проектов на рынке коммерческой недвижимости напрямую зависит от оптимального расположения объекта офисной, складской, торговой и т. д. недвижимости. В этих условиях решающим фактором эффективности проекта может стать вопрос грамотного оформления отношений землепользования.

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношение в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный закон №136-ФЗ от 25 октября 2001 г..

Нахождение земельного участка в гражданском обороте является основанием для определения рыночной или инвестиционной стоимости земельного участка.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории (Земельный кодекс РФ, ст.7): земли поселений; сельскохозяйственного назначения; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; лесного фонда; водного фонда; земли запаса.

Земля была и будет одним из главных, а самое главное прибыльных, объектов вложения денежных средств, и совершенно естественно, что стоимость земли зависит не только от географического расположения, но и от ее целевого назначения.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

- **Полное право собственности** – возможность осуществления любых, не запрещенных законам действий со свободными от арендаторов земельным участком. При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих этого права – владение, пользование и распоряжение. К двум первым правомочиям – владению и пользованию относят также и вещные права – право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования; сервитуты.
- **Право аренды** – возможность владения земельным участком на основании определенного договора аренды.

Общее описание подходов оценки земельных участков

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания - разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т. к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную стоимость участка на конкретном рынке.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

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

Методы оценки справедливой стоимости права пользования земельными участками

При оценке стоимости земельных участков существуют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Таблица 6.3.1

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	**Метод сравнения продаж**	Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде
2	**Метод выделения**	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднителен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
3	**Метод распределения**	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
4	**Метод капитализации земельной ренты (дохода)**	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты
5	**Метод остатка**	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
6	**Метод предполагаемого использования**	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту

оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п.IV-20).

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

Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

Выбор объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим факторам:

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- категория земли (земли населенных пунктов);
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках сопоставимого назначения с Объектом оценки. Описание выбранных участков-аналогов представлено в таблице.

Таблица 6.3.2

Описание объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые права	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	Для размещения коммерческих объектов	Для размещения коммерческих объектов	Для размещения коммерческих объектов
Местоположение	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5	РФ, г. Москва, ул. Академика Королева, 6к1	РФ, г. Москва, Большая Черемушкинская ул., 2АС2	РФ, г.Москва, Автозаводская ул., 25
Административный округ	ЮВАО	СВАО	ЮЗАО	ЮАО
Площадь, кв. м	3 134,00	5 640,0	2 600,0	3 400,0
Площадь, сотка	31,34	56,40	26,00	34,00
Наличие зданий и сооружений (в т.ч. малых построек)	Условно свободный	Нет	Есть (Условно свободный)	Есть (Условно свободный)
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация	Есть	Есть	Есть
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб., с учетом НДС		339 969 600	100 000 000	160 000 000
Стоимость, руб., без учета НДС		339 969 600	100 000 000	160 000 000
Стоимость, руб./кв. м, без учета НДС		60 278	38 462	47 059
Источник информации		тел. 7 910 000-03-83	тел. 7 925 509-41-00	тел. 8-926-920-67-61
		https://www.cian.ru/sale/commercial/164696483/	https://www.cian.ru/sale/commercial/31767198/	https://www.cian.ru/sale/commercial/173037854/

Таблица 6.3.3

Расчет справедливой стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб.		339 969 600	100 000 000	160 000 000
Наличие строений		**Условно свободный**	**Нет**	**Есть (Условно свободный)**	**Есть (Условно свободный)**
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		339 969 600	100 000 000	160 000 000
Скорректированная цена	руб./кв. м		60 278	38 462	47 059
Снижение цены в процессе торгов	**%**		**Цена предложения**	**Цена предложения**	**Цена предложения**
Корректировка	руб./кв. м		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена			53 346	34 039	41 647
Вид права		**Право аренды**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Корректировка	%		-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		45 878	29 274	35 816
Финансовые условия		**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		45 878	29 274	35 816

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Условия продажи		**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		45 878	29 274	35 816
Дата продажи/Дата выставления на торги			**Актуально на дату оценки**	**Актуально на дату оценки**	**Актуально на дату оценки**
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		45 878	29 274	35 816
Местоположение		**г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5**	**РФ, г. Москва, ул. Академика Королева, 6к1**	**РФ, г. Москва, Большая Черемушкинская ул., 2АС2**	**РФ, г.Москва, Автозаводская ул., 25**
Административный округ		**ЮВАО**	**СВАО**	**ЮЗАО**	**ЮАО**
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		45 878	29 274	35 816
Общая площадь земельного участка	**кв. м**	**3 134**	**5 640**	**2 600**	**3 400**
Корректировка	%		5,7%	-1,7%	0,8%
Скорректированная цена	руб./кв. м		48 493	28 776	36 103
Наличие коммуникаций		**Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация**	**Есть**	**Есть**	**Есть**
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		48 493	28 776	36 103
Наличие ж/д ветки		**Нет**	**Нет**	**Нет**	**Нет**
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		48 493	28 776	36 103
Категория земель		**Земли населенных пунктов**	**Земли населенных пунктов**	**Земли населенных пунктов**	**Земли населенных пунктов**
Разрешенное использование		**Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров**	**Для размещения коммерческих объектов**	**Для размещения коммерческих объектов**	**Для размещения коммерческих объектов**
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		48 493	28 776	36 103
Общая валовая коррекция			19,7	15,7	14,8
Весовые коэффициенты			0,3215	0,3375	0,3411
Стоимость прав на земельный участок	**руб./кв. м**	**37 617**			
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров, кадастровый номер 77:04:0001019:137, общей площадью 3 134 кв. м	**руб.**	**117 891 678**			

Обоснование внесенных корректировок

Обременения

Для объекта оценки, как и для объектов-аналогов №1-№3 обременения не зарегистрированы. Корректировка не требуется.

Качество прав

Земельный участок Объекта оценки оформлен на правах аренды, а земельные участки объектов-аналогов - на праве собственности, корректировка на данный фактор вводится на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. (2016 г.).

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86

Таким образом, корректировка применена ко всем аналогам в размере -14%.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 %, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Особые условия

Особые условия продажи аналогов не выявлены, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Дата предложения

Для рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты выставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 6-12 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

Все объекты аналоги были выставлены на продажу по ценам, актуальным на дату оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Поправка на уторгование - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена.

Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже земельных участков, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторгование).

Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на, так называемый, «торг».

Скидка на торг рассчитывалась на основании информации Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-21, 2017 г.:

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 индивидуальные характеристики, район расположения, а также ситуацию на рынке недвижимости данного сегмента рынка, корректировка на уторгование принята на уровне среднего значения, в размере (-11,5 %).

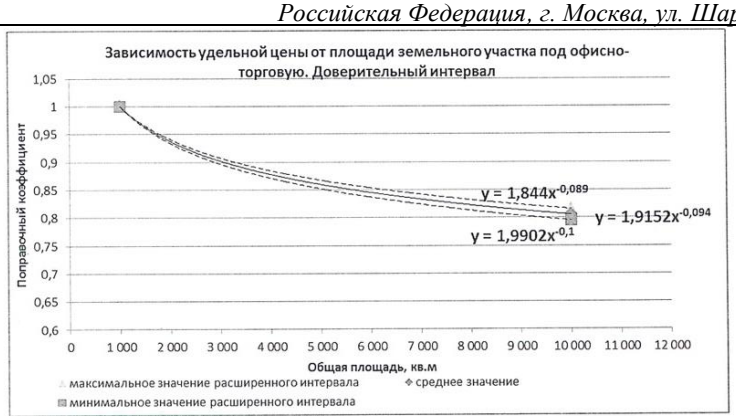
Местоположение

Цена предложения зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Все участки располагаются в Москве в сопоставимых экономически-привлекательных районах, корректировка не вводится.

Площадь земельного участка

Корректировка на площадь определялась на основании корреляционно-регрессионной зависимости изменения цены 1 кв. м земельного участка от его размера на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. (2016 г.).



Корректировки рассчитывались согласно уравнению

Ks = 1,9152*x^-0,094,

где:

Ks – коэффициент поправки;

x – площадь земельного участка.

Расчет величины корректировки для земельного участка приведен в таблице.

Таблица 6.3.4.

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь объекта, кв. м	3 134,00	5 640,00	2 600,00	3 400,00
Коэффициент зависимости	0,8986	0,8503	0,9145	0,8918
Корректировка		**5,7%**	**-1,7%**	**0,8%**

Коммуникации

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка на данный фактор не проводится.

Вид разрешенного использования

В виду сопоставимости категорий и разрешённого использования между оцениваемым объектом и выбранными объектами-аналогами, корректировка на данный элемент сравнения не применяется.

Заключение о справедливой стоимости земельного участка Объекта оценки

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

Справедливая стоимость права аренды на земельный участок объекта оценки, с учетом НДС, составляет:

117 891 678

(Сто семнадцать миллионов восемьсот девяносто одна тысяча шестьсот семьдесят восемь) руб.

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 двумя подходами: доходным и сравнительным. Приведен обоснованный отказ от использования затратного подхода.

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	2 369 505 747	2 724 254 075	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.
2 369 505 747	2 724 254 075	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.
Здание, назначение: Нежилое здание, площадь 21 475 кв. м, количество этажей: 10, в том числе подземных: 2 , адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5. Кадастровый (условный) номер: 77:04:0001019:10064 (с учетом прав землепользования земельным участком).	2 546 879 911	2 158 372 805,93	388 507 105,07
В том числе:			
Нежилое здание, назначение: административное, 10-этажное, общей площадью 21 475 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.5, кадастровый номер: 77:04:0001019:10064	2 428 988 233	2 058 464 604,24	370 523 628,76
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров, кадастровый номер 77:04:0001019:137, общей площадью 3 134 кв. м	117 891 678	99 908 201,69	17 983 476,31

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%:
2 546 879 911
(Два миллиарда пятьсот сорок шесть миллионов восемьсот семьдесят девять тысяч девятьсот одиннадцать) 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 2 292 191 920 до 2 801 567 902
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.

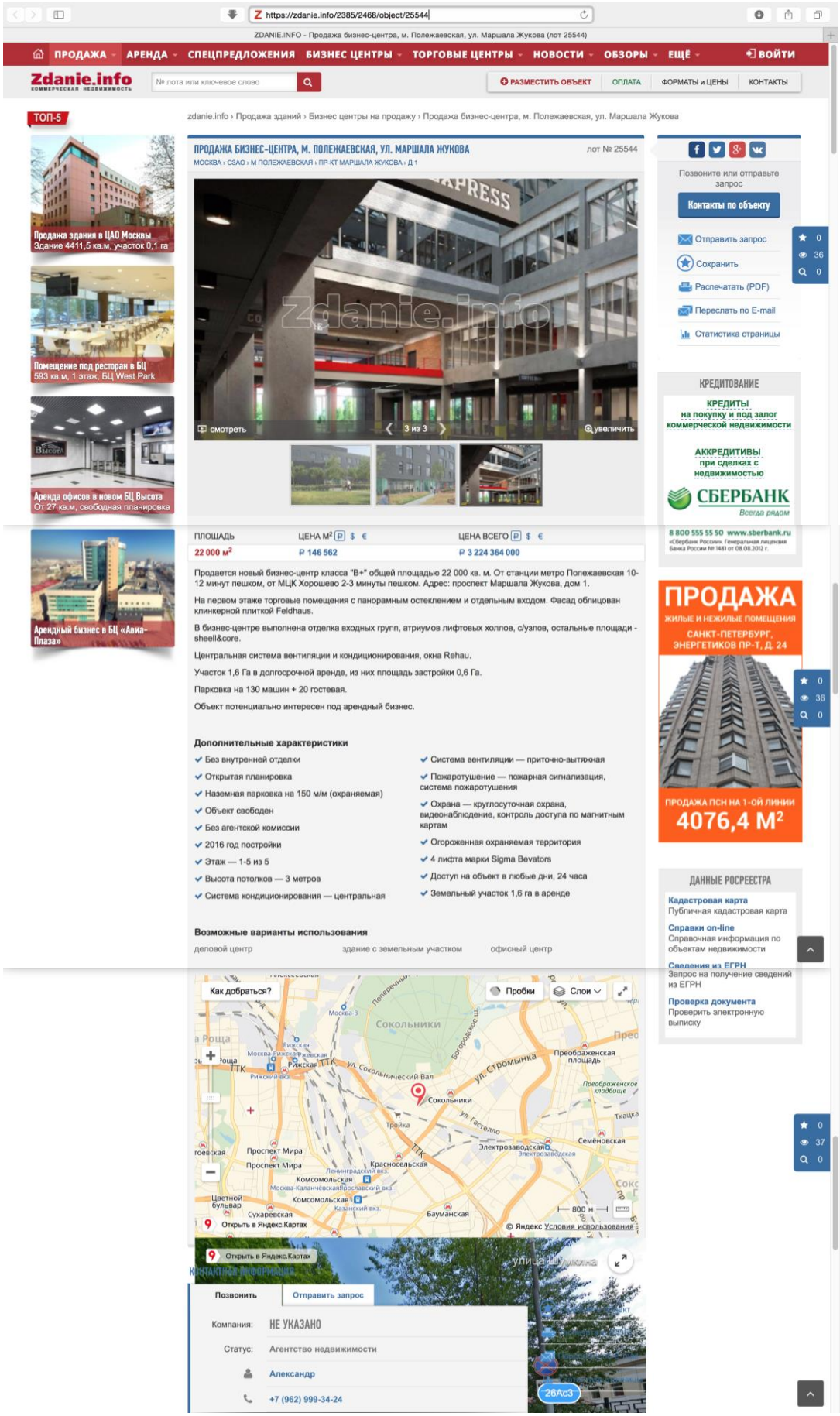
Сооружения – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку. К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением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

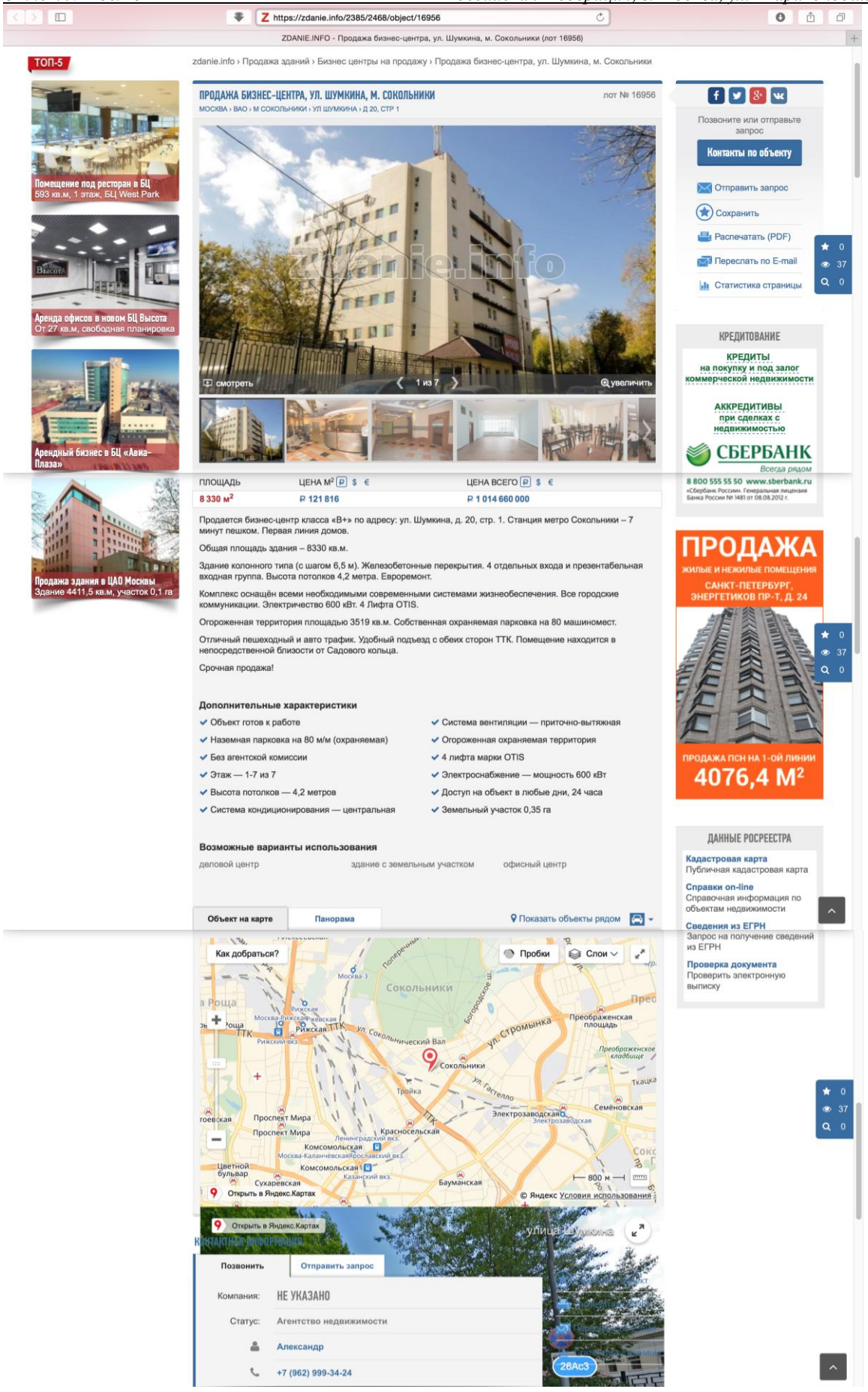
Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

