

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЦЕНТР ДЕЛОВОГО КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ»  
(ООО «ЦДК»)**

**Место нахождения:** 123060 Москва, ул. Маршала Вершинина, д. 8, к. 1  
**ИНН** 7734628994 / **КПП** 773401001 / **ОГРН** 1107746044284  
**Тел.:** (495) 255-56-54 / **E-mail:** info@pcbc.ru / **Интернет:** http://pcbc.ru

# **ОТЧЕТ №1712-182/2**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С  
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ  
77:03:0006011:7780 И ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ  
77:03:0006009:4024, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО  
АДРЕСУ: г. МОСКВА, УЛ. 1-Я  
ВЛАДИМИРСКАЯ, Д.(ВЛ.) 20А**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 01 ФЕВРАЛЯ 2018 ГОДА**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 05 ФЕВРАЛЯ 2018 ГОДА**

**2018**

## ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

к Отчету №1712-182/2 от 05 февраля 2018 года «Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 и земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д. (вл.) 20А»

г. Москва

05 февраля 2018 года

В соответствии с Договором на проведение оценки №1712-182 от 25 декабря 2017 года, заключенным между ООО «Апогей» (далее Заказчик) и ООО «ЦДК» (далее Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку рыночной стоимости объектов оценки – нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 и земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д. 20А.

Настоящее Исполнительное резюме содержит основную информацию о результатах проведенной оценки, представленной в Отчете об оценке №1712-182/2 от 05 февраля 2018 года. Данная информация представлена в следующей таблице.

**Таблица 1 Основная информация по Отчету**

Объекты оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 общей площадью 1 218,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д. 20А Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 общей площадью 2 800 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, вл. 20А
Вид оцениваемых прав	Право собственности для нежилого помещения Право аренды по договору аренды со множественностью лиц на стороне арендатора для земельного участка (доля в праве 425/1000)
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Настоящий Отчет может быть использован как документ, определяющий рыночную стоимость объектов оценки для реализации на открытых торгах в процедуре банкротства
Дата оценки	01 февраля 2018 года

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на дату оценки 01 февраля 2018 года рыночная стоимость объектов оценки, без учета НДС, составила:

**Таблица 2 Результаты оценки**

Наименование объекта оценки	Оцениваемое право на объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 общей площадью 1 218,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д. 20А	Право собственности	44 429 768 (Сорок четыре миллиона четыреста двадцать девять тысяч семьсот шестьдесят восемь) рублей

Наименование объекта оценки	Оцениваемое право на объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 общей площадью 2 800 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул.1-я Владимирская, вл.20А	Право аренды по договору аренды со множественностью лиц на стороне арендатора для земельного участка (доля в праве 425/1000)	13 662 417 (Тринадцать миллионов шестьсот шестьдесят две тысячи четыреста семнадцать) рублей

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Центр делового консультирования»

\_\_\_\_\_ /Зими́на Е.В./

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ .....</b>	<b>8</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>9</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>12</b>
<b>4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА .....</b>	<b>14</b>
4.1 Принятые при проведении оценки допущения .....	14
4.2 Заявление о соответствии оценщика и Исполнителя .....	16
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>17</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>18</b>
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения.....	18
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	18
6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	23
6.4 Информация о местоположении объектов оценки .....	24
6.5 Классификация объекта оценки – нежилого помещения.....	26
<b>7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>28</b>
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки .....	28
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	28
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения .....	29
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА .....</b>	<b>32</b>
8.1 Характеристика района расположения объектов оценки .....	32
8.2 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки .....	36
8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки ...	41
8.4 Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки – нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 .....	41

<b>Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы .....</b>	<b>41</b>
<b>Анализ фактических данных Росреестра по ценам сделок с коммерческой недвижимостью в г.Москве.....</b>	<b>46</b>
<b>Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка объекта оценки .....</b>	<b>47</b>
<b>Анализ основных ценообразующих факторов (элементов сравнения), влияющих на цены сопоставимых объектов .....</b>	<b>48</b>
<b>Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки – нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780</b>	<b>55</b>
8.5 <b>АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ –</b>	
<b>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:03:0006009:4024 .....</b>	<b>56</b>
<b>Обзор рынка коммерческих земель г.Москвы.....</b>	<b>56</b>
<b>Анализ фактических данных Росреестра по ценам сделок и предложений с земельными участками в г. Москве .....</b>	<b>57</b>
<b>Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024.....</b>	<b>58</b>
<b>Анализ основных ценообразующих факторов (элементов сравнения) для объектов недвижимости из сегмента рынка объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 .....</b>	<b>59</b>
<b>Выводы по анализу сегмента рынка объекта оценки.....</b>	<b>64</b>
<b>9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>65</b>
9.1 <b>МЕТОДИКА АНАЛИЗА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>65</b>
9.2 <b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>65</b>
<b>10. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>67</b>
10.1 <b>ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>67</b>
<b>Затратный подход .....</b>	<b>70</b>
<b>Сравнительный подход.....</b>	<b>71</b>
<b>Доходный подход.....</b>	<b>72</b>
10.2 <b>МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....</b>	<b>73</b>

<b>Метод сравнения продаж</b> .....	<b>73</b>
<b>Метод выделения</b> .....	<b>74</b>
<b>Метод распределения</b> .....	<b>75</b>
<b>Метод капитализации земельной ренты</b> .....	<b>76</b>
<b>Метод остатка</b> .....	<b>76</b>
<b>Метод предполагаемого использования</b> .....	<b>77</b>
10.3 <b>Выбор подходов и методов оценки объектов оценки</b> .....	<b>77</b>
<b>11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	<b>80</b>
11.1 <b>Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом</b>	
<b>Сравнения продаж</b> .....	<b>80</b>
<b>Методика расчета метода сравнения продаж</b> .....	<b>80</b>
<b>Выбор единиц сравнения</b> .....	<b>82</b>
<b>Подбор объектов-аналогов</b> .....	<b>82</b>
<b>Введение корректировок в цены объектов-аналогов</b> .....	<b>82</b>
<b>Расчёт стоимости земельного участка методом сравнения продаж</b> .....	<b>87</b>
11.2 <b>Расчет стоимости нежилого помещения методом количественных</b>	
<b>корректировок и земельного участка методом распределения</b> .....	<b>92</b>
<b>Методика расчета</b> .....	<b>92</b>
<b>Выбор единиц сравнения</b> .....	<b>94</b>
<b>Подбор объектов-аналогов</b> .....	<b>94</b>
<b>Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам</b>	
<b>сравнения</b> .....	<b>95</b>
<b>Расчёт стоимости ЕОН методом количественных корректировок</b> .....	<b>99</b>
11.3 <b>Распределение стоимости ЕОН на стоимость земельного участка и</b>	
<b>нежилого помещения</b> .....	<b>104</b>
11.4 <b>Согласование результатов оценки земельного участка сравнительным</b>	
<b>подходом</b> .....	<b>105</b>
<b>12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b> .	<b>107</b>
12.1 <b>Методика расчета</b> .....	<b>107</b>
12.2 <b>Установление периода прогнозирования</b> .....	<b>108</b>
12.3 <b>Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в</b>	
<b>течение периода прогнозирования</b> .....	<b>108</b>

12.4	УСТАНОВЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	108
12.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ .....	109
	<b>Подбор объектов-аналогов .....</b>	<b>109</b>
	<b>Введение корректировок в единицы сравнения аналогов .....</b>	<b>109</b>
	<b>Расчет арендной ставки .....</b>	<b>113</b>
12.6	РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	119
12.7	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЕОН .....	124
12.8	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЕОН НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ .....	126
<b>13.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>127</b>
<b>14.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>130</b>
<b>15.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>131</b>
<b>16.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>142</b>
<b>17.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. МАТЕРИАЛЫ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ И БАЗ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>145</b>
17.1	ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА ПО СДЕЛКАМ СО ЗДАНИЯМИ/ ПОМЕЩЕНИЯМИ В Г. МОСКВЕ ЗА 2017 ГОД	145
17.2	ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА ПО СДЕЛКАМ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ В Г. МОСКВЕ С 01.01.2016 ПО 01.01.2018 ГГ. ....	151
17.3	ФАКТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К ПРОДАЖЕ ЕОН, СОПОСТАВИМЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ (АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЕОН СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ).....	153
17.4	ФАКТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СОПОСТАВИМЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ (АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ) .....	161
17.5	ФАКТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К АРЕНДЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, СОПОСТАВИМЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ (АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТАВКИ АРЕНДЫ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА).....	165
<b>18.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....</b>	<b>174</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ

Таблица 1-1 Основные факты и выводы по Отчету об оценке

Объекты оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 общей площадью 1 218,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 общей площадью 2 800 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул.1-я Владимирская, вл.20А
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Нежилое помещение общей площадью 1 218,8 кв.м офисного назначения, номера помещений на поэтажном плане: цоколь, помещение I - комнаты 28,29,31; этаж 1, помещение III - комнаты с 27 по 32, Б; этаж 2, помещение V - комнаты с 2 по 5,8,11,12,Б, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А. Земельный участок общей площадью 2 800 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения офисных помещений (1.2.7), расположенный по адресу: г. Москва, ул.1-я Владимирская, вл.20А.
Вид оцениваемых прав	Право собственности для нежилого помещения Право аренды по договору аренды со множественностью лиц на стороне арендатора для земельного участка (доля в праве 425/1000)
Дата оценки	01 февраля 2018 года
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки при расчете различными подходами с учетом НДС, руб.	<b>Нежилое помещение:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Затратный подход: обоснованный отказ от использования подхода;</li> <li>• Сравнительный подход: 55 898 363 руб. с учетом НДС (удельный вес результата подхода 0,50);</li> <li>• Доходный подход: 48 955 889 руб. с учетом НДС (удельный вес результата подхода 0,50);</li> </ul> <b>Земельный участок:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Затратный подход: к оценке земельных участков не применим;</li> <li>• Сравнительный подход: 16 011 592 руб. с учетом НДС (удельный вес результата подхода 0,50);</li> <li>• Доходный подход: 16 231 713 руб. с учетом НДС (удельный вес результата подхода 0,50).</li> </ul>
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения, без учета НДС, руб.	44 429 768 (Сорок четыре миллиона четыреста двадцать девять тысяч семьсот шестьдесят восемь) рублей
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, без учета НДС, руб.	13 662 417 (Тринадцать миллионов шестьсот шестьдесят две тысячи четыреста семнадцать) рублей
Предполагаемое использование результатов оценки	Настоящий Отчет может быть использован как документ, определяющий рыночную стоимость объектов оценки для реализации на открытых торгах в процедуре банкротства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Строго для назначения оценки, указанного в настоящем Отчете. Любое иное использование Отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.

Источник информации:

- Договор на проведение оценки №1712-182 от 25 декабря 2017 года

- Отчет №1712-182/2 «Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 и земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024, расположенных по адресу: г.Москва, ул.1-я Владимирская, д.(вл.) 20А» от 05 февраля 2018 года



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку

<b>Объекты оценки</b>	<p>Нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 общей площадью 1 218,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 общей площадью 2 800 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул.1-я Владимирская, вл.20А</p>
<b>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки</b>	<p>Объектами оценки являются:</p> <p>Нежилое помещение общей площадью 1 218,8 кв.м офисного назначения, номера помещений на поэтажном плане: цоколь, помещение I - комнаты 28,29,31; этаж 1, помещение III - комнаты с 27 по 32, Б; этаж 2, помещение V - комнаты с 2 по 5,8,11,12,Б, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А</p> <p>Земельный участок общей площадью 2 800 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения офисных помещений (1.2.7), расположенный по адресу: г. Москва, ул.1-я Владимирская, вл.20А</p>
<b>Вид оцениваемых прав</b>	<p>Право собственности для нежилого помещения</p> <p>Право аренды по договору аренды со множественностью лиц на стороне арендатора для земельного участка (доля в праве 425/1000)</p>
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Ограничения, обременения оцениваемых прав</b>	<p><b>Нежилое помещение:</b> ипотека в пользу Компании "Монарх Инвестинг Корпорэйшн" (по Договору об ипотеке (залоге) от 10.12.2010 №3/28/1-10/291; срок исполнения обязательства: 28.03.2020 г.; номер и дата государственной регистрации обременения: №77:03:0006011:7780-77/003/2017-1 от 26.01.2017 г.</p> <p><b>Для земельного участка:</b> ипотека</p>
<b>Собственники объектов оценки/ право удостоверяющие документ</b>	<p><b>Нежилое помещение:</b> Общество с ограниченной ответственностью "Апогей"/ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных имущественных правах на объект недвижимости №77/100/029/2017-368 от 27.12.2017 г.; номер и дата государственной регистрации права собственности: №77-77-03/080/2010-515 от 15.10.2010 г.</p> <p><b>Земельный участок:</b> имущество г. Москвы/ Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-03-047617 от 31.08.2015 г.; срок аренды: до 21 мая 2064 г.</p>
<b>Цель оценки</b>	<p>Определение рыночной стоимости объектов оценки</p> <p>Стоимость объекта оценки определяется в валюте Российской Федерации без учета НДС.</p> <p>Возможные границы интервала, в котором находится итоговая стоимость объекта оценки, не определяются.</p>
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	<p>Настоящий Отчет может быть использован как документ, определяющий рыночную стоимость объектов оценки для реализации на открытых торгах в процедуре банкротства.</p> <p>Любое иное использование Отчета об оценке, как документа, содержащего сведения доказательственного значения, возможно только с согласия Оценщика, выраженного в письменной форме.</p>
<b>Дата оценки</b>	01 февраля 2018 года

<p><b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Сведения относительно объекта оценки, использованные лицами, осуществляющими оценку, соответствуют предоставленным Заказчиком материалам.</li> <li>• При проведении оценки не используется информация о событиях, произошедших после даты оценки.</li> <li>• Лицами, осуществляющими оценку, не производится аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета оценки. На лицах, осуществляющих оценку, не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов.</li> <li>• Лица, осуществляющие оценку, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемое имущество, а также иные имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Задании на оценку специально.</li> <li>• Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения прав собственности/ аренды требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.</li> <li>• Оценщики не несут ответственности за оценку дефектов объекта, которые могут быть обнаружены иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.</li> <li>• Исходные данные, используемые при подготовке Отчета об оценке, получаются из открытых источников, данные которых принимаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете об оценке делаются ссылки на источники информации.</li> <li>• В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики объекта оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.</li> <li>• Пересчет стоимостных (ценовых) показателей в денежные единицы других стран проводится по официальному курсу, установленному Банком России на дату оценки.</li> </ul>
<p><b>Применяемые стандарты оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ).</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1).</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2).</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г. (далее ФСО №7).</li><li>• Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), утвержденный решением Совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол №07-р.</li></ul>
--	---

*Источник: Договор на проведение оценки №1712-182 от 25 декабря 2017 года*

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p><b>Заказчик</b></p>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Апогей» (сокращенное наименование ООО «Апогей»)</b>                  Место нахождения: 111141, г.Москва, ул.Перовская, д.33 А                  ОГРН 1027700559402, дата присвоения ОГРН: 20.04.1993 г.                  ИНН 77290513411, КПП 772001001</p>
<p><b>Исполнитель</b></p>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Центр Делового Консультирования» (сокращенное наименование ООО «ЦДК»)</b>                  Место нахождения: 123154, г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д. 32                  Почтовый адрес: 123060, Москва, ул. Маршала Вершинина, д. 8, корп. 1                  ИНН 7734628994, КПП 773401001                  ОГРН 1107746044284, дата присвоения 29.01.2010 г.                  Дополнительная ответственность Исполнителя застрахована на следующих условиях:                  Страховая компания - ОАО «АльфаСтрахование»                  Договор № 07705/776/31023/7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ страховая сумма: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей,</li> <li>✓ лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей,</li> <li>✓ территория страхового покрытия: Российская Федерация,</li> <li>✓ срок действия: с 12.10.2017 г. по 11.10.2018 г.</li> </ul>
<p><b>Оценщик</b></p>	<p><b>Крутская Ольга Викторовна</b> – сертифицированный РОО оценщик недвижимости (текущий сертификат с регистрационным номером 0350 от 02.03.2016 г., действителен до 02.03.2021 г.; предыдущий сертификат с регистрационным номером 0171 от 22.10.2010 г., действителен до 22.12.2015 г.), является действующим членом ООО «Российское общество оценщиков» (включена в реестр членов РОО 24 июня 2010 года, регистрационный №006681), стаж работы в оценочной деятельности с 09.09.2002 г. (более 13 лет).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000436-1 от 26 октября 2017 г. «Оценка недвижимости», сроком действия до 26 октября 2020 года.</p> <p>Высшее образование по специальности «Городской кадастр»: Диплом ИВС 0043202 выдан 18 июня 2003 года Государственным университетом по землеустройству.</p> <p>Повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность»: Диплом ПП №499144 выдан 10 декабря 2003 года Государственным университетом по землеустройству, удостоверяет право на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка предприятий (бизнеса)».</p> <p>Повышение квалификации по программе «Эффективное управление земельными и природными ресурсами, недвижимым имуществом и другими активами бизнеса на основе рыночной оценки»: Свидетельство о повышении квалификации №1514, выдано Государственным университетом по землеустройству в 2003 г.</p> <p>Паспорт серия 45 05 №851432, выдан 05.05.2003 г. ОВД района Лианозово г.Москвы.</p> <p>Профессиональная ответственность Оценщика застрахована страховой компанией ООО «Абсолют Страхование» на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, Полис № 022-073-001197/17 от «09» августа 2017 года, сроком действия с «09» сентября 2017 года по «08» сентября 2018 года.</p> <p>У Оценщика заключен трудовой договор с Обществом с ограниченной ответственностью «Центр Делового Консультирования» (ООО «ЦДК»).</p> <p>Должность Оценщика – руководитель департамента оценки.</p>

<p><b>Привлекаемые к подготовке Отчета об оценке иные организации и специалисты</b></p>	<p>Не привлекались</p>
<p><b>Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»)</b></p>	<p>Независимость Исполнителя:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Исполнитель не является кредитором Заказчика.</li> <li>✓ Заказчик не является кредитором или страховщиком Исполнителя.</li> <li>✓ Между Исполнителем и Заказчиком не существует финансовой и имущественной зависимости (совместное участие в инвестициях в других организациях, и др.)</li> <li>✓ Исполнитель не имеет и не предполагает в будущем имущественного интереса в объекте оценки.</li> <li>✓ Исполнитель не имеет вещных и обязательственных прав вне настоящего договора в отношении объекта оценки.</li> <li>✓ Между Исполнителем и Заказчиком не ведутся судебные (арбитражные) дела.</li> <li>✓ Исполнитель не является аффилированным лицом для Заказчика.</li> <li>✓ Заказчик не является работником или должностным лицом Исполнителя.</li> <li>✓ Работники и должностные лица Исполнителя не находятся в близком родстве или свойстве с Заказчиком.</li> <li>✓ Размер денежного вознаграждения Исполнителя не зависит от какого-либо аспекта Отчета об оценке, в том числе от итоговой величины стоимости объекта оценки, а так же от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключения, содержащихся в Отчете об оценке.</li> </ul> <p>Независимость Оценщика:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Оценщик действует непредвзято по отношению к сторонам настоящего Договора.</li> <li>✓ Оценщик не является кредитором Заказчика.</li> <li>✓ Заказчик не является кредитором Оценщика.</li> <li>✓ Между Оценщиком и Заказчиком не существует финансовой и имущественной зависимости (совместное участие в инвестициях в других организациях, и др.)</li> <li>✓ Оценщик не имеет и не предполагает в будущем имущественного интереса в объекте оценки.</li> <li>✓ Между Оценщиком и Заказчиком не ведутся судебные (арбитражные) дела</li> <li>✓ Оценщик не имеет вещных и обязательственных прав вне настоящего договора в отношении объекта оценки.</li> <li>✓ Оценщик не является аффилированным лицом для Заказчика.</li> <li>✓ Оценщик не находится в близком родстве или свойстве с Заказчиком.</li> <li>✓ Размер оплаты Оценщику не зависит от какого-либо аспекта Отчета об оценке, в том числе от итоговой величины стоимости объекта оценки, а так же от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключения, содержащихся в Отчете об оценке.</li> </ul>

Источник: Договор на проведение оценки № 1712-182 от 25 декабря 2017 года

## **4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА**

### **4.1 Принятые при проведении оценки допущения**

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

- Сведения относительно объектов оценки, использованные лицами, осуществляющими оценку, соответствуют предоставленным Заказчиком материалам.
- При проведении оценки не используется информация о событиях, произошедших после даты оценки.
- Лицами, осуществляющими оценку, не производится аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета оценки. На лицах, осуществляющих оценку, не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов.
- Лица, осуществляющие оценку, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемое имущество, а также иные имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Задании на оценку специально.
- Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
- Оценщик не несет ответственности за оценку дефектов объектов, которые могут быть обнаружены иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.
- Исходные данные, используемые при подготовке Отчета об оценке, получаются из открытых источников, данные которых принимаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете об оценке делаются ссылки на источники информации.
- В случае невозможности предоставления Заказчиком документов, подтверждающих характеристики объектов оценки Исполнитель может руководствоваться информацией, доступной в открытых источниках со ссылкой на источник информации.
- Пересчет стоимостных (ценовых) показателей в денежные единицы других стран проводится по официальному курсу, установленному Банком России на дату оценки.
- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости

объектов оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объектов оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации и документов, характеризующих количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки. Информация и документы, предоставленные Заказчиком должны быть представлены в Приложении Отчета.
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов оценки.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объектов оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, итоговая величина рыночной или иной стоимости объект 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 Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Все расчеты производятся с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

#### 4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

- Настоящая оценка проведена, а Отчет подготовлен в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ относительно оценочной деятельности, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности Федеральными стандартами оценки и Стандартами и правилами оценочной деятельности и Кодексом этики и поведения, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям, предъявляемым к субъектам оценочной деятельности.
- Оценщик имеет опыт оценки имущества, сходного с оцениваемым по категории и местоположению.
- Никто кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал Оценщику профессиональной помощи в подготовке Отчета.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта Отчета, в том числе от величины итоговой стоимости.
- Результаты оценки не зависят от размера вознаграждения Оценщика.
- Оценка проводится объективно и непредвзято.
- Оценщик и Исполнитель не имеют и не предполагают в будущем имущественного интереса в объекте оценки.
- Ни Оценщик, ни Исполнитель не являются учредителем (собственником, акционером), должностным лицом или работником Заказчика настоящей Оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Между Оценщиком, Исполнителем и Заказчиком настоящей оценки не ведутся судебные (арбитражные) дела.
- Между Оценщиком, Исполнителем и Заказчиком не существует финансовой и имущественной зависимости (совместное участие в инвестициях в других организациях, кредитование и др.).
- Выводы, представленные в Отчете, правильны и основываются на знаниях и опыте Оценщика.
- Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.
- Определение рыночной стоимости основывается на извлеченных из рынка данных.
- Определение рыночной стоимости основывается на приемлемых методах и процедурах.
- Анализ и заключения ограничены только изложенными в Отчете допущениями и ограничениями.
- Дата настоящего Заявления о соответствии соответствует дате подготовки Отчета.
- У Оценщика отсутствуют обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки.

Оценщик

\_\_\_\_\_ /Крутская О.В./

Генеральный директор

ООО «Центр делового консультирования»

\_\_\_\_\_ /Зимица Е.В./

05 февраля 2018 г.



## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Также Исполнитель аккредитован, а Оценщик является членом Саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

### **1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:**

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

### **2) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:**

- Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), утвержденные решением Совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол №07-р.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Объектами оценки являются: нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 общей площадью 1 218,8 кв. м, расположенное по адресу: г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А и земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 общей площадью 2 800 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, вл.20А.

Описание основных характеристик оцениваемых объектов составлено на основании обобщения данных и документов, предоставленных Заказчиком (приведены разделе «Документы, предоставленные Заказчиком» настоящего Отчета), в соответствии с перечнем, представленным в следующей таблице.

Таблица6-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком

№	Перечень документов	Кол-во листов
<b>Объект оценки - нежилое здание, с кадастровым номером 77:03:0006011:7780</b>		
1	Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/029/2017-368 от 27.12.2017 г.	2
2	Копия Выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости №77/ИСХ/17-3839891 от 26.12.2017 г.	1
3	Копия Кадастрового паспорта помещения общей площадью 1 218,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, вл. 20А, с поэтажным планом	12
4	Копия Выписки из технического паспорта на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, вл. 20А	2
5	Копия Справки с исх. № 03/В от 01.02.2018г. «О балансовой стоимости»	1
<b>Объект оценки - земельный участок, с кадастровым номером 77:03:0006009:4024</b>		
6	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-03-047617 от 31.08.2015 г.	17
7	Копия Выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости №77/ИСХ/17-3837856 от 27.12.2017 г.	1

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

### 6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица6-2 Информация об имущественных правах и обременениях объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006011:7780

№	Параметр	Значение
1	Объект оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 общей площадью 1 218,8 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А
2	Кадастровый номер объекта	77:03:0006011:7780
3	Кадастровая стоимость объекта на 01.01.2016 г., руб.	57 800 005,56

№	Параметр	Значение
4	УПКС объекта на 01.01.2016 г., руб./кв. м	47 423,70
5	Право на объект	Собственность
6	Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Апогей"
7	Реквизиты субъекта права	Место нахождения: 111141, г. Москва, ул. Перовская, д.33 А; ОГРН 1027700559402, дата присвоения: 20.04.1993 г.; ИНН 7729051341, КПП 772001001
8	Право удостоверяющие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных имущественных правах на объект недвижимости №77/100/029/2017-368 от 27.12.2017 г.; номер и дата государственной регистрации права собственности: №77-77-03/080/2010-515 от 15.10.2010 г.
9	Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека в пользу Компании "Монарх Инвестинг Корпорэйшн" (по Договору об ипотеке (залоге) от 10.12.2010 №3/28/1-10/291; срок исполнения обязательства: 28.03.2020 г.; номер и дата государственной регистрации обременения: №77:03:0006011:7780-77/003/2017-1 от 26.01.2017 г.
10	Назначение	Нежилое помещение
11	Первоначальная стоимость объекта, руб.	7 465 820,58
12	Остаточная стоимость объекта на дату оценки, руб.	4 653 694,67

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам №1-3,5 по перечню в разделе «Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета.*

**Рисунок 6-1** Справочная информация Росреестра по объекту оценки – нежилому помещению с кадастровым номером 77:03:0006011:7780

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	77:03:0006011:7780
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.02.2014
Этаж:	2, 0 (Цокольный этаж), 1
Площадь ОКС'а:	1218,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	57800005,56
Дата внесения стоимости:	01.12.2017
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	11.12.2017
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	77-77-03/080/2010-515
Форма собственности:	
▶ <b>Права и ограничения</b>	
▶ <a href="#">Найти объект на публичной кадастровой карте</a>	
▶ <a href="#">Сформировать запрос</a>	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	

Источник информации: [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

**Таблица-3** Информация об имущественных правах и обременениях объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024

№	Показатель	Значение
1	Наименование объекта оценки	Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 общей площадью 2 800 кв.м, расположенный по адресу: г.Москва, ул.1-я Владимирская, вл.20А
2	Кадастровый номер объекта	77:03:0006009:4024
3	Кадастровая стоимость объекта на 01.01.2016 г., руб.	108 197 740,00
4	УПКС объекта на 01.01.2016 г., руб./кв.м	38 642,05
5	Собственник объекта	Имущество г. Москвы
6	Ограничение (обременение) права собственности	Аренда
7	Арендатор 1 земельного участка	Общество с ограниченной ответственностью "Апогей" (Договор аренды земельного участка с

№	Показатель	Значение
		множественностью лиц на стороне арендатора №М-03-047617 от 31.08.2015 г.; срок аренды: до 21 мая 2064 г.)
8	Доля Арендатора 1 в праве аренды	425/1000
9	Балансовая стоимость объекта	Объект не стоит на балансе Заказчика, т.к. находится у него на праве аренды





Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам №5-6 по перечню в разделе «Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета.

## Рисунок 6-2 Информация Росреестра по объекту оценки – земельному участку с кадастровым номером 77:03:0006009:4024

### Сведения об объекте недвижимости из отчета

Кадастровый номер:	77:03:0006009:4024
Вид:	Земельный участок
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения офисных помещений (1.2.7)
Площадь:	2 800 кв.м
Местоположение:	Москва
Дополнительные сведения:	ул Владимирская 1-я, вл.20А
Сведения об объекте недвижимости в режиме online:	<a href="#">Посмотреть</a>

### Сведения о результатах определения кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость:	108 197 740,00 руб.
Дата определения стоимости: 	01.01.2016
Наименование оценочной группы: 	7.1 Москва (основная территория)
Способ определения стоимости: 	Статистическое моделирование
Модель оценки: 	$\text{УПКСЗ} = 1.35138927417325 \cdot e^{(0.0000833432894134053 \cdot (45968.774414063 - \text{Расстояние объекта до центра города (Кремль, СМ)}) + 0.000280532989657095 \cdot (6808.0078125 - \text{Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений, федерального и регионального значений (СМ)}) + 0.0000565339515507548 \cdot (2000 - \text{Расстояние до престижных магистралей (до 2 км)}) + 0.000157717537208981 \cdot (37873.583984375 - \text{Расстояние до станций метрополитена}) + 0.000003711884418687620 \cdot (\text{Элитные жилые комплексы (связность, СМ)}) + 0.000000569784699558818 \cdot (\text{Бизнес-центры (связность, СМ)}) - 0.124077507341917 \cdot (\text{ТЭЦ (Зоны влияния, СМ)})}$

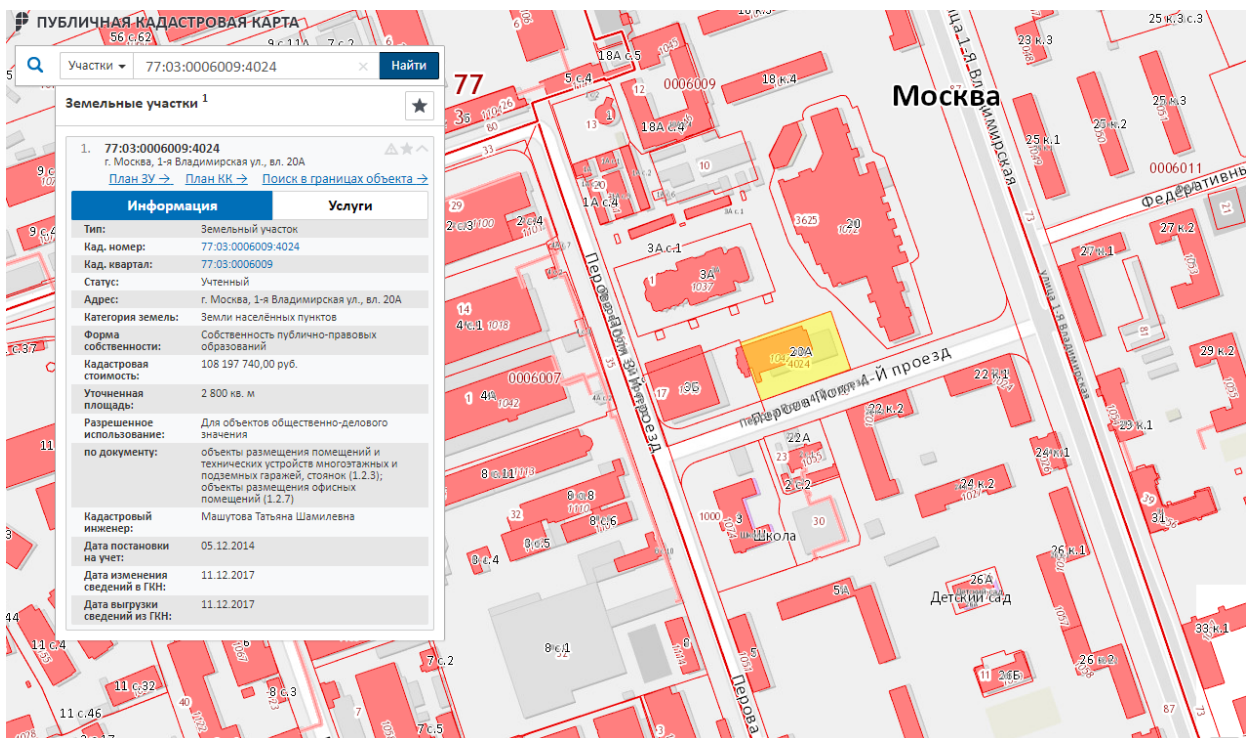
Описание ценообразующих факторов объектов оценки, использованных при построении модели оценки

Наименование ценообразующего фактора	Значение	Размерность	Подставляемое значение
Ф1: Расстояние объекта до центра города (Кремль, СМ)	9 851.3671875	-	9 851.3671875
Ф2: Элитные жилые комплексы (связность, СМ)	40.547615256929	-	40.547615256929
Ф3: Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений, федерального и регионального значений	1 033.59375	-	1 033.59375
Ф4: Расстояние до престижных магистралей (до 2 км)	2 000	-	2 000
Ф5: Бизнес-центры (связность, СМ)	9 455.9318339742	-	9 455.9318339742
Ф6: Расстояние до станций метрополитена	632.8125	-	632.8125
Ф7: ТЭЦ (Зоны влияния, СМ)	2	-	2

Объекты-аналоги отсутствуют

Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, [https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)

Рисунок 6-3 Объект оценки – земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 на Публичной кадастровой карте



Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

### 6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

**Таблица 6-4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006011:7780**

№	Параметр	Значение
1	Адрес объекта	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А
2	Общая площадь объекта, кв.м	1 218,80
3	Этаж расположения объекта в здании	2, 0 (Цокольный этаж), 1
4	Номера помещений объекта на поэтажном плане	Цоколь, помещение I - комнаты 28,29,31; этаж 1, помещение III - комнаты с 27 по 32, Б; этаж 2, помещение V - комнаты с 2 по 5,8,11,12,Б
5	Текущее функциональное использование объекта	Офисные помещения
6	Подключенные инженерные коммуникации	Централизованные электроснабжение, отопление, холодное, горячее водоснабжение, канализация, телефон и интернет
7	Характеристика внутренней отделки объекта	Отделка офисных помещений класса "Стандарт"
8	Наличие отдельного входа	Нет

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам №1-4 по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета.*

**Таблица 6-5 Количественные и качественные характеристики здания, в котором расположен объект оценки – нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780**

№	Параметр	Значение
1	Адрес местоположения	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А
2	Кадастровый номер здания	77:03:0006009:1042
3	Кадастровая стоимость здания на 01.01.2016 г., руб.	140 250 850,38
4	УПКС здания на 01.01.2016 г., руб./кв.м	47 423,70
5	Год постройки здания	2008
6	Общая площадь здания, кв.м	2 957,40
7	Площадь застройки здания, кв.м	1 142,00
8	Этажность здания (наземная/подземная)	2/1
9	Характеристика конструктивных элементов здания	Стены - блочные
10	Общий процент износа здания по данным БТИ	Нет данных
11	Подключенные инженерные коммуникации	Централизованные электроснабжение, отопление, холодное, горячее водоснабжение, канализация, телефон и интернет
12	Памятник архитектуры	Нет

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком, согласно документу №4 по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета.*

**Таблица 6-6 Количественные и качественные характеристики объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024**

№	Показатель	Значение
1	Общая площадь объекта, кв.м	2 800,00
2	Рельеф	Ровный, спокойный
3	Инженерные коммуникации, подведенные к земельному участку	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
4	Категория земель	Земли населённых пунктов
5	Разрешённое использование	Объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения офисных помещений (1.2.7)

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам №5-6 по перечню в п. 6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета.*

Фотографии объектов оценки представлены в Приложении настоящего Отчета «Фотографии объектов оценки».