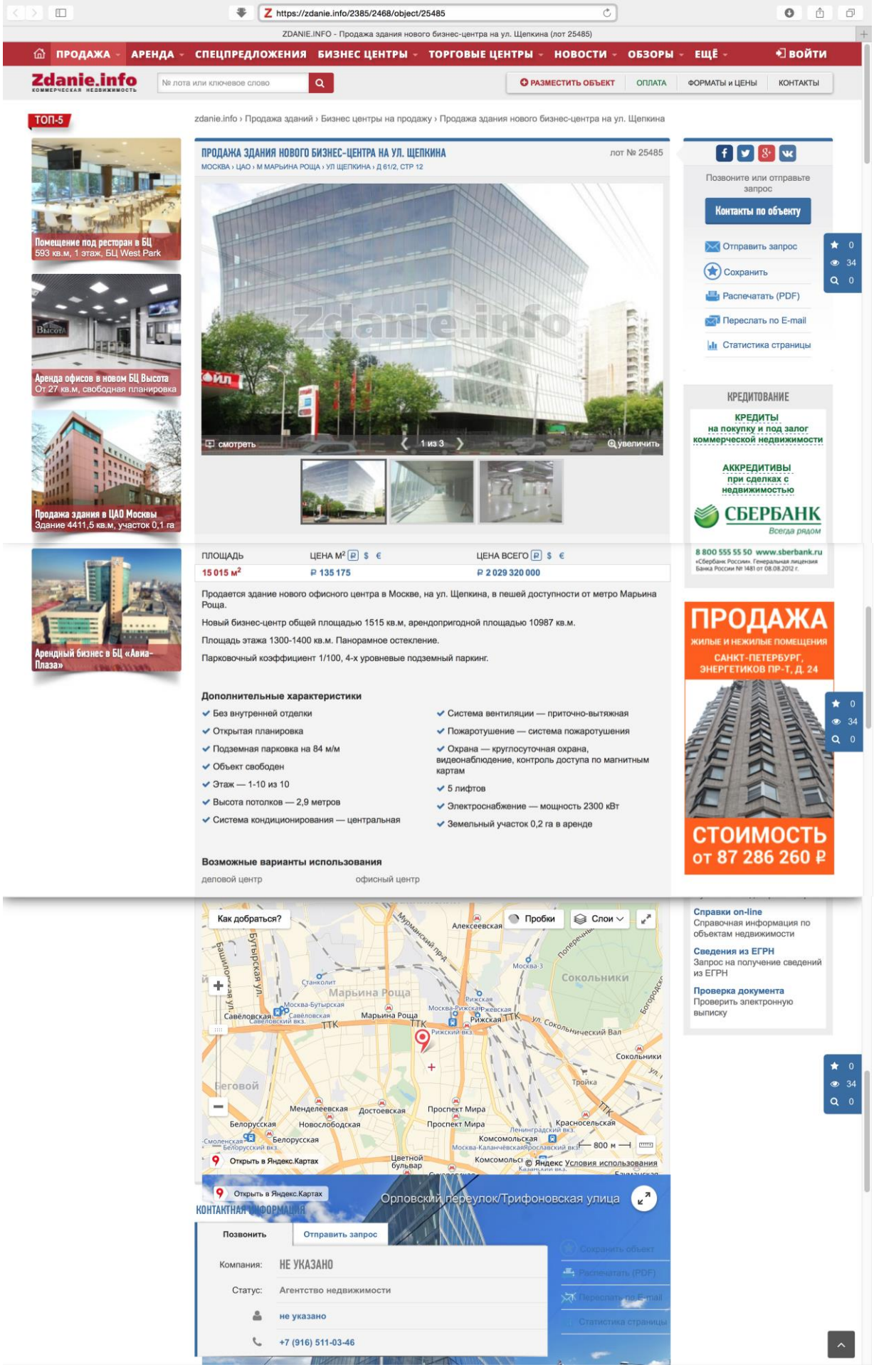
Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

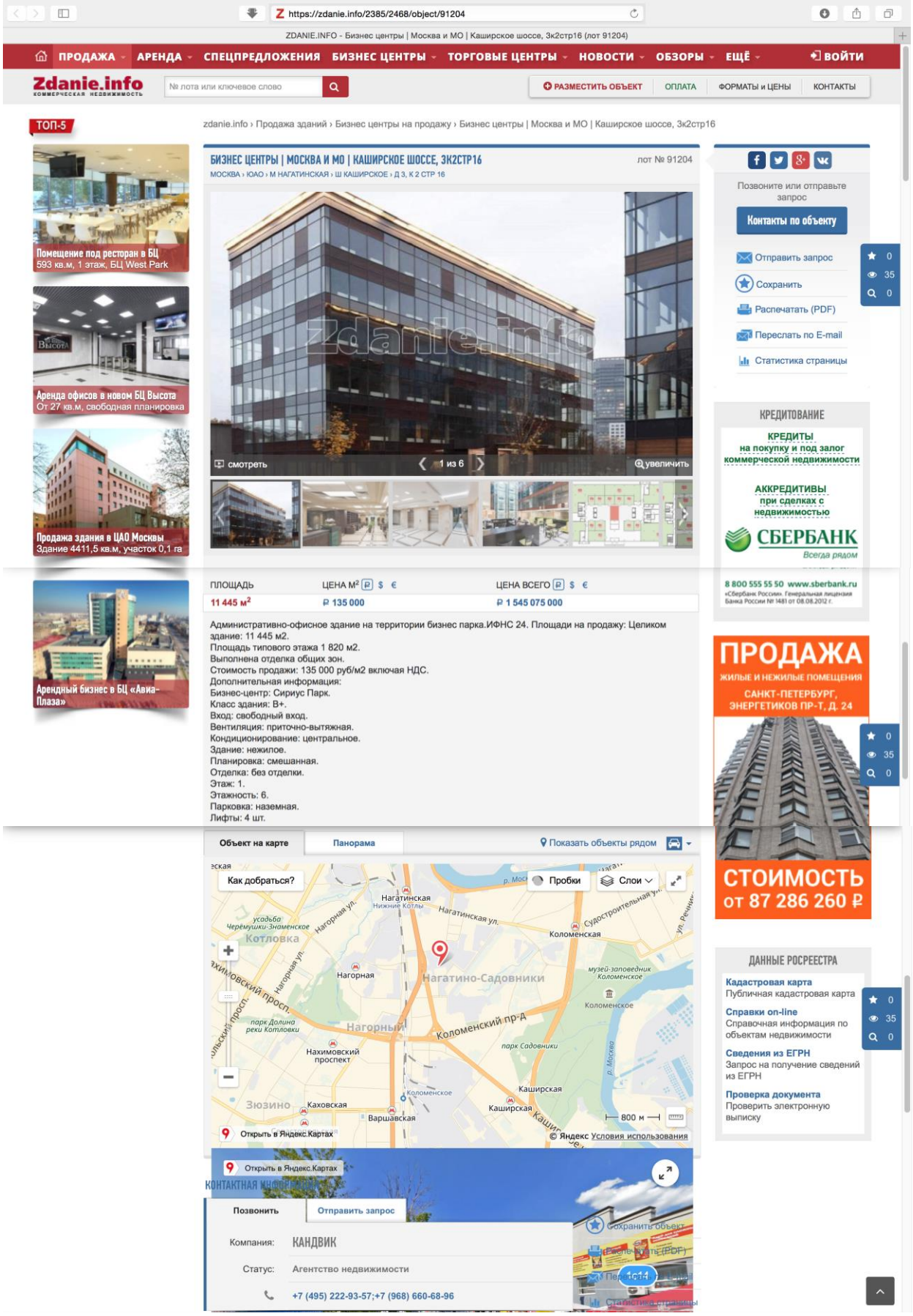
ПРИЛОЖЕНИЯ

Аналоги, использованные в сравнительном подходе

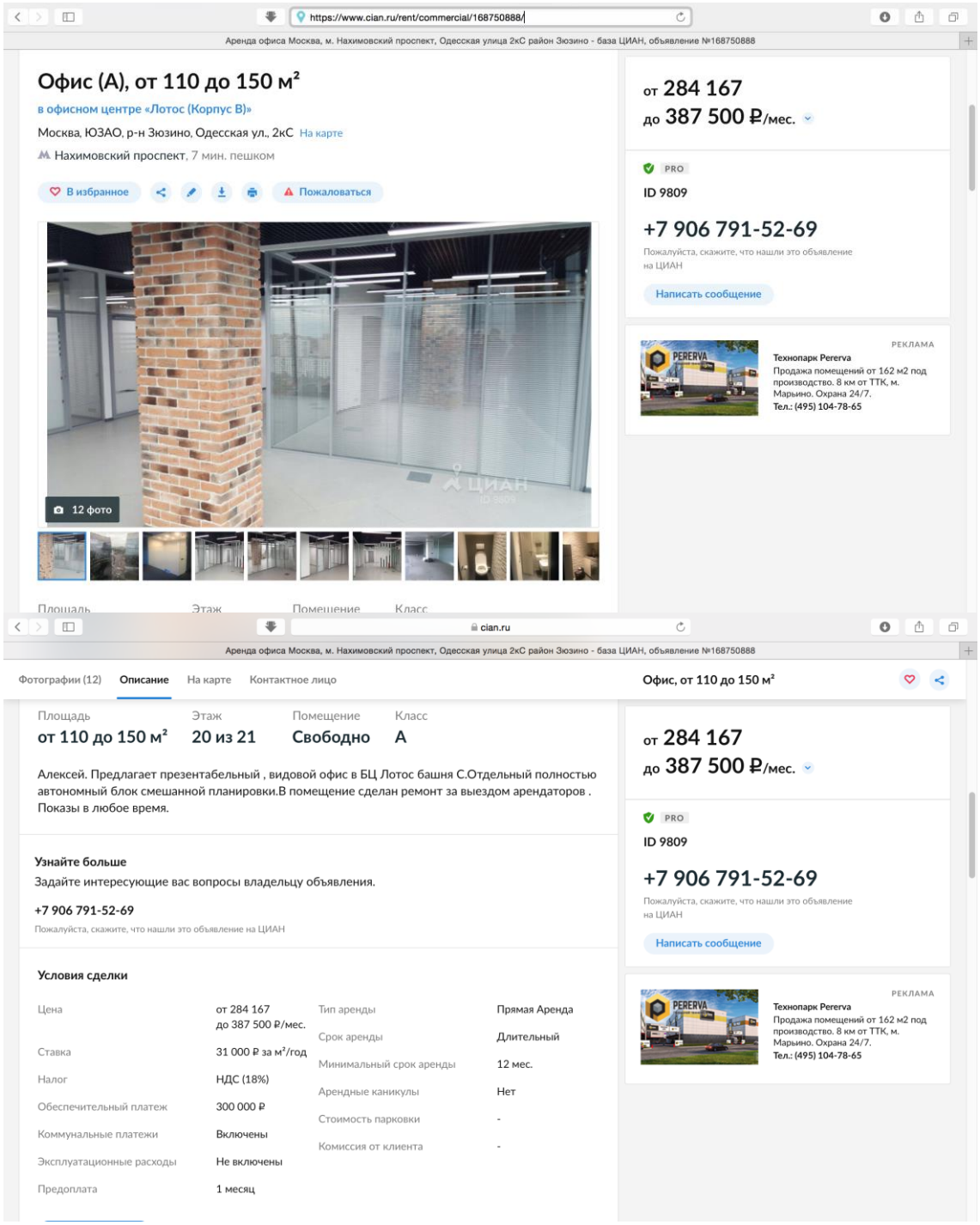


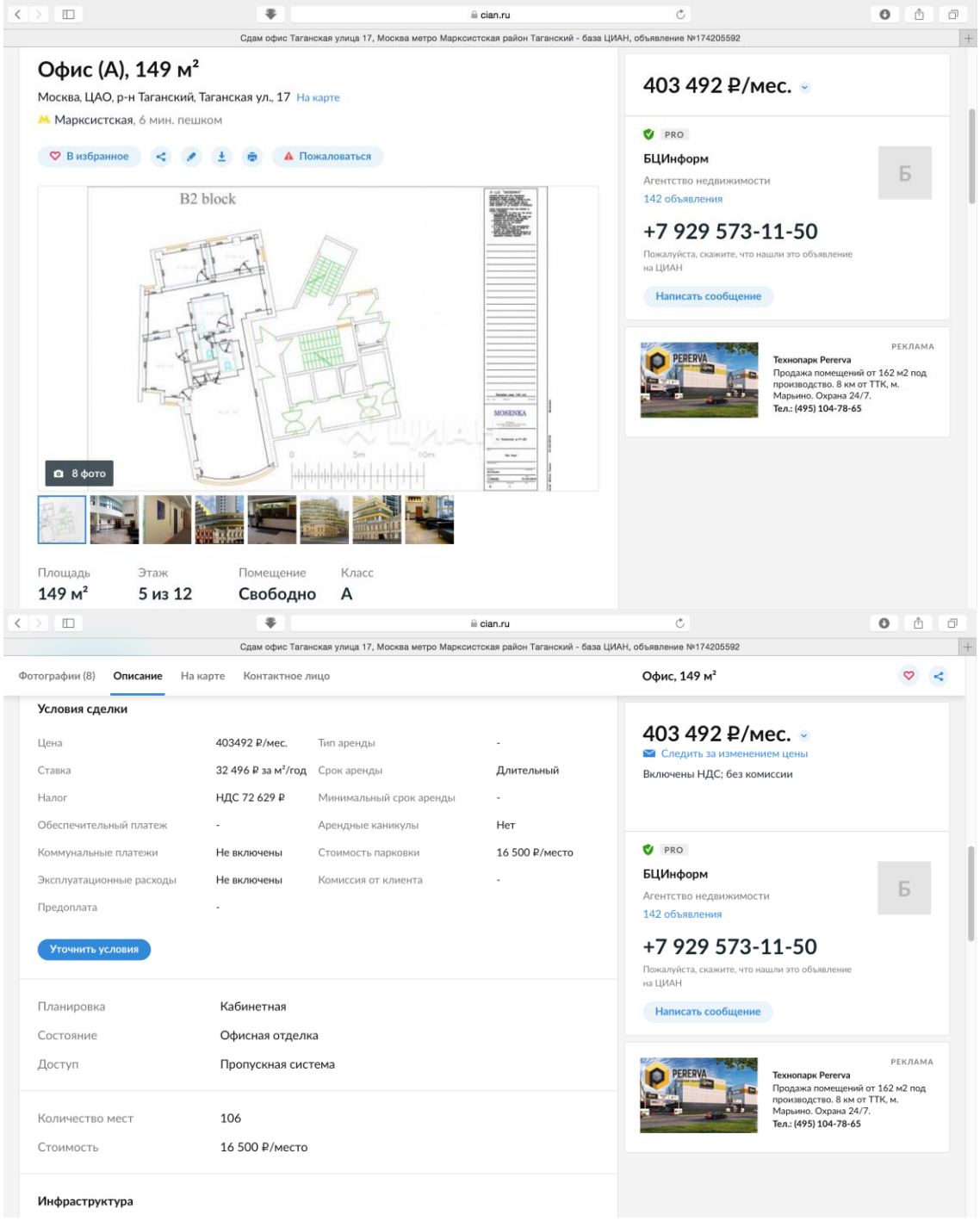

https://zdanie.info/2385/2468/object/16956
ZDANIE.INFO - Продажа бизнес-центра, ул. Шумкина, м. Сокольники (лот 16956)
ТОП-5
zdanie.info › Продажа зданий › Бизнес центры на продажу › Продажа бизнес-центра, ул. Шумкина, м. Сокольники
Помещение под ресторан в БЦ
593 кв.м, 1 этаж, БЦ West Park
Аренда офисов в новом БЦ Высота
От 27 кв.м, свободная планировка
Арендный бизнес в БЦ «Авиа-Плаза»
Продажа здания в ЦАО Москвы
Здание 4411,5 кв.м, участок 0,1 га
ПРОДАЖА БИЗНЕС-ЦЕНТРА, УЛ. ШУМКИНА, М. СОКОЛЬНИКИ
лот № 16956
МОСКВА › ВАО › М СОКОЛЬНИКИ › УЛ ШУМКИНА › Д 20, СТР 1
смотреть
1 из 7
увеличить
ПЛОЩАДЬ
ЦЕНА М²
ЦЕНА ВСЕГО
8 330 м²
₽ 121 816
₽ 1 014 660 000
Продается бизнес-центр класса «В+» по адресу: ул. Шумкина, д. 20, стр. 1. Станция метро Сокольники – 7 минут пешком. Первая линия домов.
Общая площадь здания – 8330 кв.м.
Здание колонного типа (с шагом 6,5 м). Железобетонные перекрытия. 4 отдельных входа и презентабельная входная группа. Высота потолков 4,2 метра. Евроремонт.
Комплекс оснащён всеми необходимыми современными системами жизнеобеспечения. Все городские коммуникации. Электричество 600 кВт. 4 Лифта OTIS.
Огороженная территория площадью 3519 кв.м. Собственная охраняемая парковка на 80 машиномест.
Отличный пешеходный и авто трафик. Удобный подъезд с обеих сторон ТТК. Помещение находится в непосредственной близости от Садового кольца.
Срочная продажа!
Дополнительные характеристики
Объект готов к работе
Наземная парковка на 80 м/м (охраняемая)
Без агентской комиссии
Этаж — 1-7 из 7
Высота потолков — 4,2 метров
Система кондиционирования — центральная
Система вентиляции — приточно-вытяжная
Огороженная охраняемая территория
4 лифта марки OTIS
Электроснабжение — мощность 600 кВт
Доступ на объект в любые дни, 24 часа
Земельный участок 0,35 га
Возможные варианты использования
деловой центр
здание с земельным участком
офисный центр
Объект на карте
Панорама
Показать объекты рядом
Как добраться?
Пробки
Слои
Сокольники
Открыть в Яндекс.Картах
Позвонить
Отправить запрос
Компания: НЕ УКАЗАНО
Статус: Агентство недвижимости
Александр
+7 (962) 999-34-24
Позвоните или отправьте запрос
Контакты по объекту
Отправить запрос
Сохранить
Распечатать (PDF)
Переслать по E-mail
Статистика страницы
КРЕДИТОВАНИЕ
КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости
АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью
СБЕРБАНК
Всегда рядом
8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
ПРОДАЖА
ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЭНЕРГЕТИКОВ ПР-Т, Д. 24
ПРОДАЖА ПСН НА 1-ОЙ ЛИНИИ
4076,4 М²
ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА
Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта
Справки on-line
Справочная информация по объектам недвижимости
Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН
Проверка документа
Проверить электронную выписку

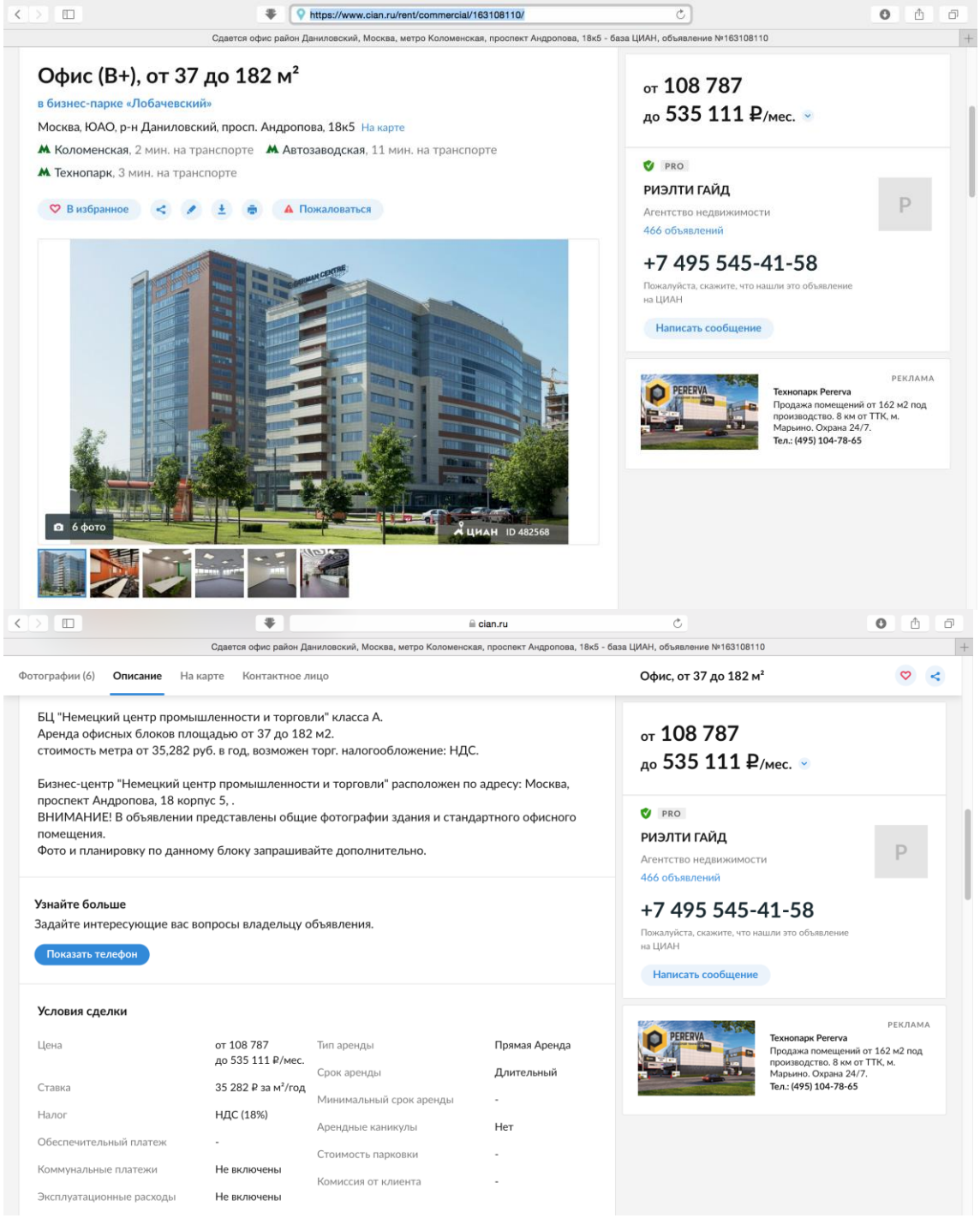

https://zdanie.info/2385/2468/object/25485
ZDANIE.INFO - Продажа здания нового бизнес-центра на ул. Щепкина (лот 25485)
ПРОДАЖА АРЕНДА СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ БИЗНЕС ЦЕНТРЫ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ НОВОСТИ ОБЗОРЫ ЕЩЁ ВОЙТИ
Zdanie.info
РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ и ЦЕНЫ КОНТАКТЫ
ТОП-5
zdanie.info › Продажа зданий › Бизнес центры на продажу › Продажа здания нового бизнес-центра на ул. Щепкина
ПРОДАЖА ЗДАНИЯ НОВОГО БИЗНЕС-ЦЕНТРА НА УЛ. ЩЕПКИНА
лот № 25485
МОСКВА › ЦАО › М МАРЬИНА РОЩА › УЛ ЩЕПКИНА › Д 61/2, СТР 12
Помещение под ресторан в БЦ
593 кв.м, 1 этаж, БЦ West Park
Аренда офисов в новом БЦ Высота
От 27 кв.м, свободная планировка
Продажа здания в ЦАО Москвы
Здание 4411,5 кв.м, участок 0,1 га
Арендный бизнес в БЦ «Авиа-Плаза»
смотреть
1 из 3
увеличить
Позвоните или отправьте запрос
Контакты по объекту
Отправить запрос
Сохранить
Распечатать (PDF)
Переслать по E-mail
Статистика страницы
КРЕДИТОВАНИЕ
КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости
АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью
СБЕРБАНК
Всегда рядом
8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
ПЛОЩАДЬ
ЦЕНА М²
ЦЕНА ВСЕГО
15 015 м²
₽ 135 175
₽ 2 029 320 000
Продается здание нового офисного центра в Москве, на ул. Щепкина, в пешей доступности от метро Марьина Роща.
Новый бизнес-центр общей площадью 1515 кв.м, арендопригодной площадью 10987 кв.м.
Площадь этажа 1300-1400 кв.м. Панорамное остекление.
Парковочный коэффициент 1/100, 4-х уровневые подземный паркинг.
Дополнительные характеристики
Без внутренней отделки
Открытая планировка
Подземная парковка на 84 м/м
Объект свободен
Этаж — 1-10 из 10
Высота потолков — 2,9 метров
Система кондиционирования — центральная
Система вентиляции — приточно-вытяжная
Пожаротушение — система пожаротушения
Охрана — круглосуточная охрана, видеонаблюдение, контроль доступа по магнитным картам
5 лифтов
Электроснабжение — мощность 2300 кВт
Земельный участок 0,2 га в аренде
Возможные варианты использования
деловой центр
офисный центр
ПРОДАЖА
ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЭНЕРГЕТИКОВ ПР-Т, Д. 24
СТОИМОСТЬ от 87 286 260 ₽
Как добраться?
Пробки
Слои
Марьина Роща
Сокольники
Беговой
Справки on-line
Справочная информация по объектам недвижимости
Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН
Проверка документа
Проверить электронную выписку
Открыть в Яндекс.Картах
Орловский переулок/Трифоновская улица
КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Позвонить
Отправить запрос
Компания: НЕ УКАЗАНО
Статус: Агентство недвижимости
не указано
+7 (916) 511-03-46


https://zdanie.info/2385/2468/object/91204
ZDANIE.INFO - Бизнес центры | Москва и МО | Каширское шоссе, 3к2стр16 (лот 91204)
ПРОДАЖА АРЕНДА СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ БИЗНЕС ЦЕНТРЫ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ НОВОСТИ ОБЗОРЫ ЕЩЁ ВОЙТИ
Zdanie.info
№ лота или ключевое слово
РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ и ЦЕНЫ КОНТАКТЫ
ТОП-5
zdanie.info › Продажа зданий › Бизнес центры на продажу › Бизнес центры | Москва и МО | Каширское шоссе, 3к2стр16
Помещение под ресторан в БЦ
593 кв.м, 1 этаж, БЦ West Park
Аренда офисов в новом БЦ Высота
От 27 кв.м, свободная планировка
Продажа здания в ЦАО Москвы
Здание 4411,5 кв.м, участок 0,1 га
Арендный бизнес в БЦ «Авиа-Плаза»
БИЗНЕС ЦЕНТРЫ | МОСКВА И МО | КАШИРСКОЕ ШОССЕ, 3К2СТР16
лот № 91204
МОСКВА › ЮАО › М НАГАТИНСКАЯ › Ш КАШИРСКОЕ › Д 3, К 2 СТР 16
смотреть
1 из 6
увеличить
ПЛОЩАДЬ
ЦЕНА М²
ЦЕНА ВСЕГО
11 445 м²
₽ 135 000
₽ 1 545 075 000
Административно-офисное здание на территории бизнес парка.ИФНС 24. Площади на продажу: Целиком здание: 11 445 м2.
Площадь типового этажа 1 820 м2.
Выполнена отделка общих зон.
Стоимость продажи: 135 000 руб/м2 включая НДС.
Дополнительная информация:
Бизнес-центр: Сириус Парк.
Класс здания: В+.
Вход: свободный вход.
Вентиляция: приточно-вытяжная.
Кондиционирование: центральное.
Здание: нежилое.
Планировка: смешанная.
Отделка: без отделки.
Этаж: 1.
Этажность: 6.
Парковка: наземная.
Лифты: 4 шт.
Позвоните или отправьте запрос
Контакты по объекту
Отправить запрос
Сохранить
Распечатать (PDF)
Переслать по E-mail
Статистика страницы
КРЕДИТОВАНИЕ
КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости
АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью
СБЕРБАНК
Всегда рядом
8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
ПРОДАЖА
ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЭНЕРГЕТИКОВ ПР-Т, Д. 24
СТОИМОСТЬ от 87 286 260 ₽
Объект на карте
Панорама
Показать объекты рядом
Как добраться?
Пробки
Слои
Нагатинская
Нагатинская ул.
Коломенская
Котловка
Нагорная
Нагатино-Садовники
Нагорный
Коломенский пр-д
Нахимовский проспект
Зюзино
Каховская
Варшавская
Каширская
800 м
Открыть в Яндекс.Картах
© Яндекс Условия использования
ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА
Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта
Справки on-line
Справочная информация по объектам недвижимости
Сведения из ЕГРН
Запрос на получение сведений из ЕГРН
Проверка документа
Проверить электронную выписку
Открыть в Яндекс.Картах
КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Позвонить
Отправить запрос
Компания: КАНДВИК
Статус: Агентство недвижимости
+7 (495) 222-93-57;+7 (968) 660-68-96

Аналоги, использованные в доходном подходе




cian.ru
Сдам офис Таганская улица 17, Москва метро Марксистская район Таганский - база ЦИАН, объявление №174205592
Офис (А), 149 м²
Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 17 На карте
Марксистская, 6 мин. пешком
В избранное
Пожаловаться
B2 block
8 фото
Площадь
149 м²
Этаж
5 из 12
Помещение
Свободно
Класс
А
403 492 ₽/мес.
PRO
БЦИнформ
Агентство недвижимости
142 объявления
+7 929 573-11-50
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Технопарк Pererva
Продажа помещений от 162 м2 под производство. 8 км от ТТК, м. Марьино. Охрана 24/7.
Тел.: (495) 104-78-65
cian.ru
Сдам офис Таганская улица 17, Москва метро Марксистская район Таганский - база ЦИАН, объявление №174205592
Фотографии (8)
Описание
На карте
Контактное лицо
Офис, 149 м²
Условия сделки
Цена 403492 ₽/мес.
Ставка 32 496 ₽ за м²/год
Налог НДС 72 629 ₽
Обеспечительный платеж -
Коммунальные платежи Не включены
Эксплуатационные расходы Не включены
Предоплата -
Тип аренды -
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды -
Арендные каникулы Нет
Стоимость парковки 16 500 ₽/место
Комиссия от клиента -
Уточнить условия
Планировка Кабинетная
Состояние Офисная отделка
Доступ Пропускная система
Количество мест 106
Стоимость 16 500 ₽/место
Инфраструктура
403 492 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии
PRO
БЦИнформ
Агентство недвижимости
142 объявления
+7 929 573-11-50
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Технопарк Pererva
Продажа помещений от 162 м2 под производство. 8 км от ТТК, м. Марьино. Охрана 24/7.
Тел.: (495) 104-78-65


https://www.cian.ru/rent/commercial/163108110/
Сдается офис район Даниловский, Москва, метро Коломенская, проспект Андропова, 18к5 - база ЦИАН, объявление №163108110
Офис (В+), от 37 до 182 м²
в бизнес-парке «Лобачевский»
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, просп. Андропова, 18к5 На карте
Коломенская, 2 мин. на транспорте
Автозаводская, 11 мин. на транспорте
Технопарк, 3 мин. на транспорте
В избранное
Пожаловаться
6 фото
ЦИАН ID 482568
от 108 787
до 535 111 ₽/мес.
PRO
РИЭЛТИ ГАЙД
Агентство недвижимости
466 объявлений
+7 495 545-41-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение
РЕКЛАМА
Технопарк Pererva
Продажа помещений от 162 м2 под производство. 8 км от ТТК, м. Марьино. Охрана 24/7.
Тел.: (495) 104-78-65
cian.ru
Сдается офис район Даниловский, Москва, метро Коломенская, проспект Андропова, 18к5 - база ЦИАН, объявление №163108110
Фотографии (6)
Описание
На карте
Контактное лицо
Офис, от 37 до 182 м²
БЦ "Немецкий центр промышленности и торговли" класса А.
Аренда офисных блоков площадью от 37 до 182 м2.
стоимость метра от 35,282 руб. в год, возможен торг. налогообложение: НДС.
Бизнес-центр "Немецкий центр промышленности и торговли" расположен по адресу: Москва, проспект Андропова, 18 корпус 5, .
ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения.
Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон
Условия сделки
Цена
от 108 787 до 535 111 ₽/мес.
Ставка
35 282 ₽ за м²/год
Налог
НДС (18%)
Обеспечительный платеж
-
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Не включены
Тип аренды
Прямая Аренда
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
-
Арендные каникулы
Нет
Стоимость парковки
-
Комиссия от клиента
-

https://www.cian.ru/rent/commercial/163107958/

Аренда офиса Москва, м. Шаболовская, Ленинский проспект 15А район Донской - база ЦИАН, объявление №163107958

Офис (А), от 241,2 до 484,61 м²

в бизнес-центре «Gorky Park Tower (Горький Парк Тауэр)»

Москва, ЮАО, р-н Донской, Ленинский просп., 15А На карте

Шаболовская, 8 мин. пешком Октябрьская, 11 мин. на транспорте

Фрунзенская, 20 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 241,2 до 484,61 м²	2 из 22	Свободно	А

от 711 540
до 1 429 600 ₽/мес.