#### **6.4 Информация о местоположении объектов оценки**

Объектами оценки являются нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 общей площадью 1 218,8 кв. м, расположенное по адресу: г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А и земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 общей площадью 2 800 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, вл.20А.

Объекты оценки расположены между ТТК и МКАД, в районе «Перово» Восточного административного округа г. Москвы, на границе производственной и жилой застройки. Ближайшее окружение составляют объекты производственной и жилой застройки, а также объекты социальной инфраструктуры.

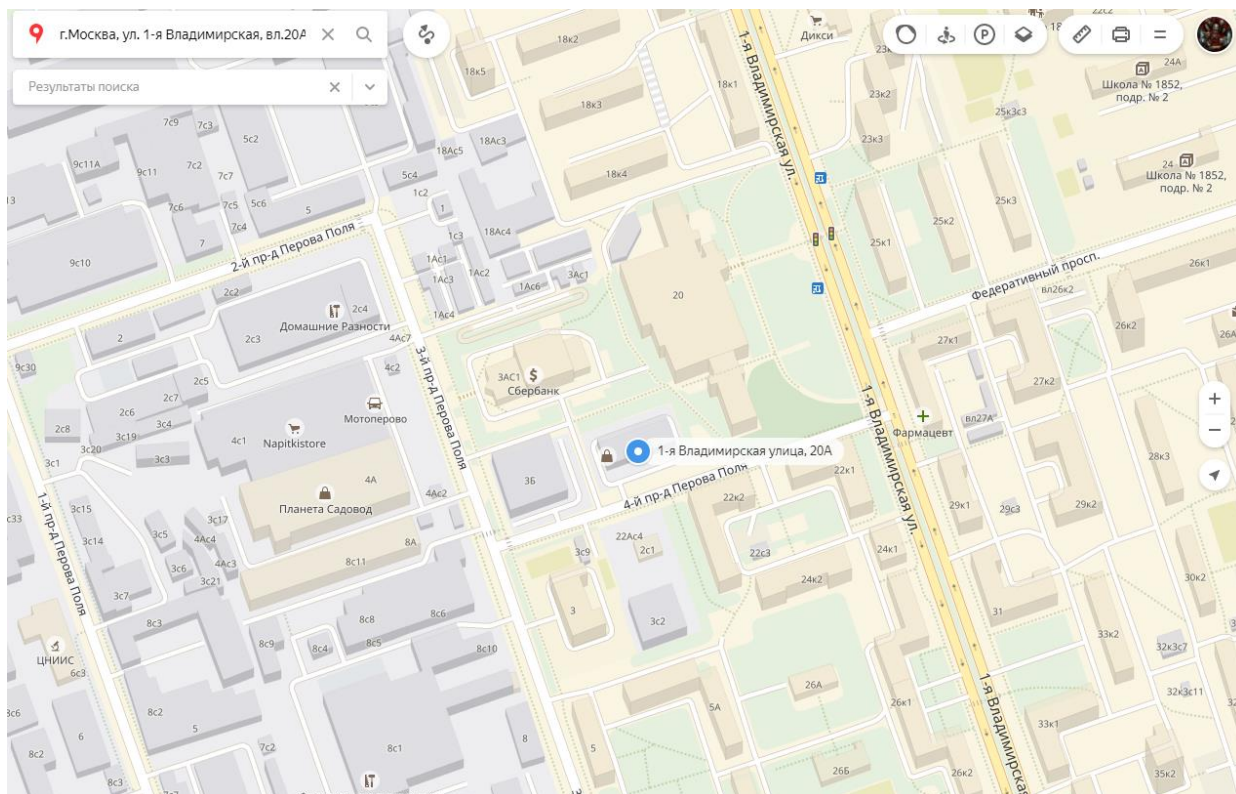
Дорожная сеть района развита хорошо, объекты оценки имеют выезд на ул. 1-я Владимирская и шоссе Энтузиастов. Ближайшая станция метрополитена «Перово» расположена на расстоянии около 880 м, или около 11 минут пешеходной доступности.

Объекты оценки расположены на красной линии относительно ул. 4-й проезд Перова Поля, но относительно ул. 1-я Владимирская, объекты оценки расположены не на красной линии.

Подъезд грузового транспорта не затруднен, в целом транспортная и пешеходная доступность хорошая.

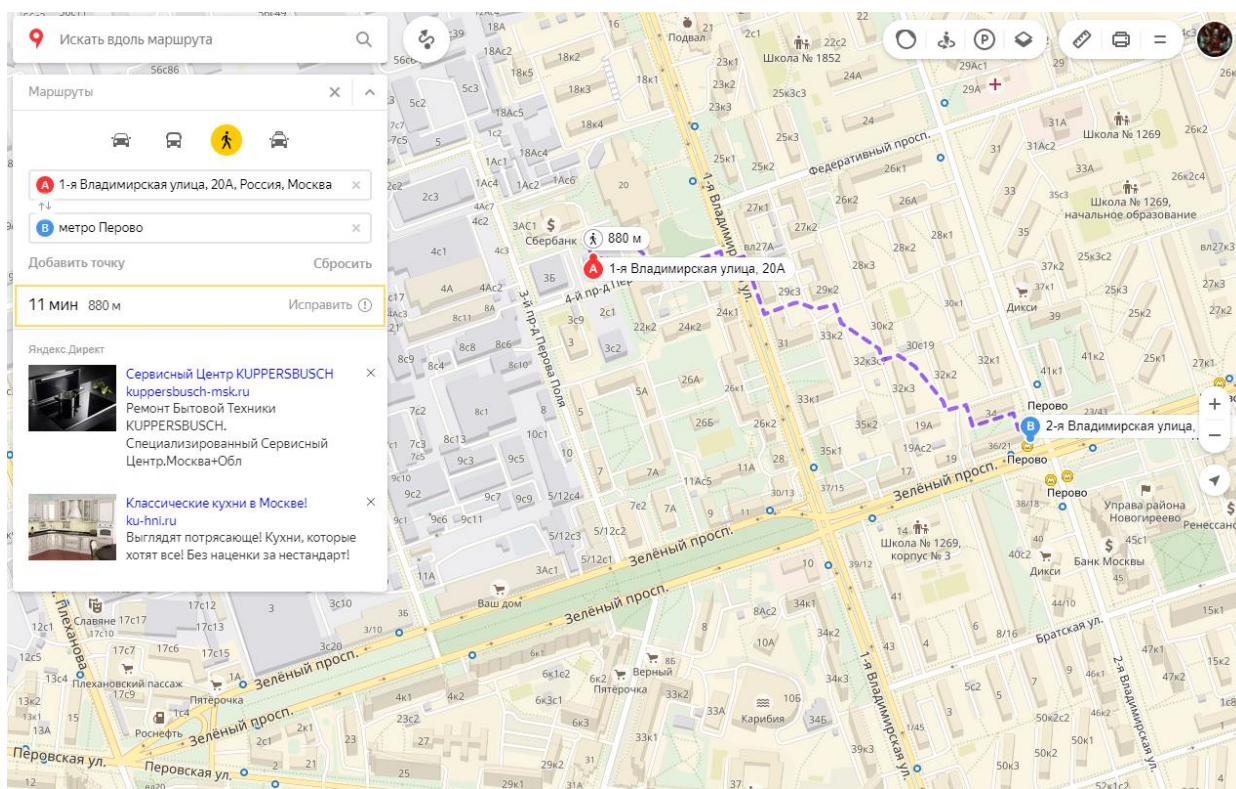


Рисунок 6-4 Схема местоположения объектов оценки на карте г. Москвы (крупный масштаб)



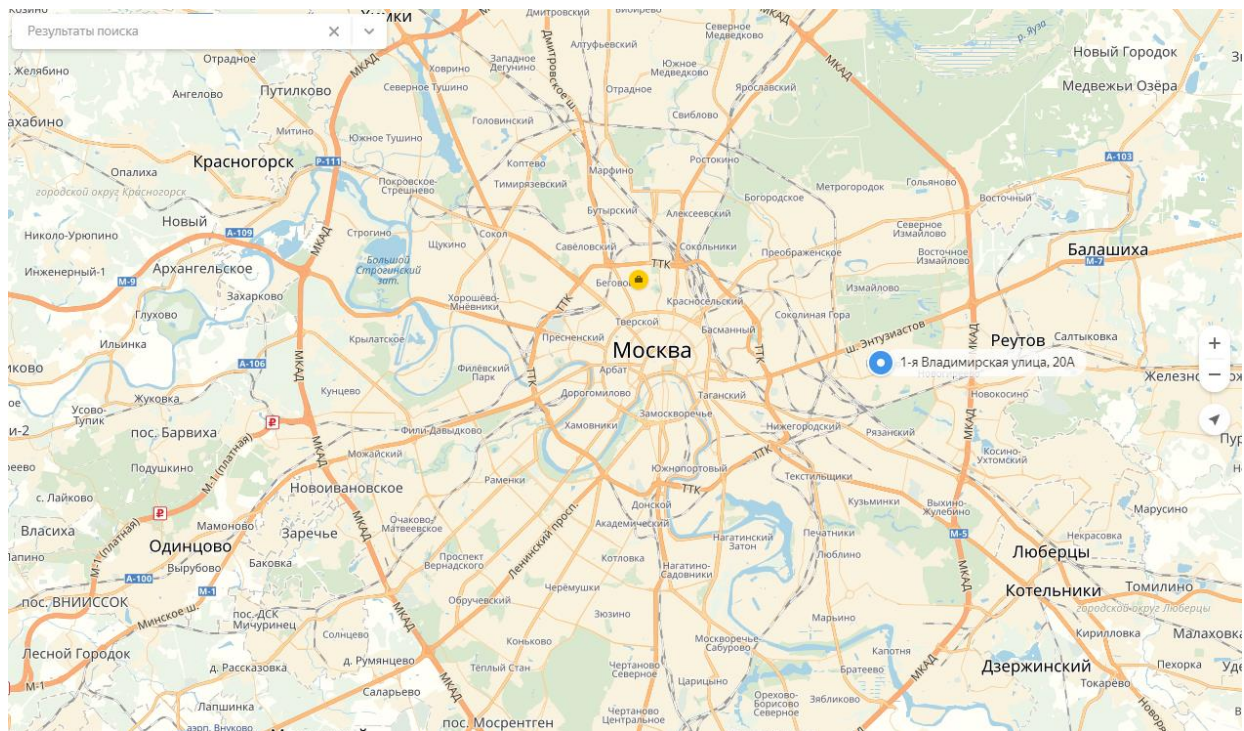
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6-5 Схема местоположения объектов оценки на карте г. Москвы (пешком до ближайшего метро)



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

**Рисунок 6-6** Схема местоположения объектов оценки на карте г. Москвы (мелкий масштаб)



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

### 6.5 Классификация объекта оценки – нежилого помещения

При подготовке к расчетам у Оценщика возникает необходимость классифицировать объект оценки, как объект коммерческой недвижимости, на предмет соответствия его определенному классу.

Объект оценки – нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 относится к рынку коммерческой недвижимости, сегменту офисной недвижимости.

Представленная далее классификация одобрена на Межрегиональной научно-практической конференции оценщиков «Актуальные проблемы и новые разработки в области оценки. Информационное обеспечение рынка недвижимости» (источник информации Портал Оценщик.ру: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.htm>).

**Таблица 6-7** Классификация офисной недвижимости

Класс «А»		Класс «В»		Класс «С»		Класс «D»	
<b>Местоположение, транспортная доступность</b>							
центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
<b>Качественно-отделочное состояние</b>							
новое строительство; высококачественная	5	срок эксплуатации 5-7 лет,	4	здания бывших НИИ, заводоуправлений и пр.,	3	изначально помещения иного	2

Класс «А»		Класс «В»		Класс «С»		Класс «D»	
отделка в отличном состоянии		высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии		которые были перепрофилированы в офисные здания, характеризуются <b>низким уровнем предоставляемых услуг и, как правило, внешне выглядят непрезентабельно, но имеется стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии</b>		назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	
<b>Конструктивно-планировочные решения</b>							
высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	высота помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	<b>высота помещения не более 3,0м; коридорная система;</b> различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
<b>Парковка</b>							
подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	<b>недостаточное количество мест на неохраямой наземной парковке; стесненность, неудобный подъезд</b>	3	отсутствие парковки	2
<b>Инфраструктура</b>							
развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, обеспечение возможности питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	<b>недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха</b>	3	отсутствие инфраструктуры обслуживания бизнеса и отдыха	2
<b>Интервал класса</b>							
20-25		16-19		12-15		8-12	

Источник информации: портал Оценчик.ру: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.htm>

Как можно заметить, данная классификация удобна в применении, отражает качество имеющейся недвижимости, и позволяет легко и быстро сориентироваться в отнесении недвижимости к тому, или иному классу.

Примененная, таким образом, классификация дает основание полагать, что оцениваемое офисное помещение попадает **в категорию офисных помещений класса «С»**.

## **7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки**

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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

### **7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

1. Заключение Договора на оценку.
2. Ознакомление с технической, эксплуатационной, юридической, финансовой и другой документацией на объект оценки.
3. Сбор экономических данных и рыночных показателей и проверка собранной информации.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки и выбор подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки.
5. Расчёт стоимости объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов,
6. Согласование результатов, полученных в рамках выбранных подходов и расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки.
7. Составление Отчета об оценке.

### 7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

В данном Отчете используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

<i>Дата оценки:</i>	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
<i>Допущение:</i>	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
<i>Итоговая стоимость объекта оценки:</i>	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<i>Метод оценки:</i>	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке
<i>Объект оценки:</i>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<i>Объект-аналог:</i>	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<i>Отчет об оценке:</i>	документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
<i>Подход к оценке:</i>	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<i>Затратный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
<i>Сравнительный</i>	совокупность методов оценки, основанных на получении

<i>подход:</i>	стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<i>Доходный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<i>Право собственности:</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<i>Принципы оценки:</i>	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов
<i>существенности</i>	в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
<i>достаточности проверяемости обоснованности</i>	информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена
<i>однозначности</i>	содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов
<i>Процесс оценки:</i>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<i>Результат оценки:</i>	итоговая величина стоимости объекта оценки
<i>Рыночная стоимость:</i>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<i>Собственник:</i>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
<i>Срок экономической жизни актива:</i>	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
<i>Срок экспозиции объекта оценки:</i>	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<i>Ставка дисконтирования:</i>	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
<i>Стоимость объекта оценки:</i>	наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
<i>Цель оценки:</i>	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
<i>Цена:</i>	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

*Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности» а также учебная и справочная литература теории оценки.*

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объектов оценки и в соответствии с Законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл анализ местоположения объектов оценки, анализ политической и социально-экономической обстановки в регионе местоположения объектов оценки, анализ рынка сегмента объектов оценки.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

### 8.1 Характеристика района расположения объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресу: г. Москва, Восточный административный округ (ВАО), район Перово, ул. 1-я Владимирская, д.20А.

**Москва** - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской городской агломерации. Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями. Схема административно-территориального деления г.Москвы представлена на рисунке.

Рисунок 8-1 Схема округов г. Москвы





С 1 июля 2012 года Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположен за пределами МКАД. В свою очередь, округа Москвы, кроме Новомосковского и Троицкого, делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Крупнейший по численности населения город России, население 12 380 664 чел. (на 2017г.), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2 550 кв.км. Треть (870 кв.км) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1 691,5 кв.км — за ней.

Москва является экономическим, политическим, инфраструктурным, туристическим и дипломатическим центром России. Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

Москва — крупный мировой научный центр, представленный научно-исследовательскими институтами, работающими во многих отраслях, такими как ядерная энергетика, микроэлектроника, космонавтика и другие.

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд. человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76% пассажирских перевозок.

Среди множества достопримечательностей города можно выделить ряд уникальных мест и строений, обладающих мировой известностью. К их числу без сомнения можно отнести Большой театр, Музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина и Третьяковскую галерею. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО.

*Источник информации:*

«Википедия», ссылка: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

Официальный сайт Мосгортата, ссылка:

[http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/statistics/population/](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/population/)

**Восто́чный администрати́вный о́круг** — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов. До 1 июля 2012 года являлся самым крупным по территории и вторым по численности округом Москвы и занимал 14,3 % (ныне — 6 %) территории города. Код ОКАТО — 45 263 000 000. Здесь проживает 1 507 198 чел. (2017), однако плотность населения значительно ниже, чем в среднем по городу. На территории округа расположены станции Сокольнической, Арбатско-Покровской и Калининско-Солнцевской линий метро, а также частично станция «Выхино».

Таблица 8-1 Районы Восточного административного округа

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км <sup>2</sup>	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м <sup>2</sup>
Богородское	Богородское	865	↗107 697	12450.52	1614
Вешняки	Вешняки	1067	↘122 073	11440.77	1989
Восточное Измайлово	Восточное Измайлово	385	↘77 913	20237.14	1230
Восточный	Восточное	320	↗13 557	4236.56	217
Гольяново	Гольяново	1499	↘161 906	10800.93	2732
Ивановское	Ивановское	1017	↗127 379	12524.98	2074
Измайлово	Измайлово	1524	↗106 154	6965.49	2038
Косино-Ухтомский	Косино-Ухтомское	1506	↗80 794	5364.81	1457
Метрогородок	Метрогородок	2757	↗37 972	1377.29	547
Новогиреево	Новогиреево	446	↗97 428	21844.84	1585
Новокосино	Новокосино	360	↗106 931	29703.06	1682
<b>Перово</b>	<b>Перово</b>	<b>973</b>	<b>↘140 714</b>	<b>14461.87</b>	<b>1413</b>
Преображенское	Преображенское	562	↗88 627	15769.93	1400
Северное Измайлово	Северное Измайлово	420	↗87 247	20773.1	1631
Соколиная гора	Соколиная гора	784	↗89 972	11476.02	1504
Сокольники	Сокольники	1028	↗60 834	5917.7	1243

Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Восточный\\_административный\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Восточный_административный_округ)

На территории округа расположены большие лесные массивы — часть территории национального парка «Лосиный остров», Измайловский и Сокольнический парки, а также старинные архитектурные ансамбли петровских времен — усадьбы «Кусково» и «Измайлово», церкви XVI—XVII веков (это храмы Успения Пресвятой Богородицы в Вешняках, Рождества Иоанна Предтечи в Ивановском, Церковь Ильи Пророка в Черкизове, Храм Димитрия Солунского на Благуже, Рождества Христова и Покрова Пресвятой Богородицы в «Измайлово», Зосимы и Савватия Соловецких в Гольянове, Воскресения Христова в Сокольниках и другие).

В Восточном округе находится комплекс спортивных сооружений — стадионы «Локомотив», «Луч», «Крылья Советов», «Олимп», «Авангард», легкоатлетический Центр братьев Знаменских, Центр водного спорта, Дворец спорта в Сокольниках и другие. Функционирует туристско-гостиничный комплекс «Измайлово», на базе которого во время проведения Всемирных юношеских игр 1998 года была оборудована малая Олимпийская деревня.

Источник информации: Свободная электронная энциклопедия «Википедия», ссылка: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Восточный\\_административный\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Восточный_административный_округ)

**Перово** — район (а также одноимённое внутригородское муниципальное образование города Москвы) в Восточном административном округе города Москвы, административная единица третьего уровня.

Район получил название в честь города Перово, существовавшего с 1925 г. по 1960 г. Расположен на востоке Москвы между железнодорожной линией «Москва — Рязань» (Казанская линия МЖД) и шоссе Энтузиастов (Горьковское шоссе, федеральная автомобильная дорога М7 «Волга»). Нынешняя территория района представляет собой часть существовавшего ранее города Перово. В состав одноимённого города также входили территории современных соседних районов: «Новогиреево» (участки бывшего дачного посёлка Новогиреево), «Рязанский» (территория села Чухлинки), «Вешняки» (участки дачного посёлка, бывшего села Кусково и усадьба Шереметьевых), «Нижегородский» (территория села Карачарово).

В настоящее время «Перово» — один из крупнейших районов Москвы. Его площадь — 973 га. Население — 140 714 чел. (2017). Также «Перово» является одним из спальных районов Москвы. В настоящее время площадь жилищного фонда муниципального образования «Перово» составляет 2243,8 тысяч м<sup>2</sup>. Средняя обеспеченность общей площадью жилищного фонда составляет 20,2 м<sup>2</sup> в расчёте на одного жителя.

Район Перово расположен на востоке Москвы, в европейской части Российской Федерации. Территория Перова находится на левом берегу реки Москва в среднем её течении и расположена в границах Мещёрской низменности, соответственно, в границах Мещёрской физико-географической провинции (Подмосковная плоская зандровая равнина). В районе отсутствует резкая холмистость, однако, в центральной части территории района «Перово» (пространство между Зелёным проспектом и шоссе Энтузиастов) присутствует рельеф днища долины Перовского (Хлудовского) ручья.

Территория района имеет вытянутую форму, занимая местность между шоссе Энтузиастов и Горьковским направлением Московской железной дороги. В Перове протекает река Нищенка и Перовский ручей, заключённые в коллекторы, также расположены 5 водоёмов: два хозяйственных пруда, используемых в технических целях, Купавенский и Владимирские пруды, пруд на улице Коренная.

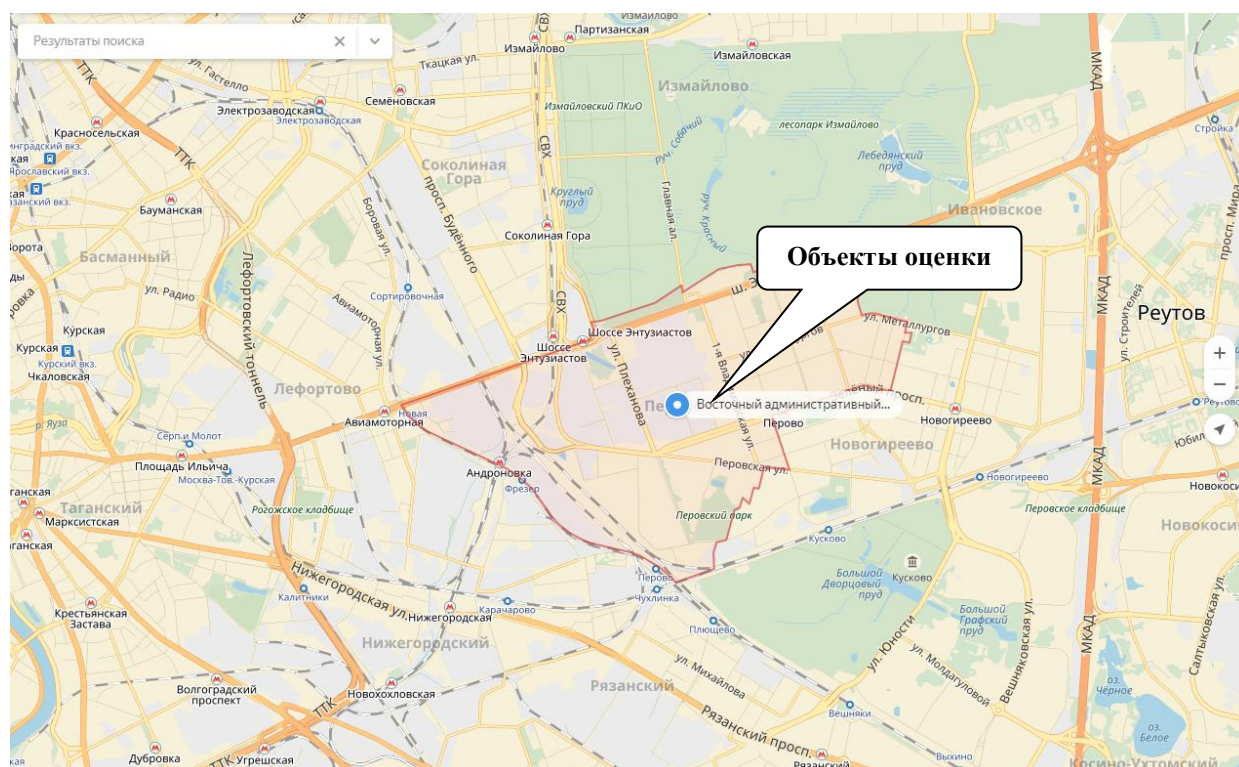
На территории района «Перово» расположено 30 улиц. Основные улицы района: шоссе Энтузиастов, улица Плеханова, Зелёный проспект, 1-я Владимирская, Новогиреевская, Металлургов, Перовская улицы.

Территория района «Перово» включает в себя 27 территориальных единиц: 24 жилых микрорайона, 2 промышленные зоны (№ 22 «Соколиная гора» и № 54 «Прожектор») и 1 коттеджный посёлок (на Терлецком проезде).

На территории района «Перово» расположены 2 станции на Калининско-Солнцевской линии Московского метрополитена имени В. И. Ленина. На границе «Перово» и «Соколиной горы» — «Шоссе Энтузиастов», на границе Перова и Новогиреева на Зелёном пр-те — «Перово». С 10 сентября в западной части района работает станция МЦК «Андроновка».

Основные транспортные магистрали — это Зелёный проспект, шоссе Энтузиастов, 1-я Владимирская и Плеханова улицы (по версии информационного портала Яндекс.Карты), а также Новогиреевская и Перовская улицы. В районе, также, осуществляется автобусное, троллейбусное и трамвайное сообщение

**Рисунок 8-2** Схема границ района «Перово» ВАО г.Москвы



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Источник информации: Википедия  
[http://ru.wikipedia.org/wiki/Перово\\_\(район\\_Москвы\)](http://ru.wikipedia.org/wiki/Перово_(район_Москвы))

## 8.2 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

В декабре 2017 года, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Рисунок 8-3 Основные индикаторы экономической активности

	2017	среднее значение за 2002–2016 гг	2017 – максимум с какого года
PMI: обрабатывающая промышленность	52,0	51,1	2008
PMI: услуги	55,7	54,8	2008
PMI: композитный	55,3	54,1	2008
Индекс предпринимательской обрабатывающей промышленности (п.п.) уверенности:	-0,2	-3,4 <sup>1)</sup>	2009
Потребление электроэнергии (% г/г)	1,3	1,4	2016
Погрузки грузов на ж/д транспорте (% г/г)	3,2	-0,5 <sup>2)</sup>	2011
Продажи легковых автомобилей (%г/г)	11,9	-4,0 <sup>3)</sup>	2012
Авиаперевозки пассажиров (% г/г)	20,8 <sup>4)</sup>	9,4	2011
ВВП (%г/г)	-	3,5	

<sup>1)</sup>среднее значение с 2005 г. <sup>2)</sup>среднее значение с 2007 г. <sup>3)</sup>среднее значение с 2009 года <sup>4)</sup>данные за январь–ноябрь 2017 г.

Источник: Росстат, РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре 2017 года продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования – как отечественного, так и зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.

Рисунок 8-4 Показатели потребительской активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
<b>Оборот розничной торговли</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	2,7	3,1	2,1	3,2	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,1	0,0		0,6				
<b>Продовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	2,2	3,1	1,9	3,7	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,2	-0,4		1,0				
<b>Непродовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	3,2	3,2	2,4	2,8	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,1	0,2		0,4				
<b>Платные услуги</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,6	1,1	0,2	0,1	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,5	0,2		0,3				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
<b>Инвестиции в основной капитал</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года				3,1		6,3	2,3	-0,2	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)				-1,5		1,6	2,2		
<b>Строительство</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	-1,1	-3,1	0,0	0,1	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		0,4	-0,8	0,4	-0,2	0,2	-1,3		
<b>Производство инвест. товаров<sup>2</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	7,1	6,2	4,3	3,2	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		1,6	0,8	-1,2	1,0	5,2	-0,1		
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>3</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года			65,3	36,0	60,0	40,8	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)			7,1	1,6	11,5	12,3	9,1		
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>4</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,8	5,9	-2,1	-10,4	-9,8	-6,4	-3,2	5,2	-8,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>2</sup> Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

<sup>3</sup> Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

<sup>4</sup> Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г).

Рисунок 8-5 Индикаторы инфляции

	дек.17	ноя.17	окт.17	сен.17	2016	2015	2014
<b>Индекс потребительских цен</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,7	3,0	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,1	0,1	0,0	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,1	1,6	2,0	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,2	0,4	-0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	-0,2	0,0	-0,3	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,8	3,1	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,2	0,1	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	4,2	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,1	-0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
<b>Базовый индекс потребительских цен (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,5	2,8	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,2	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,6	2,7	2,9	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый. По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и

в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

Прошедший год ознаменовался завершением процесса макроэкономической стабилизации после двойного шока для платежного баланса, сформировавшегося в 2014 году (снижение цен на энергоносители и введение санкций). Инфляция опустилась до рекордно низкого значения в 2,5 % и впервые оказалась ниже целевого значения Банка России, бюджетный дефицит снизился до уровня в 1,5 % ВВП, экономика вернулась к росту. За последние три года Россия реализовала целый блок структурных реформ в макроэкономической политике. Первое – переход к таргетированию инфляции. Второе – отказ от политики управления валютным курсом и переход к его свободному плаванию. Третье – адаптация бюджета к низким ценам на нефть и введение бюджетного правила с ценой отсекающей 40 долл. США за баррель (в ценах 2017 года). Четвертое – полноценное введение механизма, снижающего влияние волатильности цен на нефть на внутреннюю экономику. Благодаря механизму операций Правительства Российской Федерации на валютном рынке российская экономика при цене нефти в 65 долл. США за баррель живет в условиях де-факто 48 долл. США за баррель. Это существенно снизило возможный краткосрочный позитивный эффект на экономику – вклад активного роста нефтяных цен в динамику ВВП 2017 года составил всего 0,3 п.п. Однако такая политика обеспечивает защиту экономики от колебаний внешнеэкономической конъюнктуры и тем самым способствует более высоким темпам экономического роста в долгосрочной перспективе.

Одним из напрямую видимых эффектов проведенных реформ стало изменение корреляции валютного курса и цен на нефть: так, например, с апреля 2017 года при росте цен на нефть на 25 % номинальный эффективный курс рубля снизился на 8,1 %. Другая особенность – это снижение волатильности обменного курса до многолетних минимумов. Однако изменения не касаются исключительно валютного рынка. Главный результат реализованных структурных реформ – формирование долгосрочного периода низкой волатильности всех ключевых экономических показателей: инфляции, темпов роста экономики, заработных плат.

Таким образом, экономическая динамика в 2018 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

- Инфляция при условии отсутствия негативных погодных шоков весь год будет находиться ниже отметки в 4 %;
- Экономика продемонстрирует ускорение темпов экономического роста, которые сохранятся на уровне около 2 %;
- Федеральный бюджет закончит 2018 год с профицитом около 1% ВВП;
- Фонд национального благосостояния прибавит около 50 млрд. долл. США.

*Источник информации: Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации, ссылка: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>.*



### 8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

Объектами оценки являются нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 общей площадью 1 218,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А и земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 общей площадью 2 800 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, вл.20А.

Объект оценки – нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 принадлежит к коммерческому рынку офисной недвижимости, к сегменту офисных помещений, расположенных в офисных зданиях г. Москвы, принадлежащих к классу «С».

Объект оценки – земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 принадлежит к категории земель населенных пунктов г. Москвы, с разрешенным использованием: объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения офисных помещений (1.2.7).

### 8.4 Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки – нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780

#### Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы

Рисунок 8-6 Базовые показатели рынка офисной недвижимости на 3 кв. 2017 года

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 3Q 2017 г., GLA	15 983 тыс. кв. м Из них: 14 756 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению со 2Q 2017 г.	+0,3% ↑			
Объем по классам, GLA	4 661 тыс.кв.м	7 361 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 3Q 2017 г., GLA	48,2 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 3Q 2017 г., GLA	48,2	0	0	0
Динамика ввода по сравнению со 2Q 2017 г.	-24% ↓	0%	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 3Q 2017 г, %	21,5	13,4	8,8	8,3
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2Q 2017 г.	+2,4% ↑ (+0,5 п.п.)	-2,9% ↓ (-0,4 п.п.)	-4,3% ↓ (-0,4 п.п.)	-1,2% ↓ (-0,1 п.п.)
Арендные ставки на конец 3Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	1980	1350	1110	930
Динамика арендных ставок по сравнению со 2Q 2017 г. - в RUB	0%	-2,2% ↓	+0,9% ↑	+1,1% ↑
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 296 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	376 кв.м	595 кв.м	221 кв.м	99 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению со 2Q 2017 г.	+1,0% ↑	0%	0%	0%

Источник информации:

[http://www.arendator.ru/articles/157302-obzor\\_rynka\\_ofisnoj\\_nedvizhimosti\\_moskvy\\_3\\_kvartal\\_2017\\_g//](http://www.arendator.ru/articles/157302-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_moskvy_3_kvartal_2017_g//)

#### Объём рынка

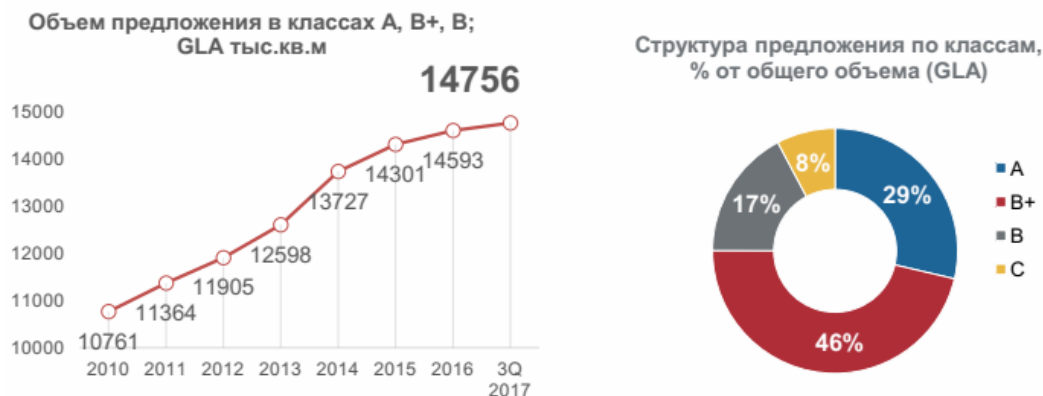
За 1 полугодие 2017 г. общий объём рынка офисных помещений Москвы вырос на 0,3%, составив почти 16,0 млн. кв.м, из которых 14,8 млн.кв.м – сегменты А, В+ и В.