PRO

РИЭЛТИ ГАЙД

Агентство недвижимости

465 объявлений

+7 495 545-41-58

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Технопарк Pererva
Продажа помещений от 162 м2 под производство. 8 км от ТТК, м. Марьино. Охрана 24/7.
Тел.: (495) 104-78-65

cian.ru

Аренда офиса Москва, м. Шаболовская, Ленинский проспект 15А район Донской - база ЦИАН, объявление №163107958

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо

Офис, от 241,2 до 484,61 м²

БЦ "Горький Парк Тауэр" класса А.
Аренда офисных блоков площадью от 241 до 485 м2.
стоимость метра от 35,400 руб. в год, возможен торг. налогообложение: НДС.

Бизнес-центр "Горький Парк Тауэр" расположен по адресу: Москва, Ленинский проспект, 15А, .
ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения.
Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 711 540 до 1 429 600 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	35 400 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС (18%)	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

от 711 540
до 1 429 600 ₽/мес.

Следить за изменением цены

без комиссии

PRO

РИЭЛТИ ГАЙД

Агентство недвижимости

465 объявлений

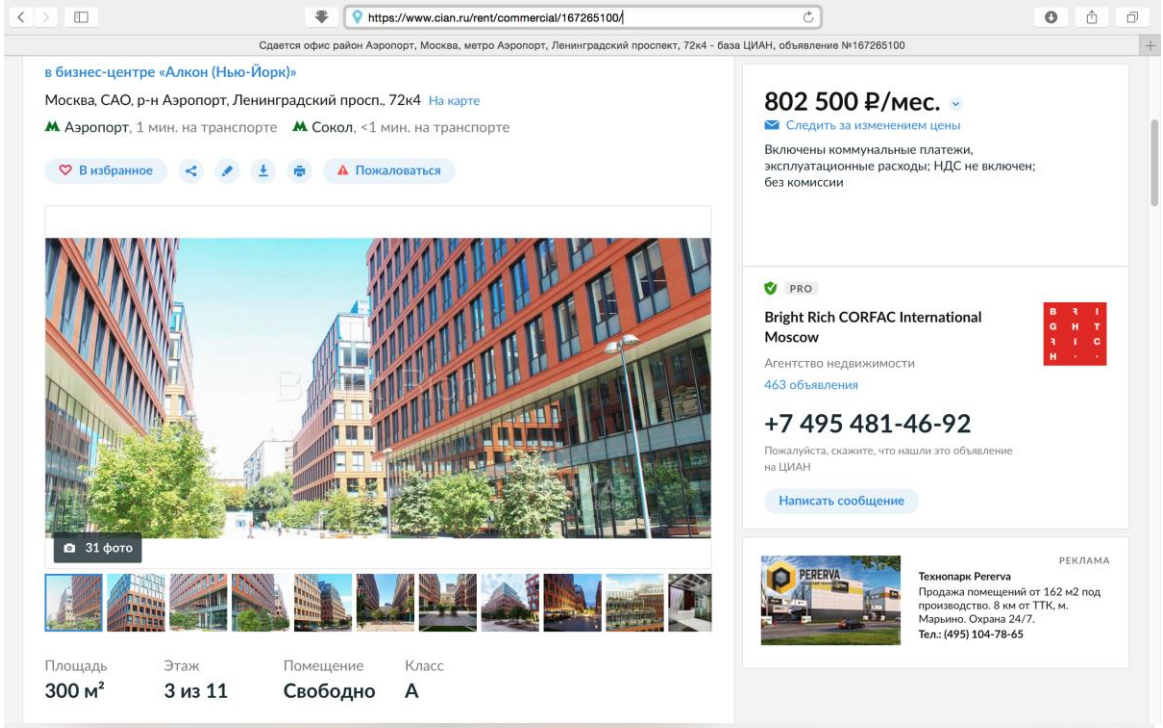
+7 495 545-41-58

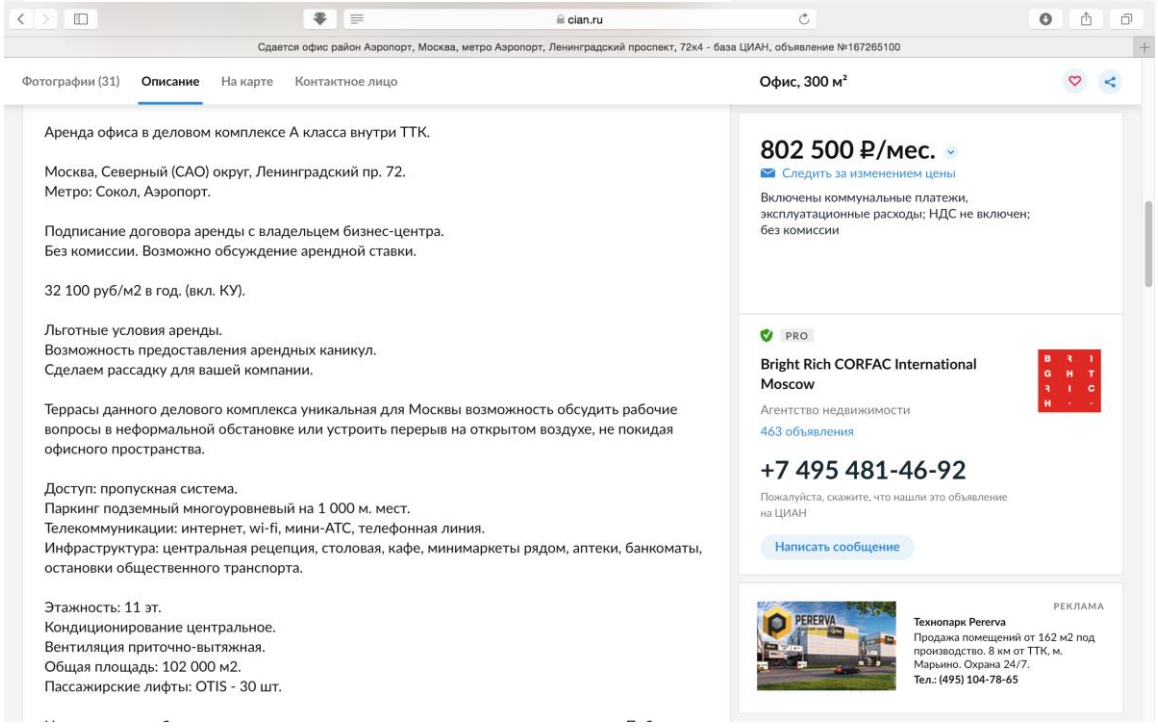
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

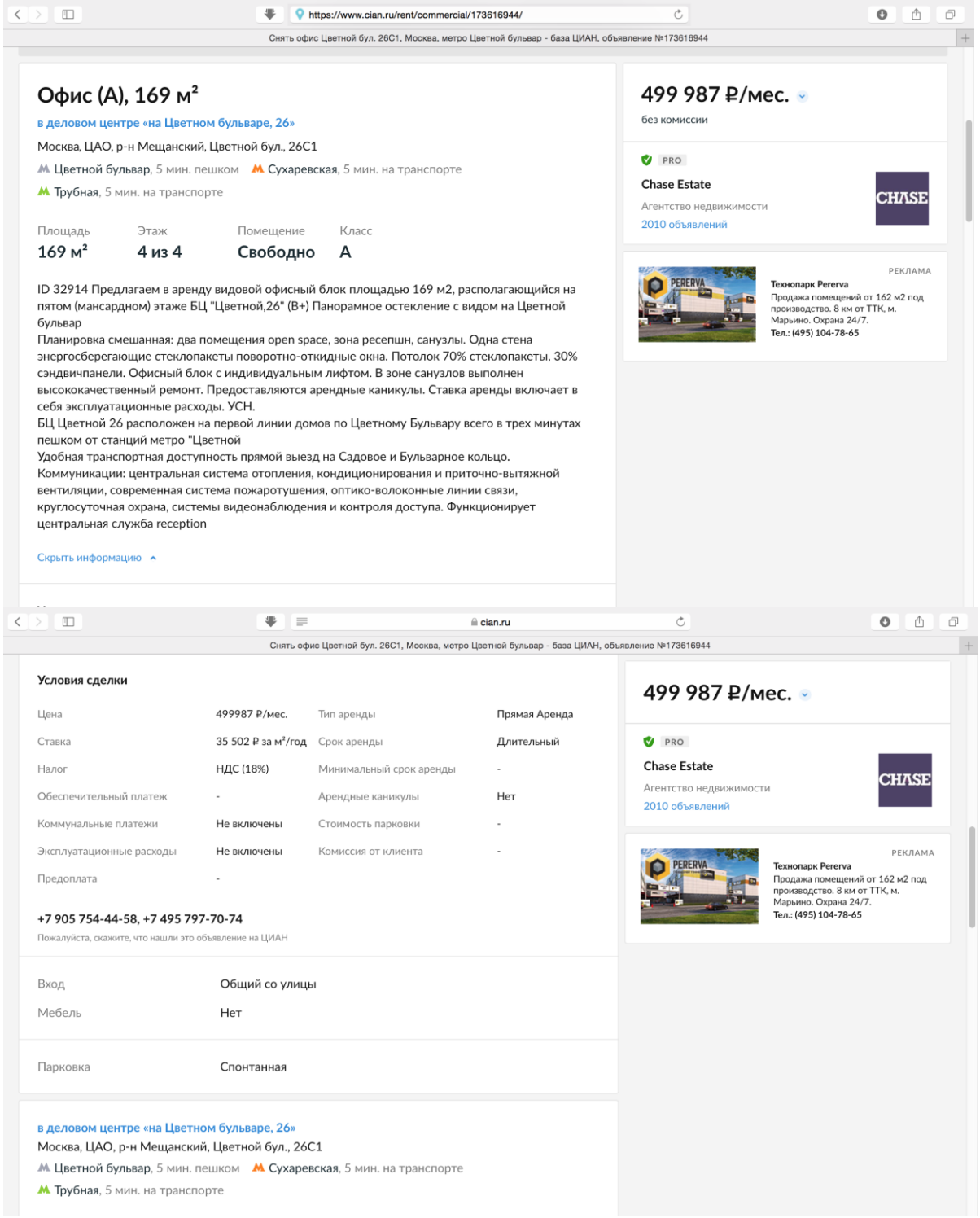
Написать сообщение

РЕКЛАМА

Технопарк Pererva
Продажа помещений от 162 м2 под производство. 8 км от ТТК, м. Марьино. Охрана 24/7.
Тел.: (495) 104-78-65


https://www.cian.ru/rent/commercial/167265100/
Сдается офис район Аэропорт, Москва, метро Аэропорт, Ленинградский проспект, 72к4 - база ЦИАН, объявление №167265100
в бизнес-центре «Алкон (Нью-Йорк)»
Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 72к4 На карте
Аэропорт, 1 мин. на транспорте Сокол, <1 мин. на транспорте
В избранное
Пожаловаться
31 фото
Площадь
300 м²
Этаж
3 из 11
Помещение
Свободно
Класс
A
802 500 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы; НДС не включен; без комиссии
PRO
Bright Rich CORFAC International Moscow
Агентство недвижимости
463 объявления
+7 495 481-46-92
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение
РЕКЛАМА
PERERVA
Технопарк Pererva
Продажа помещений от 162 м2 под производство. 8 км от ТТК, м. Марьино. Охрана 24/7.
Тел.: (495) 104-78-65


cian.ru
Сдается офис район Аэропорт, Москва, метро Аэропорт, Ленинградский проспект, 72к4 - база ЦИАН, объявление №167265100
Фотографии (31) Описание На карте Контактное лицо
Офис, 300 м²
Аренда офиса в деловом комплексе А класса внутри ТТК.
Москва, Северный (САО) округ, Ленинградский пр. 72.
Метро: Сокол, Аэропорт.
Подписание договора аренды с владельцем бизнес-центра.
Без комиссии. Возможно обсуждение арендной ставки.
32 100 руб/м2 в год. (вкл. КУ).
Льготные условия аренды.
Возможность предоставления арендных каникул.
Сделаем рассадку для вашей компании.
Террасы данного делового комплекса уникальная для Москвы возможность обсудить рабочие вопросы в неформальной обстановке или устроить перерыв на открытом воздухе, не покидая офисного пространства.
Доступ: пропускная система.
Паркинг подземный многоуровневый на 1 000 м. мест.
Телекоммуникации: интернет, wi-fi, мини-АТС, телефонная линия.
Инфраструктура: центральная рецепция, столовая, кафе, минимаркеты рядом, аптеки, банкоматы, остановки общественного транспорта.
Этажность: 11 эт.
Кондиционирование центральное.
Вентиляция приточно-вытяжная.
Общая площадь: 102 000 м2.
Пассажирские лифты: OTIS - 30 шт.
802 500 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы; НДС не включен; без комиссии
PRO
Bright Rich CORFAC International Moscow
Агентство недвижимости
463 объявления
+7 495 481-46-92
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение
РЕКЛАМА
PERERVA
Технопарк Pererva
Продажа помещений от 162 м2 под производство. 8 км от ТТК, м. Марьино. Охрана 24/7.
Тел.: (495) 104-78-65



https://www.cian.ru/rent/commercial/173616944/

Снять офис Цветной бул. 26С1, Москва, метро Цветной бульвар - база ЦИАН, объявление №173616944

Офис (А), 169 м²

в деловом центре «на Цветном бульваре, 26»

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 26С1

Цветной бульвар, 5 мин. пешком Сухаревская, 5 мин. на транспорте

Трубная, 5 мин. на транспорте

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
169 м²	4 из 4	Свободно	А

ID 32914 Предлагаем в аренду видовой офисный блок площадью 169 м2, располагающийся на пятом (мансардном) этаже БЦ "Цветной,26" (В+) Панорамное остекление с видом на Цветной бульвар
Планировка смешанная: два помещения open space, зона ресепшн, санузлы. Одна стена энергосберегающие стеклопакеты поворотно-откидные окна. Потолок 70% стеклопакеты, 30% сэндвичпанели. Офисный блок с индивидуальным лифтом. В зоне санузлов выполнен высококачественный ремонт. Предоставляются арендные каникулы. Ставка аренды включает в себя эксплуатационные расходы. УСН.
БЦ Цветной 26 расположен на первой линии домов по Цветному Бульвару всего в трех минутах пешком от станций метро "Цветной
Удобная транспортная доступность прямой выезд на Садовое и Бульварное кольцо.
Коммуникации: центральная система отопления, кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции, современная система пожаротушения, оптико-волоконные линии связи, круглосуточная охрана, системы видеонаблюдения и контроля доступа. Функционирует центральная служба reception

Скрыть информацию

499 987 ₽/мес.

без комиссии

PRO

Chase Estate

Агентство недвижимости

2010 объявлений

CHASE

РЕКЛАМА

Технопарк Pererva
Продажа помещений от 162 м2 под производство. 8 км от ТТК, м. Марьино. Охрана 24/7.
Тел.: (495) 104-78-65

cian.ru

Снять офис Цветной бул. 26С1, Москва, метро Цветной бульвар - база ЦИАН, объявление №173616944

Условия сделки

Цена	499987 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	35 502 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС (18%)	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

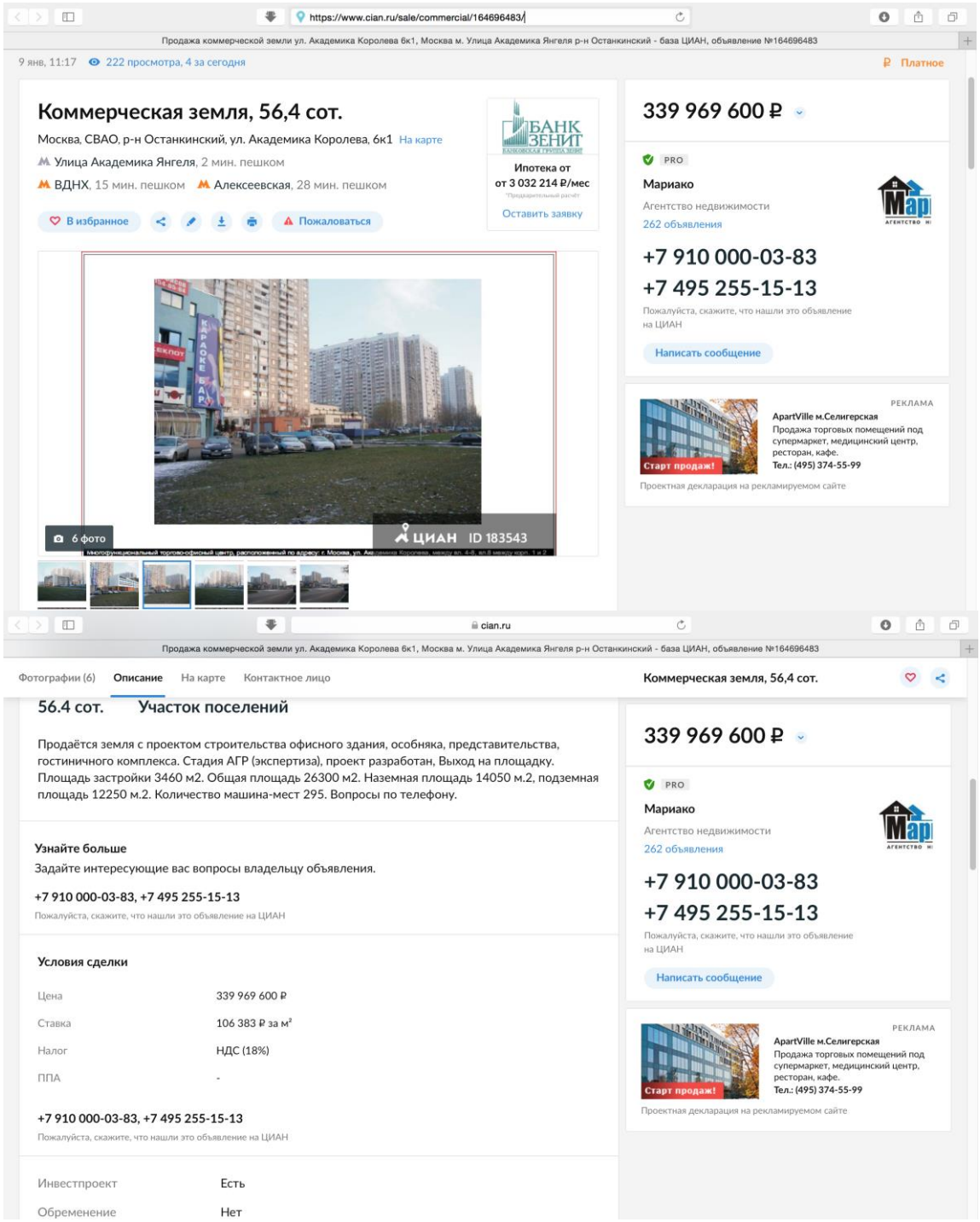
Вход	Общий со улицы
Мебель	Нет
Парковка	Спонтанная

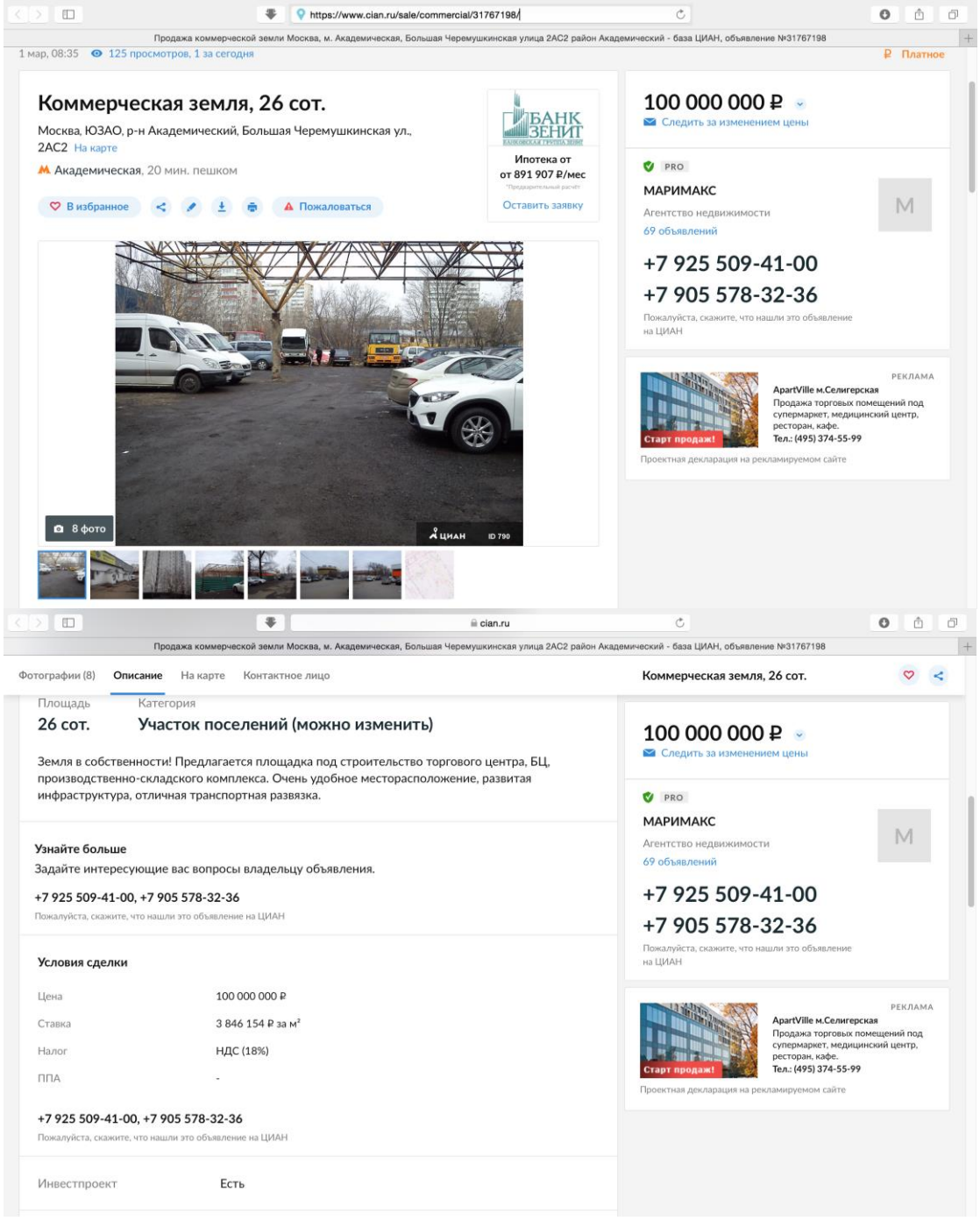
в деловом центре «на Цветном бульваре, 26»
Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 26С1
Цветной бульвар, 5 мин. пешком Сухаревская, 5 мин. на транспорте
Трубная, 5 мин. на транспорте

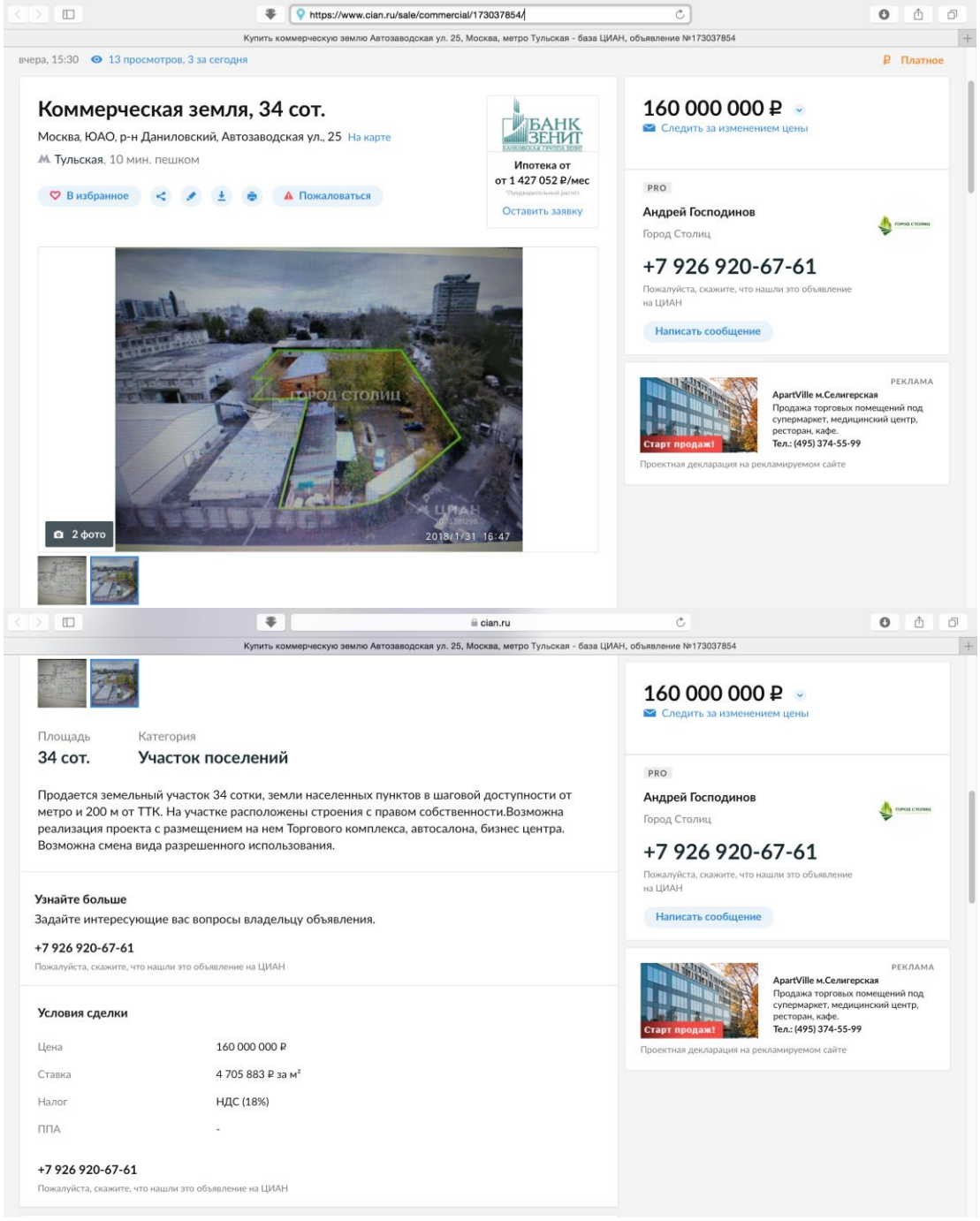
499 987 ₽/мес.
PRO
Chase Estate
Агентство недвижимости
2010 объявлений
CHASE
РЕКЛАМА

Технопарк Pererva
Продажа помещений от 162 м2 под производство. 8 км от ТТК, м. Марьино. Охрана 24/7.
Тел.: (495) 104-78-65

Аналоги, использованные для расчета земельного участка




https://www.cian.ru/sale/commercial/31767198/
Продажа коммерческой земли Москва, м. Академическая, Большая Черемушкинская улица 2АС2 район Академический - база ЦИАН, объявление №31767198
1 мар, 08:35
125 просмотров, 1 за сегодня
Платное
Коммерческая земля, 26 сот.
Москва, ЮЗАО, р-н Академический, Большая Черемушкинская ул., 2АС2 На карте
Академическая, 20 мин. пешком
В избранное
Пожаловаться
Ипотека от от 891 907 ₽/мес
Оставить заявку
100 000 000 ₽
Следить за изменением цены
PRO
МАРИМАКС
Агентство недвижимости
69 объявлений
+7 925 509-41-00
+7 905 578-32-36
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
РЕКЛАМА
ApartVille м.Селигерская
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, ресторан, кафе.
Тел.: (495) 374-55-99
Старт продаж!
Проектная декларация на рекламируемом сайте
8 фото
ЦИАН
ID 790
cian.ru
Продажа коммерческой земли Москва, м. Академическая, Большая Черемушкинская улица 2АС2 район Академический - база ЦИАН, объявление №31767198
Фотографии (8)
Описание
На карте
Контактное лицо
Коммерческая земля, 26 сот.
Площадь
26 сот.
Категория
Участок поселений (можно изменить)
Земля в собственности! Предлагается площадка под строительство торгового центра, БЦ, производственно-складского комплекса. Очень удобное месторасположение, развитая инфраструктура, отличная транспортная развязка.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 925 509-41-00, +7 905 578-32-36
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Условия сделки
Цена 100 000 000 ₽
Ставка 3 846 154 ₽ за м²
Налог НДС (18%)
ППА -
+7 925 509-41-00, +7 905 578-32-36
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Инвестпроект Есть


https://www.cian.ru/sale/commercial/173037854/
Купить коммерческую землю Автозаводская ул. 25, Москва, метро Тульская - база ЦИАН, объявление №173037854
вчера, 15:30
13 просмотров, 3 за сегодня
Платное
Коммерческая земля, 34 сот.
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Автозаводская ул., 25 На карте
Тульская, 10 мин. пешком
В избранное
Пожаловаться
БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от
от 1 427 052 ₽/мес
Оставить заявку
160 000 000 ₽
Следить за изменением цены
PRO
Андрей Господинов
Город Столиц
+7 926 920-67-61
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение
ГОРОД СТОЛИЦ
2 фото
2018/1/31 16:47
РЕКЛАМА
ApartVille м.Селигерская
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, ресторан, кафе.
Тел.: (495) 374-55-99
Старт продаж!
Проектная декларация на рекламируемом сайте
cian.ru
Купить коммерческую землю Автозаводская ул. 25, Москва, метро Тульская - база ЦИАН, объявление №173037854
Площадь
34 сот.
Категория
Участок поселений
Продается земельный участок 34 сотки, земли населенных пунктов в шаговой доступности от метро и 200 м от ТТК. На участке расположены строения с правом собственности.Возможна реализация проекта с размещением на нем Торгового комплекса, автосалона, бизнес центра. Возможна смена вида разрешенного использования.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 920-67-61
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Условия сделки
Цена 160 000 000 ₽
Ставка 4 705 883 ₽ за м²
Налог НДС (18%)
ППА -
+7 926 920-67-61
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
160 000 000 ₽
Следить за изменением цены
PRO
Андрей Господинов
Город Столиц
+7 926 920-67-61
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение
РЕКЛАМА
ApartVille м.Селигерская
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, ресторан, кафе.
Тел.: (495) 374-55-99
Старт продаж!
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Документы объекта оценки устанавливающие качественные и количественные характеристики

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)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

Дата выдачи: 31.05.2016

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев № 3118-001 от 18.05.2016

• Акт приема-передачи от 18.05.2016 к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 3118-001 от 18.05.2016

• Правила доверительного управления от 12.02.2016, зарегистрированные 18.02.2016 за № 3118

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "САФМАР Плаза" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:04:0001019:10064
Объект права: Здание, назначение: Нежилое здание, площадь 21 475 кв.м., количество этажей: 10, в том числе подземных: 2 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, ул.Шарикоподшипниковская, д.5.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/004-77/004/014/2016-2346/2

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Фролова И. А.