### Предложение

Объем ввода в 3 кв. 2017 г. составил 48,2 тыс.кв.м (GLA), что на 23% ниже показателей предыдущего квартала и в 3 раза меньше результата аналогичного периода 2016 года. Суммарно за 3 квартала предложение увеличилось на 163,0 тыс.кв.м.

В 3 кв. 2017 г. новые объекты появились в границах «старой» Москвы; весь введенный объем относится к классу А. Структура общего объема предложения по классам не изменилась.

Рисунок 8-7 Объем предложения, структура предложения, объем ввода



Анонсированы планы по развитию сегмента, в том числе:

Наименование	Тип	Округ	Местоположение	Сроки	Общая площадь	Компания
Многофункциональный комплекс	МФК (офисы, торговый, развлекательный центр)	ТиНАО	пос. Мамыри, Калужское ш.	н/д	420 тыс.кв.м	н/д
Городской квартал "Правда", бизнес-класс	МФК (апартаменты, офисы, инфраструктура)	ЦАО	ул. Правды, 24	2022	150,3 тыс.кв.м	группа ПСН
Офисная башня с апартаментами	МФК (офисы, апартаменты)	ЦАО	ТПУ Шелепиха	н/д	66,0 тыс.кв.м	н/д
DM Tower (класс А) («Даниловская Мануфактура»)	Бизнес-центр	ЮАО	Варшавская, 9	4 кв. 2019	35,4 тыс.кв.м	KR Properties



## Спрос

На конец 3 кв. 2017 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В не изменился по сравнению с предыдущим периодом, составив 15,9%. Однако динамика показателя разнонаправлена в зависимости от класса:

Рост уровня вакансии в классе А на 0,5 п.п. – до 21,5%, в т.ч. за счёт ввода новых объектов. Отмечается рост количества вакантных площадей в объектах внутри ТТК, вакансия бизнес-центров вне ТТК незначительно сократилась (на 0,1 п.п.)

В классах В+ и В показатель уровня вакансии снизился на 0,4 п.п. (в среднем и в каждом классе) – до 13,4% и 8,8% соответственно. При этом заполняемость росла вне зависимости от локации. Средняя вакансия в классах В+/В достигла 12,2%.

Класс С продемонстрировал незначительное снижение вакансии (на 0,1 п.п.).

В целом за 9 месяцев 2017 г. вакансия во всех классах сократилась: в классе А – на 1,1 п.п., в классе В+ – на 2,9 п.п., в классе В – на 1,2 п.п, классе С – на 0,9 п.п.

3 кв. 2017 г. ознаменовался крупными сделками по аренде. Топ-3 сделок квартала принадлежит компаниям сектора телекоммуникаций и IT-технологий. Объём крупных сделок (от 1 тыс.кв.м) составил 53 тыс.кв.м, из которых 62% класс А.

С учётом роста сроков экспозиции офисных помещений, актуальными становятся новые форматы, ориентированные на потребности малого бизнеса: мини-офисы 15-80 кв.м (в т.ч. с готовыми рабочими местами) и активно развивающиеся коворкинги.

Рисунок 8-8 Динамика уровня вакансии по классам, %



Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК / вне ТТК)

Класс	ТТК	вне ТТК
A	17,7% ↑	27,4% ↓
B+	11,1% ↓	14,8% ↓
B	7,8% ↓	9,4% ↓
C	8,6% ↓	8,1% ↓

### Коммерческие условия

По итогам 3 квартала 2017 г., существенных изменений коммерческих условий не произошло, в целом можно говорить о стабилизации арендных ставок.

В отчётном периоде зафиксированы колебания ставок аренды в классах В+, В, С в пределах 0,9-2,2%; в классе А средняя арендная ставка не изменилась.

На конец 3 квартала 2017 г. средние арендные ставки составляют: в классе А – 1980 руб./кв.м./мес; в классе «В+» – 1350 руб./кв.м./мес.; в классе «В» – 1110 руб./кв.м./мес.; в классе «С» – 930 руб./кв.м./мес.

Средневзвешенная арендная ставка в классе В+/В незначительно снизилась (на 0,8%) и составила 1 260 руб./кв.м./мес.

В результате ценовой динамики, дистанция между классами В+ и А увеличилась с 30% до 32%; между В и В+ - сократилась с 20% до 18%; между С и В – осталась на прежнем уровне.

Рисунок 8-9 Средние арендные ставки на конец 3 кв. 2017 г. (без учета НДС и эксплуатационных расходов)

Средние арендные ставки на конец 3 кв. 2017 г. (без учёта НДС и эксплуатационных расходов)		
	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
<b>Класс А</b>		
<b>в среднем</b>	<b>1 980</b>	<b>23 760</b>
ЦДР	2 190	26 280
вне ЦДР, внутри ТТК	1 890	22 680
вне ТТК	1 540	18 480
<b>Класс В+</b>		
<b>в среднем</b>	<b>1 350</b>	<b>16 200</b>
ЦДР	1 660	19 920
вне ЦДР, внутри ТТК	1 320	15 840
вне ТТК	1 140	13 680
<b>Класс В</b>		
<b>в среднем</b>	<b>1 110</b>	<b>13 320</b>
ЦДР	1 620	19 440
вне ЦДР, внутри ТТК	1 180	14 160
вне ТТК	910	10 920
<b>Класс С</b>		
<b>в среднем</b>	<b>930</b>	<b>11 160</b>
ТТК	1 130	13 560
вне ТТК	830	9 960

Рисунок 8-10 Диапазон средних арендных ставок по классам



### Выводы и прогноз развития

В 3 квартале 2017 г. рынок пополнился двумя объектами класса А совокупной площадью 48,2 тыс.кв.м GLA, что в 3 раза меньше объёмов аналогичного периода 2016 г.

Вывод новых площадей оказал влияние на уровень вакансии в классе А (рост на 0,5 п.п по итогам квартала), однако в целом с начала года вакансия снизилась на 1,1 п.п.

По итогам квартала, в классах В+, В и С отмечается рост заполняемости объектов, однако темпы снижения вакансии более низкие, чем в 1 квартале 2017 г.

Существенного изменения арендных ставок, по сравнению со 2 кварталом 2017 г., не произошло. В 4 кв.2017 г. существенных изменений средних арендных ставок не ожидается.

К концу 2017 года следует ожидать ввода около 275 тыс. кв.м офисных площадей, из которых 72% приходится на башни Москвы-Сити. Не исключается перенос ввода части запланированных объектов на 2018 г.

С выходом новых объектов возможен рост вакансии в классе А, однако, поскольку некоторые объекты частично заполняются еще на этапе строительства, существенного роста вакансии в классе не произойдёт.

В классах В+/В вакансия продолжит снижение на фоне невысокого объёма перспективного предложения.

Источник информации: Информационно-аналитический портал коммерческой недвижимости Arendator.ru, ссылка: <http://www.arendator.ru/articles/157302-obzor-rynka-ofisnoj-vedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2017-g/>

## Анализ фактических данных Росреестра по ценам сделок с коммерческой недвижимостью в г.Москве

*Анализ данных портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>)*

В процессе поиска по данным портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>) были заданы следующие критерии поиска (элементы сравнения):

- Местоположение коммерческой недвижимости: г.Москва;
- Период выборки 01.01.2017-01.01.2018;
- Тип сделок: договор купли-продажи (реализация права собственности);
- Категория/назначение: Здание/нежилое помещение;
- Общая площадь от 100 кв.м;
- Источник данных: из учетных систем Росреестра.

Результаты поиска Оценщиком были выгружены в Excel (см. Приложение 3 к Отчету).

Выгруженные данные были Оценщиком обработаны по следующим критериям:

- Для получения выборки с объектами в границах «старой» Москвы удалены объекты, расположенные в «новой Москве»;
- Для получения выборки по сделкам с коммерческой недвижимостью удалены объекты с разрешенным использованием: жилой дом, жилое помещение, различные сооружения (баня, беседка, очистные сооружения и пр.);
- Убраны дубли идентичных сделок;
- Объекты, прошедшие в рамках одной сделки собраны в группы;
- Для сопоставимости сделок по единицам сравнения (удельная стоимость за 1 кв.м) удельные стоимости при реализации их долей приведены к показателю «стоимость 1 кв.м» с учётом размера реализуемой доли.

Оценщик может сделать следующие выводы по анализу сделок с нежилыми зданиями/помещениями (далее «объектам») за 01.01.2017-01.01.2018 г.г.:

- Было найдено 150 сделок по реализации нежилых зданий/помещений в г. Москва (территория «старой» Москвы) площадью от 100,70 до 21 946,90 кв.м;
- Удельные стоимости объектов по данным сделкам находятся в диапазоне от 15 483,98 до 3 432 748,54 руб./кв.м;
- Из 150 сделок, 60 сделок прошли по объектам, расположенным в ЦАО, 90 сделок прошло по объектам в прочих административных округах;
- Стоимости объектов в ЦАО по данным сделкам находятся в диапазоне от 15 615,24 до 895 000,00 руб./кв.м при площадях объектов от 100,70 до 4 287,60 кв.м;
- Из 90 сделок, прошедших в административных округах вне ЦАО, 19 сделок прошло по объектам, расположенным в ВАО, местоположение объектов оценки. Были реализованы объекты стоимостью от 15 483,98 до 663 016,19 руб./кв.м, общей площадью от 112,7 до 735,8 кв.м.
- Отсутствует информация по функциональному назначению объектов, ограничивает возможность дальнейшего анализа полученных данных.

### Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка объекта оценки

В рамках проведения анализа рынка объекта оценки и следуя требованиям п.11 в ФСО№7, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) ЕОН, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам (элементам сравнения):

- Реализуемые права на объект: право собственности на нежилое помещение;
- Дата предложения (оферты): дата оценки или дата, максимально близкая к дате оценки до даты оценки;
- Тип объекта: ЕОН, включающий офисные помещения, расположенные в офисных зданиях;
- Месторасположение: ВАО г. Москвы, максимально приближенные к месторасположению объекта оценки.

По результатам проведенного анализа Оценщик установил, что фактические цены предложений по продаже объектов недвижимости (ЕОН, включая стоимость нежилого помещения и земельного участка на него приходящегося) из сегмента рынка объекта оценки лежат в диапазоне от 55 000 до 100 000 руб./кв. метр.

**Таблица 8-2 Анализ фактических данных о ценах предложений к продаже нежилых помещений, сопоставимых с объектом оценки – нежилым помещением с кадастровым номером 77:03:0006011:7780, включая земельный участок**

№	Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г.Москва, ул.Металлургов, д.23А, м.Перово, 15 м.п.д.	г.Москва, ул.Нижегородская, д.29-33, м.Автозаводская/Нижегородская, 11-13 м.п.д.	г.Москва, проспект Буденного, 30А, м.Шоссе Энтузиастов, 12 м.п.д.	г.Москва, ул.Семеновская, д.43, стр.1, м.Электровозовская, 10 м.п.д.	г.Москва, 2-я ул. Энтузиастов, д.5, к.39, м.Авиамоторная, 15 м.п.д.
2	Площадь объекта, кв.м	660,00	2 700,00	2 057,00	660,00	530,00
3	Назначение (функциональное использование и тип объекта)	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании
4	Общая транспортная и пешеходная доступность	транспортная доступность хорошая, пешеходная 15 м.п.д. от метро	транспортная доступность хорошая, пешеходная 11-13 м.п.д. от метро	транспортная доступность хорошая, пешеходная 12 м.п.д. от метро	транспортная доступность хорошая, пешеходная 10 м.п.д. от метро	транспортная доступность хорошая, пешеходная 15 м.п.д. от метро
5	Качественно-техническое (физическое) состояние	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации
6	Цена предложения по объявлению с учётом НДС, руб./кв.м	48 300 000,00	148 500 000,00	175 000 000,00	66 000 000,00	29 150 000,00
7	Удельная цена предложения по объявлению с учётом НДС, руб./кв.м	73 182	55 000	85 075	100 000	55 000

№	Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
8	Среднее значение, руб./кв.м	73 651,43				

Источник информации: Скриншоты интернет-страниц с предложениями представлены в Приложении Отчета «Материалы из открытых источников и баз данных, использованные в процессе оценки».

### **Анализ основных ценообразующих факторов (элементов сравнения), влияющих на цены сопоставимых объектов**

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости в г. Москве являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамика цен, назначение и вид функционального использования недвижимости, местоположение, транспортная и пешеходная доступность, площадь, качественно-техническое состояние (уровень и состояние отделки).

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости коммерческой недвижимости в г. Москве в целях корректного их учета в данном расчете рыночной стоимости объекта оценки, а также в продолжение анализа рынка коммерческой недвижимости в г. Москве.

**Имущественные права.** Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на объект недвижимости к реализации.

Собственность - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества. Собственнику, как указано в п.1 ст.209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Аренда - форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Корректировка на имущественные права не производится, когда по аналогам предметом будущей сделки является право, аналогичное оцениваемому.

**Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).** Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже. Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.



Рисунок 8-11 Корректировка на уторгование для объектов недвижимости

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)

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.1.3.2, стр.15.

**Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.**

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, то есть:

- 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.

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

**Динамика цен.** Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Данный момент следует учитывать в оценке. Как правило, данная корректировка рассчитывается тогда, когда дата оценки ретроспективна. В остальных случаях, зачастую в условиях развитого рынка коммерческой недвижимости, в корректировке на дату оценки нет необходимости.

**Назначение (функциональное использование и тип объекта)** - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Наиболее типичные функциональные назначения для коммерческой недвижимости: офисное, торговое, производственно-складское, смешанные по функциональному назначению виды объектов (многофункциональные объекты).

Размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине чего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым объектом функционального назначения.

Корректировка на функциональное использование включает в себя корректировку на тип объекта, различие стоимости здания от встроенного помещения.

Корректировка на тип объекта может вводиться по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 194. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

**Рисунок 8-12** Корректировка на тип объекта

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 194*

**Местоположение.** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Как правило, в крупных городах и населенных пунктах, в условиях развитого рынка коммерческой недвижимости, когда достаточно информации об объектах-аналогах, находящихся в аналогичных с точки зрения ценообразования зонах, в корректировке на месторасположение нет необходимости.

Корректировка на местоположение может вводиться по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 139. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

Рисунок 8-13 Корректировка на местоположение

Таблица 67

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 139

**Транспортная и пешеходная доступность.** Транспортная доступность учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного подъезда к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятности автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения (что весьма актуально для производственных и складских объектов) и т.п.

Когда объект оценки и аналоги находятся в границах г.Москвы, в условиях развитой дорожно-транспортной сети и обеспеченности асфальтированного подъезда к любой части города и к каждому объекту недвижимости, корректировка на транспортную доступность к объектам недвижимости зачастую не вводится.

Корректировка на пешеходную доступность может вводиться по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 162. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

Рисунок 8-14 Корректировка на транспортную и пешеходную доступность

Таблица 85.

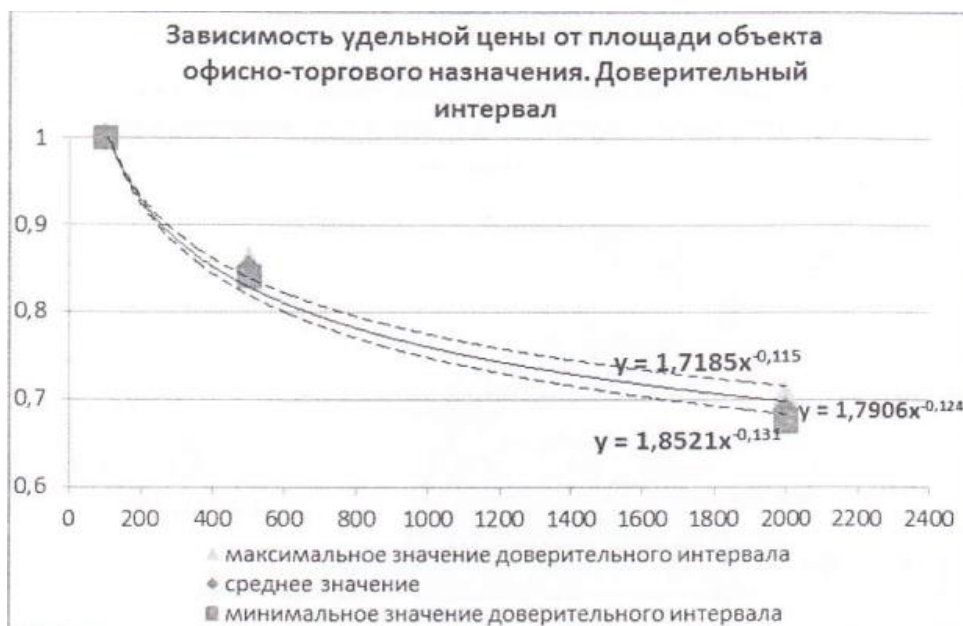
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,16	1,18
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,16	1,19

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 162

**Площадь.** Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта оценки.

Размер корректировки на площадь можно рассчитать на основании зависимости цены от площади, представленных в Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 185. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

Рисунок 8-15 Корректировка на площадь



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 185.

**Этаж/ наличие отдельного входа.** Корректировка на этаж учитывает изменение цены объекта недвижимости, в зависимости от этажа, на котором он расположен.

Корректировка на этаж может вводиться по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 217. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

**Рисунок 8-16** Корректировка на этаж

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 217*

Помимо корректировки на этаж, может вводиться корректировка на наличие отдельного входа. Данная корректировка показывает зависимость стоимости объекта от наличия/отсутствия отдельного входа к объекту. Данная корректировка может вводиться по данным, представленным в справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 213. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

**Рисунок 8-17** Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 213*

**Качественно-техническое состояние/класс объекта.** Корректировка на качественно-техническое состояние учитывает класс и состояние отделки здания.

Данная корректировка вводится на основании данных по рыночным стоимостям различных классов объектов недвижимости («А», «В», «С») и уровней отделок («Эконом», «Стандарт», «Премиум», «Люкс» и пр.) на дату оценки или по статистическим данным аналитических обзоров по коммерческой недвижимости, в том числе как разница в стоимости офисно-торговых помещений различных классов. Корректировка вводится как разница стоимости ремонта объекта оценки и его объекта-аналога.

Корректировка на физическое состояние объекта может вводиться по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 229. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

**Рисунок 8-18** Корректировка на физическое состояние

Таблица 137.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 229.*

**Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки – нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780**

***Выводы и прогнозы по анализу рынка офисной недвижимости:***

- За 1 полугодие 2017 г. общий объём рынка офисных помещений Москвы вырос на 0,3%, составив почти 16,0 млн. кв.м, из которых 14,8 млн.кв.м – сегменты А, В+ и В.
- Динамика показателя вакансии разнонаправлена в зависимости от класса. На конец 3 кв. 2017 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В не изменился по сравнению с предыдущим периодом, составив 15,9%. Класс С продемонстрировал незначительное снижение вакансии (на 0,1 п.п.) до 8,3%.
- По итогам 3 квартала 2017 г., существенных изменений коммерческих условий не произошло, в целом можно говорить о стабилизации арендных ставок. В отчётном периоде зафиксированы колебания ставок аренды в классах В+, В, С в пределах 0,9-2,2%; в классе А средняя арендная ставка не изменилась.
- На конец 3 квартала 2017 г. средние арендные ставки составляют: в классе А – 1980 руб./кв.м./мес; в классе «В+» – 1350 руб./кв.м./мес.; в классе «В» – 1110 руб./кв.м./мес.; в классе «С» – 930 руб./кв.м./мес.

***Анализ данных Росреестра по фактическим сделкам со зданиями/помещениями***

По данным Росреестра Оценщиком установлен интервал стоимости права собственности на здание/нежилое помещение неопределенного функционального назначения в г. Москве, ВАО в диапазоне от 15 483,98 до 663 016,19 руб./кв. м, общей площадью от 112,7 до 735,8 кв. м.

***Анализ фактических данных о ценах предложений к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым нежилым помещением***

По данным фактических цен предложений к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым нежилым помещением (ЕОН), включающим объект оценки и земельный участок под ним, Оценщиком установлен доверительный диапазон стоимости в интервале от 55 000 до 100 000 руб./кв. метр с учетом.

Следует отметить, что фактические данные о ценах предложений продажи прав на единые объекты недвижимости в г. Москве не включают возможность и вероятность торга, а также не противоречат данным Росреестра.

***Выводы по основным ценообразующим факторам для коммерческой недвижимости из сегмента рынка объекта оценки***

Ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости в г. Москве являются: имущественные права, условия финансирования, условия сделки (торг), динамика цен, назначение и вид функционального использования недвижимости, местоположение, транспортная и пешеходная доступность, площадь, этаж/ наличие отдельного входа, качественно-техническое состояние (уровень и состояние отделки) и класс объекта.

## 8.5 Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки – земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024

### Обзор рынка коммерческих земель г.Москвы

По информации Правительства Москвы, на 01 октября 2017 года было выставлено на реализацию семьдесят два земельных участка для целей капитального строительства объектов различного функционального назначения. Права аренды каждого из 72-х земельных участков можно приобрести у Правительства Москвы, предложив наибольшую годовую арендную плату за земельный участок на весь период проектирования и строительства. В этом состоит особенность современной политики города в сфере предоставления прав аренды земельных участков для целей капитального строительства. Еще в недавнем прошлом Тендерный комитет выставлял на торги именно права аренды земельных участков, когда победитель аукциона, одновременно заплатив в бюджет города предложенную на аукционе сумму за право аренды, заключал с Департаментом городского имущества города Москвы договор аренды земельного участка и платил по договору аренды арендную плату в размере 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка. Выполнить сравнительный анализ двух описанных вариантов приобретения у Правительства Москвы прав аренды земельных участков для целей капитального строительства и понять, какой из них выгоднее инвестору, крайне затруднительно, так как является большой неопределенностью срок проектирования и строительства, несмотря на наличие градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) и предварительных технических условий на присоединение к инженерным сетям. Таким образом, не вполне понятно, насколько выгодны нынешние предложения для инвесторов.

В октябре 2017 года у Тендерного комитета можно было приобрести права аренды семидесяти двух земельных участков для строительства зданий самого различного функционального назначения. Наибольшее количество земельных участков предоставляется для проектирования и строительства объектов спортивного назначения – 18 земельных участков из 72-х (25%). Среди этих земельных участков выделяются те, в которых в соответствии с ГПЗУ инвестор может построить здание смешанного назначения. Таких земельных участков пять. Например, на ул. Рассказовской в ЗАО г. Москвы, инвестор может построить здание, в котором разместится физкультурно-оздоровительный комплекс (ФОК) и объект торговли. При этом в ГПЗУ отсутствует распределение площадей между этими двумя различными функционалами, что дает самые широкие возможности для творчества архитектора и инвестора. На улице Ангарская, вл.49 (САО) расположен земельный участок, на котором можно построить здание спортивного назначения с медицинским центром. Разработанный ГПЗУ также не содержит информации о распределении площадей в здании между спортом и медициной.

К застройке земельного участка на 1-ой Останкинской улице, вл.43-45 (СВАО) архитекторы из Москомархитектуры подошли более тщательно и точно указали в ГПЗУ какая площадь здания должна будет использоваться как ФОК, а какая как гараж, разделив будущую общую площадь здания (20 000 кв.м.) пополам.

Подобного рода совмещений спортивного назначения объекта капитального строительства с другими видами использования раньше не наблюдались. Можно предположить, что Правительство Москвы, расширяя функциональное назначение зданий спортивного назначения, делает инвестиции в строительство спортивных объектов более привлекательными для инвесторов.

Второе место по количеству предложений занимают земельные участки, предоставляемые для строительства объектов производственного назначения. На данный момент Тендерный



комитет выставил на реализацию 13 таких участков (18%), причем большая часть этих земельных участков (десять участков) расположена за МКАД: в Троицком округе (ТАО), в Зеленограде (ЗелАО) и в районе Внуково (ЗАО).

Третье место по количеству предложений поделили между собой земельные участки, предоставляемые для жилищного строительства и земельные участки, предназначенные для проектирования и строительства объектов торговли. В настоящее время город предлагает инвесторам 8 земельных участков (11%) для ИЖС – индивидуального жилищного строительства и 8 участков под размещение объектов торговли. Что касается возведения жилья, то следует отметить отсутствие на сегодняшний момент на первичном рынке города Москвы предложений земельных участков с видом разрешенного использования: для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, то есть предназначенных для строительства многоквартирных жилых домов. Основная же часть предлагаемых земельных участков для ИЖС, а именно шесть из восьми участков расположены на территории Новой Москвы, а именно в деревне Тетеринки Роговского поселения (ТАО).

Оставшиеся 24 из 72-х земельных участков предоставляются городом в аренду для строительства: офисных зданий с сопутствующими функциями (5 участков), медицинских центров (3 участка), дошкольно-образовательных учреждений (3 участка), культурно-досуговых центров (3 участка), складов (3 участка), гостиниц (2 участка), станций техобслуживания СТО (2 участка), транспортно-пересадочных узлов ТПУ (2 участка) и один участок для размещения автомойки.

Источник информации: <http://stzem.ru/pages/news/1/20/>

### **Анализ фактических данных Росреестра по ценам сделок и предложений с земельными участками в г. Москве**

*Анализ данных портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>)*

В процессе поиска по данным портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>) были заданы следующие критерии поиска:

- местоположение земельных участков: г. Москва (территория «старой» Москвы);
- периоды выборки: 01.01.2016 г. - 01.01.2018 г.;
- тип сделок: договор купли-продажи (реализация права собственности на ЗУ);
- категория земель: земли населенных пунктов;
- источник данных: из учетных систем Росреестра.

Оценщик может сделать следующие выводы по анализу сделок с земельными участками за период 01.01.2016 г. - 01.01.2018 г.

- Было найдено 38 сделок реализации ЗУ в г. Москва (территория «старой» Москвы) площадью от 8,00 до 143 458,00 кв.м;
- Стоимости земельных участков по данным сделкам находятся в диапазоне от 23,09 до 1 818 181,82 руб./кв.м;
- Из 38 сделок, 13 сделок произошло по земельным участкам, расположенным в ЦАО, 25 сделок произошло по земельным участкам в прочих административных округах;

- Стоимости земельных участков в ЦАО по данным сделкам находятся в диапазоне от 11 450,38 до 1 115 226,34 руб./кв.м, общей площадью от 137,00 кв.м до 2 539,00 кв.м;
- Из 25 сделок, прошедших вне границ ЦАО, 6 сделок прошло в ВАО (местоположение оцениваемого земельного участка). Были реализованы объекты стоимостью от 8 823,53 до 279 710,59 руб./кв.м, общей площадью от 8,00 до 1 383,00 кв.м;
- Отсутствует информация по разрешенному использованию земельных участков, ограничивает возможность дальнейшего анализа полученных данных.

**Анализ фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024**

В рамках проведения анализа рынка объекта оценки – земельного участка, и следуя требованиям п.11 в ФСО№7, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам (элементам сравнения):

- Реализуемые права на объект: право собственности и право аренды;
- Дата предложения (оферты): дата оценки или дата, максимально близкая к дате оценки до даты оценки;
- Категория и разрешенное использование: земли населенных пунктов г. Москва, под офисную застройку;
- Местоположение: г. Москва, между ТТК и МКАД.

Рассматривались цены предложения продаж участков, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете (по данным архивов интернет-порталов, специализирующихся на продаже коммерческой недвижимости и земельных участков).

Скриншоты всех фактических предложений в Приложении «Материалы из открытых источников и баз данных, использованные в процессе оценки» Отчета. Данные из фактических предложений представлены в таблице далее.

**Таблица 8-3 Фактические данные о ценах предложений к продаже земельных участков, сопоставимых с объектом оценки**

№	Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес местонахождения	г.Москва, ул.Юности, м.Рязанский проспект	г.Москва, ул.6-я Радиальная, вл.30, м.Царицино, 11 м.п.д.	г.Москва, Проектируемый проезд 3610 (проезд Шоссейный), вл.18, м.Текстильщик и	г.Москва, пр.Тарный, м.Чертановская, 20 м.п.д.
2	Реализуемое право	право долгосрочной аренды	право аренды	право собственности	право собственности
3	Назначение разрешенного использования (вид)	под строительство	под строительство общественно-	под офисно-торговый комплекс	свободное назначение

№	Параметр	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		административного здания	деловых объектов		
4	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет
5	Площадь объекта, кв.м	5 000,00	23 000,00	12 053,00	30 000,00
6	Цена предложения по оферте, руб.	50 000 000,0	170 000 000,0	240 000 000,0	290 000 000,0
7	Удельная цена предложения по оферте, руб./кв.м	10 000,00	7 391,30	19 912,06	9 666,67
8	Среднее значение, руб./кв.м	11 742,51			

Источник информации: Скриншоты интернет-страниц с предложениями представлены в Приложении Отчета «Материалы из открытых источников и баз данных, использованные в процессе оценки».

#### **Анализ основных ценообразующих факторов (элементов сравнения) для объектов недвижимости из сегмента рынка объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024**

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости в г. Москве являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамика цен, назначение и вид функционального использования недвижимости, местоположение, транспортная и пешеходная доступность, площадь, наличие инженерных коммуникаций (наличие согласований и тех. условий на подключение коммуникаций, наличия оплаты этих коммуникаций и факта их подведения на земельный участок).

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в г. Москве в целях корректного их учета в данном расчете рыночной стоимости объекта оценки, а также в продолжение анализа рынка земли в г. Москве.

**Имущественные права.** Одним из основных ценообразующих факторов стоимости земельного участка является сущность имущественных прав на земельный участок к реализации. На рынке земли г. Москвы существует два основных типа данных прав: наиболее распространенное - право аренды, и реже встречающееся, особенно в центральных районах города, - право собственности на земельный участок.

Собственность - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества.. Собственнику, как указано в п.1 ст.209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Аренда - форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Исследование на тему разницы в стоимости права аренды (ПА) и права собственности (ПС) представлено в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №21, 2017, в ред. Яскевича Е.Е, стр.14.

Рисунок 8-19 Соотношение ПА/ПС для земельных участков

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРК-2016 март 2016 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 ноябрь 2017 г.
13	Москва														
	Центр	Торговое									0,590		0,612		0,638
	Центр	Офисное									0,482	0,654			
	Середина	Торговое					0,588	0,676	0,534		0,676			0,702	
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816		0,643	0,702			0,786
	Середина	Сервисное				0,608	0,800		0,708				0,754		
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988	0,932		0,934	0,912
	Окраина	Торговое	0,408						0,560	0,816	0,692	0,731			0,790
	Окраина	Офисное					0,714				0,790	0,808			0,780
	Окраина	Офисно-складское					0,856						0,905		0,882
	Окраина	Сервисное			0,712						0,766	0,804		0,855	

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №21, 2017, в ред. Яскевича Е.Е., стр.14.

**Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).** Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 8-20 Корректировка на уторгование для объектов недвижимости

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
	<b>Крупные города</b>								
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)

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.1.3.2, стр.15.

***Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.***

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

- 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.

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

***Динамика цен.*** Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Данный момент следует учитывать в оценке.

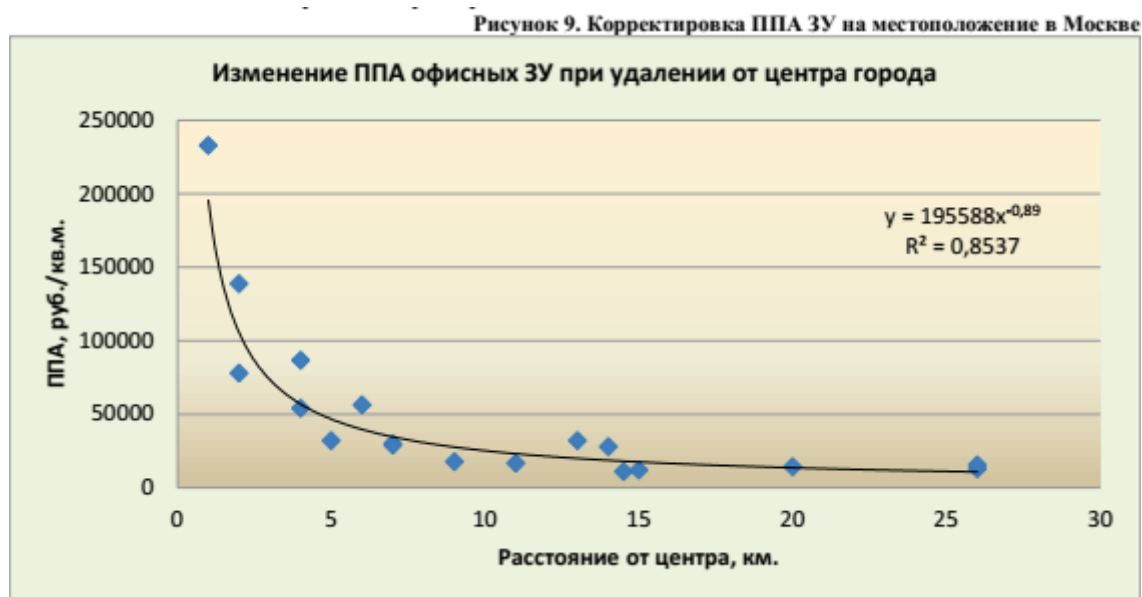
В ходе анализа рынка Оценщик сделал вывод что, главной особенностью земли г.Москвы является ее ограниченное предложение. И, несмотря на общий негативный экономический фон, а также общее падение рынка коммерческой недвижимости, незастроенные земельные участки в Москве пользуются повышенным спросом. Таким образом, у Оценщика нет предпосылок полагать, что стоимость земли имела отрицательную динамику.