77-77/004-77/004/014/2016-2346/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 31.05.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Фролова И. А.

(подпись, м.п.)

77-АС 1245336

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"06" апреля 2015 г. № 77/501/15-400409

1	Кадастровый номер:	77:04:0001019:137	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	77:04:0001019				
5	Предыдущие номера: ——		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007		
7	——					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 77:04:0001019:10064					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Шарикоподшипниковская, вл 5, стр 1					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: для осуществления строительства административного здания с подземной автостоянкой					
12	Площадь: 3134+/-11 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 266730509.10 руб.					
14	Сведения о правах: не зарегистрировано					
15	Особые отметки: ——					
16	Сведения о природных объектах: ——					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: ——				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: ——				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: ——				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: ——				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Осипов Александр Александрович, 77-11-117, ООО "Архкадастр", 26.05.2014 г.					

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

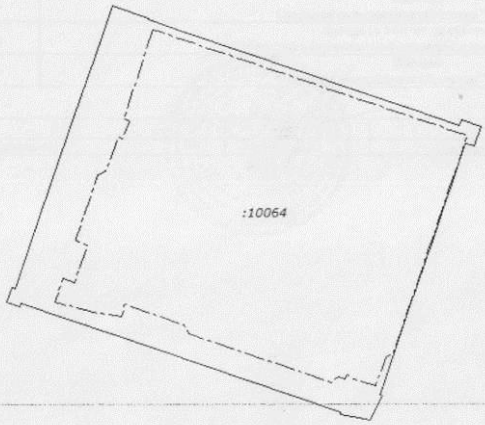
ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО МОСКВЕ
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
М.В. ПЕРШИКОВА

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"06" апреля 2015 г. № 77/501/15-400409

1	Кадастровый номер:	77:04:0001019:137	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка					



5	Масштаб 1:700	Условные знаки: ——

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО МОСКВЕ
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ
М.В. ПЕРШИКОВА

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"06" апреля 2015 г. № 77/501/15-400409

1	Кадастровый номер:	77:04:0001019:137		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части
1	2	3	4
1	—	весь	Ипотека Открытое акционерное общество "МДМ Банк"
2	—	весь	Аренда (в том числе субаренда) Общество с ограниченной ответственностью "ДоминионМ"
3	—	весь	Ипотека Открытое акционерное общество "МДМ Банк"

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

м.п.

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКВЕ
ИНЖЕНЕР 1-КАТЕГОРИИ
М.В. ПЕРШИХОВА

Учетный номер дополнительного
соглашения № М-04-048698
от «6» сентября 2016 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа
Наименование органа, осуществляющего регистрацию
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
АГРБА П.Р.
(Ф.И.О.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 31.03.2016 № М-04-048698
Адрес участка: г.Москва, ул.Шарикоподшипниковская, вл.5, стр.1

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Хаповой Галины Ивановны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности 77 АБ 9034264, удостоверенной нотариусом города Москвы Тарасовой Галиной Васильевной 28 декабря 2015 года, о чем внесена запись в реестр за № 5-7759, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «САФМАР Плаза», именуемое в дальнейшем «**Новый Арендатор**», в лице генерального директора Степанкова Романа Борисовича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «САФМАР Плаза», зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации 18 февраля 2016 года за № 3118 (с учетом изменений и дополнений № 1, зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации 9 июня 2016 года за № 3118-1), с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения от 25.07.2016 № 33-5-109659/16, в соответствии со ст.271 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с переходом права собственности на нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0001019:10064 площадью 21475 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Шарикоподшипниковская, д.5 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 31.05.2016 № 77-77/004-77/004/014/2016-2346/2) права и обязанности Арендатора по договору аренды земельного участка от 31.03.2016 № М-04-048698 (далее - Договор) в полном объеме переходят **с 31.05.2016** к Владельцам инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «САФМАР Плаза», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

2. Все права и обязанности по Договору от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости

«САФМАР Плаза» осуществляет общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ».

3. Внести следующие изменения и дополнения в Договор:

3.1. Пункт 1.1 раздела 1 Договора «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» дополнить абзацем следующего содержания:

«Разрешенное использование Участка согласно кадастровому паспорту от 26.07.2016 № 77/501/16-848130 – деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)).».

3.2. Пункт 1.3 раздела 1 Договора «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» изложить в следующей редакции:

«1.3. Установленные в п.1.1 разрешенное использование и цель предоставления Участка могут быть изменены или дополнены на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.».

3.3. Пункт 3.6. раздела 3 Договора «АРЕНДНАЯ ПЛАТА» изложить в следующей редакции:

«3.6. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка либо его части (в случае передачи в субаренду части земельного участка) на срок действия договора субаренды (в случае, если договором аренды ставка арендной платы установлена в размере, не превышающем 2 % от кадастровой стоимости земельного участка).».

3.4. Дополнить раздел 4 Договора «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» пунктом 4.6 следующего содержания:

«4.6. Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования.».

3.5. Пункт 5.6 раздела 5 Договора «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА» после слов «…с целью» дополнить словами «предоставления и видом разрешенного использования».

3.6. В пункте 7.3 раздела 7 Договора «САНКЦИИ» вместо слов «…не по целевому назначению» читать:

«с нарушением цели предоставления и вида разрешенного использования».

4. На основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 26.07.2016 № 77/501/16-848130 установить Новому Арендатору размер ежегодной арендной платы по Договору и условия ее внесения согласно Приложению 1 к настоящему дополнительному соглашению.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

6. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора.

7. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8. Юридические, почтовые адреса и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
Департамент городского имущества города Москвы
Юридический адрес: 125009, г.Москва, Газетный переулок, д.1/12
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20
ИНН 7705031674, КПП 770301001
Расчетный счет № 40201810200000000179
Лицевой счет № 0307111000450284
в Отделении 1 Москва
БИК 044583001

Новый Арендатор:
ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «САФМАР Плаза»
Юридический адрес: 115172, г.Москва, Котельническая наб, д. 33, стр.1
Почтовый адрес: 115172, г.Москва, Котельническая наб, д.33, стр.1
ИНН 7825443207, КПП 770501001
расчетный счет № 40701810800016074832
в Филиале ПАО «МДМ Банк» г.Москва
БИК 044525495
корр. счет № 30101810900000000495
Телефон: (495) 795-25-21

9. Подписи сторон:

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ Г.И.Калова
«____»_____20____ г.
м.п.

От Нового Арендатора:
Генеральный директор ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «САФМАР Плаза»

_____Р.Б.Степанков
«____»_____20____ г.
м.п.

Исп.Ермолаева Е.В.

Приложение 1 к дополнительному соглашению
от «6» сентября 20 16 г.
к договору аренды от 31.03.2016 № М-04-048698

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-04-048698-_____.

Новый Арендатор: ООО «УК МДМ» Д.У.ЗПИФ недвижимости «САФМАР Плаза»
Адрес участка: г.Москва, ул.Шарикоподшипниковская, вл.5, стр.1
Кадастровый номер: 77:04:0001019:137

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь земельного участка, всего	кв.м	3 134
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2015*:	руб.	266 730 509,10
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата **с 31.05.2016****:	**руб.**	**4 000 957,64**

* В соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 26.07.2016 № 77/501/16-848130.
** В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Москва
БИК 044583001
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 396 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал 20___ года
ФЛС № М-04-048698-_____. НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ: Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», кадастрового паспорта земельного участка от 26.07.2016 № 77/501/16-848130.

5. ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы
_____ Г.И. Халова
«___» _____ 20___ г.
м.п.

От Нового Арендатора:
Генеральный директор ООО «УК МДМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «САФМАР Плаза»
_____ Р.Б.Степанков
«___» _____ 20___ г.
м.п.

Исп.Ермолаева Е.В.

Экспликация к поэтажному плану:
Здание

Адрес (местоположение) здания:
город Москва, улица Шарикоподшипниковская, владение 5 строение 1

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно перестроенная или перепланированная площадь
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	подвальный	1	1	машиноместо	7.23*5.61-0.13*0.81	40,5		40,5		
			2	машиноместо	17.14*5.60-0.60*0.60*2-0.60*0.45-0.80*0.13*2	94,8		94,8		
			3	машиноместо	7.21*5.60-0.80*0.13*2	40,2		40,2		
			4	машиноместо	7.20*5.60-0.80*0.13*2	40,1		40,1		
			5	машиноместо	7.20*5.60-0.80*0.13*2	40,1		40,1		
			6	машиноместо	7.11*5.60-0.80*0.13	39,7		39,7		
			7	машиноместо	8.55*5.60	47,9		47,9		
			8	венткамера	11.15*5.02	56,0		56,0		
			9	машиноместо	6.58*4.20	27,6		27,6		
			10	машиноместо	6.19*4.20	26,0		26,0		
			11	машиноместо	7.22*4.21	30,4		30,4		
			12	машиноместо	4.21*7.20	30,3		30,3		
			13	служебное помещение	2.61*2.20	5,7		5,7		
			14	тамбур	2.70*1.83	4,9		4,9		
			15	лестница	5.26*1.49	7,8		7,8		
			16	тех.помещение	1.1*5.26	5,8		5,8		
			17	электрощитовая	2.88*3.94	11,3		11,3		
			18	машиноместо	7.91*5.60	44,3		44,3		
			19	машиноместо	8.84*5.60-0.80*0.13-0.20*0.60*2	49,2		49,2		
			20	машиноместо	7.21*5.60-0.80*0.13*2	40,2		40,2		
			21	машиноместо	7.21*5.60-0.80*0.13*2	40,2		40,2		
			22	машиноместо	7.21*5.60-0.80*0.13*2	40,2		40,2		
			23	машиноместо	7.18*5.60-0.80*0.13*2	40,0		40,0		
			24	машиноместо	5.60*17.13-0.60*0.60*2-0.80*0.13-0.60*0.40*3	94,4		94,4		
			25	венткамера	7,30*5,07+(6,67+0,34)/2*5,33-0,32*2,3-(8,70*0,96)/2	50,8		50,8		
			26	тамбур	1.70*1.24	2,1		2,1		
			27	помещение службы эксплуатации	(1.0+1.83)/2*1.74	2,5		2,5		
			28	помещение службы эксплуатации	(1.95+3.18)/2*3.36+3.18*1.24	12,6		12,6		
			29	помещение службы эксплуатации	3.18*2.81	8,9		8,9		
			30	подсобное помещение	3.16*5.70	18,0		18,0		
			31	тех.помещение	4.03*7.49	30,2		30,2		
			32	венткамера	7,50*13,40-5,40*10,92-0,26*0,60	41,4		41,4		
			33	венткамера	9.11*7.54-3.08*7.85-0.96*0.32-0.32*0.54	44,0		44,0		
			34	лестница	2.80*7.48-0.82*0.25-1.23*0.23	20,5		20,5		
			35	подсобное помещение	2.53*2.83	7,2		7,2		
			36	холл	2.92*5.10	14,9		14,9		
			37	подсобное помещение	1.85*1.61	3,0		3,0		
			38	холл	4.92*2.39	11,8		11,8		
			39	коридор	2.39*2.55	6,1		6,1		
			40	венткамера	7.50*3.99	29,9		29,9		
			41	коридор	1.66*2.28	3,8		3,8		
			42	тамбур	3.06*1.15	3,5		3,5		
			43	служебное помещение	7.46*2.82	21,0		21,0		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	подвальный	I	44	**гараж**	*70,94*36,88+0,98*8,52-(6,60*6,60)/2+(7,47*1,13)/2-(1,87*0,70)/2-14,03*11,23-1,0*0,30-4,31*0,30-(1,24+2,45)/2*1,83-8,03*12,44-11,29*2,54-0,25*0,60*2-0,40*0,60-0,40*0,20-8,31*8,30-8,08*8,11-1,66*0,30*2-3,39*9,74-2,26*0,57-0,55*0,57-1,33*0,57-2,25*0,56*2-7,13*0,60-3,73*0,30-0,60*0,60*10*	*2132,3*		*2132,3*		
			45	**пандус**		*76,2*		*76,2*		
				Итого по помещению (помещение)		***3438,3***		***3438,3***		
	подвальный	II	1	**насосная**		*56,9*		*56,9*		
			2	**помещение службы эксплуатации**	*2.40*3.67*	*8,8*		*8,8*		
			3	**помещение службы эксплуатации**	*5.70*3.66*	*20,9*		*20,9*		
			4	**тех.помещение СС**	*3.72*4.93-1.23*1.7-0.38*0.38*2*	*16,0*		*16,0*		
			5	**тамбур**	*1.48*1.30*	*1,9*		*1,9*		
			6	**тамбур**	*2.40*1.63*	*3,9*		*3,9*		
			7	**тамбур**	*1.47*1.20*	*1,8*		*1,8*		
			8	**тамбур**	*1.40*1.40*	*2,0*		*2,0*		
			9	**тамбур**	*2.23*1.60*	*3,6*		*3,6*		
			10	**машиноместо**	*4.66*5.59-0.80*0.13*	*25,9*		*25,9*		
			11	**машиноместо**	*7.19*5.59-0.80*0.13*2*	*40,0*		*40,0*		
			12	**машиноместо**	*7.22*5.60-0.80*0.13*2*	*40,2*		*40,2*		
			13	**машиноместо**	*7.19*5.60-0.80*0.13*2*	*40,1*		*40,1*		
			14	**машиноместо**	*7.12*5.60-0.80*0.13*	*39,8*		*39,8*		
			15	**машиноместо**	*8.59*5.55*	*47,7*		*47,7*		
			16	**венткамера**	*5.08*11.13*	*56,5*		*56,5*		
			17	**машиноместо**	*6.55*4.93*	*32,3*		*32,3*		
			18	**машиноместо**	*6.21*4.93*	*30,6*		*30,6*		
			19	**помещение службы служебное помещение**	*6.8*4.50*	*30,6*		*30,6*		
			20	**тех.помещение**	*7.20*4.63*	*33,3*		*33,3*		
			21	**тамбур**	*1.76*2.94*	*5,2*		*5,2*		
			22	**тамбур**	*1.76*1.20*	*2,1*		*2,1*		
			23	**лестница**	*7.81*2.91-2.65*0.26*	*22,0*		*22,0*		
			24	**электрощитовая**	*2.89*3.91*	*11,3*		*11,3*		
			25	**машиноместо**	*7.91*5.56*	*44,0*		*44,0*		
			26	**машиноместо**	*8.85*5.56-0.80*0.13-0.26*0.60*2*	*48,8*		*48,8*		
			27	**машиноместо**	*7.26*5.56-0.80*0.13*2*	*40,2*		*40,2*		
			28	**машиноместо**	*7.20*5.56-0.80*0.13*2*	*39,8*		*39,8*		
			29	**машиноместо**	*7.25*5.56-0.80*0.13*2*	*40,1*		*40,1*		
			30	**машиноместо**	*7.11*5.56-0.80*0.13*2*	*39,3*		*39,3*		
			31	**машиноместо**	*4.67*5.55-0.80*0.13*	*25,8*		*25,8*		
			32	**ИТП**	*10.05*5.35-0.60*0.60-0.40*0.60-0.40*0.40-0.40*0.60*2*	*52,5*		*52,5*		
			33	**тамбур**	*1.44*1.69*	*2,4*		*2,4*		
			34	**АТП**	*9,35*3,53+(6,99+0,10)/2*5,9-2,30*0,86-(8,70*0,96)/2*	*47,8*		*47,8*		
			35	**тамбур**	*(1,16+1,58)/2*1,52*	*2,1*		*2,1*		
			36	**пандус**		*312,2*		*312,2*		
			37	**помещение охраны**		*7,1*		*7,1*		
			38	**помещение охраны**		*7,1*		*7,1*		
			39	**помещение охраны**	*3.18*8.45*	*26,9*		*26,9*		
			40	**помещение охраны**	*3.12*3.11*	*9,7*		*9,7*		
			41	**санузел**	*(2.90+1.11)/2*1.96*	*3,9*		*3,9*		
			42	**венткамера**	*7.53*7,27-0,30*0,30-0,37*0,41-0,30*0,37*	*54,4*		*54,4*		
			43	**венткамера**	*1.35*7.50+4.41*7.54+0.30*3.2*	*44,3*		*44,3*		
			44	**тамбур**	*1.68*2.70*	*4,5*		*4,5*		
			45	**лестница**	*5.68*2.77*	*15,7*		*15,7*		
			46	**тамбур**	*1.66*3.20*	*5,3*		*5,3*		
			47	**венткамера**	*7.50*3.99*	*29,9*		*29,9*		
			48	**тамбур**	*1.45*3.13*	*4,5*		*4,5*		
			49	**венткамера**	*2.80*7.44*	*20,8*		*20,8*		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	подвальный	II	50	**венткамера**	*4.94*2.39*	*11,8*		*11,8*		
			51	**тамбур**	*2.55*2.3*	*5,9*		*5,9*		
			52	**лифтовой холл**	*2.91*5.08*	*14,8*		*14,8*		
			53	**гараж**	*54,68*36,84-7,75*17,30-8,31*8,30-8,11*8,08-1,66*0,30*2-9,74*3,39-2,26*0,57-0,55*0,57-0,57*1,33-2,25*0,56*2-7,13*0,60-3,73*0,30-0,60*0,60*9-5,55*2,58*2-6,36*2,22-0,60*0,20*2*	*1655,3*		*1655,3*		
			54	**тамбур**		*21,4*		*21,4*		
				Итого по помещению (помещение)		***3211,7***		***3211,7***		
	I	III	1	**обеденный зал**	*23,65*11,72+(10,24+1,93)/2*8,83-3,55*15,60-(0,86+2,23)/2*1,42-2,23*0,68-0,60*0,60*6-0,80*0,60*	*269,2*	*269,2*			
			2	**сан.узел**	*1.52*3.25*	*4,9*		*4,9*		
			3	**холл**	*2.92*1.90*	*5,5*		*5,5*		
			4	**тамбур**	*1.20*2.90*	*3,5*		*3,5*		
			5	**электрощитовая**	*3.18*2.36-2.17*0.71*	*6,0*		*6,0*		
			6	**серверная**	*1.63*3,18-0,54*1,21*	*4,5*		*4,5*		
			7	**санузел**		*1,7*		*1,7*		
			8	**вестибюль**	*3.02*6.38-0.60*0.60*	*18,9*		*18,9*		
			9	**офис**	*20.20*9.25+(20.20+15.38)/2*5.62-7.88*3.49-0.87*0.95-2.0*0.60-0.60*0.60*4-0.20*0.60*	*255,7*	*255,7*			
			10	**лестница**	*2.78*5.89*	*16,4*		*16,4*		
			11	**тамбур**	*1.10*2.78*	*3,1*		*3,1*		
			12	**коридор**	*14.96*1.76+3.49*0.29*	*27,3*		*27,3*		
			13	**зал совещаний**	*7,67*13,36+(13,36+14,97)/2*3,26+14,97*1,74-0,60*0,60*4*	*173,3*	*173,3*			
			14	**диспетчерская**	*3.13*6.10*	*19,1*		*19,1*		
			15	**инвентарная**	*3.20*1.39+(3.20+1.66)/2*3.08*	*11,9*		*11,9*		
			16	**вестибюль**	*1.76*4.69+8.07*1.49+(1.49+3.19)/2*1.01*	*22,6*		*22,6*		
			17	**тамбур**	*1.76*2.65*	*4,7*		*4,7*		
			18	**электрощитовая**	*3.58*5,77+(5,77+4,34)/2*1,27-0,60*0,60-(0,60*0,30)/2*	*26,6*		*26,6*		
			19	**санузел**	*2.57*4.06*	*10,4*		*10,4*		
			20	**санузел**	*2.57*4.06*	*10,4*		*10,4*		
			21	**санузел**	*5.83*1.45*	*8,5*		*8,5*		
			22	**вестибюль**	*9.22*7.37-2.05*6.06-0.60*0.60-0.20*0.60*3*	*54,8*		*54,8*		
			23	**тех.помещение**	*1.65*3.53*	*5,8*		*5,8*		
			24	**лифт**	*1.82*1.87*	*3,4*		*3,4*		
			25	**лифт**	*1.82*1.87*	*3,4*		*3,4*		
			26	**лифт**	*1.82*1.87*	*3,4*		*3,4*		
			27	**тех.помещение**	*1.64*3.50*	*5,7*		*5,7*		
			28	**офис**	*30,14*14,51+7,01*3,72-0,60*0,60*8*	*460,5*	*460,5*			
			29	**лифт**	*2.52*2.0*	*5,0*		*5,0*		
			30	**лифт**	*1.86*2.28*	*4,2*		*4,2*		
			31	**коридор**	*1.28*10.71+(7.47+7.60)/2*0.24-0.60*0.40*	*15,3*		*15,3*		
			32	**коридор**	*5.48*2.82-4.04*1.52*	*9,3*		*9,3*		
			33	**электрощитовая**	*5.45*4.40-1.50*1.74*	*21,4*		*21,4*		
			34	**мусорокамера**	*4.33*4.80+2.26*2.10-(1.77+2.06)/2*0.40-1.11*1.43-0.60*0.40-1.77*0.10*	*22,8*		*22,8*		
			35	**тамбур**	*1.41*2.33*	*3,3*		*3,3*		
			36	**лестница**	*1.21*5.75*	*7,0*		*7,0*		
			37	**лестница**	*2.77*7.54-1.30*5.95*	*13,2*		*13,2*		
			38	**тамбур**	*1.50*2.74*	*4,1*		*4,1*		
			39	**коридор**	*10,70*1,52+0,28*2,33+1,26*1,25*	*18,5*		*18,5*		
			40	**кабинет**	*2.42*3.05*	*7,4*	*7,4*			
			41	**загрузочная**	*13.61*5.09-2.55*3.18-3.86*6.84-1.37*1.26+1.51*8.72+7.77*1.30*	*56,3*		*56,3*		
			42	**кладовая**	*1.67*2.46*	*4,1*		*4,1*		
			43	**кладовая**	*2.26*2.46*	*5,6*		*5,6*		
			44	**овощной цех**	*4.06*2.99*	*12,1*	*12,1*			
			45	**мясно-рыбный цех**	*4.06*2.80*	*11,4*	*11,4*			
			46	**холодный цех**	*3.25*3.90*	*12,7*	*12,7*			
			47	**моечная**	*3.26*2.69*	*8,8*		*8,8*		
			48	**горячий цех**	*7.77*5.31-0.60*0.60*2*	*40,5*	*40,5*			
			49	**хлеборезка**	*2.92*1.86-0.48*0.50*	*5,2*		*5,2*		
			50	**моечная**	*5.34*4.95-3.06*2.0-0.60*0.45*	*20,0*		*20,0*		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1	III	51	душевая	1.66*0.86	1,4		1,4		
			52	душевая	0.86*1.48	1,3		1,3		
			53	гардеробная	2.40*3.34+1.99*1.03-1.76*1.42	7,6		7,6		
			54	кладовая	2.28*3.42	7,8		7,8		
			55	кладовая	1.63*1.30-0.50*0.60	1,8		1,8		
			56	гардеробная	1.63*2.47-0.60*0.34	3,8		3,8		
			57	кладовая	2.87*3.73-1.91*1.81	7,2		7,2		
			58	подсобная	1.80*1,67	3,0		3,0		
			59	сан.узел	1.05*1.38	1,4		1,4		
			60	сан.узел	1.38*1.07	1,5		1,5		
			61	кладовая	3.70*3.71-1.50*2.71-1.27*0.18	9,4		9,4		
			62	холл	25,99*11,48+(25,99+28,98) /2*3,14+(9,28+8,95)/2*0,60+ (8,95*1,50)/2	396,8		396,8		
			63	летнее кафе	30.93*0.38+(30.93+25.38) /2*2.50	82,1	82,1			
			64	подсобное помещение		2,5		2,5		
				Итого по помещению (помещение)		**2277,0**	**1324,9**	**952,1**		
	2	IV	1	офис	9.46*17,97-2,07*8,97-0,60*0,60*2-0,60*0,20*2	150,5	150,5			
			2	офис	14,86*8,96-0,20*0,60*2	132,9	132,9			
			3	офис	29,57*17,97-0,60*13,79-0,60*17,18-0,60*0,60-0,60*0,20*2-13,70*8,97	389,3	389,3			
			4	офис	54,04*9,80+15,26*15,96+15,26*7,39+5,95*3,72+0,24*3,34-0,93*2,51-0,90*1,74-0,20*0,60-0,98*0,20-0,40*0,40-0,60*0,60*14-0,20*0,60*5-7,87*0,90-8,0*0,95	884,1	884,1			
			5	подсобная	1.65*3.45	5,7		5,7		
			6	подсобная	1.64*3,3	5,4		5,4		
			7	подсобная	1.65*3.53-0.74*0.62-0.30*0.20	5,3		5,3		
			8	сан.узел	1.27*1.27	1,6		1,6		
			9	сан.узел	1.27*1.27	1,6		1,6		
			10	сан.узел	1.26*1.76	2,2		2,2		
			11	сан.узел	1.27*1.76	2,2		2,2		
			12	лестница	2.79*7.21	20,1		20,1		
			13	тамбур	1.82*1.50	2,7		2,7		
			14	холл	195.7	195,7		195,7		
			15	коридор	2,13*14,48*2+26,45*2,09-0,40*0,60*3	116,2		116,2		
			16	сан.узел	2.60*3.38-1.60*0.35	8,2		8,2		
			17	сан.узел	2.76*1.76	4,9		4,9		
			18	сан.узел	1.54*2.76-0.45*0.78	3,9		3,9		
			19	серверная	1.61*3.16-0.52*1.28	4,4		4,4		
			20	электрощитовая	2.36*3.11-2.08*0.67	5,9		5,9		
			21	холл	2.90*1.9	5,5		5,5		
			22	тамбур	2.90*1.20	3,5		3,5		
			23	сан.узел	1.52*2.86	4,3		4,3		
			24	сан.узел	2.86*1.73	4,9		4,9		
			25	санузел	1.95*3.0	5,9		5,9		
			26	тамбур	2.10*1.50	3,2		3,2		
			27	лестница	2.77*7.44	20,6		20,6		
			28	зона отдыха	5.02*3.72	18,7	18,7			
				Итого по помещению (помещение)		**2009,4**	**1575,5**	**433,9**		
	3	V	1	офис	36,94*2,47+(36,94+40,23) /2*3,36+47,97*11,58+4,55*5,20+(1,70*0,20)/2+(2,0*0,30) /2+0,71*9,17-26,34*6,35-3,58*19,96-1,85*0,50-0,68*3,20-0,60*0,60*17+(4,92+3,55) /2*0,51	561,2	561,2			
			2	офис	9.17*13.01-0.60*0.60*2	118,6	118,6			
			3	офис	12.01*11.83-2.87*0.72-0.60*0.60-0.25*0.60	139,5	139,5			
			4	офис	14,89*11,20-0,60*0,60-0,20*0,60*2	166,2	166,2			
			5	офис	16,76*11,20-0,60*0,60*2-0,20*0,60	186,9	186,9			
			6	офис	9,09*25,04-3,86*13,86-0,60*0,60*3+(1,70+0,33)/2*0,51	173,6	173,6			
			7	коридор	5,92*14,27+6,35*14,27+2,10*26,09+3,18*0,32-4,44*9,78-4,21*9,27-0,60*0,60	148,1		148,1		
			8	лестница	2.79*7.21	20,1		20,1		
			9	тамбур	1.49*3.82	5,7		5,7		
			10	холл	182.7	182,7		182,7		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	3	V	11	**служебное помещение**	*2.01*3.50*	*7,0*		*7,0*		
			12	**сан.узел**	*1.72*1.62-0.40*0.40*	*2,6*		*2,6*		
			13	**сан.узел**	*1.65*1.78*	*2,9*		*2,9*		
			14	**сан.узел**	*1.75*3.61-0.20*0.60*	*6,2*		*6,2*		
			15	**сан.узел**	*2.69*1.61*	*4,3*		*4,3*		
			16	**сан.узел**	*1.76*2.78-0.20*0.71*	*4,8*		*4,8*		
			17	**служебное помещение**	*2,04*3,52-1,29*0,27-0,44*0,48*	*6,6*		*6,6*		
			18	**служебное помещение**	*1.65*3.30*	*5,4*		*5,4*		
			19	**служебное помещение**	*6.88*3.53-0.88*0.28*	*24,0*		*24,0*		
			20	**коридор**	*2.77*7.44*	*20,6*		*20,6*		
			21	**тамбур**	*4.11*1.51*	*6,2*		*6,2*		
			22	**санузел**	*1.95*3.03*	*5,9*		*5,9*		
			23	**санузел**	*2.88*1.52*	*4,4*		*4,4*		
			24	**санузел**	*1.76*2.87*	*5,1*		*5,1*		
			25	**тамбур**	*1.20*2.90*	*3,5*		*3,5*		
			26	**холл**	*1.90*2.90*	*5,5*		*5,5*		
			27	**электрощитовая**	*2.34*3.13-2.15*0.64*	*5,9*		*5,9*		
			28	**серверная**	*1.63*3.15-1.18*0.51*	*4,5*		*4,5*		
				Итого по помещению (помещение)		***1828,0***	***1346,0***	***482,0***		
	4	VI	1	**офис**	*10,31*16,48+(3,70+5,86) /2*2,10-0,60*0,60*2-0,20*0,60*3*	*178,9*	*178,9*			
			2	**офис**	*28,66*7,55-0,60*0,60*3-0,60*0,20-0,56*0,60+ (3,84+1,56)/2*2,10+ (5,60+3,60)/2*1,22*	*226,1*	*226,1*			
			3	**офис**	*9,78*16,48-0,60*0,60*3-0,60*0,20*2+(12,81+10,83) /2*1,22*	*174,3*	*174,3*			
			4	**офис**	*52,31*11,20+11,0*15,31+10,39* 15,31+5,08*3,70+5,96*3,70+3,40*0,30-1,60*7,85-8,0*2,0-0,60*0,60*12-0,20*0,40*6*	*921,9*	*921,9*			
			5	**лестница**	*2.79*7.21*	*20,1*		*20,1*		
			6	**тамбур**	*1.50*1.76*	*2,6*		*2,6*		
			7	**сан.узел**	*1.76*1.30*	*2,3*		*2,3*		
			8	**сан.узел**	*1.28*1.76*	*2,3*		*2,3*		
			9	**сан.узел**	*1.21*1.24*	*1,5*		*1,5*		
			10	**сан.узел**	*1.23*1.24*	*1,5*		*1,5*		
			11	**подсобная**	*2.26*1.65*	*3,7*		*3,7*		
			12	**подсобная**	*1.65*3.31*	*5,5*		*5,5*		
			13	**подсобная**	*1.65*3.51*	*5,8*		*5,8*		
			14	**лестница**	*2.77*7.44*	*20,6*		*20,6*		
			15	**тамбур**	*2.11*1.51*	*3,2*		*3,2*		
			16	**коридор**	*14,50*2,12*2+2,09*26,47-0,40*0,60*3*	*116,1*		*116,1*		
			17	**сан.узел**	*3.08*1.95*	*6,0*		*6,0*		
			18	**сан.узел**	*1.52*2.87*	*4,4*		*4,4*		
			19	**сан.узел**	*1.76*2.88*	*5,1*		*5,1*		
			20	**тамбур**	*1.20*2.90*	*3,5*		*3,5*		
			21	**холл**	*2.90*1.90*	*5,5*		*5,5*		
			22	**электрощитовая**	*3.15*2.25-2.20*0.55*	*5,9*		*5,9*		
			23	**серверная**	*3.18*1.62-0.44*1.21*	*4,6*		*4,6*		
			24	**санузел**	*1.76*2.74*	*4,8*		*4,8*		
			25	**санузел**	*1.52*2.75-0.6*0.45*	*3,9*		*3,9*		
			26	**санузел**	*2.76*3.38-0.37*1.66*	*8,7*		*8,7*		
			27	**холл**	*180.3*	*180,3*		*180,3*		
				Итого по помещению (помещение)		***1919,1***	***1501,2***	***417,9***		
	5	VII	1	**офис**	*14,90*10,39+(4,10+1,25) /2*2,07-0,60*0,60-(0,60*0,20)*2*	*159,7*	*159,7*			
			2	**офис**	*32,31*19,43-13,76*0,60-17,14*0,60-9,01*13,70-0,60*0,60-0,20*0,60*2*	*485,2*	*485,2*			
			3	**офис**	*56,31*9,80+6,67*15,23+15,23*18,72+6,88*3,72+3,70*5,97+0,30*3,39-8,0*2,0-1,60*7,85-0,60*0,60*12-0,60*0,20*6-0,88*0,28*	*953,4*	*953,4*			
			4	**лестница**	*2.79*7.21*	*20,1*		*20,1*		
			5	**тамбур**	*1.52*1.77*	*2,7*		*2,7*		
			6	**сан.узел**	*1.76*1.30*	*2,3*		*2,3*		
			7	**сан.узел**	*1.28*1.76*	*2,3*		*2,3*		
			8	**сан.узел**	*1.21*1.24*	*1,5*		*1,5*		
			9	**сан.узел**	*1.23*1.24*	*1,5*		*1,5*		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	5	VII	10	подсобная	1.65*2.08	3,4		3,4		
			11	подсобная	1.65*3.3	5,4		5,4		
			12	лестница	2.77*7.44	20,6		20,6		
			13	тамбур	1.50*2.09	3,1		3,1		
			14	коридор	14,50*2,12*2+26,48*2,10-0,40*0,60*3	116,4		116,4		
			15	сан.узел	1.93*3.05	5,9		5,9		
			16	сан.узел	2.89*1.53	4,4		4,4		
			17	сан.узел	1.75*2.87	5,0		5,0		
			18	тамбур	1.20*2.90	3,5		3,5		
			19	холл	2.90*1.90	5,5		5,5		
			20	электрощитовая	2.31*3.14-2.18*0.65	5,8		5,8		
			21	серверная	1.61*3.16-1.25*0.41	4,6		4,6		
			22	санузел	2.74*1.74	4,8		4,8		
			23	санузел	1.53*2.75-0.53*0.60	3,9		3,9		
			24	санузел	2.78*3.39-1.61*0.43	8,7		8,7		
			25	холл	178.1	178,1		178,1		
			26	офис	19,43*6,71+(6,48+8,54)/2*2,07-0,60*0,60*2-0,20*0,60*3	144,8	144,8			
					Итого по помещению (помещение)	**2152,6**	**1743,1**	**409,5**		
	6	VIII	1	офис	53,66*18,12+0,95*6,23+0,92*6,28-7,02*26,23-3,58*19,74-1,84*0,40-0,60*0,60*15-0,40*0,60*3	722,4	722,4			
			2	офис	10,14*24,23-2,86*13,75-0,60*0,60*3-0,20*0,60	205,2	205,2			
			3	офис	14,92*10,46-0,60*0,60-0,20*0,60*2	155,5	155,5			
			4	офис	16,78*10,46-0,60*0,60*2-0,20*0,60	174,7	174,7			
			5	офис	11,60*24,23-4,36*13,74-0,60*0,60*3	220,1	220,1			
			6	коридор	38,94*2,09+3,18*0,30+2,74*10,64-7,98*0,73+2,07*10,64-0,25*0,60	127,5		127,5		
			7	лестница	2,79*7,21	20,1		20,1		
			8	тамбур	4.05*2.38-0.32*1.1	9,3		9,3		
			9	санузел	1.60*1.72-0.44*0.37	2,6		2,6		
			10	санузел	1.64*1.78	2,9		2,9		
			11	санузел	3.77*1.80-0.26*0.60	6,6		6,6		
			12	санузел	1.62*2.69	4,4		4,4		
			13	санузел	2.68*1.7-0.60*0.30	4,4		4,4		
			14	холл	180.0	180,0		180,0		
			15	подсобная	1.64*3.30-0.73*1.34	4,4		4,4		
			16	холл	6.89*3.62-0.28*0.88	24,7		24,7		
			17	лестница	2.77*7.44	20,6		20,6		
			18	тамбур	2.46*3.33-1.05*0.34	7,8		7,8		
			19	сан.узел	1.95*3.05	5,9		5,9		
			20	сан.узел	1.54*2.85	4,4		4,4		
			21	сан.узел	1.76*2.87	5,1		5,1		
			22	тамбур	1.20*2.90	3,5		3,5		
			23	холл	2.90*1.90	5,5		5,5		
			24	электрощитовая	3.12*2.32-2.17*0.68	5,8		5,8		
			25	серверная	3.13*1.60-1.16*0.55	4,4		4,4		
					Итого по помещению (помещение)	**1927,8**	**1477,9**	**449,9**		
	7	IX	1	офис	10,91*16,19-2,08*9,03-0,60*0,60*2-0,20*0,60*3	156,8	156,8			
			2	офис	14,90*7,20-0,60*0,60-0,25*0,60*2	106,6	106,6			
			3	офис	14,94*7,20-0,60*0,60-0,20*0,60*2	107,0	107,0			
			4	офис	10,33*16,19-1,31*7,35-0,60*0,60*3-0,20*0,60*3	204,7	204,7			
			5	офис	53,04*0,80+4,90*15,23+15,23*1,33-0,60*7,85-7,07*2,04+0,30*3,75+5,90*3,75-0,60*0,60*12-0,20*0,60*6-0,20*0,60	872,6	872,6			
			6	лестница	2,79*7,21	20,1		20,1		
			7	тамбур	1,32*1,77	2,7		2,7		
			8	сан.узел	1,20*1,80	2,4		2,4		
			9	сан.узел	1,27*1,80	2,3		2,3		
			10	сан.узел	1,20*1,20	1,5		1,5		
			11	сан.узел	1,20*1,20	1,5		1,5		
			12	холл	179,7	179,7		179,7		
			13	подсобная	1,64*3,30-0,73*1,34	4,3		4,3		
			14	лестница	2,77*7,44	20,6		20,6		
			15	тамбур	1,40*2,20	3,1		3,1		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	7	IX	16	[illegible]	2.02*14.50*2+2.09*26.49-0.45*0.60*3	116,0		116,0		
			17	[illegible]	1.95*3.04	5,9		5,9		
			18	[illegible]	1.54*2.84	4,4		4,4		
			19	[illegible]	1.76*2.82	5,0		5,0		
			20	[illegible]	1.20*2.90	3,5		3,5		
			21	[illegible]	2.90*1.90	5,5		5,5		
			22	[illegible]	3.09*2.31-2.08*0.65	5,8		5,8		
			23	[illegible]	3.15*1.54-1.27*0.47	4,3		4,3		
			24	[illegible]	1.76*2.76	4,9		4,9		
			25	[illegible]	1.54*2.76-0.50*0.48	4,0		4,0		
			26	[illegible]	3.37*2.75-1.72*0.40	8,6		8,6		
					Итого по помещению (помещение)	*1853,8*	*1447,7*	*406,1*		
	тех. этаж	X	1	**тех.помещение**	7.61*9.1	69,3		69,3		
			2	**тех.помещение**	3,17*33,94-0,62*7,82+3,19*4,07+2,78*11,98-0,48*0,58-1,53*0,25-0,95*0,80-1,75*0,79-2,45*1,0-0,35*2,27	143,0		143,0		
			3	**электрощитовая**	2.90*7.65	22,2		22,2		
			4	**лестница**	3,42*2,77+1,41*3,44	14,3		14,3		
			5	**тех.зона**	6.07*29.5	179,1		179,1		
			6	**тех.помещение**	1.99*6.58	13,1		13,1		
			7	**тех.помещение**	10,93*40,21-2,42*6,82-3,25*3,41-3,25*4,38-6,91*0,28-1,77*6,20-1,80*0,10+2,31*4,04+4,06*3,25-0,20*0,20-0,60*0,25*2-0,60*0,60*2-3,0*1,95-1,37*0,90	399,0		399,0		
			8	**лестница**	2.77*3.56+4.84*1.54	17,3		17,3		
					Итого по помещению (помещение)	*857,3*		*857,3*		
					ИТОГО:	*21475,0*	*10416,3*	*11058,7*		