***Назначение (категория земель, разрешенное использование)*** - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине чего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым объектом функционального назначения. Но если возникает необходимость во введении данной корректировки, её можно получить расчетным путем на основании аналитических данных по стоимостям коммерческой недвижимости различных функциональных назначений.

***Местоположение.*** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

Корректировка на местоположение объектов может вводиться по данным, представленным в «Сборник рыночных корректировок», СРК-2017, под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 8-21 Корректировка на местоположение



Источник информации: «Сборник рыночных корректировок», СРК-2017, под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, стр.25

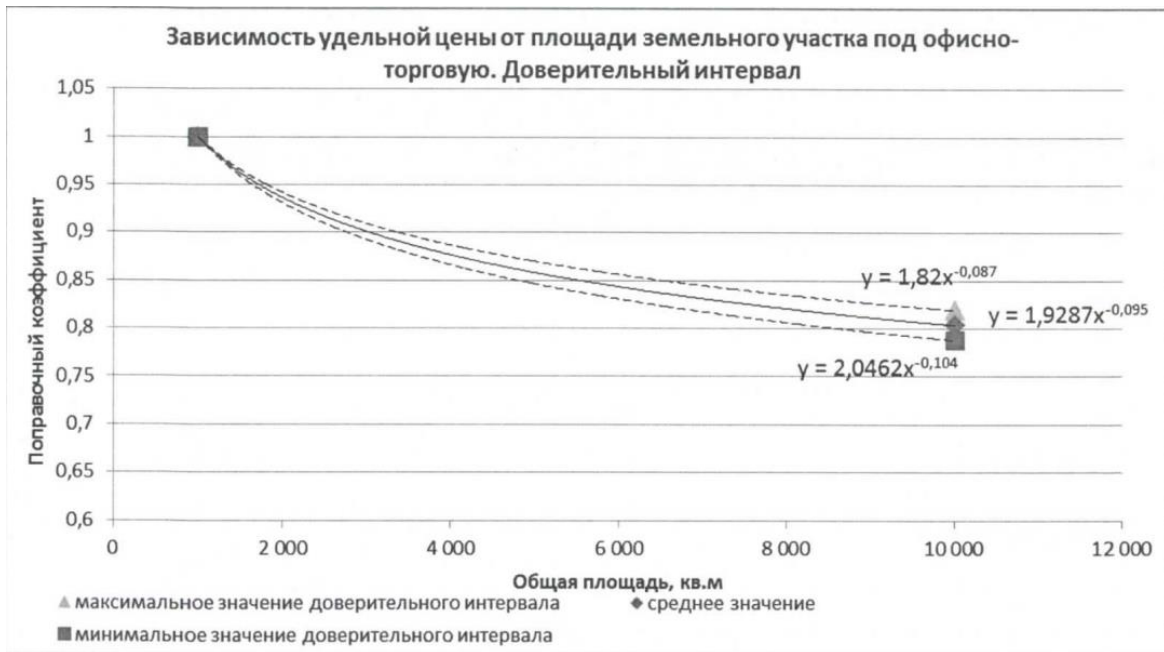
**Транспортная и пешеходная доступность.** Транспортная доступность учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного подъезда к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятности автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения (что весьма актуально для производственных и складских объектов) и т.п.

Когда объект оценки и аналоги находятся в границах г.Москвы, в условиях развитой дорожно-транспортной сети и обеспеченности асфальтированного подъезда к любой части города и к каждому объекту недвижимости, корректировка на транспортную доступность к объектам недвижимости зачастую не вводится.

**Площадь.** Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади объекта оценки.

Корректировка может быть рассчитана на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2017 том 3 «Земельные участки», под редакцией Л.А.Лейфера. Так как оцениваемый земельный участок является земельным участком под объекты офисно-торгового назначения, то, по данным справочника, зависимость между площадью и ценой объекта выражается уравнением.

Рисунок 8-22 Обоснование корректировки на площадь земельных участков под объекты офисно-торгового назначения



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017 том 3, «Земельные участки», под редакцией Л.А.Лейфера, рис.73, стр.198.

**Инженерно-коммуникационные системы.** Наличие на земельном участке подведенных инженерных коммуникаций – это один из главных ценообразующих факторов стоимости земельного участка, за исключением только сельскохозяйственных земель.

Согласно исследованиям, проведенным Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и представленным в «Сборнике рыночных корректировок» (СРК-2017), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, на стр.49 (табл.24. «Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков») было указано, что различия в диапазонах корректировок на наличие/отсутствие инженерных сетей на земельных участках в г. Москве не выявлены. Таким образом, можно сделать вывод, что земельные участки г. Москвы насыщены различными инженерными коммуникациями и их наличие/отсутствие не сказывается на стоимости участков.

Рисунок 8-23 Диапазоны корректировок на наличие/отсутствие инженерных сетей для коммерческих земель в г. Москва

Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
<b>Городские земельные участки</b>					
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, «Сборник рыночных корректировок» №15 (2015), стр. 37, под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича

## **Выводы по анализу сегмента рынка объекта оценки**

### ***Выводы по анализу рынка земельного участка:***

- г.Москва столкнулась с дефицитом свободных земельных участков, при этом перенос значительного числа промышленных предприятий и государственных учреждений за пределы МКАД, по мнению экспертов, не сможет в достаточной степени компенсировать недостаток свободных земельных участков в городе;
- рынок купли-продажи земельных участков в Москве по количеству сделок значительно отстает от рынка аренды;
- особенностью оценки участков в Москве является то, что наилучшим использованием в подавляющем большинстве случаев является их разрешенное использование, которое не подлежит изменению, даже если другое использование способно принести максимальный доход;
- каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

### ***Выводы по анализу данных Росреестра по сделкам с земельными участками***

По данным Росреестра за 01.01.2016-01.01.2018 годы, было найдено 6 сделок по договору купли-продажи земельного участка в ВАО г. Москвы. Стоимость права собственности земельных участков в ВАО г. Москвы находится в диапазоне от 8 823,53 до 279 710,59 руб./кв.м, общей площадью от 8,00 до 1 383,00 кв.м, НДС не облагается.

Слишком большой диапазон стоимости земельных участков не позволяет делать каких-либо выводов. Отсутствие данных по категории и разрешенному использованию земельных участков не позволяет продолжить анализ.

### ***Выводы по анализу фактических данных по ценам предложений земельных участков из сегмента рынка объекта оценки***

В рамках проведения анализа рынка объекта оценки, и следуя требованиям п.11 в ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи прав на незастроенные земельные участки из сегмента рынка объекта оценки.

В ходе анализа рынка и поиска сопоставимых объектов Оценщик сделал вывод, что стоимость незастроенных земельных участков, из сегмента рынка объекта оценки находится в диапазоне 7 391,30 – 19 912,06 руб./кв.м.



## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 9.1 Методика анализа наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано<sup>1</sup>.

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

**Потенциал местоположения.** Анализируется доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения, окружение объекта.

**Рыночный спрос.** Анализируется уровень спроса и предложения на все возможные типы и виды недвижимости различного функционального назначения, а также достоинства, обеспечивающие конкурентоспособность или недостатки.

**Правовая обоснованность.** Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования объекта недвижимости.

**Финансовая осуществимость.** Анализируется возможность переоборудования или усовершенствования объекта недвижимости под различные виды функционального использования.

**Максимальная доходность** – это суммарный итог рассматриваемых выше факторов, то есть способность выбранного варианта использования приносить поток денежных средств в достаточном количестве и нужной продолжительности.

### 9.2 Анализ наиболее эффективного использования для объектов оценки

Для определения наиболее эффективного использования объекта недвижимости - нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006011:7780, Оценщиком был проведен анализ всех критериев для различных вариантов использования объекта недвижимости (нежилого здания), таких как производственно-складское, офисное, торговое функциональное назначение.

Так как объект недвижимости относится к нежилому фонду, Оценщик не рассматривает жилое назначение, как несоответствующее юридически и документально закреплённому функциональному назначению объекта. Далее рассматриваются критерии наиболее эффективного использования для объекта недвижимости (нежилых помещений).

Объект оценки- земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 относится к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием: объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения офисных помещений (1.2.7).

---

<sup>1</sup> Глава 6 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7)

Так как изменение разрешенного использования в любом случае повлечет за собой значительные финансовые затраты, в данном случае, Оценщик принял наиболее эффективное использование земельного участка, как текущее, на дату оценки.

**Потенциал местоположения.** Нежилое помещение, находящееся по адресу: г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А, расположено между ТТК и МКАД, на границе производственной и жилой застройки. Ближайшее окружение составляют объекты производственной и жилой застройки, а также объекты социальной инфраструктуры. В целом транспортная и пешеходная доступность хорошая.

Объекты с данным местоположением эффективно использовать в качестве офисного, торгового и/или производственно-складского назначения.

**Рыночный спрос.** Проанализировав ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик пришёл к заключению, что на момент оценки спросом пользуются все рассматриваемые варианты функционального использования.

**Правовая обоснованность.** Использование объектов недвижимости в качестве любого из рассматриваемых функциональных назначений юридически законно, так как объекты принадлежат к нежилому фонду, что не противоречит любому из рассматриваемых вариантов функционального назначения.

**Финансовая осуществимость.** Использование оцениваемого нежилого помещения в качестве офисных помещений, финансово осуществимо, так как не требует соответствующих своему назначению дополнительных финансовых вложений в реконструкцию, перепланировку и т.п. Использование оцениваемых помещений в качестве торговых или производственно-складских нецелесообразно в связи вытекающей необходимостью перепланировки и соответствующего капитального ремонта, что повлечет большой объем капитальных затрат.

**Максимальная доходность.** Вариант функционального использования оцениваемого нежилого помещения в качестве объекта офисного назначения, по мнению Оценщика, принесет поток денежных средств в достаточном количестве, нужного качества и продолжительности. Использование объекта недвижимости в качестве объектов торгового и производственно-складского назначения нецелесообразно, так как повлечет за собой большой объем капитальных расходов.

**Выводы:** Таким образом, по мнению Оценщика, наиболее эффективным является использование оцениваемого нежилого помещения в качестве офисного помещения, т.е. в соответствии с его текущим использованием.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – земельного участка, является его текущее разрешенное использование.

## 10.ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В данном Отчёте целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки, являющимися объектами недвижимого имущества. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и методы к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости – нежилого помещения и земельного участка под ним.

### 10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определенные методы оценки, представленные в таблице ниже.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки. Ниже в таблице приведено краткое описание методов оценки недвижимого имущества и ограничения по их использованию.

Таблица 10-1 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
<b>Затратный подход</b>		
<b>Метод количественного обследования</b>	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объектов в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
<b>Метод разбивки по компонентам</b>	Представляет собой модификация метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
<b>Метод сравнительной единицы</b>	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объектов оценки (1 кв.м, 1 куб.м, 1 машина-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применим практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости, БУПС – базовые укрупненные показатели стоимости строительства – для Москвы и т.п.). применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
<b>Метод объектов-аналогов</b>	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объектов определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
<b>Метод индексации затрат</b>	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
<b>Сравнительный подход</b>		
<b>Качественные методы оценки</b>		
<b>Метод относительного сравнительного анализа</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
<b>Метод экспертных оценок</b>		В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	технологией выбранного для оценки метода	ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
<b>Количественные методы оценки</b>		
<b>Метод регрессионного анализа</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку этого объекта с использованием данных сегмента рынка оцениваемого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
<b>Метод количественных корректировок</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	
<b>Доходный подход</b>		
<b>Метод прямой капитализации</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию
<b>Метод дисконтирования денежных потоков</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Метод капитализации по расчетным моделям	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем капитализации доходов по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения

Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

### Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>2</sup>.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- 1) Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования);
- 2) Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- 3) Определение прибыли предпринимателя;
- 4) Определение износа и устареваний;
- 5) Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- 6) Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

<sup>2</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок. Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.<sup>3</sup>

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

---

<sup>3</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Основные этапы расчёта стоимости при сравнительном подходе методом количественных корректировок:

- 1) Подробное исследование рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки;
- 2) Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки;
- 3) Определение подходящих единиц сравнения;
- 4) Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик);
- 5) Внесение корректировок на выделенные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов;
- 6) Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и расчет величины стоимости объекта оценки.

### Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.<sup>4</sup>

При использовании доходного подхода наиболее распространенными являются метод прямой капитализации дохода и метод капитализации по расчетным моделям.

Расчёт стоимости объекта данными методами включает в себя последовательный расчёт следующих показателей для объекта оценки:

- 1) Ставка арендной платы по оцениваемому объекту, руб./кв.м/год;
- 2) Потенциальный валовой доход от объекта (ПВД), руб./год;
- 3) Действительный валовой доход от объекта (ДВД), руб./год;
- 4) Чистый операционный доход от объекта (ЧОД), руб./год;
- 5) Ставка капитализации по объекту (k), %;
- 6) Стоимость объекта в рамках доходного подхода (C), руб.

---

<sup>4</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)



Разница между методом прямой капитализации и капитализации по расчетным моделям заключается в том, что в первом указанном методе информация по годовому доходу и ставке капитализации объекта берется с рынка (в основном из данных аналитических исследований соответствующего сегмента рынка объекта оценки), в то время как при использовании второго указанного метода величина годового дохода объекта оценки рассчитывается по расчетным моделям с учётом всех индивидуальных особенностей объекта оценки, а ставка капитализации определяется методом кумулятивного построения.

## 10.2 Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования (источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р).

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Считается, что стоимости земельных участков, полученные различными методами, равнозначны. Однако при сравнении результатов, полученных различными методами, предпочтение следует отдать тем, которые исчислены с использованием более достоверной информации. Каждый из данных методов может быть использован не только для экспертных оценок локальных объектов, но и при наличии достаточного массива данных о сделках для построения моделей рынка методами математической статистики с использованием прикладных программных продуктов.

Таблица 10-2 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

Используемые методы	Особенности ЗУ	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод сравнения продаж Метод выделения Метод распределения	застроенные, незастроенные застроенные застроенные	Сравнительный
Метод капитализации земельной ренты Метод остатка Метод предполагаемого использования	застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные	Доходный

### Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода следующая:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

### **Метод выделения**

Метод выделения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод выделения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Также для применения метода необходимо соблюдение условия соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

### **Метод распределения**

Метод распределения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод распределения используется для оценки застроенных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
5. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
6. расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого земельным участком при наиболее эффективном использовании земельного участка;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
3. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный соответствующий коэффициент капитализации.

### **Метод остатка**

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
2. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
3. расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
4. расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

1. расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
2. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
3. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

4. расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

### **Метод предполагаемого использования**

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
2. определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
3. определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
4. определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
5. расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной ставке дисконтирования.

### **10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки**

Оценщик считает необходимым ранжировать подходы к оценке объектов оценки по их возможности применения и надежности с точки зрения результатов, которые будут получены при применении каждого из них.

Расчет рыночной стоимости объекта с использованием *затратного подхода* применяется, когда существует возможность определить и рассчитать затраты, необходимые для воспроизводства, либо замещения объекта оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства, с учетом износа и устаревания. При этом следует отметить, что необходимые исследования, анализ и расчет следует проводить по конкретной технической и строительной информации, полученной в полном объеме из достоверных источников.

Также следует отметить, что п.24 ФСО №7 гласит: «При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения: затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

*Таким образом, на основании вышеперечисленного, Оценщик считает, что использование затратного подхода в рамках данной оценки некорректно и противоречит стандартам ФСО №7, а также может привести к большой погрешности при вычислениях, и, в конечном счете, к искаженным результатам оценки в целом.*

Расчет рыночной стоимости объекта с использованием *сравнительного подхода* должен базироваться на доступной и достоверной (проверяемой) для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Данная информация, касающаяся сопоставимых объектов, должна обеспечивать возможность проведения полноценного исследования, анализа складывающихся тенденций на конкретных сегментах рынка, к которым можно отнести объект сопоставления информации о совершении сделок и обеспечения доказательности своих выводов.

Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что, информации о сделках (или о предложениях) по продаже объектов недвижимости, аналогичных по функциональному назначению ЕОН, в который входят объекты оценки – нежилое помещение и земельный участок под ним, достаточно для проведения расчета стоимости ЕОН методом количественных корректировок в рамках сравнительного подхода.

Далее из полученной стоимости ЕОН методом распределения, используемым для оценки земельных участков сравнительным подходом, возможно будет выделить стоимость прав на земельный участок.

Также для оценки земельного участка возможен к применению метод сравнения продаж, используемый для оценки для земельных участков. В рамках проведенного анализа рынка Оценщик пришел к выводу, что информации о сделках (или о предложениях) по продаже прав на сопоставимые земельные участки достаточно для проведения расчета стоимости оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

*Наличие сопоставимых данных позволяет применить сравнительный подход к оценке объектов оценки, используя метод количественных корректировок для оценки ЕОН, метод распределения для выделения стоимости нежилых помещений и земельного участка из полученной стоимости ЕОН, а также метод сравнения продаж для оценки стоимости земельного участка в отдельности.*

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

Объекты оценки – нежилые помещения и земельный участок под ними, являются объектами коммерческой офисной недвижимости, и на дату оценки в качестве ЕОН способны генерировать потоки доходов от сдачи в аренду помещений длительное время, ограниченное сроком жизни объекта.

С учетом наличия достаточной аналитической информации по рынку коммерческой недвижимости, так и информации по конкретным предложениям/офертам по аренде объектов коммерческой недвижимости, сопоставимых с объектом оценки – нежилым помещением по основным элементам сравнения, Оценщик методологически имеет возможность применить доходный подход к оценке объекта оценки – нежилого помещения, используя метод прямой капитализации и капитализации по расчетным моделям, с

последующим определении доли приходящейся на оцениваемое нежилое помещение и земельный участок.

Разница между методом прямой капитализации и капитализации по расчетным моделям заключается в том, что в первом указанном методе информация по годовому доходу и ставке капитализации объекта берется с рынка (в основном из данных аналитических исследований соответствующего сегмента рынка объекта), в то время как при использовании второго указанного метода величина годового дохода объекта оценки рассчитывается по расчетным моделям с учётом всех индивидуальных особенностей объектов исследования, а ставка капитализации определяется методом кумулятивного построения.

По мнению Оценщика, результаты, полученные методом капитализации по расчетным моделям, будут существенно более достоверными, так как при расчете данным методом учитываются все индивидуальные особенности оцениваемого объекта (точное местоположение объекта, класс помещений, существующие риски при расчете ставки капитализации, привязанные к масштабу объекта и его сложности в управлении, а также прочие особенности). Метод прямой капитализации является более общим и усредненным.

Далее, согласно доле стоимости прав на земельный участок в стоимости ЕОН, также можно будет получить стоимости нежилых помещений и земельного участка по отдельности.

***Таким образом, при расчете рыночной стоимости объектов оценки – нежилых помещений и земельного участка, Оценщик считает возможным и целесообразным использование доходного подхода, метода капитализации по расчетным моделям для расчета стоимости ЕОН, в который входят объекты оценки, с последующим выделением стоимости земельного участка и нежилых помещений, согласно их долям в стоимости в ЕОН.***

## **11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **11.1 Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом сравнения продаж**

#### **Методика расчета метода сравнения продаж**

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта недвижимости (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.



Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом недвижимости будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

**прямым попарным сопоставлением цен аналогов**, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

**прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов**, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

**корреляционно - регрессионным анализом** связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

**определением затрат**, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

**экспертным обоснованием** корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Общая формула, используемая сравнительным подходом, выглядит следующим образом:

$$C_{кв.м} = \sum_{i=1}^n \frac{(C_i * M_1 * M_2 * \dots * M_k + A_1 + A_2 + \dots + A_l)}{x_i}, \text{ где} \quad (11-1)$$

$C_{кв.м}$  - искомая рыночная стоимость квадратного метра объекта оценки;

$C_i$  – стоимость квадратного метра  $i$ -того объекта – аналога;

$M_1 - M_k$  – мультипликативные (относительные) поправки (по элементам сравнения);

$A_1 - A_l$  – аддитивные (абсолютные) поправки (по элементам сравнения);

$n$  – число объектов – аналогов, используемых в расчете;

$x_i$  – вес  $i$  – того объекта – аналога.

Итоговый расчёт рыночной стоимости земельного участка производится по следующей формуле:

$$C_{ЗУ} = C_{кв.м} * S_{ЗУ} \quad (11-2)$$

### Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (за кв.м).

### Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнительного анализа продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков в г. Москве, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам:

- Реализуемые права на объект: право собственности и право аренды;
- Дата предложения (оферты): дата оценки или дата, максимально близкая к дате оценки до даты оценки;
- Категория и разрешенное использование: земли населенных пунктов г. Москва, под офисную застройку;
- Местоположение: г. Москва, между ТТК и МКАД.

Перечень аналогов объекта оценки был выбран из всех найденных в процессе анализа рынка объекта оценки фактических предложений по офертам земельных участков в открытых и доступных для Оценщика источниках, ссылки и копии вэб-страниц с предложениями и объявлениями о продаже объектов-аналогов представлены в Приложении 3 настоящего Отчета.

### Введение корректировок в цены объектов-аналогов

Оценщик провел анализ элементов сравнения для определения значимых корректировок и расчета численных/процентных значений корректировок.

**Имущественные права.** Корректировка на имущественные права в данной оценке не производится, когда по аналогам предметом будущей сделки является право собственности. В иных случаях требуется введение данной корректировки.

В данном случае, подобранные объекты-аналоги №1,2 содержат информацию по реализации права аренды, аналоги №3,4 – права собственности.

Так как оцениваемым правом на земельный участок является право аренды, аналоги №3,4 требуют внесения корректировки.

Исследование на тему разницы в стоимости права аренды и права собственности представлено в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №21, 2017, в ред. Яскевича Е.Е, стр.14.

Корректировка на имущественные права составит -21,40% (=0,786-1).

Рисунок 11-1 Соотношение ПА/ПС для земельных участков

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРК-2016 март 2016 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 ноябрь 2017 г.
13	Москва														
	Центр	Торговое									0,590		0,612		0,638
	Центр	Офисное									0,482	0,654			
	Середина	Торговое					0,588	0,676	0,534		0,676			0,702	
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816		0,643	0,702			0,786
	Середина	Сервисное				0,608	0,800		0,708				0,754		
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988	0,932		0,934	0,912
	Окраина	Торговое	0,408						0,560	0,816	0,692	0,731			0,790
	Окраина	Офисное					0,714				0,790	0,808			0,780
	Окраина	Офисно-складское					0,856						0,905		0,882
	Окраина	Сервисное			0,712						0,766	0,804		0,855	

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №21, 2017, в ред. Яскевича Е.Е., стр.14.

**Условия сделки (корректировка на торг).** Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. Оценщик проводил расчет в допущении, что объекты аналоги выставлены к продаже добровольными продавцами без принуждения после проведения ими адекватного маркетинга.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» №21 (2017), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Корректировка на уторгование для земельных участков в г.Москва находится в диапазоне минус 11-12%. В данном случае использовалось среднее значение данного диапазона 11,5%.

Рисунок 11-2 Обоснование корректировки на уторгование

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)

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» №21 (2017), стр. 15 под редакцией Е.Е. Яскевича.

**Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.**

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Так как в офертах аналогов отсутствуют особенности свершения будущей сделки, расчет стоимости объекта исследования проведен при введении специального допущения, что данные особенности являются типичными для данной категории имущества.

**Динамика цен.** В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени.

Оценщику удалось подобрать аналоги, представленные к продаже на дату или максимально близкую к дате оценки (в диапазоне нескольких дней до даты оценки), поэтому корректировка не требуется.

**Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование).**

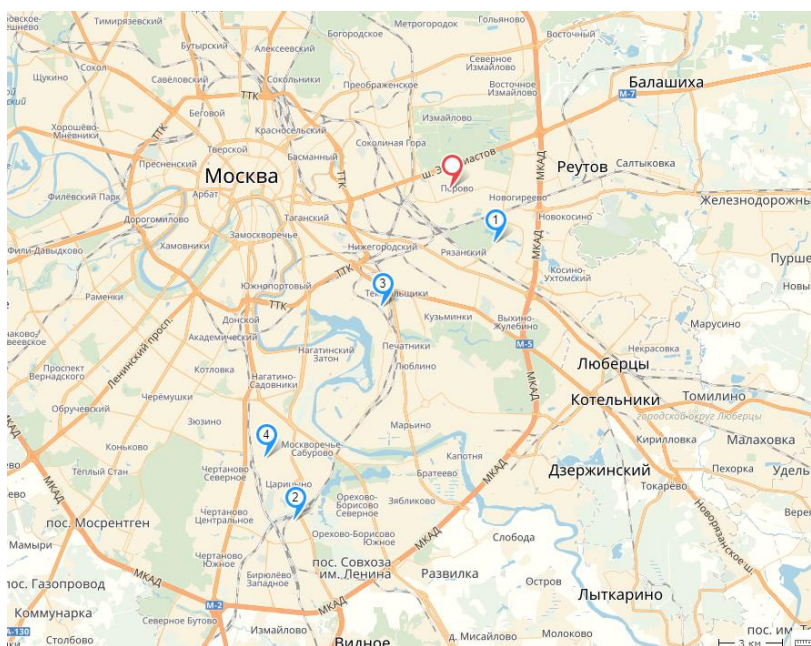
Корректировка на функциональное назначение производится, если назначение аналога отличается от назначения объекта оценки.

Корректировка по данному элементу сравнения не проводилась в силу того, что аналоги были подобраны с аналогичным разрешенным использованием.

В данном случае, необходимо отметить, что разрешенное использование земельного участка является: объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения офисных помещений (1.2.7), аналоги выбраны сопоставимые по функциональному назначению, корректировка не вводилась.

**Местоположение.** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

**Рисунок 11-3 Местоположение объекта оценки и его аналогов на карте г. Москвы**



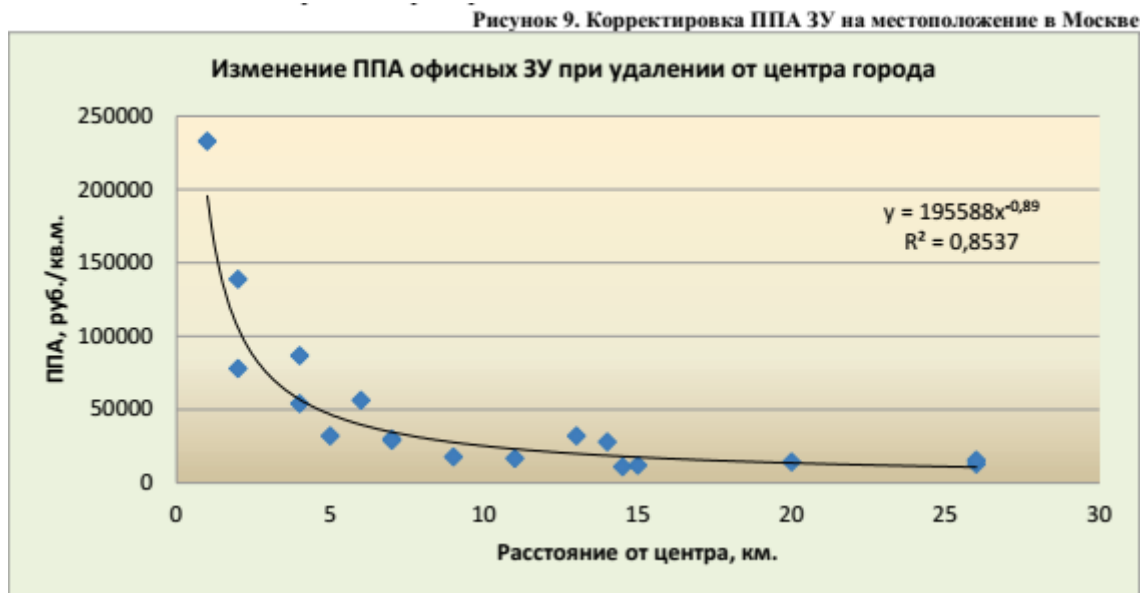
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Примечание: красным цветом обозначен объект исследования, синим – его объекты-аналоги

Объект оценки и аналоги находятся в различном удалении от центра г.Москвы, поэтому их стоимость необходимо скорректировать.

Корректировка на местоположение вводилась по зависимости стоимости права аренды земельных участков от удаленности от центра г.Москвы, представленной в «Сборник рыночных корректировок», СРК-2017, под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 11-4 Корректировка на местоположение



Источник информации: «Сборник рыночных корректировок», СРК-2017, под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, стр.25

Таблица 11-1 Расчет корректировки на местоположение

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 3
Местоположение	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, вл.20А, м.Перово, 10-12 м.п.д.	г.Москва, ул.Юности, м.Рязанский проспект	г.Москва, ул.6-я Радиальная, вл.30, м.Царицино, 11 м.п.д.	г.Москва, Проектируемый проезд 3610 (проезд Шоссейный), вл.18, м.Текстильщики	г.Москва, пр.Тарный, м.Чертановская, 20 м.п.д.
удаленность от центра (Манежная площадь, нулевой км), км	10	12	15	8	12
свободный член	195 588,00	195 588,00	195 588,00	195 588,00	195 588,00
степень	-0,89	-0,89	-0,89	-0,89	-0,89
ценовой коэффициент	25 196,62	21 422,54	17 563,90	30 732,09	21 422,54
<b>Корректировка</b>	-	<b>17,62%</b>	<b>43,46%</b>	<b>-18,01%</b>	<b>17,62%</b>

Источник информации: расчет Оценщика

**Транспортная и пешеходная доступность.** Данная корректировка учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного подъезда, и подхода к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятность автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщение, насыщенность пешеходных потоков и т.п.

Когда объект оценки и аналоги находятся в границах г.Москвы, в условиях развитой дорожно-транспортной сети и обеспеченности асфальтированного подъезда к любой части города и к каждому объекту недвижимости, корректировка на транспортную доступность к объектам недвижимости зачастую не вводится.

В данном случае, подобранные аналоги, по транспортной и пешеходной доступности соответствуют объекту оценки (транспортная доступность хорошая, в некотором удалении от станций метрополитена), поэтому корректировка не требуется.

**Площадь.** Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади земельного участка. Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

Корректировка на площадь вводилась на основании зависимости удельной цены земельного участка под офисную застройку от площади, представленной в Справочнике оценщика недвижимости-2017 том 3 «Земельные участки» 2017 год, под редакцией Л.А.Лейфера.

Рисунок 11-5 Корректировка на площадь земельных участков под офисно-торговую застройку

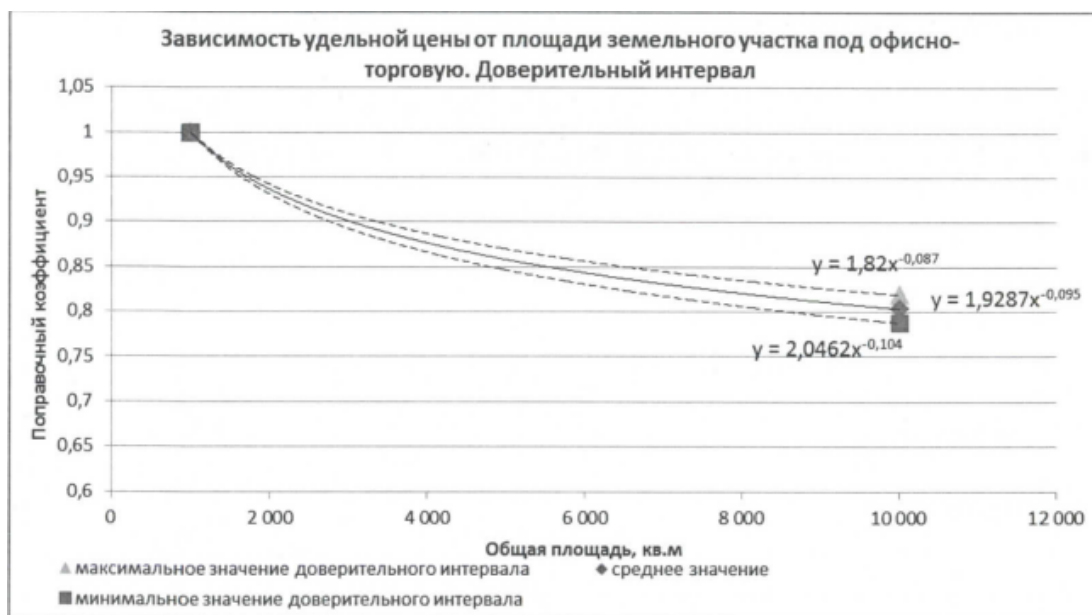


Рис. 73

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 том 3 «Земельные участки», под редакцией Л.А.Лейфера, стр.198

Таблица 11-2 Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м	2 800,00	5 000,00	23 000,00	12 053,00	30 000,00
свободный член	1,9287	1,9287	1,9287	1,9287	1,9287
Степень	-0,0950	-0,0950	-0,0950	-0,0950	-0,0950
ценовой коэффициент	0,9074	0,8587	0,7428	0,7899	0,7243
<b>Корректировка</b>	-	<b>5,66%</b>	<b>22,15%</b>	<b>14,87%</b>	<b>25,27%</b>

Источник информации: расчет Оценщика

**Инженерно-коммуникационные системы.** Корректировка на инженерно-коммуникационные системы учитывает наличие или отсутствие подведённых централизованных инженерных коммуникаций, таких как электроэнергия, газопровод, отопление, водоснабжение, канализация и т.п.

В данном случае, оцениваемый земельный участок рассматривается и оценивается как условно незастроенный, т.е. без наличия улучшений, в том числе подведенных и подключенных инженерных коммуникаций, подобранные аналоги также рассматривались при допущении наличия возможности подключения инженерных коммуникаций по границе, поэтому корректировка не требуется.

#### Расчёт стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Следующим этапом был произведен расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж в размере общей площади, далее выделена доля Заказчика в праве аренды земельного участка, которая, согласно представленным Заказчиком данным, составляет 425/1000. Данный расчет представлен в таблице далее.

После внесения всех необходимых корректировок в цены аналогов Оценщик провел отбор аналогов для итогового расчета стоимости земельного участка. Несмотря на высокую величину некоторых внесенных корректировок, стоимости, после внесения корректировок получены в одном ценовом ряде, существенных (экстремальных) выпадений не наблюдается, все аналоги допущены до процедуры согласования.

Снижение коэффициента вариации по единицам сравнения аналогов со значения 47,42% до процедуры внесения корректировок на различия до значения 11,47% после процедуры внесения корректировок и отбора аналогов косвенно говорит о корректности всех проведенных действий Оценщика.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, оставшихся после отбора, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

Таблица 11-3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 сравнительным подходом, методом сравнения продаж

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес местонахождения	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, вл.20А, м.Перово, 10-12 м.п.д.	г.Москва, ул.Юности, м.Рязанский проспект	г.Москва, ул.6-я Радиальная, вл.30, м.Царицино, 11 м.п.д.	г.Москва, Проектируемый проезд 3610 (проезд Шоссейный), вл.18, м.Текстильщики	г.Москва, пр.Тарный, м.Чертановская, 20 м.п.д.
2	Наличие улучшений на земельном участке	оценка ЗУ как незастроенного	нет	нет	нет	нет
3	Дата оферты (объявления)/сделки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
4	Площадь объекта, кв.м	2 800,00	5 000,00	23 000,00	12 053,00	30 000,00
5	Реализуемое право на объект	право аренды	право аренды	право аренды	право собственности	право собственности
6	Цена предложения по оферте, руб.	-	50 000 000,0	170 000 000,0	240 000 000,0	290 000 000,0
7	Удельная цена предложения по оферте, руб./кв.м	-	<b>10 000,00</b>	<b>7 391,30</b>	<b>19 912,06</b>	<b>9 666,67</b>
8	Среднее значение, руб./кв.м		<b>11 742,51</b>			
9	Коэффициент вариации		<b>47,42%</b>			
9	Имущественные права (оцениваемые права/права на аналоги)	право собственности	право аренды	право аренды	право собственности	право собственности
-	Корректировка	-	0,00%	0,00%	<b>-21,40%</b>	<b>-21,40%</b>
-	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	-4 261,18	-2 068,67
-	Скорректированная ед. цена	-	10 000,00	7 391,30	15 650,88	7 598,00
10	Корректировка на торг	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
-	Корректировка	-	<b>-11,50%</b>	<b>-11,50%</b>	<b>-11,50%</b>	<b>-11,50%</b>
-	Корректировка ед. цены	-	-1 150,00	-850,00	-1 799,85	-873,77



№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
-	Скорректированная ед. цена	-	8 850,00	6 541,30	13 851,02	6 724,23
<b>11</b>	<b>Условия финансирования, условия сделки, обстоятельства сделки</b>	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
-	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Скорректированная ед. цена	-	8 850,00	6 541,30	13 851,02	6 724,23
<b>12</b>	<b>Динамика цен</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
-	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Скорректированная ед. цена	-	8 850,00	6 541,30	13 851,02	6 724,23
<b>13</b>	<b>Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)</b>	объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (1.2.3); объекты размещения офисных помещений (1.2.7)	под строительство административного здания	под строительство общественно-деловых объектов	под офисно-торговый комплекс	свободное назначение
-	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Скорректированная ед. цена	-	8 850,00	6 541,30	13 851,02	6 724,23
<b>14</b>	<b>Местоположение</b>	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, вл.20А, м.Перово, 10-12 м.п.д.	г.Москва, ул.Юности, м.Рязанский проспект	г.Москва, ул.6-я Радиальная, вл.30, м.Царицино, 11 м.п.д.	г.Москва, Проектируемый проезд 3610 (проезд Шоссейный), вл.18, м.Текстильщики	г.Москва, пр.Тарный, м.Чертановская, 20 м.п.д.
	удаленность от центра (Манежная площадь, нулевой км),км	10	12	15	8	12

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	свободный член	195 588,00	195 588,00	195 588,00	195 588,00	195 588,00
	степень	-0,89	-0,89	-0,89	-0,89	-0,89
	ценовой коэффициент	25 196,62	21 422,54	17 563,90	30 732,09	21 422,54
-	Корректировка	-	<b>17,62%</b>	<b>43,46%</b>	<b>-18,01%</b>	<b>17,62%</b>
-	Корректировка ед. цены	-	1 559,13	2 842,64	-2 494,85	1 184,63
-	Скорректированная ед. цена	-	10 409,13	9 383,95	11 356,17	7 908,86
<b>15</b>	<b>Транспортная и пешеходная доступность</b>	развитая дорожно-транспортная инфраструктура, в удалении от метро	развитая дорожно-транспортная инфраструктура, в удалении от метро	развитая дорожно-транспортная инфраструктура, в удалении от метро	развитая дорожно-транспортная инфраструктура, в удалении от метро	развитая дорожно-транспортная инфраструктура, в удалении от метро
-	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Скорректированная ед. цена	-	10 409,13	9 383,95	11 356,17	7 908,86
<b>16</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	2 800,00	5 000,00	23 000,00	12 053,00	30 000,00
	свободный член	1,9287	1,9287	1,9287	1,9287	1,9287
	степень	-0,0950	-0,0950	-0,0950	-0,0950	-0,0950
	ценовой коэффициент	0,9074	0,8587	0,7428	0,7899	0,7243
-	Корректировка	-	<b>5,66%</b>	<b>22,15%</b>	<b>14,87%</b>	<b>25,27%</b>
-	Корректировка ед. цены	-	589,45	2 078,30	1 689,19	1 998,56
-	Скорректированная ед. цена	-	10 998,58	11 462,25	13 045,36	9 907,42
<b>17</b>	<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	оценивается как условно свободный от улучшений, в т.ч. инженерных коммуникаций	допущение: по границе	допущение: по границе	допущение: по границе	допущение: по границе
-	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
-	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00
-	<b>Скорректированная ед. цена</b>	-	<b>10 998,58</b>	<b>11 462,25</b>	<b>13 045,36</b>	<b>9 907,42</b>

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
18	Среднее значение, руб./кв.м		11 353,40			
19	Коэффициент вариации		11,47%			
20	Число внесенных корректировок	14,00	3,00	3,00	4,00	4,00
21	Удельный вес аналога	1,00	0,29	0,29	0,21	0,21
22	Удельная стоимость аналога	-	3 142,45	3 274,93	2 795,43	2 123,02
23	Скорректированная удельная стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб./кв.м	11 335,83				
24	Стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	31 740 327				
25	Доля Заказчика в праве аренды земельного участка	425/1000				
26	Стоимость права аренды доли земельного участка с учетом НДС, руб.	13 489 639				

Источник информации: расчет Оценщика

*Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – права аренды доли 425/1000 земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024, рассчитанная сравнительным подходом, методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки составляет 13 489 639 рублей с учетом НДС.*

## 11.2 Расчет стоимости нежилого помещения методом количественных корректировок и земельного участка методом распределения

### Методика расчета

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

Применение метода количественных корректировок для расчета стоимости, заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
3. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
4. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
5. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
6. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия сделки (скидки к ценам предложений);
- условия финансирования и продажи, состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия, нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- динамика сделок (изменения цен за период между датами сделки и оценки);
- функциональное назначение объекта;
- месторасположение объекта (удаленность от станции метро);
- транспортная и пешеходная доступность к объекту;
- общая площадь объекта;
- этаж, на котором расположен объект;
- качественно-техническое (физическое) состояние объекта/ класс объекта.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

**прямым попарным сопоставлением цен аналогов**, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

**прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов**, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

**корреляционно-регрессионным анализом** связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости объекта оценки;

**определением затрат**, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Общая формула, используемая для расчета стоимости ЕОН, выглядит следующим образом:

$$C_{кв.м} = \sum_{i=1}^n \frac{(C_i * M_1 * M_2 * \dots * M_k + A_1 + A_2 + \dots + A_l)}{x_i}, \text{ где} \quad (11-3)$$

$C_{кв.м}$  - искомая рыночная стоимость квадратного метра объекта оценки;

$C_i$  – стоимость квадратного метра  $i$ -того объекта – аналога;

$M_1 - M_k$  – мультипликативные (относительные) поправки (по элементам сравнения);

$A_1 - A_l$  – аддитивные (абсолютные) поправки (по элементам сравнения);

$n$  – число объектов – аналогов, используемых в расчете;

$x_i$  – вес  $i$  – того объекта – аналога.

**В данном случае, после применения метода количественных корректировок для оценки стоимости ЕОН, включающего нежилое помещение и соответствующую долю земельного участка под ним, для определения стоимости доли стоимости земельного участка в ЕОН будет использован метод распределения.**

**Метод распределения** предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод распределения используется для оценки застроенных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### **Выбор единиц сравнения**

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м) по площади нежилого помещения.

### **Подбор объектов-аналогов**

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов ЕОН, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов-аналогов ЕОН из сегмента

рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки по следующим критериям:

- Реализуемые права на объект: право собственности на нежилое помещение;
- Дата предложения (оферты): дата оценки или дата, максимально близкая к дате оценки до даты оценки;
- Тип объекта: ЕОН, включающий офисные помещения, расположенные в офисных зданиях;
- Месторасположение: ВАО г. Москвы, максимально приближенные к месторасположению объекта оценки.

Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении данного Отчета «Материалы из открытых источников информации и баз данных, использованные в процессе оценки».

### Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Оценщик провел анализ элементов сравнения для определения значимых корректировок и расчета численных/процентных значений корректировок.

**Имущественные права.** Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на объект недвижимости к реализации. Корректировка на имущественные права производится, когда по аналогам предметом будущей сделки является право, отличное от права на оцениваемый объект. Так как в данном случае подобранные аналоги имеют аналогичные с объектом оценки имущественные права, а именно право собственности на нежилое помещение, то корректировка не вводилась.

**Условия сделки (корректировка на торг).** Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Корректировка на уторгование для офисной недвижимости в г. Москва находится в диапазоне минус 11-13%. В данном случае использовалось среднее значение данного диапазона 12%.

#### Рисунок 11-6 Обоснование корректировки на уторгование

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
<b>Крупные города</b>									
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)

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» №21 (2017), стр. 15 под редакцией Е.Е. Яскевича.

**Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.**

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества.

Данная корректировка не вводилась, в допущении, что условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки являются типичными для данной категории имущества для всех аналогов.

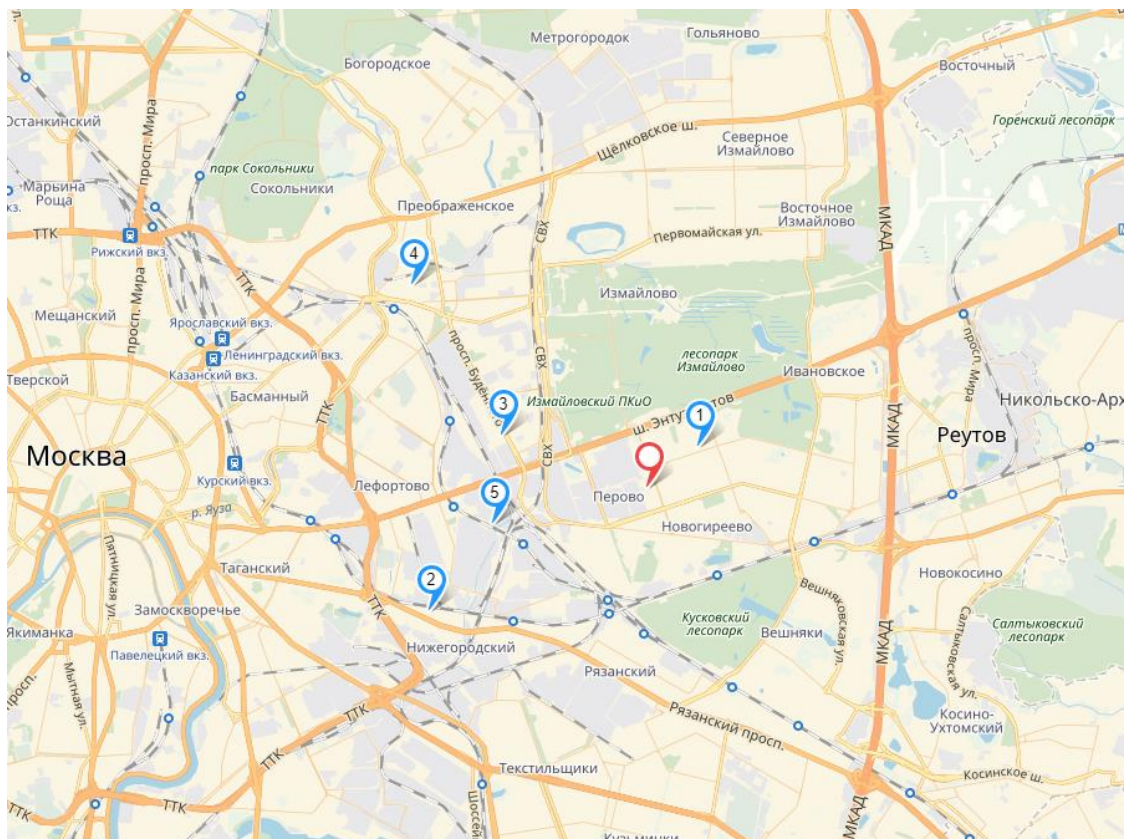
**Динамика цен.** В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени.

Оценщику удалось подобрать аналоги, представленные к продаже на дату, соответствующую дате оценки, поэтому корректировка на динамику цен не вводилась.

**Функциональное назначение.** Корректировка на функциональное назначение производится, если назначение аналога отличается от назначения объекта оценки. В данном случае подобранные аналоги по своему функциональному назначению соответствуют объекту оценки, поэтому корректировка не вводилась.

**Месторасположение.** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют, с точки зрения ценообразования, различное место расположения, то необходимо ввести корректировку.

Рисунок 11-7 Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г.Москвы





Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/> (красным цветом обозначен объект оценки, синим – объекты-аналоги).

В данном случае, корректировка на местоположение вводилась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 139. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

Рисунок 11-8 Корректировка на местоположение

Таблица 67

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 139

Таблица 11-4 Расчет корректировки на местоположение

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение (район г.Москвы)	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А, м.Перово, 10-12 м.п.д.	г.Москва, ул.Металлургов, д.23А, м.Перово, 15 м.п.д.	г.Москва, ул.Нижегородская, д.29-33, м.Автозаводская/Нижегородская, 11-13 м.п.д.	г.Москва, проспект Буденного, 30А, м.Шоссе Энтузиастов, 12 м.п.д.	г.Москва, ул.Семеновская, д.43, стр.1, м.Электроводская, 10 м.п.д.	г.Москва, 2-я ул. Энтузиастов, д.5, к.39, м.Авиамоторная, 15 м.п.д.
характеристика местоположения	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона	центр административного района	промзона

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
ценовой коэффициент	0,680 (=0,74+0,62)/2	0,740	0,680 (=0,74+0,62)/2	0,680 (=0,74+0,62)/2	0,870	0,620
Корректировка в %		-8,11%	0,00%	0,00%	-21,84%	9,68%

Источник информации: расчет Оценщика

**Транспортная и пешеходная доступность.** Данная корректировка учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного подъезда, и подхода к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятность автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения, насыщенность пешеходных потоков и т.п.

В данном случае, объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют, с точки зрения ценообразования, аналогичную характеристику транспортной и пешеходной доступности, поэтому введение корректировок не требуется.

**Площадь.** Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта недвижимости.

Размер корректировки на площадь рассчитывался на основании зависимости цены от площади, представленных в Справочнике оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 186. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

Рисунок 11-9 Корректировка на площадь

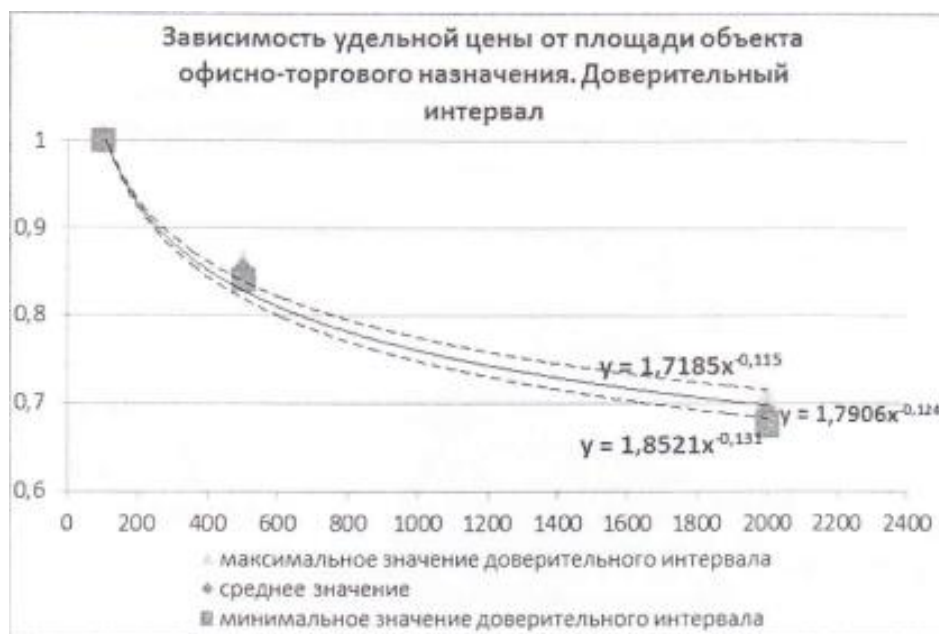


Рис. 57.<sup>7</sup>

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2017 г., в ред. Лейфера Л.А., стр. 186

Таблица 11-5 Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв.м	1 218,80	660,00	2 700,00	2 057,00	660,00	530,00
свободный член	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906
степень	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240
у	0,7419	0,8005	0,6722	0,6953	0,8005	0,8226
<b>Корректировка</b>		<b>-7,32%</b>	<b>10,37%</b>	<b>6,71%</b>	<b>-7,32%</b>	<b>-9,81%</b>

Источник информации: расчет Оценщика

**Этаж/наличие отдельного входа.** Расположение помещения на этаже может существенно повлиять на ее стоимость. Данная корректировка отражает влияние на стоимость в зависимости от расположения помещения в здании - в подвале, на цокольном, первом или втором и выше этажах, а также наличие отдельного входа. Следует отметить, что оба данных параметра имеют существенное влияние на стоимость для торговых помещений и не столь существенны для офисных.

В данном случае, Оценщику удалось подобрать аналоги, расположенные на различных этажах здания без отдельного входа в помещения, как и оцениваемое нежилое помещение, поэтому корректировка не вводилась.

**Качественно-техническое (физическое) состояние.** Корректировка на качественно-техническое состояние учитывает состояние отделки здания/ помещений.

В данном случае, Оценщику удалось подобрать аналоги по качественно-техническому состоянию – с отделкой, пригодное для эксплуатации, поэтому введение корректировки не требуется.

### Расчёт стоимости ЕОН методом количественных корректировок

Далее был произведен расчет рыночной стоимости ЕОН, включая нежилое помещение и земельный участок на него приходящийся, сравнительным подходом методом количественных корректировок.

Данный расчет представлен в следующей таблице.

Снижение коэффициента вариации по единицам сравнения аналогов со значения 26,47% до процедуры внесения корректировок на различия до значения 20,87% после процедуры внесения корректировок и отбора аналогов косвенно говорит о корректности всех проведенных действий Оценщика.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения, оставшихся после этапа отбора аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

Таблица 11-6 Расчет стоимости ЕОН в рамках сравнительного подхода методом количественных корректировок

№	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Дата объявления (оферты)		на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
2	Адрес местонахождения	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А, м.Перово, 10-12 м.п.д.	г.Москва, ул.Металлургов, д.23А, м.Перово, 15 м.п.д.	г.Москва, ул.Нижегородская, д.29-33, м.Автозаводская/Нижегородская, 11-13 м.п.д.	г.Москва, проспект Буденного, 30А, м.Шоссе Энтузиастов, 12 м.п.д.	г.Москва, ул.Семеновская, д.43, стр.1, м.Электrozаводская, 10 м.п.д.	г.Москва, 2-я ул. Энтузиастов, д.5, к.39, м.Авиамоторная, 15 м.п.д.
3	Реализуемое по оферте право на нежилые помещения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
4	Площадь нежилых помещений, кв.м	1 218,80	660,00	2 700,00	2 057,00	660,00	530,00
5	Цена предложения по объявлению с учётом НДС, руб./кв.м		48 300 000,00	148 500 000,00	175 000 000,00	66 000 000,00	29 150 000,00
6	Цена предложения по объявлению с учётом НДС, руб./кв.м		<b>73 182</b>	<b>55 000</b>	<b>85 075</b>	<b>100 000</b>	<b>55 000</b>
7	Среднее значение, руб./кв.м		<b>73 651,43</b>				
8	Коэффициент вариации		<b>26,47%</b>				
9	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		73 182	55 000	85 075	100 000	55 000
10	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>
	Корректировка ед. цены		-8 782	-6 600	-10 209	-12 000	-6 600

№	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Скорректированная ед. цена		64 400	48 400	74 866	88 000	48 400
<b>11</b>	<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена		64 400	48 400	74 866	88 000	48 400
<b>12</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату продажи)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена		64 400	48 400	74 866	88 000	48 400
<b>13</b>	<b>Назначение (функциональное использование)</b>	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена		64 400	48 400	74 866	88 000	48 400
<b>14</b>	<b>Местоположение (район г.Москвы)</b>	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А, м.Перово, 10-12 м.п.д.	г.Москва, ул.Металлургов, д.23А, м.Перово, 15 м.п.д.	г.Москва, ул.Нижегородская, д.29-33, м.Автозаводская/Нижегородская, 11-13 м.п.д.	г.Москва, проспект Буденного, 30А, м.Шоссе Энтузиастов, 12 м.п.д.	г.Москва, ул.Семеновская, д.43, стр.1, м.Электrozаводская, 10 м.п.д.	г.Москва, 2-я ул. Энтузиастов, д.5, к.39, м.Авиамоторная, 15 м.п.д.
	характеристика местоположения	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона	центр административного района	промзона
	ценовой коэффициент	0,680	0,740	0,680	0,680	0,870	0,620

№	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Корректировка в%		<b>-8,11%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-21,84%</b>	<b>9,68%</b>
	Корректировка ед. цены		-5 222	0	0	-19 218	4 684
	Скорректированная ед. цена		59 178	48 400	74 866	68 782	53 084
<b>15</b>	<b>Транспортная и пешеходная доступность</b>	транспортная доступность хорошая, пешеходная 10-12 м.п.д. от метро	транспортная доступность хорошая, пешеходная 15 м.п.д. от метро	транспортная доступность хорошая, пешеходная 11-13 м.п.д. от метро	транспортная доступность хорошая, пешеходная 12 м.п.д. от метро	транспортная доступность хорошая, пешеходная 10 м.п.д. от метро	транспортная доступность хорошая, пешеходная 15 м.п.д. от метро
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена		59 178	48 400	74 866	68 782	53 084
<b>16</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 218,80	660,00	2 700,00	2 057,00	660,00	530,00
	свободный член	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906
	степень	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240
	у	0,7419	0,8005	0,6722	0,6953	0,8005	0,8226
	Корректировка		<b>-7,32%</b>	<b>10,37%</b>	<b>6,71%</b>	<b>-7,32%</b>	<b>-9,81%</b>
	Корректировка ед. цены		-4 334	5 017	5 020	-5 037	-5 208
	Скорректированная ед. цена		54 844	53 417	79 886	63 744	47 876
<b>17</b>	<b>Этаж/ наличие отдельного входа</b>	различные этажи здания, отдельного входа нет	различные этажи здания, отдельного входа нет	различные этажи здания, отдельного входа нет	различные этажи здания, отдельного входа нет	различные этажи здания, отдельного входа нет	различные этажи здания, отдельного входа нет
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена		54 844	53 417	79 886	63 744	47 876
<b>18</b>	<b>Качественно-техническое (физическое) состояние</b>	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Корректировка ед. цены		0	0	0	0	0
19	Скорректированная ед. цена		54 844	53 417	79 886	63 744	47 876
20	Среднее значение, руб./кв.м		59 953,48				
21	Коэффициент вариации		20,87%				
22	Этап отбора аналогов		Аналог допущен до процедуры согласования	Аналог допущен до процедуры согласования	Аналог допущен до процедуры согласования	Аналог допущен до процедуры согласования	Аналог допущен до процедуры согласования
23	Число внесенных корректировок		3	2	2	3	3
24	Удельный вес аналога		0,17	0,25	0,25	0,17	0,17
25	Удельная стоимость аналога, руб./кв.м		9 140,70	13 354,23	19 971,55	10 624,02	7 979,32
26	Скорректированная стоимость единого объекта недвижимости с учётом НДС, руб./кв.м	61 070					
27	Скорректированная стоимость единого объекта недвижимости с учётом НДС, руб.	74 431 908					

Источник информации: расчет Оценщика

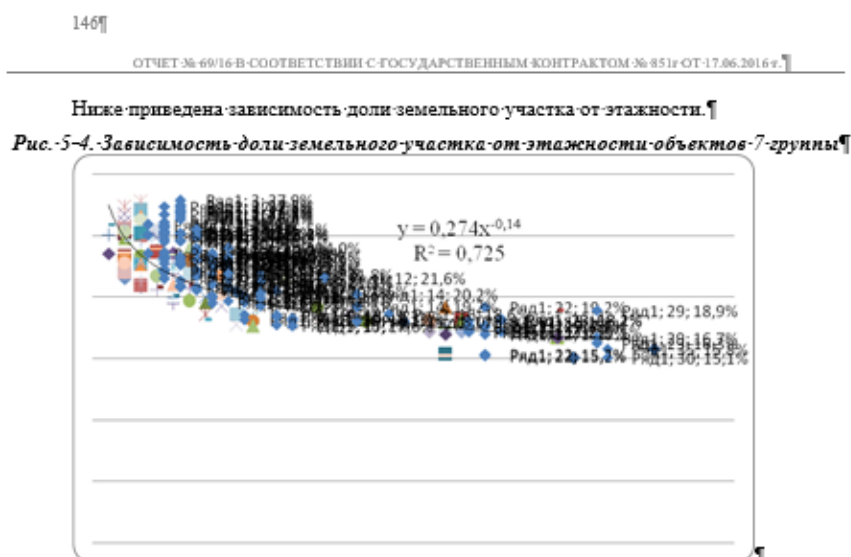
### 11.3 Распределение стоимости ЕОН на стоимость земельного участка и нежилого помещения

После определения стоимости единого объекта недвижимости, Оценщик, используя метод распределения, рассчитывает стоимость земельного участка, согласно его средней рыночной доле в ЕОН, и далее, получает стоимость объекта оценки - нежилого помещения.

Оценщик принял решение определить долю земельного участка, в едином объекте недвижимости по данным Отчета №69/16 «Об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства и помещений города Москвы» том № 2, на 01.01.2016 г., по данным ООО «КО-ИНВЕСТ», на основании зависимости доли земельного участка от этажности объектов.

В Отчете, ОКС (объекты капитального строительства) делятся на группы. В данном случае, были использованы значения группы №7 – «Объекты офисно-делового значения», стр.146. Изображение из Отчета представлено далее.

**Рисунок 11-10** Зависимость доли стоимости земельного участка от этажности улучшений 7 группы, на них расположенных



На основе выше приведенных зависимостей была рассчитана корректировка на долю земельного участка. Ниже приведены результаты расчета корректировки на долю земельного участка.

Расчет корректировки для объектов 7 группы осуществлялся по формуле:

$$\text{Доля ЗУ} = 0,274 \times x^{-0,14}$$

где X – количество надземных этажей

Ниже приведен пример результатов расчета доли земельного участка в зависимости от количества надземных этажей.

**Табл. 5-37. Расчет среднего значения доли земельного участка**

Наименование	Количество надземных этажей						
	1а	2а	3а	4а	5а	6а	7а
Объекты 7 группы	27,5%а	24,9%а	23,4%а	22,5%а	21,8%а	21,2%а	20,7%а
	8а	9а	10а	11а	12а	13а	14а
	20,3%а	20,0%а	19,7%а	19,4%а	19,2%а	19,0%а	18,7%а
	15а	16а	17а	18а	19а	20а	21а
	18,6%а	18,4%а	18,2%а	18,1%а	17,9%а	17,8%а	17,7%а
	22а	23а	24а	25а	26а	27а	...47а
	17,6%а	17,4%а	17,3%а	17,2%а	17,1%а	17,0%а	15,7%а

Источник информации: составлено Исполнителем работ

На основе приведенной выше зависимости была определена доля стоимости права на оцениваемый земельный участок в стоимости ЕОН с учетом этажности нежилого офисного здания, в котором расположены офисные помещения (24,9%).



Таблица 11-7 Определение среднего значения доли земельного участка

Наименование	Количество надземных этажей						
	1	2	3	4	5	6	7
Объекты 7 группы	27,5%	24,9%	23,4%	22,5%	21,8%	21,2%	20,7%
	8	9	10	11	12	13	14
	20,3%	20,0%	19,7%	19,4%	19,2%	19,0%	18,7%
	15	16	17	18	19	20	21
	18,6%	18,4%	18,2%	18,1%	17,9%	17,8%	17,7%
	22	23	24	25	26	27	...47
	17,6%	17,4%	17,3%	17,2%	17,1%	17,0%	15,7%

Источник информации: Отчет №69/16 «Об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства и помещений города Москвы» том № 2, на 01.01.2016 г., по данным ООО «КО-ИНВЕСТ»

Таблица 11-8 Выделение из стоимости ЕОН стоимости оцениваемого земельного участка и нежилого помещения

№	Показатель	Значение
1	Скорректированная стоимость ЕОН с учётом НДС, руб.	74 431 908
2	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН, %	24,90%
3	Стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	18 533 545
4	Стоимость нежилых помещений с учётом НДС, руб.	55 898 363

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – права аренды доли 425/1000 земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024, рассчитанная методом распределения на базе стоимости ЕОН, определенной методом количественных корректировок в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составила 18 533 545 рублей с учетом НДС. Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 по состоянию на дату оценки составила 55 898 363 рублей с учетом НДС.

#### 11.4 Согласование результатов оценки земельного участка сравнительным подходом

Так как стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода была определена двумя методами, Оценщику следует согласовать их результаты и определить согласованную стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода.

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты метода сравнения продаж и метода распределения с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. Оценщик получил следующие результаты оценки объекта оценки – земельного участка в рамках используемых методов:

- Метод сравнения продаж: 13 489 639 руб. с учётом НДС.
- Метод распределения: 18 533 545 руб. с учётом НДС.

Полученные результаты вполне сопоставимы, так как коэффициент вариации результатов составил 22,27% (допустимое максимальное значение коэффициента вариации 30%).

Так как данные методы использовались в рамках одного подхода и основаны на стоимостях, полученных сопоставимыми методами (методом сравнения продажи и количественных корректировок), основанными на подборе оферт по объектам-аналогам на открытом рынке, степень доверия к данным подходам аналогичная. Оценщик принял решение присвоить каждому подходу равные веса в размере 0,50.

Результаты расчетов согласованной стоимости объекта оценки – земельного участка с использованием результатов, полученных при использовании метода сравнения продаж и метода распределения в рамках сравнительного подхода, представлены в следующей таблице.

**Таблица 11-9** Расчет согласованной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта оценки	Стоимость объекта оценки, полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж) с учетом НДС, руб.	Стоимость объекта оценки, полученная по сравнительному подходу (метод распределения) с учетом НДС, руб.	Согласованная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 общей площадью 2 800 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул.1-я Владимирская, вл.20А	13 489 639	18 533 545	<b>16 011 592</b>
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>22,27%</i>		
<i>Интегральный показатель веса по соответствующему методу</i>	<i>0,50</i>	<i>0,50</i>	

*Источник информации: расчет Оценщика*

**Таким образом, согласованная в рамках сравнительного подхода стоимость объекта оценки – права аренды доли 425/1000 земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024, по состоянию на дату оценки составила 16 011 592 рублей с учетом НДС.**

## 12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

### 12.1 Методика расчета

При реализации доходного подхода для расчета стоимости ЕОН, в состав которого входят оцениваемые нежилые помещения и земельный участок под ними, Оценщик решил применить метод капитализации по расчетным моделям, в котором величина годового дохода от объекта недвижимости рассчитывается методом количественных корректировок с учётом всех индивидуальных особенностей объекта, а ставка капитализации определяется методом кумулятивного построения.

Расчёт стоимости включает в себя последовательный расчёт следующих показателей для объекта оценки:

1. Рыночная величина арендной ставки для оцениваемого объекта, руб./кв.м/год;
2. Потенциальный валовой доход от объекта (ПВД), руб./год;
3. Действительный валовой доход от объекта (ДВД), руб./год;
4. Чистый операционный доход от объекта (ЧОД), руб./год;
5. Ставка капитализации по объекту (к), %;
6. Стоимость ЕОН (С) путем деления ЧОД на к, руб.
7. Определение долей стоимости и стоимостей, приходящихся на объекты оценки в составе ЕОН.

Формула расчёта потенциального валового дохода от объекта (ПВД) имеет следующий вид:

$$ПВД = S \times C_{аренда} \text{ где} \quad (12-1)$$

$S$  – арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв.м;

$C_{аренда}$  – ставка арендной платы по объекту на дату оценки, включающая эксплуатационные расходы по объекту, которые компенсирует арендатор объекта, руб./кв.м/год.

Формула для расчёта действительного валового дохода от объекта (ДВД) имеет следующий вид

$$ДВД = ПВД - ПВД \times K_{нд} \text{ где} \quad (12-2)$$

$K_{нд}$  - коэффициент недоиспользования/недозагрузки объекта недвижимости.

Формула для расчёта чистого операционного дохода от объекта (ЧОД) имеет следующий вид

$$ЧОД = ДВД - ОР \text{ где} \quad (12-3)$$

$ОР$  – операционные расходы по объекту недвижимости, руб./год.

Для определения размера рыночной арендной ставки для оцениваемого помещения был произведен подбор объектов-аналогов, анализ их характеристик, введение при необходимости корректировок в их цены, и определение арендной ставки методом количественных корректировок, методика которого описана в Главе 11 «Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом» настоящего Отчета.