Итого по этажу "подвальный"	*6650,0*		*6650,0*	
Итого по этажу "1"	*2277,0*	*1324,9*	*952,1*	
Итого по этажу "2"	*2009,4*	*1575,5*	*433,9*	
Итого по этажу "3"	*1828,0*	*1346,0*	*482,0*	
Итого по этажу "4"	*1919,1*	*1501,2*	*417,9*	
Итого по этажу "5"	*2152,6*	*1743,1*	*409,5*	
Итого по этажу "6"	*1927,8*	*1477,9*	*449,9*	
Итого по этажу "7"	*1853,8*	*1447,7*	*406,1*	
Итого по этажу "тех. этаж"	*857,3*		*857,3*	
Итого по всем этажам	*21475,0*	*10416,3*	*11058,7*	

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					Итого по помещению ( )					
					ИТОГО					

Общие сведения о строении

Общая площадь (кв. м)	21475,0 кв.м.
Количество этажей	7+технический этаж
Количество подземный этажей	2
Общее количество этажей	10
Год ввода в эксплуатацию	
Год завершения строительства	2014
Материал наружных стен здания	монолитные

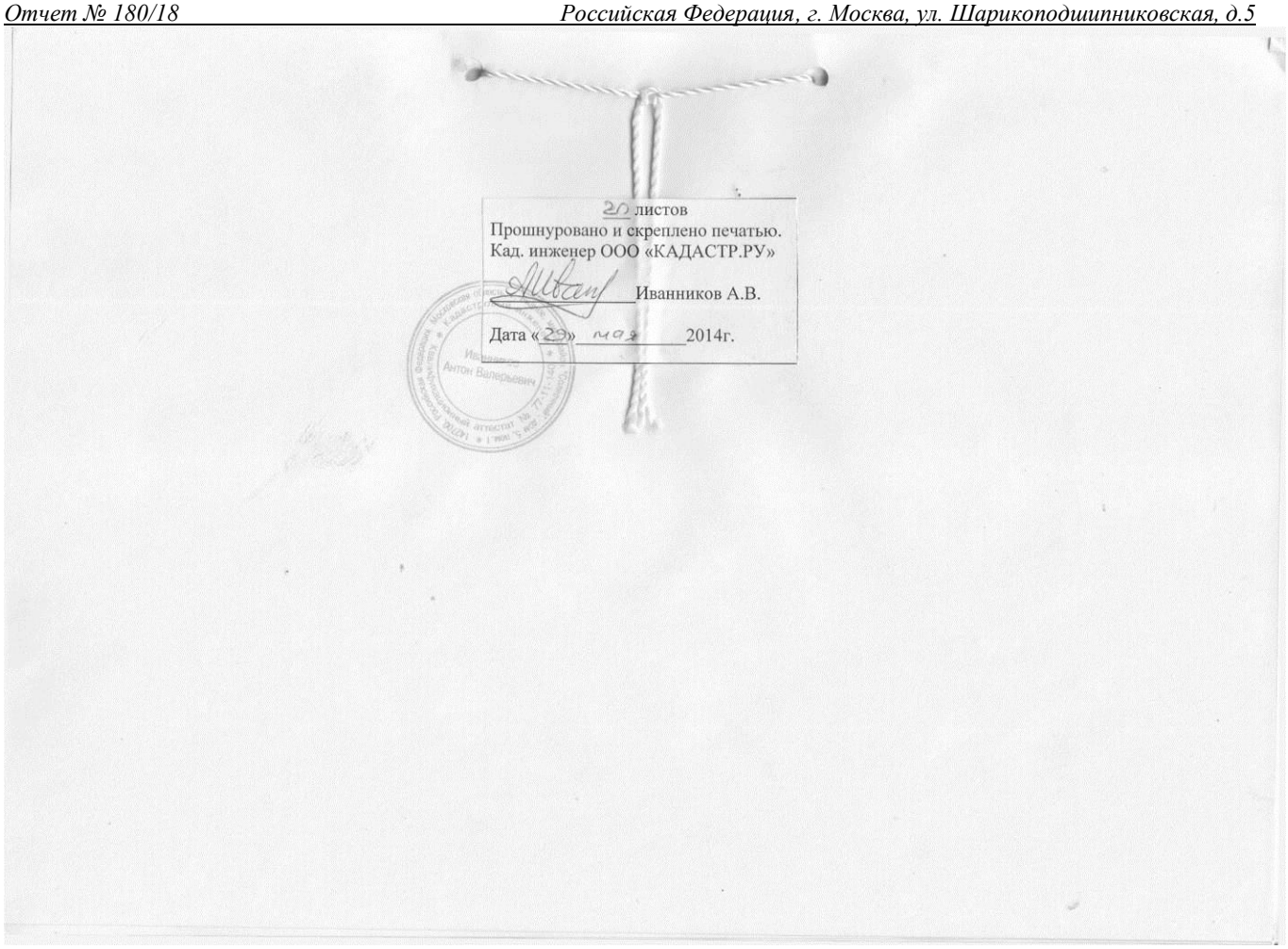
Документ составлен по состоянию на **12 мая 2014**

Дата изготовления **29 мая 2014**

Исполнитель _____ (подпись) Иванников А.В (ФИО)

М.П.

Начальник _____ (подпись) Иванников А.В. (ФИО)


20 листов
Прошнуровано и скреплено печатью.
Кад. инженер ООО «КАДАСТР.РУ»
Иванников А.В.
Дата «29» мая 2014г.

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

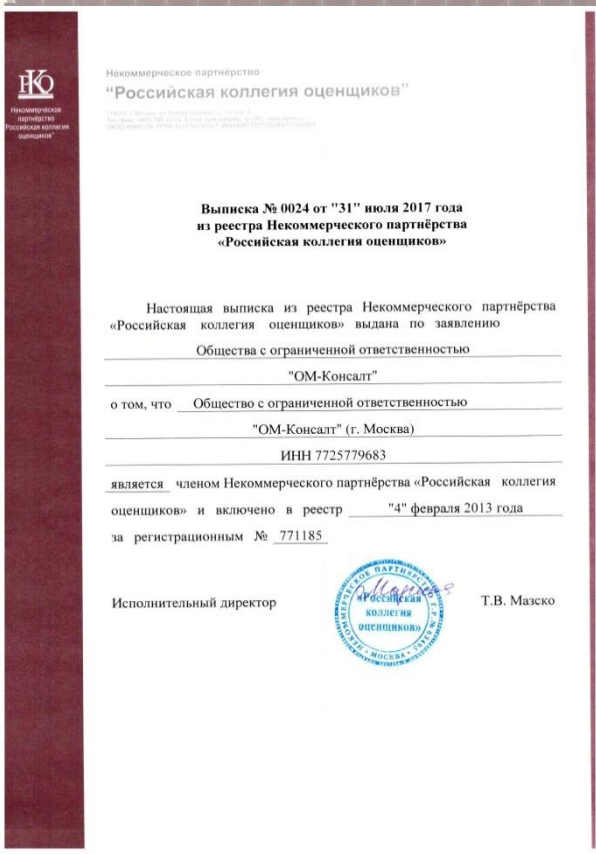
Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «09» января 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования 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	30101810500000000976
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.

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
772400403877

Документ о квалификации

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
диплом присваивает право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной комиссии

Регистрационный номер
0656
Город
Москва
Дата выдачи
04 октября 2013 года

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
120 (сто двадцать) листов

Печать/подпись_____