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке аренды оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности годовая ставка арендной платы за единицу площади объекта (руб./кв.м).

## 12.2 Установление периода прогнозирования

Поскольку в рамках доходного подхода Оценщик использует метод капитализации по расчетным моделям, предполагающий, что будущие чистые доходы или денежные потоки приблизительно будут равны текущим, то период прогнозирования был принят 1-му году.

## 12.3 Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

Объект оценки является эксплуатируемым офисным помещением, генерирующим и способным генерировать в будущем денежные потоки (выгоду) в виде арендных платежей. В прогнозируемом периоде не предполагается каких-либо резких колебаний в потоке доходов. Можно с уверенностью говорить о возможности генерации объектом оценки стабильного денежного потока на протяжении всего прогнозного периода.

## 12.4 Установление арендопригодной площади оцениваемых помещений

В данном случае, объектом оценки является нежилое помещение офисного назначения общей площадью 1 218,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А.

Так как на данное помещение у Заказчика, и соответственно, у Оценщика, нет в наличии экспликации, для определения арендопригодной площади объекта оценки использовались статистические данные StatRielt. С учетом года постройки здания, в котором расположен объект оценки, доля арендопригодной площади составила 0,86 (86% от общей площади объекта). Изображение представлено на рисунке далее.

### Рисунок 12-1 Коэффициенты арендопригодной площади

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

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

Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666>

Таким образом, арендопригодная площадь объекта оценки – нежилого помещения составила 1 048,17 кв. м, неарендопригодная площадь составила – 170,63 кв. м.

## 12.5 Определение размера рыночной величины арендной ставки

### Подбор объектов-аналогов

В данном случае, Оценщик будет определять рыночную арендную ставку оцениваемого помещения, в рамках арендопригодной площади исходя из предположения сдачи помещения блоками различной площади.

В данном случае, используя метод количественных корректировок, Оценщик опирался на предложения (оферты) по сдаче в аренду нежилых помещений, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам (элементам сравнения):

- Реализуемые права на объект: право аренды;
- Дата предложения (оферты): дата оценки или дата, максимально близкая к дате оценки до даты оценки;
- Тип объекта: офисное помещение, расположенное в офисном здании;
- Месторасположение: ВАО г. Москвы, максимально приближенные к месторасположению объекта оценки.

Рассматривались оферты по аренде, представленные и опубликованные в средствах массовой информации и сети Интернет. Ссылки и копии веб-страниц с предложениями и объявлениями о сдаче в аренду аналогов представлены в Приложении данного Отчета «Материалы из открытых источников и баз данных, использованные в процессе оценки».

### Введение корректировок в единицы сравнения аналогов

**Имущественные права.** Корректировка на имущественные права не вводилась, т.к. по всем аналогам предметом будущей сделки является право пользования на условиях аренды.

**Условия сделки (корректировка на торг).** Аналоги являются предложениями (офертами) по аренде помещений, и требуют внесения корректировки на торг. Оценщик проводил расчет в допущении, что все объекты аналоги выставлены к аренде добровольными продавцами без принуждения после проведения ими адекватного маркетинга. Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича. Корректировка на уторгование для аренды офисной недвижимости в г. Москва находится в диапазоне минус 7-8%. В данном случае использовалось среднее значение данного диапазона 7,5%.

Рисунок 12-2 Обоснование корректировки на уторгование

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)

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» №21 (2017), стр. 15 под редакцией Е.Е. Яскевича.

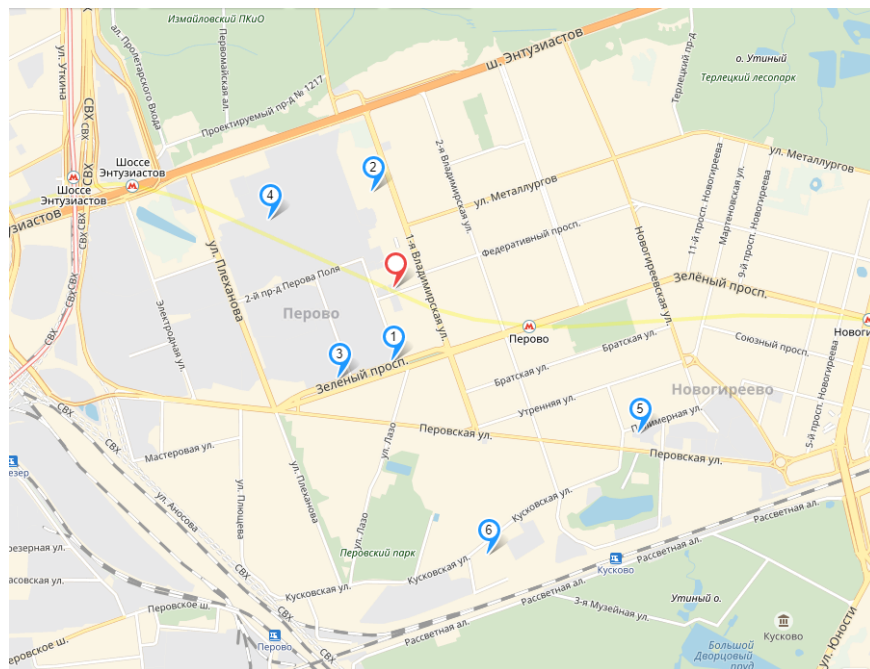
**Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.** В данном случае, при допущении, что условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки являются типичными для данной категории имущества для всех аналогов, корректировка не требуется.

**Динамика цен.** В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления об аренде аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен к аренде, может измениться с течением времени. В данном случае, Оценщику удалось подобрать аналоги, представленные к на даты, соответствующие дате оценки или максимально к ней приближенные до даты оценки, поэтому корректировка не требуется.

**Функциональное назначение.** Корректировка по данному элементу сравнения не проводилась, так как объекты-аналоги были подобраны с аналогичным назначением – офисные помещения в офисном здании.

**Местоположение.** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на его стоимость и ставку аренды его на рынке. Так аналоги объекта оценки находятся, с точки зрения ценообразования, различных районах г. Москвы, то необходимо ввести корректировку.

Рисунок 12-3 Местоположение объекта оценки и подобранных аналогов на карте г.Москвы



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/> (красным цветом обозначен объект оценки, синим – объекты-аналоги)

Корректировка на местоположение вводилась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода в ред. Лейфера Л.А., стр. 139. Изображение из справочника представлено на рисунке далее.

Рисунок 12-4 Корректировка на местоположение

Таблица 67

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окраины городов, промзоны	0,61	0,59	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода в ред. Лейфера Л.А., стр. 139

Таблица 12-1 Расчет корректировки на местоположение

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Месторасположение	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А, м.Перово, 10-12 м.п.д.	г.Москва, Зеленый проспект, 5/12с1, м.Перово, 8 м.п.д.	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.10А, м.Перово, 16 м.п.д.	г.Москва, Зеленый проспект, д.3/10, м.Перово, 10 м.п.д.	г.Москва, ш.Энтузиастов, д.56с11, м.Шоссе Энтузиастов, 15 м.п.д.	г.Москва, ул.Полимерная, д.4А, м.Перово, 13 м.п.д.	г.Москва, ул. Кусковская, д.20а, м.Перово, 2 м.т.д.
характеристика местоположения	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона	промзона	промзона	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона
ценовой коэффициент	0,675 = (0,74+0,61)/2	0,675	0,675	0,610	0,610	0,675	0,675
Корректировка в %		0,00%	0,00%	<b>10,66%</b>	<b>10,66%</b>	0,00%	0,00%

Источник информации: расчет Оценщика

**Транспортная и пешеходная доступность.** Данная корректировка учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного подъезда, и подхода к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятности автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения, насыщенность пешеходных потоков и т.п.

Когда объект оценки и аналоги находятся в границах г. Москвы, в условиях развитой дорожно-транспортной сети и обеспеченности асфальтированного подъезда к любой части города и к каждому объекту недвижимости, корректировка на транспортную доступность к объектам недвижимости зачастую не вводится.

В данном случае, подобранные аналоги, по транспортной и пешеходной доступности соответствуют оцениваемому объекту, поэтому корректировка не требуется.

**Этаж/наличие отдельного входа.** Расположение помещения на этаже может существенно повлиять на ее арендную ставку. Данная корректировка отражает влияние на арендную ставку в зависимости от расположения помещения в здании - в подвале, на цокольном, первом или втором и выше этажах, а также наличия отдельного входа. Следует отметить, что оба данных параметра имеют существенное влияние на стоимость для торговых помещений и не столь существенны для офисных.

В данном случае, Оценщику удалось подобрать аналоги, расположенные на различных этажах здания без отдельного входа в помещения, как и оцениваемое нежилое помещение, поэтому корректировка не вводилась.

**Площадь.** В данном случае, корректировка не требуется, так как целью Оценщика является определение рыночной арендной ставки оцениваемого помещения в предположении сдачи блоками площадей различной площади в рамках арендопригодной.

**Качественно-техническое (физическое) состояние.** Корректировка на качественно-техническое состояние учитывает состояние отделки здания/ помещений.

В данном случае, Оценщику удалось подобрать аналоги по качественно-техническому состоянию – с отделкой, пригодное для эксплуатации, поэтому введение корректировки не требуется.

**Наличие эксплуатационных расходов в ставке аренды.** Наличие эксплуатационных расходов в ставке аренды является одной из ценообразующих корректировок. Данная корректировка является денежной поправкой.

В данном случае, в ряде ofert по аренде объектов-аналогов в арендной ставке отсутствуют эксплуатационные расходы (оплачиваются отдельно), что требует внесения корректировки.

Исследование на тему наличия и размера эксплуатационных расходов в величине арендной ставки для объектов коммерческой недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Эксплуатационные расходы для офисных помещений класса «С» приняты в размере 2 650 руб./кв.м/год с учетом НДС.



Рисунок 12-5 Обоснование величины эксплуатационных расходов для офисных помещений г. Москвы

Таблица 1.5.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений,  
руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 420	5 620	3 980
	Эксплуатационные расходы	4 790	3 830	2 650

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.1.5.1, стр.17

### Расчет арендной ставки

Расчет средней рыночной арендной ставки для оцениваемых помещений с использованием метода количественных корректировок представлен в таблице ниже.

Снижение коэффициента вариации по единицам сравнения аналогов со значения 14,86% до процедуры внесения корректировок на различия до значения 11,93% после процедуры внесения корректировок и отбора аналогов косвенно говорит о корректности всех проведенных действий Оценщика.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок. Все аналоги приняты к процедуре итогового согласования.

Таблица 12-2 Расчет рыночной величины арендной ставки

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	Адрес местонахождения	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А, м.Перово, 10-12 м.п.д.	г.Москва, Зеленый проспект, 5/12с1, м.Перово, 8 м.п.д.	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.10А, м.Перово, 16 м.п.д.	г.Москва, Зеленый проспект, д.3/10, м.Перово, 10 м.п.д.	г.Москва, ш.Энтузиастов, д.56с11, м.Шоссе Энтузиастов, 15 м.п.д.	г.Москва, ул.Полимерная, д.4А, м.Перово, 13 м.п.д.	г.Москва, ул. Кусковская, д.20а, м.Перово, 2 м.т.д.
2	Площадь объекта, кв.м	сдача площадей в аренду блоками различной площади	41,0	23,0	17,0	157-314	50-360	40,4
3	Цена предложения по объявлению (текст)		12 000 руб./кв.м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов	12 000 руб./кв.м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов	10 200 руб./кв.м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов	7 998 руб./кв.м/год без учета НДС (УСН) и без учета эксплуатационных расходов	8 000 руб./кв.м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов	10 512 руб./кв.м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов
4	Дата объявления	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
5	Цена предложения с учётом НДС по ставке 18%, руб./кв.м/год		<b>12 000,0</b>	<b>12 000,0</b>	<b>10 200,0</b>	<b>9 437,6</b>	<b>8 000,0</b>	<b>10 512,0</b>
6	Среднее значение цен предложения, руб./кв.м/год		<b>10 358,3</b>					
7	Коэффициент вариации		<b>14,86%</b>					
8	Имущественные права	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
	Корректировка ед. цены		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		12 000,0	12 000,0	10 200,0	9 437,6	8 000,0	10 512,0
<b>9</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-7,50%</b>	<b>-7,50%</b>	<b>-7,50%</b>	<b>-7,50%</b>	<b>-7,50%</b>	<b>-7,50%</b>
	Корректировка ед. цены		-900,0	-900,0	-765,0	-707,8	-600,0	-788,4
	Скорректированная ед. цена		11 100,0	11 100,0	9 435,0	8 729,8	7 400,0	9 723,6
<b>10</b>	<b>Условия финансирования</b>	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		11 100,0	11 100,0	9 435,0	8 729,8	7 400,0	9 723,6
<b>11</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		11 100,0	11 100,0	9 435,0	8 729,8	7 400,0	9 723,6
<b>12</b>	<b>Назначение (функциональное использование)</b>	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании	офисные помещения в офисном здании
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		11 100,0	11 100,0	9 435,0	8 729,8	7 400,0	9 723,6

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
13	<b>Месторасположение</b>	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А, м.Перово, 10-12 м.п.д.	г.Москва, Зеленый проспект, 5/12с1, м.Перово, 8 м.п.д.	г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.10А, м.Перово, 16 м.п.д.	г.Москва, Зеленый проспект, д.3/10, м.Перово, 10 м.п.д.	г.Москва, ш.Энтузиастов, д.56с11, м.Шоссе Энтузиастов, 15 м.п.д.	г.Москва, ул.Полимерная, д.4А, м.Перово, 13 м.п.д.	г.Москва, ул. Кусковская, д.20а, м.Перово, 2 м.т.д.
	характеристика местоположения	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона	промзона	промзона	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона	спальный микрорайон среднеэтажной застройки, по границе промзона
	ценовой коэффициент	0,675	0,675	0,675	0,610	0,610	0,675	0,675
	Корректировка в %		0,00%	0,00%	<b>10,66%</b>	<b>10,66%</b>	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,0	0,0	1 005,4	930,2	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		11 100,0	11 100,0	10 440,4	9 660,0	7 400,0	9 723,6
14	<b>Пешеходная и транспортная доступность</b>	10-12 м.п.д.	8 м.п.д.	16 м.п.д.	10 м.п.д.	15 м.п.д.	13 м.п.д.	2 м.т.д.
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		11 100,0	11 100,0	10 440,4	9 660,0	7 400,0	9 723,6
15	<b>Этаж/ наличие отдельного входа</b>	различные этажи здания, отдельного входа нет	3 этаж/ нет	2 этаж/ нет	1 этаж/ нет	2 этаж/ нет	2 этаж/ нет	2 этаж/ нет
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
	Скорректированная ед. цена		11 100,0	11 100,0	10 440,4	9 660,0	7 400,0	9 723,6
<b>16</b>	<b>Площадь объекта, кв.м</b>	сдача площадей в аренду блоками различной площади	41,0	23,0	17,0	157-314	50-360	40,4
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		11 100,0	11 100,0	10 440,4	9 660,0	7 400,0	9 723,6
<b>17</b>	<b>Качественно-техническое (физическое) состояние</b>	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации	с отделкой, пригодное для эксплуатации
	Корректировка		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная ед. цена		11 100,0	11 100,0	10 440,4	9 660,0	7 400,0	9 723,6
<b>18</b>	<b>Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке</b>	включены	не включены	включены	включены	не включены	не включены	не включены
	Корректировка		<b>2 650,0</b>	0,0	0,0	<b>2 650,0</b>	<b>2 650,0</b>	<b>2 650,0</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>13 750,0</b>	<b>11 100,0</b>	<b>10 440,4</b>	<b>12 310,0</b>	<b>10 050,0</b>	<b>12 373,6</b>
<b>19</b>	<b>Среднее значение, руб./кв.м/год</b>		<b>11 670,7</b>					
<b>20</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>11,93%</b>					
<b>21</b>	<b>Этап отбора аналогов</b>		<b>Аналог допущен до процедуры согласования</b>	<b>Аналог допущен до процедуры согласования</b>	<b>Аналог допущен до процедуры согласования</b>	<b>Аналог допущен до процедуры согласования</b>	<b>Аналог допущен до процедуры согласования</b>	<b>Аналог допущен до процедуры согласования</b>

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
22	Число внесенных корректировок	12,00	2,00	1,00	2,00	3,00	2,00	2,00
23	Удельный вес стоимости аналогов	1,00	0,15	0,30	0,15	0,10	0,15	0,15
24	Удельная стоимость аналогов, руб./кв.м/год		2 062,5	3 330,0	1 566,1	1 231,0	1 507,5	1 856,0
25	Среднерыночная величина арендной ставки с эксплуатационными расходами с учётом НДС, руб./кв.м/год	11 553,1						

Источник информации: расчёт Оценщика

## 12.6 Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации характеризуется как коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. Существуют различные методики определения коэффициента капитализации.

Практика показывает, что в условиях развивающихся рыночных отношений наиболее приемлемым методом построения коэффициента капитализации является кумулятивный метод (метод кумулятивного построения). В основу данного метода кумулятивного построения положен расчет безрисковой ставки дохода с последующей ее корректировкой на риск инвестирования в конкретное предприятие и определение нормы возврата капитала. При этом коэффициент капитализации рассчитывается по следующей формуле:

$$k = k_{on} + k_{of} - g \text{ где} \quad (12-4)$$

$k$  - коэффициент капитализации;

$k_{on}$  – норма дохода (ставка дисконтирования) – это ставка дохода, включающая в себя:

- безрисковую ставку (в %),
- риск на низкую ликвидность (в %),
- риск вложений (в %),
- риск на инвестиционный менеджмент (в %).

$k_{of}$  – норма возврата капитала, которая применяется к активам с коротким сроком экономической жизни, определяется одним из трёх методов - методом Ринга, методом Инвуда или методом Хоскольда.

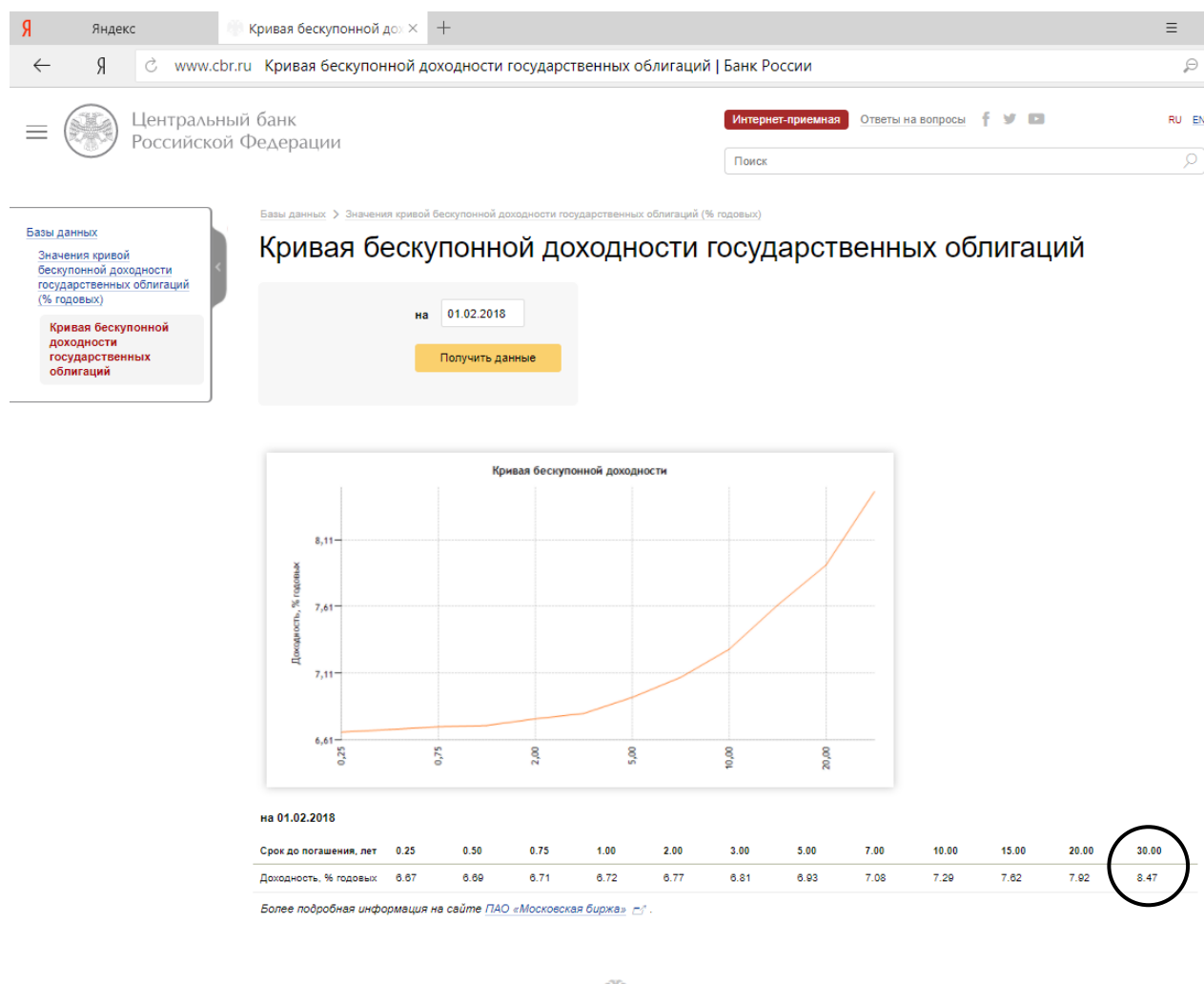
$g$  – средний темп роста доходов от недвижимости в будущем (в соответствии с п.23д ФСО №7 капитализация доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

### **Безрисковая ставка**

Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. Безрисковая ставка дохода используется в качестве базовой ставки, к которой добавляются все остальные (ранее перечисленные) составляющие.

За безрисковую ставку объектов недвижимости с длительным сроком службы (30 лет) наиболее целесообразно применять бескупонную доходность государственных облигаций. Величину бескупонной доходности по государственным бумагам (G-кривая) определяется на основании сделок с ГКО-ОФЗ. Средняя ставка бескупонной доходности долгосрочных государственных облигаций на дату оценки составила 8,470%, поэтому за безрисковую ставку доходности инвестиций было принято значение 8,470%.

## Рисунок 12-6 Обоснование величины безрисковой ставки



Источник информации: информация сайта Центрального банка Российской Федерации, ссылка [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/?DateTo=01.02.2018](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=01.02.2018)

### Риск на низкую ликвидности

Риск на низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по следующей формуле:

$$P_{н.л} = \frac{R_p * L}{Q} \text{ где} \quad (12-5)$$

$P_{н.л}$  – премия за низкую ликвидность;

$R_p$  - безрисковая ставка;

$L$ - период экспозиции на рынке коммерческой недвижимости;

$Q$ - общее количество месяцев в году.

Применительно к данному расчету, поправка на низкую ликвидность принимается равной 2,823%, что соответствует минимальному периоду экспозиции офисной недвижимости



г.Москвы 4 мес. (минимальный срок экспозиции принят равным минимальному из диапазона по причине того, что объект оценки будет сдаваться в аренду не целиком, а блоками различных ликвидных площадей), согласно исследованиям Научно-Практического Центра Профессиональных Оценщиков «Сборник рыночных корректировок» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 12-7 Обоснование срока экспозиции офисных помещений

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ								
№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2017 ноябрь	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	<b>Помещения (здания)</b>							
<b>3</b>	<b>Офисные</b>							
	Москва	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск		-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	4...8	4...7	5...8	7...10			

Источник информации: «Сборник рыночных корректировок» №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.1.4.1, стр.16.

### Риск вложений в недвижимость

Риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения и других факторов на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на ставку арендной платы, коэффициент загрузки и чистый операционный доход. Для определения премии за риск рынка недвижимости был использован следующий алгоритм, приведенный далее в таблице.

Таблица 12-3 Расчет степени риска вложений в недвижимость

№	Вид риска	Категория риска	Уровень риска										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	<b>Систематический риск</b>												
1	Ухудшение общей экономической ситуации, федерального или местного законодательства	динамичный		1									
2	Увеличение числа конкурентов	динамичный		1									
3	Природные и чрезвычайные ситуации	динамичный	1										
	<b>Динамический риск</b>												
4	Увеличение операционных расходов	статичный		1									
5	Ускоренный износ здания	статичный	1										
6	Неполучение планируемых доходов	статичный		1									
7	Неэффективный менеджмент	статичный	1										
8	Криминогенные факторы	статичный	1										
9	Финансовые проверки	статичный	1										
10	Неправильное оформление договоров аренды	статичный	1										
	Количество наблюдений		6	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0

№	Вид риска	Категория риска	Уровень риска									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Взвешенное значение фактора		6	8	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Сумма взвешенных факторов		14									
12	Количество факторов		10									
13	<b>Средневзвешенная величина поправки за риск вложения в недвижимость</b>		<b>1,40</b>									

Источник информации: расчёт Оценщика

### **Риск на инвестиционный менеджмент**

Владение собственностью требует компетентного управления и постоянного анализа наиболее эффективного использования. Риск на инвестиционный менеджмент определяется по следующей шкале.

Таблица 12-4 Шкала значений риска на инвестиционный менеджмент

Сложность в управлении	Описание	Величина риска, %
Низкая	Источник дохода объекта является распространенным, предполагает получение стабильной прибыли, не предполагает возникновения сложностей в управлении, не требует привлечения специалистов из управленческих компаний	0-1%
Средняя	У объекта имеется своя специфика при налаженном источнике дохода. Получение стабильной прибыли возможно, в том числе, при привлечении специалистов из управленческих компаний или высококвалифицированном внутреннем управлении	2-3%
Высокая	Объект является узкоспециализированным, состоит из различных видов и источниках доходов, требующих привлечения высококвалифицированных специалистов из управленческих компаний для организации процесса управления объектом	4-5%

Источник информации: Ткаченко И.Ю., Малых Н.И., Инвестиции, 2009

Учитывая характер оцениваемого объекта, его единое функциональное назначение, относительно небольшой размер и несложную специфику в управлении, решено было принять в качестве величины премии за инвестиционный менеджмент среднее значение диапазона для низкой сложности в управлении в размере 0,5%.

### **Расчет нормы возврата капитала**

Объект недвижимости имеет ограниченный срок экономической жизни - срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной. Оценщик принял решение произвести расчет нормы возврата капитала методом Инвуда.

Метод Инвуда рекомендуется применять для оценки активов, генерирующих постоянные потоки доходов. Данный метод используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же

ставке процента, что и по инвестициям. Формула расчета в этом случае выглядит следующим образом:

$$k_{of} = SFF(n, k_{on}), \text{ что в свою очередь } k_{of} = \frac{k_{on}}{(1 + k_{on})^n - 1} \text{ где} \quad (12-6)$$

$k_{of}$  – норма возврата капитала;

$k_{on}$  – норма дохода по инвестициям;

$n$  – срок оставшейся экономической жизни.

Расчёт нормы возврата капитала для объекта оценки по методу Инвуда представлен в следующей таблице.

Таблица 12-5 Расчет нормы возврата капитала для единого объекта недвижимости

№	Показатель	Значение
1	Дата последнего кап. ремонта, год	2008
2	Срок экономической жизни объекта, лет	125
3	Дата оценки, год	2018
4	Период эксплуатации, лет	10
5	Срок оставшейся экономической жизни объекта, лет	115
6	Норма дохода (ставка дисконтирования)	13,193%
7	<b>Норма возврата капитала (по методу Инвуда)</b>	<b>0,000009%</b>

Источник информации: расчёт Оценщика

Далее, следуя методике, представленной в п.23д ФСО №7 Оценщик также должен учесть ожидаемое **изменение доходов от недвижимости в будущем**.

Исследование ожидаемого среднегодового роста ставок аренды в 2018-2023гг. проводилось Приволжским центром финансового консалтинга и оценки и представлено в Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Л.А.Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», том «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода».

Рисунок 12-8 Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды в последующие 5 лет (2018-2023)

Таблица 95

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,5%	4,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,3%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,8%	3,0%	4,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости–2017» под редакцией Л.А.Лейфера, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», том «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», табл.95, стр.158.

Таким образом, темп роста доходов от недвижимости для оцениваемого помещения, как офисного помещения класса «С», являющимся объектом офисной недвижимости свободного назначения, принят равным 3,60%.

Далее Оценщик рассчитал значение ставки капитализации для единого объекта недвижимости методом кумулятивного построения. Результаты расчетов представлены в следующей таблице.

**Таблица 12-6 Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения с учетом темпов роста доходов**

№	Параметр	Значение
1	Безрисковая ставка	8,470%
2	Премия за риск вложения в недвижимость	1,400%
3	Поправка на низкую ликвидность	2,823%
4	Поправка на инвестиционный менеджмент	0,500%
5	Норма дохода (ставка дисконтирования)	13,193%
6	Норма возврата капитала (по методу Инвуда)	0,000%
<b>7</b>	<b>Ставка капитализации без учета прогнозных темпов роста</b>	<b>13,193%</b>
8	Темпы роста доходов от недвижимости	<b>3,600%</b>
<b>9</b>	<b>Ставка капитализации с учетом темпов роста</b>	<b>9,593%</b>

Источник информации: расчёт Оценщика

## 12.7 Расчет стоимости ЕОН

Далее Оценщик произвел расчёт чистого операционного дохода от ЕОН и стоимости ЕОН в рамках доходного подхода, результаты расчетов представлены далее в таблице.

После таблицы представлены источники информации по используемым промежуточным показателям, применяемым в расчете.

**Таблица 12-7 Расчёт годового чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости**

№	Показатель	Значение
1	Общая площадь объекта, кв.м, в том числе:	1 218,80
1.1	арендопригодная, кв.м	1 048,17
1.2	неарендопригодная, кв.м	170,63
2	Ставка арендной платы с учётом НДС, включая эксплуатационные расходы, руб./кв.м/год	11 553,1
3	Потенциальный валовой доход с учетом НДС, руб./год	12 109 589
4	Коэффициент недозагрузки и недосбора платежей, %	8,30%
5	Потери от недозагрузки и недосбора платежей с учетом НДС, руб./год	1 005 096
6	Действительный валовой доход с учетом НДС, руб./год	11 104 493
7	Операционные расходы по объекту с учётом НДС, руб./кв.м/год	3 980,0
8	Операционные расходы по объекту с учётом НДС, руб./год	4 850 824
<b>9</b>	<b>Чистый операционный доход от ЕОН, руб./год</b>	<b>6 253 669</b>
10	Ставка капитализации, %	9,593%
11	<b>Стоимость ЕОН по доходному подходу с учётом НДС, руб.</b>	<b>65 187 601</b>

Источник информации: расчёт Оценщика

Коэффициент недозагрузки для оцениваемого помещения, принят равным 8,3% на основании данных, представленных в анализе рынка данного Отчета на основании базовых показателей рынка офисной недвижимости на 3 кв. 2017 года, по данным портала коммерческой недвижимости ARENDATOR.RU.

Рисунок 12-9 Базовые показатели рынка офисной недвижимости на 3 кв. 2017 года

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 3Q 2017 г., GLA	15 983 тыс. кв. м Из них: 14 756 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению со 2Q 2017 г.	+0,3% ↑			
Объем по классам, GLA	4 661 тыс.кв.м	7 361 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 3Q 2017 г., GLA	48,2 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 3Q 2017 г., GLA	48,2	0	0	0
Динамика ввода по сравнению со 2Q 2017 г.	-24% ↓	0%	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 3Q 2017 г, %	21,5	13,4	8,8	8,3
Динамика вакантных площадей по сравнению со 2Q 2017 г.	+2,4% ↑ (+0,5 п.п.)	-2,9% ↓ (-0,4 п.п.)	-4,3% ↓ (-0,4 п.п.)	-1,2% ↓ (-0,1 п.п.)
Арендные ставки на конец 3Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	1980	1350	1110	930
Динамика арендных ставок по сравнению со 2Q 2017 г. - в RUB	0%	-2,2% ↓	+0,9% ↑	+1,1% ↑
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 296 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	376 кв.м	595 кв.м	221 кв.м	99 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению со 2Q 2017 г.	+1,0% ↑	0%	0%	0%

Источник информации:

[http://www.arendator.ru/articles/157302-obzor\\_rynka\\_ofisnoj\\_nedvizhimosti\\_moskvy\\_3\\_kvartal\\_2017\\_g//](http://www.arendator.ru/articles/157302-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_moskvy_3_kvartal_2017_g//)

Исследование на тему определения рыночных величин операционных расходов для коммерческой недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 12-10 Обоснование средней величины операционных расходов для офисных помещений г. Москвы

Таблица 1.5.1  
Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 420	5 620	3 980
	Эксплуатационные расходы	4 790	3 830	2 650

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21 (2017г.) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.1.5.1, стр.17

Рыночная средняя величина операционных расходов для оцениваемого помещения, как офисного помещения класса «С», составляет 3 980 руб./кв. м/год с учетом НДС.

## 12.8 Распределение стоимости ЕОН на стоимость земельного участка и нежилого помещения

Выделение из стоимости ЕОН стоимости нежилого помещения и земельного участка, на него приходящегося, осуществлялось по принципам, описанным в сравнительном подходе в Главе ранее.

На основе описанной зависимости была определена доля стоимости права на оцениваемый земельный участок в стоимости ЕОН с учетом этажности нежилого офисного здания, в котором расположены офисные помещения (24,9%).

**Таблица 12-8 Выделение из стоимости ЕОН стоимости оцениваемого земельного участка и нежилого помещения**

№	Показатель	Значение
1	Стоимость ЕОН по доходному подходу с учётом НДС, руб.	65 187 601
2	Удельная стоимость ЕОН по доходному подходу с учётом НДС, руб./кв.м	53 485
3	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН, %	24,90%
4	Стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.	16 231 713
5	Стоимость нежилых помещений с учётом НДС, руб.	48 955 889

Источник информации: расчёт Оценщика

*Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – права аренды доли 425/1000 земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024, рассчитанная методом распределения на базе стоимости ЕОН, определенной методом капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составила 16 231 713 рублей с учетом НДС. Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 по состоянию на дату оценки составила 48 955 889 рублей с учетом НДС.*

### 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Для определения существенности различий результатов, применяемых при различных подходах, использовалось понятие однородной совокупности.

**СОВОКУПНОСТЬ, ОДНОРОДНАЯ** - статистическая совокупность, для которой характерно принадлежность составных ее элементов к одному и тому же типу явления и сходство между элементами по существенным для данного исследования признакам.

*Источник: Большой экономический словарь [http://big\\_economic\\_dictionary.academic.ru/14410](http://big_economic_dictionary.academic.ru/14410)*

Наиболее часто применяемый показатель относительной колеблемости – коэффициент вариации. Его используют не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности.

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки.

*Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. учебный курс (учебно-методический комплекс) <http://nashol.com/201101247518/statistika-uchebno-metodicheskie-materiali-stepanov-v-g.html>*

Оценщик получил следующие результаты оценки объекта оценки в рамках используемых подходов:

**Объект оценки – нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780**

- Затратный подход: не использовался, на основании обоснованного отказа от использования подхода (к оценке помещений не применим).
- Сравнительный подход: 55 898 363 руб. с учётом НДС.
- Доходный подход: 52 427 126 руб. с учётом НДС.

Полученные результаты вполне сопоставимы, так как коэффициент вариации результатов составляет 9,36% (допустимое максимальное значение коэффициента вариации 33%). Все полученные результаты допущены до процедуры согласования.

**Объект оценки – земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024**

- Затратный подход: не использовался, на основании обоснованного отказа от использования подхода (к оценке земельных участков не применим).
- Сравнительный подход: 16 011 592 руб. с учётом НДС.
- Доходный подход: 16 231 713 руб. с учётом НДС.

Полученные результаты вполне сопоставимы, так как коэффициент вариации результатов составляет 0,97% (допустимое максимальное значение коэффициента вариации 33%). Все полученные результаты допущены до процедуры согласования.

При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);

- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Расчет удельных весов полученных результатов оценки в рамках использованных подходов к оценке, представлен в следующей таблице.

**Таблица 13-1** Расчёт удельных весов полученных результатов в рамках использованных подходов к оценке

№	Наименование факторов	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния рыночной ситуации	0,60	0,40
2	Учет специфических особенностей объекта	0,50	0,50
3	Наличие достоверной информации	0,50	0,50
4	Отсутствие грубых допущений в расчетах	0,50	0,50
5	Адекватность подхода уровню стоимости	0,60	0,40
6	Учет рисков	0,20	0,80
7	Степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,60	0,40
8	<b>Итоговое значение весов</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>

Источник информации: расчёт Оценщика

**Сравнительный подход** применяется, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На взгляд Оценщика, рынок объекта оценки активный, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ рынка соответствующего сегмента рынка недвижимости достаточно отражает ситуацию на рынке аналогичных объектов. Учитывая назначение оценки, качество найденных аналогов, количество корректировок, введенных в их стоимость, и их значение, удельный вес по сравнительному подходу признан равным **0,50**.

**Доходный подход**, по мнению Оценщика, в случае данной оценки является объективным, так как объект оценки и ЕОН имеет функциональное назначение «офисное помещение» и его конечное назначение – генерация прибыли от сдачи в аренду. Модель денежного потока более чем адекватна, использованные данные - рыночные, достоверные, хорошо коррелирующие с аналитикой отчета и фактической ситуацией. Таким образом, удельный вес результатов доходного подхода признан равным **0,50**.

Результаты расчетов итоговой рыночной стоимости объектов оценки с использованием результатов, полученных при использовании сравнительного и доходного подходов, представлены в следующих таблицах.



**Таблица 13-2 Расчет итоговой согласованной рыночной стоимости объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006011:7780**

№	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная по затратному подходу, руб.	Стоимость, полученная по сравнительному подходу с учётом НДС, руб.	Стоимость, полученная по доходному подходу с учётом НДС, руб.	Согласованная рыночная стоимость с учётом НДС, руб.
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 общей площадью 1 218,8 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А	не применялся, обоснованный отказ от использования подхода	55 898 363	48 955 889	52 427 126
2	<i>Коэффициент вариации</i>		9,36%		
3	<i>Показатель веса по соответствующему подходу</i>		0,50	0,50	
4	<b>Согласованная рыночная стоимость без учета НДС, руб.</b>	<b>44 429 768</b>			

Источник информации: расчет Оценщика

Примечание: затратный подход не применялся на основании обоснованного отказа от использования.

**Таблица 13-3 Расчет итоговой согласованной рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024**

№	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная по затратному подходу, руб.	Стоимость, полученная по сравнительному подходу с учётом НДС, руб.	Стоимость, полученная по доходному подходу с учётом НДС, руб.	Согласованная рыночная стоимость с учётом НДС, руб.
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 общей площадью 1 218,8 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А	не применялся, обоснованный отказ от использования подхода	16 011 592	16 231 713	16 121 652
2	<i>Коэффициент вариации</i>		0,97%		
3	<i>Показатель веса по соответствующему подходу</i>		0,50	0,50	
4	<b>Согласованная рыночная стоимость без учета НДС, руб.</b>	<b>13 662 417</b>			

Источник информации: расчет Оценщика

Примечание: затратный подход не применялся на основании обоснованного отказа от использования.

## 14.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором на проведение оценки №1712-182 от 25 декабря 2017 года, заключенным между ООО «Апогей» (далее Заказчик) и ООО «ЦДК» (далее Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку рыночной стоимости объектов оценки – нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 и земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006009:4024, расположенных по адресу: г. Москва, ул.1-я Владимирская, д.(вл.) 20А.

Оценка проведена по состоянию на 01 февраля 2018 года и представлена в Отчете об оценке №1712-182/2 от 05 февраля 2018 года.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015).

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчетов, выводы, все основные предположения оценки, а также иная информация, использованная в процессе определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчета. Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте Оценщика и его профессиональных знаниях. Составляющие части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Любые изменения в исходных условиях и исходных данных, влияющих на оценку, влекут за собой частичный или полный пересмотр Отчета. Заказчик несет ответственность за достоверность предоставленной информации.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на дату оценки 01 февраля 2018 года рыночная стоимость объектов оценки без учета НДС составила:

Наименование объекта оценки	Оцениваемое право на объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0006011:7780 общей площадью 1 218,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Владимирская, д.20А	Право собственности	44 429 768 (Сорок четыре миллиона четыреста двадцать девять тысяч семьсот шестьдесят восемь) рублей
Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0006009:4024 общей площадью 2 800 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул.1-я Владимирская, вл.20А	Право аренды по договору аренды со множественностью лиц на стороне арендатора для земельного участка (доля в праве 425/1000)	13 662 417 (Тринадцать миллионов шестьсот шестьдесят две тысячи четыреста семнадцать) рублей

Оценщик

\_\_\_\_\_/Крутская О.В./

## 15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Крутская Ольга Викторовна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4505 № 851432, выдан 05.05.2003г.  
ОВД района Лианозово города Москвы

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
«24» июня 2010г., регистрационный № 006681

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 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано «01» сентября 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



**0021723 \***

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000436-1

« 26 » октября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Крутской Ольге Викторовне

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

от « 26 » октября 20 17 г. № 18

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » октября 20 20 г.





Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26  
+7 (495) 987-18-38  
info@absolutins.ru  
www.absolutins.ru  
ИНН 7728176  
КПП 772501091

**ПОЛИС № 022-073-001197/17**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001197/17 от 09.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Крутская Ольга Викторовна</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>г. Москва, ул. Псковская, 10-1-76</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «09» сентября 2017 г. по «08» сентября 2018 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 09.08.2017г.</li> </ol>

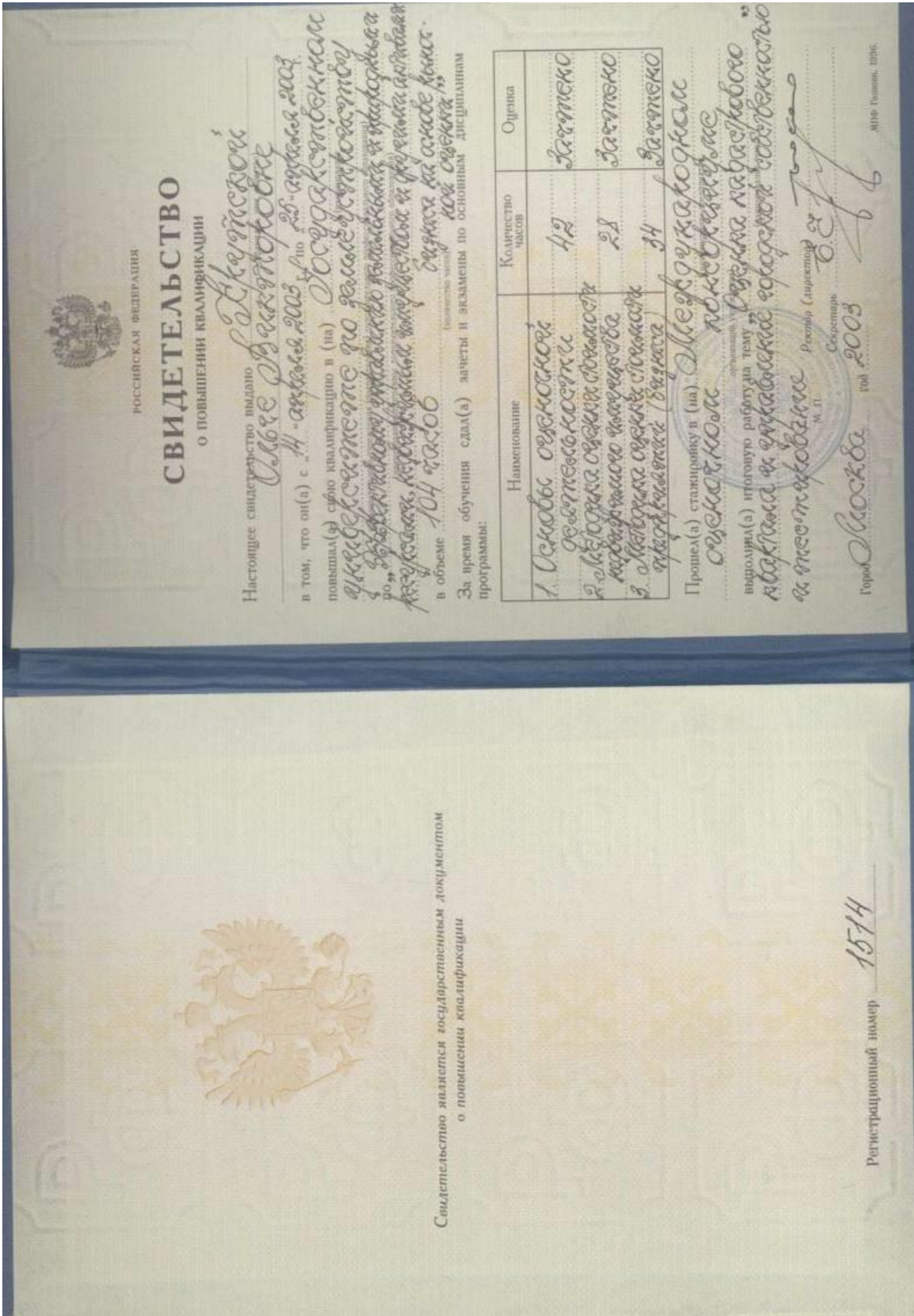
**Страховщик:**  
**ООО "Абсолют Страхование"**  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

(Потапова Е.Ю.)  
М.П.  
«09» августа 2017г.

**Страхователь:**  
**Крутская Ольга Викторовна**

(Крутская О.В.)  
«09» августа 2017г.









РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Сусе Сымборовне Крутской (фамилия, имя, отчество)  
 в том, что он(а) с 22 марта 2010 г. по 02 апреля 2010 г. повышал(а) свою квалификацию в ФГУ «СОЮЗТТУ» Московского государственного университета экономики, статистики и информатики «Синергия» (филиал) в г. Москве  
 по «Основная деятельность» (наименование программы повышения квалификации)

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

в объеме 108 часов (количество часов)  
 За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Специальные дисциплины</u>	<u>42</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку (нет) нет (наименование предприятия)  
 Выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)



М. П. Секретарь Сусе Сымборовна Крутская  
 Ректор (директор) Сусе Сымборовна Крутская  
 Город Москва год 2010

Регистрационный номер 110-10С





Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Делового Консультирования"  
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

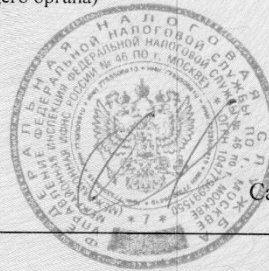
ООО "ЦДК"  
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

29 января 2010 за основным государственным регистрационным номером  
(число) (месяц прописью) (год)

1 1 0 7 7 4 6 0 4 4 2 8 4

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.  
(наименование регистрирующего органа)

Специалист-эксперт  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве



Савельева И. С.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №013522859



Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Делового Консультирования"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н 

1	1	0	7	7	4	6	0	4	4	2	8	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями  
Налогового кодекса Российской Федерации

**29 января 2010**

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы №34 по г.Москве

(наименование налогового органа и его код)

7	7	3	4
---	---	---	---

и ей присвоен  
ИНН/КПП

7	7	3	4	6	2	8	9	9	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

7	7	3	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Специалист-эксперт  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве



Савельева И. С.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №013522860



**ПОЛИС**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 07705/776/31023/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: ООО «Центр Делового Консультирования»**

**Адрес:** 123154, г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.32.

**ИНН 7734628994 Резидент**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. - возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

**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 п. 3.1. настоящего Договора.

**Франшиза:** нет.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "12" октября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "11" октября 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «12» октября 2017 г. по «11» октября 2018 г.

**Страховщик:**

Ф.И.О. Орлов Д.А.  
Дов-ть №3685/16 от 20.05.2016 г.



**Страхователь:**

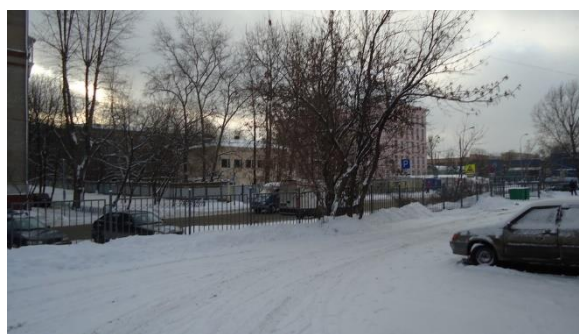
Зими́на Е.В.



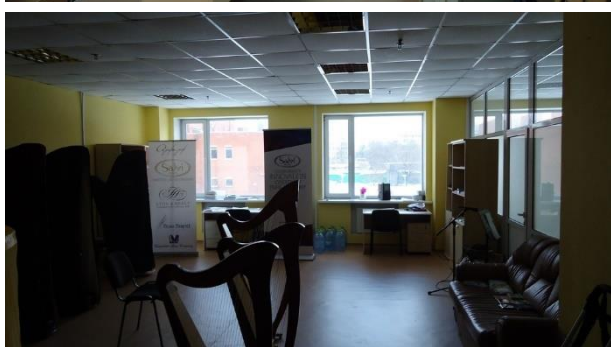
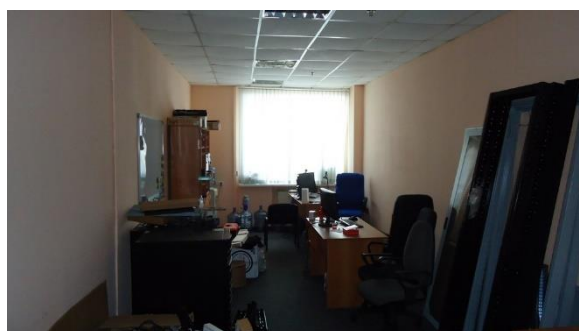
Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, 04.10.2017 г.

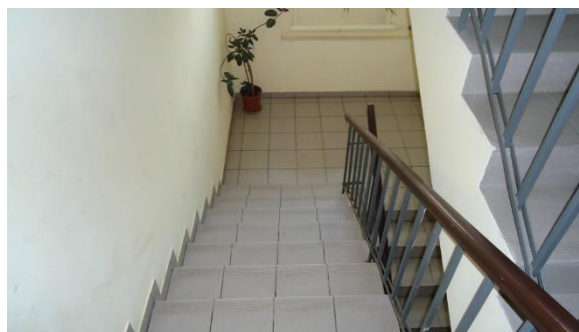
## 16.ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Здание в котором расположены оцениваемые помещения и земельный участок



**Помещения объекта оценки**







## 17.ПРИЛОЖЕНИЕ 3. МАТЕРИАЛЫ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ И БАЗ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

### 17.1 Данные Росреестра по сделкам со зданиями/ помещениями в г. Москве за 2017 год

№	Номер объекта	Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м	Наименование	Идентификатор записи
1	380981406001	Помещение	77:01:0001029	272,00	12.2016	30519200,00	112202,94	Помещения	6486214639,00
2	243079111	Помещение	77:01:0001033	342,20	03.2017	46038000,00	134535,36	Помещение	6488319518,00
3	1154274235001	Помещение	77:01:0001036	118,40	12.2016	34235508,00	289151,25	Помещение	6486922952,00
4	1154274234001	Помещение	77:01:0001036	295,90	12.2016	34235508,00	115699,59	Помещение	6487309417,00
5	1311292094001	Помещение	77:01:0001057	233,70	11.2016	31200000,00	133504,49	помещение	6486922755,00
6	718630053001	Помещение	77:01:0001058	111,00	03.2017	15691000,00	141360,36	Помещение	6489169610,00
7	1509221870001	Помещение	77:01:0001062	224,60	12.2016	26658000,00	118691,01	помещение	6486390390,00
8	1551311455001	Помещение	77:01:0001074	177,70	01.2017	28225000,00	158835,12	помещение	6486922467,00
9	1499741377001	Помещение	77:01:0001074	453,50	02.2017	65947000,00	145417,86	помещение	6487376546,00
10	90008111	Здание	77:01:0001078	186,40	05.2014	32195983,80	172725,24	здание	6486241595,00
11	908763241001	Помещение	77:01:0001082	187,30	09.2016	18954000,00	101195,94	Помещение	6487562429,00
12	1519322591001	Помещение	77:01:0001084	228,50	12.2016	33407000,00	146201,31	помещение	6486254551,00
13	158253020001	Помещение	77:01:0001088	160,10	04.2017	2500000,00	15615,24	нежилое помещение	6489169618,00
14	1531782920001	Помещение	77:01:0001093	272,80	01.2017	29955000,00	109805,72	Помещение	6488033631,00
15	36909990001	Помещение	77:01:0001095	207,60	01.2017	40000000,00	192678,23	Помещение	6487376431,00
16	1221304530001	Помещение	77:01:0001099	644,80	12.2016	50000000,00	77543,42	нежилое помещение	6487309092,00
17	1221302104001	Помещение	77:01:0001099	898,10	12.2016	450000000,00	501057,79	нежилое помещение	6487309334,00
18	1067354199001	Помещение	77:01:0001100	352,10	01.2017	55527000,00	157702,36	помещение	6487053781,00
19	1067354701001	Помещение	77:01:0001100	129,70	01.2017	26583000,00	204957,59	Помещение	6487054081,00
20	1067354632001	Помещение	77:01:0001100	153,70	01.2017	14117000,00	91847,76	Помещение	6487308509,00
21	1067354676001	Помещение	77:01:0001100	140,00	01.2017	13383000,00	95592,86	Помещение	6487308720,00
22	1067354652001	Помещение	77:01:0001100	213,40	01.2017	19600000,00	91846,30	Помещение	6487309572,00
23	1067354597001	Помещение	77:01:0001100	136,00	01.2017	12491000,00	91845,59	Помещение	6487309877,00

№	Номер объекта	Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м	Наименование	Идентификатор записи
24	1228391812001	Помещение	77:01:0002014	100,70	01.2017	11108670,15	110314,50	помещение	6488033463,00
25	1228391760001	Помещение	77:01:0002014	133,20	01.2017	14693891,40	110314,50	помещение	6488033529,00
26	1206723000001	Помещение	77:01:0003016	211,70	03.2017	16063601,00	75879,08	Помещение	6489169696,00
27	7694111	Здание	77:01:0003022	2327,50	02.2017	93100000,00	40000,00	Здание	6487309011,00
28	7695111	Здание	77:01:0003022	949,50	02.2017	38000000,00	40021,06	Здание	6487309074,00
29	7703111	Здание	77:01:0003022	604,80	03.2017	120000000,00	198412,70	Здание	6488318873,00
30	1344446145001	Помещение	77:01:0003022	289,00	12.2016	7500000,00	25951,56	помещение	6487308887,00
31	839041817001	Помещение	77:01:0003022	185,00	02.2017	31955831,00	172734,22	Помещение	6488033537,00
32	839041761001	Помещение	77:01:0003022	221,80	03.2017	179000000,00	807033,36	Помещение	6488318603,00
33	820799996001	Помещение	77:01:0003022	200,00	03.2017	179000000,00	895000,00	Помещение	6488319584,00
34	371866111	Здание	77:01:0003029	703,50	02.2017	35518000,00	50487,56	Здание	6487309700,00
35	1221710129001	Помещение	77:01:0003036	194,60	12.2016	111796000,00	574491,26	помещение	6486254412,00
36	1221710342001	Помещение	77:01:0003036	209,40	12.2016	111796000,00	533887,30	помещение	6486254421,00
37	285531111	Помещение	77:01:0003040	422,30	12.2016	137000000,00	324413,92	Помещение	6485857369,00
38	1356330456001	Помещение	77:01:0003040	239,40	01.2017	41515000,00	173412,70	помещение	6488033327,00
39	147109111	Помещение	77:01:0004008	368,80	01.2017	42112000,00	114186,55	Помещение	6487914333,00
40	262816111	Здание	77:01:0004013	539,10	03.2017	19880000,00	36876,28	Здание	6488319206,00
41	1074360820001	Помещение	77:01:0004016	500,10	03.2017	59875000,00	119726,05	помещение	6488318442,00
42	9065111	Здание	77:01:0004017	4287,60	02.2017	900000000,00	209907,64	нежилое здание	6487492310,00
43	169997111	Помещение	77:01:0004018	277,70	01.2017	23881300,00	85996,76	Помещение	6487308914,00
44	710280140001	Помещение	77:01:0004018	588,80	12.2016	56700000,00	96297,55	Помещение	6488319425,00
45	1374239434001	Помещение	77:01:0004023	174,40	02.2017	45347800,72	260021,79	помещение	6488524707,00
46	1374239201001	Помещение	77:01:0004023	155,80	11.2016	51853794,40	332822,81	помещение	6488822559,00
47	1374238876001	Помещение	77:01:0004023	100,70	03.2017	32127955,20	319046,23	Помещение	6489169813,00
48	448250111	Помещение	77:01:0004034	3476,30	12.2016	120000000,00	34519,46	Помещение	6486922328,00
49	1365620092001	Помещение	77:01:0004042	187,50	07.2016	21250213,00	113334,47	помещение	6488822746,00
50	228813464001	Помещение	77:01:0004042	189,80	02.2017	90000000,00	474183,35	помещения	6487308688,00
51	807023765001	Помещение	77:01:0005002	698,80	12.2016	68807000,00	98464,51	Помещение	6487849947,00
52	467068111	Помещение	77:01:0005007	532,90	12.2016	44387560,50	83294,35	Помещение	6487309173,00
53	1304851081001	Помещение	77:01:0005016	129,10	01.2017	25310000,00	196049,57	помещение	6488318717,00
54	34100111	Здание	77:01:0005020	3099,60	03.2017	88000000,00	28390,76	Здание	6488033476,00

№	Номер объекта	Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м	Наименование	Идентификатор записи
55	1529370141001	Помещение	77:01:0006013	1220,20	03.2017	79964586,70	65534,00	Помещение	6488319952,00
56	1390421192001	Помещение	77:01:0006013	203,50	03.2017	19697000,00	96791,15	помещение	6488524398,00
57	1227921464001	Помещение	77:01:0006020	522,70	12.2016	49187000,00	94101,78	помещение	6487053924,00
58	34892111	Здание	77:01:0006023	711,00	04.2017	98000000,00	137834,04	нежилое здание	6489228366,00
59	189565111	Помещение	77:01:0006025	381,50	12.2016	19344000,00	50705,11	помещение	6487849572,00
60	1063963990001	Помещение	77:01:0006030	160,80	09.2015	16115000,00	100217,66	помещение	6488318779,00
61	279180111	Помещение	77:02:0001013	161,30	02.2017	10200000,00	63236,21	нежилое помещение	6487914360,00
62	1067332442001	Помещение	77:02:0002012	188,60	01.2017	13930000,00	73860,02	помещение	6487611391,00
63	446456111	Помещение	77:02:0003002	551,70	02.2017	38255000,00	69340,22	помещение	6487376535,00
64	1551431314001	Помещение	77:02:0005002	207,50	08.2015	67951197,14	327475,65	Помещение	6486922501,00
65	1551431241001	Помещение	77:02:0005002	1980,10	08.2015	67951197,14	34317,05	Помещение	6486922739,00
66	1529865405001	Помещение	77:02:0006003	150,20	12.2016	16515000,00	109953,40	помещение	6487308444,00
67	1165001107001	Помещение	77:02:0006003	103,30	01.2017	8668467,00	83915,46	помещение	6487492375,00
68	1529969323001	Помещение	77:02:0008006	257,40	12.2016	43503000,00	169009,32	помещение	6485941326,00
69	1529969316001	Помещение	77:02:0008006	342,80	12.2016	43163000,00	125913,07	помещение	6485941414,00
70	473239111	Помещение	77:02:0013003	199,10	01.2017	12133000,00	60939,23	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	6488524379,00
71	1222210078001	Помещение	77:02:0019002	525,60	12.2016	35330000,00	67218,42	Помещение	6486494719,00
72	374460111	Помещение	77:02:0021005	166,00	12.2016	10000000,00	60240,96	помещение	6486107371,00
73	1206722623001	Помещение	77:02:0022006	101,90	01.2017	8417360,00	82604,12	Помещение	6487376502,00
74	546770001001	Помещение	77:02:0023016	123,20	03.2017	10000000,00	81168,83	Нежилое помещение	6489194400,00
75	710320716001	Помещение	77:02:0023016	145,30	05.2014	18830000,00	129593,94	Помещение	6489169692,00
76	1154537755001	Помещение	77:02:0025017	122,30	04.2016	11321000,00	92567,46	помещение	6487308949,00
77	1068874512001	Помещение	77:03:0003007	735,80	03.2017	139434100,00	189500,00	помещение	6488318587,00
78	1068874416001	Помещение	77:03:0003007	383,30	03.2017	72635350,00	189500,00	помещение	6488524360,00
79	177930538001	Помещение	77:03:0003014	246,30	11.2016	16604462,00	67415,60	Помещение	6486922597,00
80	1067165459001	Помещение	77:03:0003017	333,90	12.2016	30514500,00	91388,14	Помещение	6487849631,00
81	1390421494001	Помещение	77:03:0004003	340,30	03.2017	41264000,00	121257,71	Нежилое помещение	6489228507,00

№	Номер объекта	Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м	Наименование	Идентификатор записи
82	1390421503001	Помещение	77:03:0004003	174,30	03.2017	21135000,00	121256,45	Помещение	6489228341,00
83	797382387001	Помещение	77:03:0004004	345,80	12.2016	229271000,00	663016,19	помещение	6487054143,00
84	145893111	Помещение	77:03:0005011	294,90	12.2016	18372881,00	62302,07	Помещение	6488319062,00
85	908762009001	Помещение	77:03:0005014	434,70	12.2016	38872000,00	89422,59	помещение	6489169613,00
86	340960657001	Помещение	77:03:0005024	147,40	12.2016	17635000,00	119640,43	помещение	6487054088,00
87	389679111	Здание	77:03:0006001	1317,00	10.2016	20392400,00	15483,98	Здание	6486390327,00
88	393533111	Помещение	77:03:0006003	183,00	12.2016	45500000,00	248633,88	нежилое помещение	6489169597,00
89	393534111	Помещение	77:03:0006003	403,60	12.2016	45500000,00	112735,38	нежилые помещения	6489169664,00
90	1531091635001	Помещение	77:03:0006006	232,90	12.2016	17679000,00	75908,12	Помещение	6487053648,00
91	668659316001	Помещение	77:03:0006012	172,00	11.2016	26596000,00	154627,91	помещение	6486107372,00
92	168307111	Здание	77:03:0007006	284,90	02.2017	8675000,00	30449,28	Здание	6487849472,00
93	168324111	Здание	77:03:0007006	181,20	02.2017	3620000,00	19977,92	Здание	6487849562,00
94	168295111	Здание	77:03:0007006	298,50	02.2017	6700000,00	22445,56	Здание	6487849774,00
95	383759111	Помещение	77:03:0009004	112,70	03.2017	11779000,00	104516,42	помещение	6489169411,00
96	293971111	Здание	77:04:0001014	498,80	12.2016	35000000,00	70168,40	Здание	6486494433,00
97	293959111	Здание	77:04:0001014	824,80	12.2016	35000000,00	42434,53	Здание	6486494441,00
98	985256779001	Помещение	77:04:0001019	167,60	03.2017	17738000,00	105835,32	Помещение	6488318916,00
99	19232111	Здание	77:04:0002005	212,60	01.2017	587000000,00	2761053,62	нежилое здание	6487053836,00
100	19226111	Здание	77:04:0002005	1430,80	01.2017	587000000,00	410259,99	нежилое здание	6487053902,00
101	19231111	Здание	77:04:0002005	171,00	01.2017	587000000,00	3432748,54	нежилое здание	6487054195,00
102	349596111	Помещение	77:04:0002014	211,70	12.2016	31314000,00	147916,86	Помещение	6487054217,00
103	1198581029001	Помещение	77:04:0003001	141,60	02.2017	11125000,00	78566,38	нежилое помещение	6488759426,00
104	1529876380001	Помещение	77:04:0003003	114,30	02.2017	4347696,00	38037,59	Помещение	6487849687,00
105	1516470134001	Помещение	77:04:0004001	176,90	12.2016	18141000,00	102549,46	Нежилое помещение	6487053970,00
106	67245111	Помещение	77:05:0001009	213,80	01.2017	7697034,00	36001,09	нежилое помещение	6487849725,00
107	1556365419001	Помещение	77:05:0002004	13404,60	03.2017	1700000000,00	126822,14	Помещение	6488319856,00

№	Номер объекта	Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м	Дата сделки	Цена сделки/предложения, руб.	Удельная цена сделки/предложения, руб./кв.м	Наименование	Идентификатор записи
108	1510931252001	Помещение	77:05:0002007	387,10	12.2016	52258200,00	134999,23	помещение	6487376542,00
109	182371495001	Помещение	77:05:0006004	190,80	12.2016	50000000,00	262054,51	помещение	6487053953,00
110	43463111	Помещение	77:06:0002008	203,00	08.2016	9311126,00	45867,62	помещение	6486783362,00
111	1213470093001	Помещение	77:06:0003005	524,20	01.2017	62380000,00	119000,38	помещение	6487562356,00
112	181667111	Помещение	77:06:0003009	212,00	03.2017	15174000,00	71575,47	нежилое помещение	6488823053,00
113	1531350913001	Помещение	77:06:0004001	171,70	12.2016	19447000,00	113261,50	помещение	6486390484,00
114	263603111	Здание	77:06:0004006	297,20	11.2016	15177000,00	51066,62	нежилое здание	6486922686,00
115	1523380132001	Помещение	77:06:0005005	224,30	04.2017	34766500,00	155000,00	помещение	6489194313,00
116	1529873846001	Помещение	77:06:0005005	285,80	04.2017	44299000,00	155000,00	помещение	6489194318,00
117	193973238001	Помещение	77:06:0007001	150,90	12.2016	16551686,00	109686,45	Помещение	6486922698,00
118	1207290184001	Помещение	77:06:0008001	153,80	12.2016	5250000,00	34135,24	нежилое помещение	6488822331,00
119	278927111	Здание	77:06:0008011	659,50	02.2017	44566479,00	67576,16	Здание	6488319835,00
120	139390111	Помещение	77:06:0009001	245,10	12.2016	40091000,00	163569,97	помещение	6487376340,00
121	41876111	Помещение	77:06:0011003	234,80	01.2017	21421000,00	91230,83	помещение	6487376436,00
122	989949997001	Помещение	77:06:0012008	249,70	01.2017	18923000,00	75782,94	помещение	6487611346,00
123	1230093271001	Помещение	77:07:0005007	414,90	04.2017	121000000,00	291636,54	Помещение	6489228524,00
124	682970251001	Помещение	77:07:0008003	600,10	02.2017	35000000,00	58323,61	помещение	6488033534,00
125	347711111	Помещение	77:07:0009004	190,10	03.2017	17147000,00	90199,89	Помещение	6489169436,00
126	97998111	Помещение	77:07:0009004	830,70	12.2016	97755932,00	117678,98	часть здания	6487308617,00
127	1524012965001	Помещение	77:07:0013003	243,50	01.2017	43830000,00	180000,00	Помещение	6486922839,00
128	1067361778001	Помещение	77:07:0015006	110,30	12.2016	6948900,00	63000,00	Помещение	6485957512,00
129	276522111	Помещение	77:08:0001009	139,70	01.2017	30000000,00	214745,88	нежилое помещение	6486922622,00
130	779173631001	Помещение	77:08:0002004	135,00	11.2016	5316339,00	39380,29	Помещение	6486568481,00
131	1303281238001	Помещение	77:08:0002004	149,00	01.2017	19088000,00	128107,38	Помещение	6487376349,00
132	1529948665001	Помещение	77:08:0002005	269,50	01.2017	27098000,00	100549,17	помещение	6488033558,00
133	1456146253001	Помещение	77:08:0002008	172,30	02.2017	50000000,00	290191,53	Помещение	6487309570,00
134	140635111	Помещение	77:08:0004005	100,90	12.2016	8099000,00	80267,59	помещение	6488524974,00

№	Номер объекта	Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м	Наименование	Идентификатор записи
135	154437626001	Помещение	77:08:0005005	436,90	12.2016	10600000,00	24261,84	Нежилые помещения	6487120409,00
136	1063962045001	Помещение	77:08:0006008	293,60	12.2016	31461513,00	107157,74	Помещение	6486922821,00
137	1518240992001	Помещение	77:08:0010002	116,70	01.2017	14495000,00	124207,37	помещение	6487562476,00
138	161602404001	Помещение	77:08:0012001	21946,90	03.2017	1280000000,00	58322,59	Помещение	6488759447,00
139	346740111	Здание	77:09:0001014	8528,10	02.2017	210833265,12	24722,18	нежилое здание	6489169706,00
140	1153795515001	Помещение	77:09:0001018	264,30	12.2016	14939000,00	56522,89	Помещение	6487308614,00
141	1530106186001	Помещение	77:09:0001022	235,50	01.2017	29631000,00	125821,66	Помещение	6487562374,00
142	142073111	Помещение	77:09:0002003	275,60	12.2016	22081579,00	80121,84	нежилое помещение	6486922962,00
143	1063631836001	Помещение	77:09:0003018	194,70	12.2016	15279661,00	78477,97	Помещение	6485957371,00
144	1531596443001	Помещение	77:09:0003019	316,10	12.2016	17544000,00	55501,42	Помещение	6487309540,00
145	938900011001	Помещение	77:09:0005004	117,80	04.2017	14000000,00	118845,50	помещение №40	6489194379,00
146	642309948001	Помещение	77:09:0005008	971,80	01.2017	242950000,00	250000,00	помещение	6487309055,00
147	642020131001	Помещение	77:09:0005008	456,00	01.2017	114000000,00	250000,00	Помещение	6487309373,00
148	642020121001	Помещение	77:09:0005008	973,00	01.2017	243250000,00	250000,00	Помещение	6487309610,00
149	642309942001	Помещение	77:09:0005008	971,80	01.2017	242950000,00	250000,00	помещение	6487309619,00
150	642020129001	Помещение	77:09:0005008	970,90	01.2017	242725000,00	250000,00	Помещение	6487309774,00

Источник

информации: [https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/!ut/p/c5/04\\_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hPd68AD293QwP3QB8DA09nl2DDAEdzA4MAI\\_1wka48Kgw8gY4gKOBvp9Hfm6qfkF2dpqjo6IiAGGp0WM!/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM!/](https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/!ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hPd68AD293QwP3QB8DA09nl2DDAEdzA4MAI_1wka48Kgw8gY4gKOBvp9Hfm6qfkF2dpqjo6IiAGGp0WM!/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM!/)

**17.2 Данные Росреестра по сделкам с земельными участками в г. Москве с 01.01.2016 по 01.01.2018 гг.**

№	Номер объекта	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м.	Идентификатор записи
1	1311323597001	77:01:0001044	525,00	10.2016	184626440,00	351669,41	6483789453,00
2	11288101	77:01:0001045	1215,00	11.2016	1355000000,00	1115226,34	6482294826,00
3	8924101	77:01:0001046	500,00	12.2016	157400000,00	314800,00	6485200385,00
4	322800043001	77:01:0001062	200,00	04.2016	40229000,00	201145,00	6472345631,00
5	174104101	77:01:0001089	200,00	12.2015	68611000,00	343055,00	6469992389,00
6	191626101	77:01:0002004	215,00	07.2016	63250000,00	294186,05	6486390412,00
7	810570029001	77:01:0002014	137,00	10.2014	43400000,00	316788,32	6468364646,00
8	241531261001	77:01:0003024	634,00	04.2016	65000000,00	102523,66	6472154864,00
9	505335091001	77:01:0003029	2539,00	02.2017	35518000,00	13988,97	6487308703,00
10	1222949321001	77:01:0003055	295,00	01.2016	65768000,00	222942,37	6470785443,00
11	112021101	77:01:0004017	2020,00	02.2017	350000000,00	173267,33	6487849811,00
12	266162680001	77:01:0004032	262,00	12.2016	3000000,00	11450,38	6485200445,00
13	660940301001	77:01:0006025	845,00	02.2016	43932203,39	51990,77	6470392145,00
14	517282772001	77:02:0007001	143458,00	02.2016	1042607097,00	7267,68	6488318770,00
15	1034773979001	77:02:0016007	4236,00	04.2016	70000000,00	16525,02	6473841497,00
16	2935101	77:02:0018009	17397,00	11.2015	350000000,00	20118,41	6458605080,00
17	517180457001	77:03:0006001	1383,00	10.2016	20392400,00	14745,05	6486390485,00
18	1369530071001	77:03:0006007	8,00	07.2016	250000,00	31250,00	6474856862,00
19	1369760071001	77:03:0006007	12,00	07.2016	350000,00	29166,67	6474860357,00
20	194508808001	77:03:0010004	680,00	03.2017	6000000,00	8823,53	6488318855,00
21	148123762001	77:03:0011001	168,00	05.2016	10629002,30	63267,87	6476074320,00
22	121535101	77:03:0011001	38,00	05.2016	10629002,30	279710,59	6476074322,00
23	346370050001	77:04:0002002	263,00	03.2016	6000000,00	22813,69	6470785377,00
24	182810031001	77:04:0002005	6115,00	01.2017	587000000,00	95993,46	6487053609,00
25	721729639001	77:04:0003011	3608,20	02.2016	14289100,00	3960,17	6471388728,00
26	1561334522001	77:06:0008011	1065,00	02.2017	10416555,00	9780,80	6488319531,00
27	983600001001	77:07:0001001	1227,00	03.2017	96600000,00	78728,61	6488319655,00
28	193867101	77:08:0001005	941,00	12.2016	12500000,00	13283,74	6485200597,00
29	1296940487001	77:08:0001006	1749,00	02.2016	29000000,00	16580,90	6468498410,00

№	Номер объекта	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м.	Идентификатор записи
30	110110038001	77:08:0006002	2249,00	04.2016	30000000,00	13339,26	6471918427,00
31	13090101	77:09:0001014	4209,00	02.2017	184133856,00	43747,65	6489169652,00
32	204684101	77:09:0002009	31099,00	06.2016	4219418692,35	135676,99	6473591458,00
33	204684101	77:09:0002009	31099,00	03.2016	972198000,00	31261,39	6475770430,00
34	204684101	77:09:0002009	31099,00	06.2016	972198000,00	31261,39	6475770945,00
35	401611748001	77:09:0003012	1712,00	12.2015	80000000,00	46728,97	6468922348,00
36	401611887001	77:09:0003012	44,00	12.2015	80000000,00	1818181,82	6468922442,00
37	186937101	77:09:0005008	21656,00	02.2008	500000,00	23,09	6483529451,00
38	1156440075001	77:10:0007001	795,00	03.2016	1000000,00	1257,86	6471473352,00

Источник информации:

[https://portal.rosreestr.ru/wps/portal!/ut/p/c5/04\\_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hPd68AD293QwP3QB8DA09nl2DDAEdzA4MAI\\_1wkA48Kgw8gY4gKOBvp9Hfm6qfkF2dpj06IiAGGp0WM!/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM!/?](https://portal.rosreestr.ru/wps/portal!/ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hPd68AD293QwP3QB8DA09nl2DDAEdzA4MAI_1wkA48Kgw8gY4gKOBvp9Hfm6qfkF2dpj06IiAGGp0WM!/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM!/)



### 17.3 Фактические данные о ценах предложений к продаже ЕОН, сопоставимых с объектом оценки (аналоги, использованные для расчета стоимости ЕОН сравнительным подходом)

Аналог 1. <https://www.cian.ru/sale/commercial/156517759/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for an office space of 660 m² located in Moscow, VAO district, Perovo area, on Metallurgov Street, 23A. The price is listed as 48,300,000 RUB. The listing includes a photo of the office interior, a contact number (+7 499 110-87-06), and a mortgage offer from Bank Zenit starting at 430,791 RUB per month. The listing is marked as 'Premium' and has 92 views.

This screenshot provides more details about the office space listing. It shows a photo of the empty office space with a window. The listing includes the following details:
 

- Area: 660 m²
- Floor: 3 of 5
- Condition: Свободно (Free)

 The description states: "Офисное помещение, располагающееся на третьем этаже действующего БЦ. Объект расположен в центре крупного жилого массива в ВАО, район Перово. В помещении выполнена офисная отделка, помещение готово к въезду. Ближайшая станция метро Перово (15 минут пешком)."
   
 The contact information is repeated: +7 499 110-87-06. The listing status is "Офисная отделка" (Office renovation).

5 · Входящие · Купить офис · Продается оф · Продаю офи · Продам офи · Продажа офи · Продается оф · Продаю офи · Купить оф · Яндекс.Карты

www.cian.ru Купить офис Москва, м. Перово, ул. Metallургов 23А - база ЦИАН, объявление №156517759

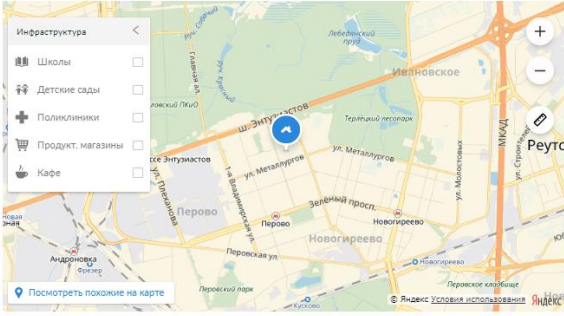
Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Офис, 660 м²

Перово, 15 мин. пешком

На карте Панорама Похожие рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе



Маршруты рядом: GIS Посмотреть объект на 2GIS

Тип здания	Бизнес-центр	Категория здания	Действующее
Общая площадь	660 м²	Статус участка	В собственности

III Центральное отопление

Экспорт Печать Пожаловаться

ID 12562806

48 300 000 Р

ID 12562806

+7 499 110-87-06

Пожалуйста, обратите внимание, что нашли это объявление на ЦИАН

Аналог 2. <https://www.cian.ru/sale/commercial/146471512/>

**Офис (В), 2 700 м²**  
 Москва ЮВАО, р-н Нижегородский Нижегородская ул. 29-33 [На карте](#)  
 ▲ Римская, 20 мин. пешком ▲ Нижегородская, 13 мин. пешком  
 ▲ Автозаводская, 11 мин. пешком

**148 500 000 Р**  
 55 000 Р за м²  
 Следить за изменением цены

Ипотека от  
 от 1 324 482 Р/мес  
Только для заемщиков  
 Оставить заявку

PRO  
 ID 364379  
 +7 495 256-40-94  
 +7 925 324-33-64  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN  
 Написать сообщение

4 фото

Площадь Этаж Помещение Класс

**Офис (В), 2 700 м²**  
 Москва ЮВАО, р-н Нижегородский Нижегородская ул. 29-33 [На карте](#)  
 ▲ Римская, 20 мин. пешком ▲ Нижегородская, 13 мин. пешком  
 ▲ Автозаводская, 11 мин. пешком

**148 500 000 Р**  
 55 000 Р за м²  
 Следить за изменением цены

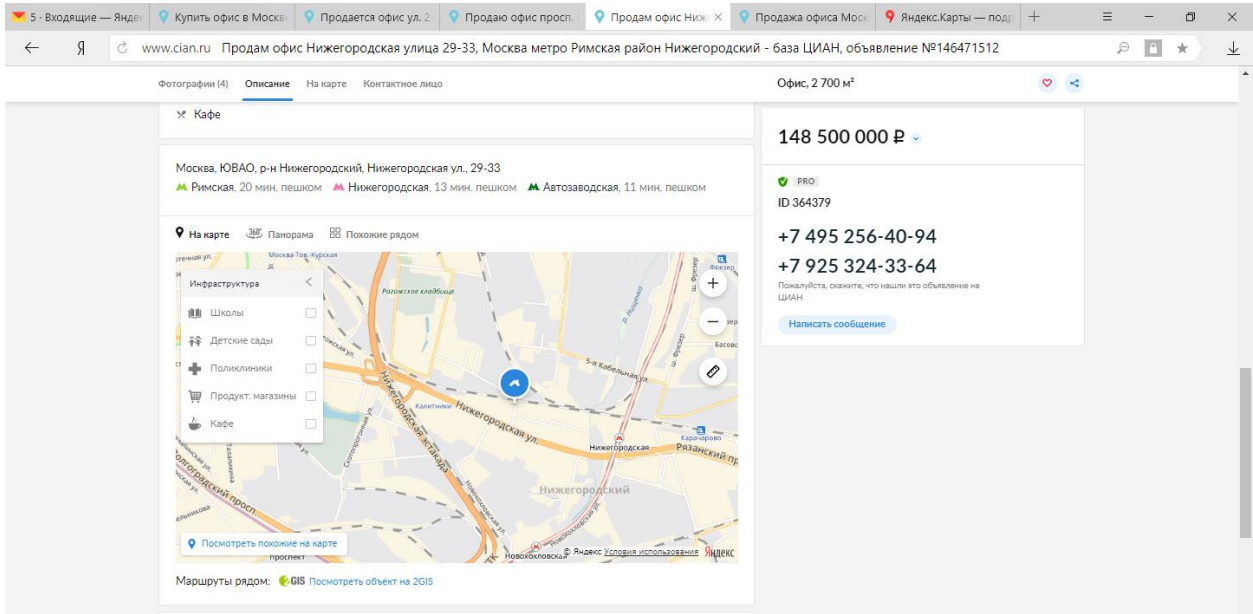
Ипотека от  
 от 1 324 482 Р/мес  
Только для заемщиков  
 Оставить заявку

PRO  
 ID 364379  
 +7 495 256-40-94  
 +7 925 324-33-64  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN  
 Написать сообщение

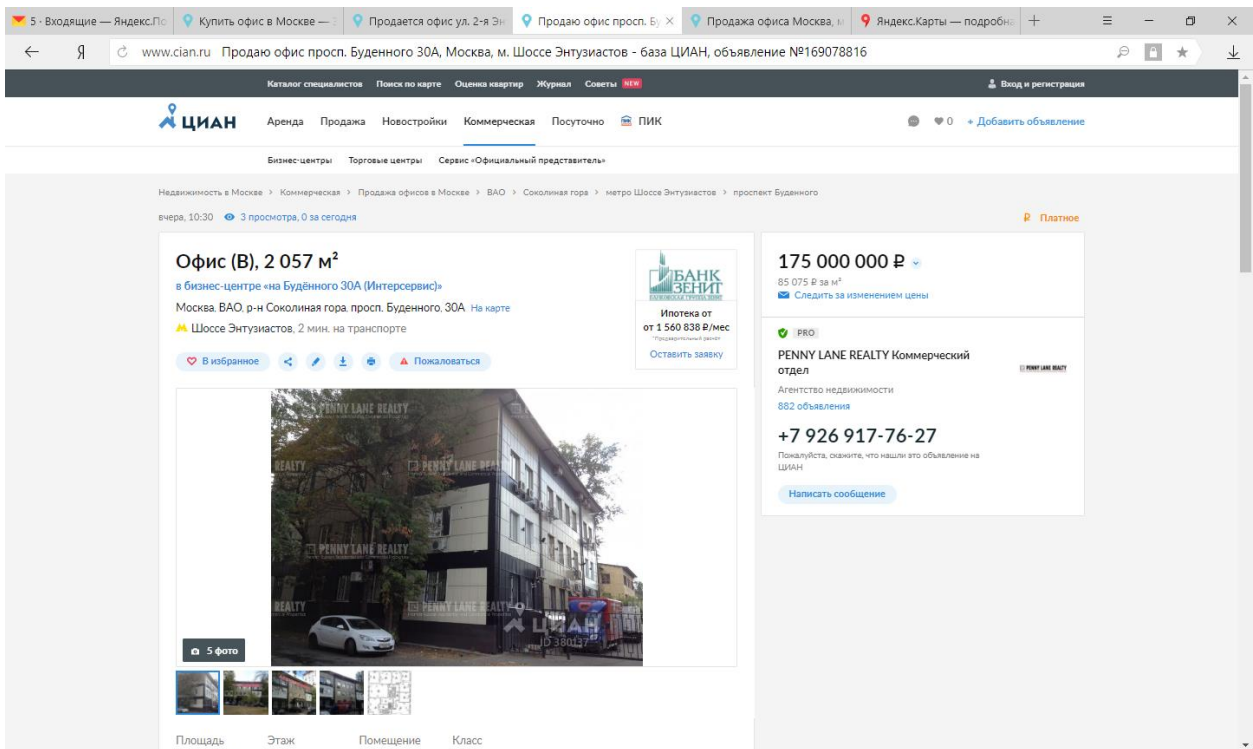
4 фото

Площадь Этаж Помещение Класс  
**2 700 м² 2 из 6 Свободно В**

Лот О-3981.  
 Предлагается на продажу офисный блок в БЦ "Нижегородский".  
 Бизнес-центр "Нижегородский" расположен в Таганском районе ЦАО г. Москвы в пешей доступности от станций метро "Римская", "Таганская", "Марксистская", путь пешком до которых займет не более 20 минут. Первая линия домов. Удобный выезд на Третье Транспортное кольцо и Рязанский проспект.  
 Общая площадь офисного блока - 2700 кв. м  
 Этажность - 1-5 этажи, надстройка.  
 Один вход с улицы.  
 Помещения с отделкой. Планировка - коридорно-кабинетная.



Аналог 3. <https://www.cian.ru/sale/commercial/169078816/>



5 - Входящие — Яндекс.Поиск Купить офис в Москве — Продаётся офис ул. 2-я Эн Продаю офис просп. Б. Продажа офиса Москва, Я Яндекс.Карты — подробн. +

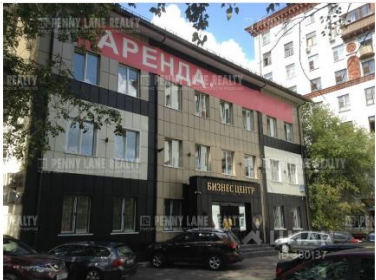
www.cian.ru Продаю офис просп. Буденного 30А, Москва, м. Шоссе Энтузиастов - база ЦИАН, объявление №169078816

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, просп. Буденного, 30А На карте  
 Шоссе Энтузиастов, 2 мин. на транспорте

Ипотека от  
от 1 560 838 Р/мес  
\*Предварительный расчет  
Оставить заявку

175 000 000 Р

PRO  
 PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел  
 Агентство недвижимости  
 882 объявления  
 +7 926 917-76-27  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
 Написать сообщение



5 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
2 057 м <sup>2</sup>	1 из 3	Свободно	В

Эксклюзив! Местоположение здания: Первая линия домов. Шаговая доступность от метро шоссе Энтузиастов 12 мин. пешком.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

Вход Отдельный с улицы

5 - Входящие — Яндекс.Поиск Купить офис в Москве — Продаётся офис ул. 2-я Эн Продаю офис просп. Б. Продажа офиса Москва, Я Яндекс.Карты — подробн. +

www.cian.ru Продаю офис просп. Буденного 30А, Москва, м. Шоссе Энтузиастов - база ЦИАН, объявление №169078816

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

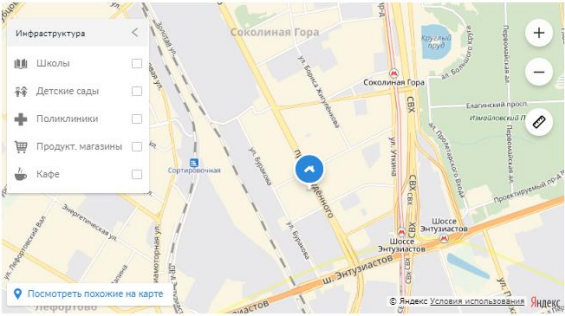
Офис, 2 057 м<sup>2</sup>

175 000 000 Р

PRO  
 PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел  
 Агентство недвижимости  
 882 объявления  
 +7 926 917-76-27  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
 Написать сообщение

в бизнес-центре «на Буденного 30А (Интерсервис)»  
 Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, просп. Буденного, 30А  
 Шоссе Энтузиастов, 2 мин. на транспорте

На карте Панорама Похожие рядом



Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

Посмотреть похожие на карте

Маршруты рядом: GIS Посмотреть объект на 2GIS

Аналог 4. <https://zдание.info/2386/2475/object/76112>

zдание.info > Продажа офисов > Все офисы продажа > Продажа офисов | Москва и МО | Семеновская Бол., 43с1

**ПРОДАЖА ОФИСОВ | МОСКВА И МО | СЕМЕНОВСКАЯ БОЛ., 43С1** лот № 76112  
МОСКВА, М ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ, УЛ СЕМЕНОВСКАЯ Б., Д 43, СТР 1

Площадь: 100 000 м²  
Цена: 100 000 руб/м²  
Цена всего: 66 000 000 руб

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](http://www.sberbank.ru)  
©Сбербанк России. Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012 г.

zдание.info > Продажа офисов > Все офисы продажа > Продажа офисов | Москва и МО | Семеновская Бол., 43с1

**ПРОДАЖА ОФИСОВ | МОСКВА И МО | СЕМЕНОВСКАЯ БОЛ., 43С1** лот № 76112  
МОСКВА, М ЭЛЕКТРОЗАВОДСКАЯ, УЛ СЕМЕНОВСКАЯ Б., Д 43, СТР 1

Площадь: 660 м²  
Цена: 100 000 руб/м²  
Цена всего: 66 000 000 руб

Продажа офисов в современном здании класса "А" в пешеходной доступности от метро Электрозаводская. Первая линия домов. Помещения в основном с отделкой, свободная планировка, потолки 3,3 м, лифт. Парковка во дворе. Телекоммуникации: телефон, интернет. Охраняемая территория, видеонаблюдение. В собственности у Юр.лица. Номер лота 65785

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](http://www.sberbank.ru)  
©Сбербанк России. Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012 г.

ДАнные РОСРЕСТРА

Здание.info  
коммерческая недвижимость

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ КОНТАКТЫ

Объект на карте Панорама

Как добраться?

Пробки Слои

Справки on-line  
Справочная информация по объектам недвижимости  
Сведения из ЕГРН  
Запрос на получение сведений из ЕГРН  
Проверка документа  
Проверить электронную выписку

Сохранить объект  
Распечатать (PDF)  
Переслать по E-mail  
Статистика страницы

Позвонить Отправить запрос

Компания: CENTURY 21 STREET REALTY  
Статус: Агентство недвижимости  
+7 (495) 258-52-23; +7 (495) 415-60-35

Если вы считаете данное объявление некорректным — сообщите администрации сайта.

Аналог 5. <https://zdanie.info/2386/2471/object/44499>

Здание.info  
коммерческая недвижимость

ПРОДАЖА - АРЕНДА - СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ - БИЗНЕС ЦЕНТРЫ - ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ - НОВОСТИ - ОБЗОРЫ - ЕЩЕ - ВОЙТИ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ КОНТАКТЫ

ТОП-5

zdanie.info / Продажа офисов / Офисные помещения / Продажа офисов, м. Авиамоторная, 2-я улица Энтузиастов

ПРОДАЖА ОФИСОВ, М. АВИАМОТОРНАЯ, 2-Я УЛИЦА ЭНТУЗИАСТОВ лот № 44499  
МОСКВА, БАО, М. АВИАМОТОРНАЯ, УЛ. ЭНТУЗИАСТОВ 2-Я, Д. 5, К. 39

Позвоните или отправьте запрос  
Контакты по объекту  
Отправить запрос  
Сохранить  
Распечатать (PDF)  
Переслать по E-mail  
Статистика страницы

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup> S €	ЦЕНА ВСЕГО S €
530 м <sup>2</sup>	Р 55 000	Р 29 150 000

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  
©Сбербанк России. Генеральная лицензия Банка России № 149 от 06.08.2012 г.

ДАННЫЕ РОСРЕСТРА

Продаются офисные помещения. Адрес: м. Авиамоторная, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, корп. 39.  
Офисы в бизнес-парке Компрессор. Этаж и этажность: на 2-м и 5-м этажах 6-ти этажного здания.  
Общая площадь: 530 кв. м. Возможна продажа от 10 кв. м. Площадь комнат в помещении: от 10 до 30 кв. м.

5 - Входящие — Яндекс.Поиск | Купить офис в Москве — Яндекс.Карты — подробности | ZDANIE.INFO - Поиск по сайту | ZDANIE.INFO - Продажи

zdanie.info ZDANIE.INFO - Продажа офисов, м. Авиамоторная, 2-я улица Энтузиастов (лот 44499)

**Zdanie.info** КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ | ОПЛАТА | ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ | КОНТАКТЫ

**СБЕРБАНК**  
Всегда рядом  
8 800 555 55 50 www.sberbank.ru  
© Сбербанк России. Генеральная лицензия Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

**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

ПЛОЩАДЬ: 530 м² | ЦЕНА М²: Р 55 000 | ЦЕНА ВСЕГО: Р 29 150 000

Продаются офисные помещения. Адрес: м. Авиамоторная, ул. 2-я Энтузиастов, д. 5, корп. 39. Офисы в бизнес-парке Компрессор. Этаж и этажность: на 2-м и 5-м этажах 6-ти этажного здания. Общая площадь: 530 кв. м. Возможна продажа от 10 кв. м. Площадь комнат в помещении: от 10 до 30 кв. м. Вход в помещение: отдельный. Интернет: есть. Кондиционер: есть. Вентиляция: есть. Пожарная сигнализация: есть. Пропускная система, охрана. Охраняемая парковка: есть. Заведение питания: есть на территории. Кадастровый номер: 77:03:0004010:1985. Номер кадастрового квартала: 77:03:0004010. Помещения заполнены арендаторами. Арендная ставка - 11500 руб./кв. м в год. Сроки аренды - 11 месяцев.

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Объект готов к работе
- ✓ Кабинетная планировка
- ✓ Объект свободен
- ✓ Агентство взимает комиссию в размере 2%
- ✓ 1964 год постройки
- ✓ Этаж — 5 из 6
- ✓ Система кондиционирования — центральная
- ✓ Система вентиляции — приточно-вытяжная
- ✓ Пожаротушение — пожарная сигнализация
- ✓ Охрана — круглосуточная охрана
- ✓ Несколько провайдеров связи

**Возможные варианты использования**  
арендный бизнес: офисы | бэк офис | помещение архива

Объект на карте | Показать объекты рядом

5 - Входящие — Яндекс.Поиск | Купить офис в Москве — Яндекс.Карты — подробности | ZDANIE.INFO - Поиск по сайту | ZDANIE.INFO - Продажи

zdanie.info ZDANIE.INFO - Продажа офисов, м. Авиамоторная, 2-я улица Энтузиастов (лот 44499)

**Zdanie.info** КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ | ОПЛАТА | ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ | КОНТАКТЫ

арендный бизнес: офисы | бэк офис | помещение архива

Объект на карте | Показать объекты рядом

**КАОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Позвонить | Отправить запрос

Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Собственник

Владислав

+7 (903) 258-84-54

Сохранить объект | Распечатать (PDF) | Переслать по E-mail | Статистика страницы

Если вы читаете данную объявление неоплаченным — сообщите администратору сайта



## 17.4 Фактические данные о ценах предложений к продаже земельных участков, сопоставимых с объектом оценки (аналоги, использованные для расчета стоимости земельного участка сравнительным подходом)

Аналог 1. <https://zdanie.info/3586/3588/object/10743>

The screenshot displays the Zdanie.info website interface. The main content area shows a listing for a plot of land for sale. The listing details are as follows:

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	ЦЕНА ВСЕГО
5 000 м²	10 000	50 000 000

Additional details from the listing:

- Объект готов к работе**
- Без агентской комиссии**
- Вид права на участок — в аренде**
- Назначение земли — Под строительство административного здания до 1000 м2**
- Земельный участок 0.5 га в аренде**

The page also includes a map of the location, contact information for the seller, and various service options such as 'Call', 'Send request', and 'Save object'. The contact information shows the company name as 'НЕ УКАЗАНО' and the phone number as '+7 (901) 519-97-30'.

Аналог 2. <https://zдание.info/3586/3588/object/34122>

zдание.info > Продажа участков > Участки под строительство > Продажа земельного участка в Царицыно

**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЦАРИЦЫНО** лот № 34122  
МОСКВА · ЮАО · М. ЦАРИЦЫНО · УЛ. РАДИАЛЬНАЯ 6-Я · ВЛД 30

Площадь: 23 000 м² | Цена м²: 7 391 руб. | Цена всего: 170 000 000 руб.

КРЕДИТОВАНИЕ  
КРЕДИТЫ на покупку и под залог  
АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью  
**СБЕРБАНК** Всегда рядом  
8 800 555 55 50 www.sberbank.ru

Предлагается к продаже земельный участок площадью 2,3 га под застройку в 11 минутах от ст.м. Царицыно, по адресу: 6-я Радиальная ул., вл. 30.

Участок подходит под размещение общественно-деловых, производственно-складских и жилых объектов. В настоящий момент на участке расположены строения площадью 312 кв.м.

Участок в долгосрочной аренде на 49 лет.

Участок расположен в районе с развитой инфраструктурой. Удаленность от ул. Липецкая – 200 метров.

**Дополнительные характеристики**

- ✓ Огороженная охраняемая территория
- ✓ Назначение земли — строительство общественно-деловых, производственно-складских и жилых объектов
- ✓ Вид права на участок — в аренде
- ✓ Земельный участок 2,3 га в аренде

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

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Позвонить | Отправить запрос

Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Представитель собственника

Павел Викторович

+7 (903) 103-15-38

Сохранить объект  
Распечатать (PDF)  
Переслать по E-mail  
Статистика страницы

Аналог 3. <https://zдание.info/3586/3588/object/102031>

zдание.info > Продажа участков > Участки под строительство > Участки | Москва и МО | Проектируемый проезд 3610

**УЧАСТКИ | МОСКВА И МО | ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ПРОЕЗД 3610** лот № 102031  
МОСКВА > ЮВАО > М ТЕКСТИЛЬЩИКИ > ПРОЕЗД ШОССЕЙНЫЙ

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	ЦЕНА ВСЕГО
12 053 м²	₽ 19 912	₽ 240 000 000

Лот №15082. Объект строительства расположен по адресу: Проектируемый проезд 3610, вл. 18, на земельном участке площадью 9 Га. Выгодное расположение. Шаговая доступность до метро «Текстильщики». Близость Волгоградского проспекта и 3-го транспортного кольца. Согласно проекту перспективного развития территории района с участком будет расположена транспортная развязка, а Проектируемый проезд 3610 станет дублером Волгоградского проспекта. Есть ГПЗУ. В рамках проекта планируется построить офисно-торговый комплекс общей площадью 12 053 кв. м. Конструктивно здание будет состоять из двух частей: 6-ти этажной и примыкающей к ней 1-но этажной. Возможные концепции реализации проекта:

1. МОК;
2. Автоцентр;
3. Логистический центр;
4. DATA – селит;
5. Производственный комплекс. Святослав Шарпанов

zдание.info > Продажа участков > Участки под строительство > Продажа земельного участка, м. Чертановская

**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, М. ЧЕРТАНОВСКАЯ** лот № 8825  
МОСКВА > ЮВАО > М ЧЕРТАНОВСКАЯ > ПРОЕЗД ТАРНЫЙ

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М²	ЦЕНА ВСЕГО
30 000 м²	₽ 9 667	₽ 290 000 000

Предлагается на продажу земельный участок, расположенный в 20 минутах ходьбы от станции метро Чертановская, на Тарном проезде. Общая площадь – 3 га. Назначение – свободное. Продажа от собственника. Без комиссии.

Аналог 4. <https://zдание.info/3586/3588/object/8825>

Входящие — Яндекс... 11 объявлений - Снять... Кривая бескупонной... Яндекс.Карты — подг... ZDANIE.INFO - Участк... ZDANIE.INFO - Пр... ZDANIE.INFO - Прода... +

← Я zdanie.info ZDANIE.INFO - Продажа земельного участка, м. Чертановская (лот 8825)

**Zdanie.info**  
коммерческая недвижимость

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ и ЦЕНЫ КОНТАКТЫ

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  
«Сбербанк России» Генеральная лицензия Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

**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

Объект на карте Показать объекты рядом

Как добраться?

Пробки Слои

Москва  
Кривая бескупонной  
Москворецкий  
Котляковская ул.  
Проектируемый пр-д № 5159  
р. Чертановка  
Проектируемый пр-д № 5159  
Прое  
Тарный пр-д  
Промышленная ул.  
200 м

Открыть в Яндекс.Карты © Яндекс Условия использования

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Позвонить

Сохранить объект  
Распечатать (PDF)  
Переслать по E-mail  
Статистика страницы

Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Собственник объекта

Алексей

+7 (495) 640-43-55, +7 (916) 656-19-76

Аренда офисов в новом БЦ Высота  
От 32 кв. м, свободная планировка

Продажа комплекса особняков  
Спартаквская пл., м. Бауманская

Арендный бизнес в БЦ «Авиа-Плаза»

## 17.5 Фактические данные о ценах предложений к аренде нежилых помещений, сопоставимых с объектом оценки (аналоги, использованные для расчета рыночной величины ставки аренды в рамках доходного подхода)

Аналог 1. <https://www.cian.ru/rent/commercial/165413413/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for an office space (Офис, 41 м²) located in an administrative building at the intersection of Zeleny Prospekt, 5/12C1 in the Vostochnyok (ВАО) district of Moscow. The price is 41,000 rubles per month. The listing includes a main photo of the building exterior and a smaller photo of the interior office space. The listing is provided by CityProGroup, an agency with 58 other listings, and a contact number +7 926 825-89-45. The listing also mentions that the office is ready for use, has a business center, and is near the metro station Perovo.

Вход: Общий со улицы

Входящие 11 объявл. Арен. × Сдается Сдаю оф. Снять оф. Аренда Сдается Снять оф. Аренда Сдам оф. Сдаю оф. Сдаю оф. Сдается +

www.cian.ru Аренда офиса Зеленый просп. 5/12С1, Москва м. Перово р-н Перово - база ЦИАН, объявление №165413413

фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 41 м<sup>2</sup>

41 000 Р/мес.   
 12 000 Р за м<sup>2</sup> в год   
 Следить за изменением цены

PRO CityProGroup   
 Агентство недвижимости   
 58 объявлений   
 CITY PRO   
 +7 926 825-89-45   
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН   
 Написать сообщение

в административном здании «на Зеленом пр., 5/12С1»   
 Москва, ВАО, р-н Перово, Зеленый просп., 5/12С1   
 ▲ Перово, 8 мин. пешком ▲ Новогириево, 7 мин. на транспорте   
 ▲ Шоссе Энтузиастов, 18 мин. на транспорте

На карте Панорама Похожие рядом

Маршруты рядом: GIS Посмотреть объект на 2GIS

Аналог 2. <https://www.cian.ru/rent/commercial/149486604/>

Входящие 11 объявл. Снять оф. × Аренда оф. Сдается оф. Снять оф. Аренда оф. Сдам оф. Сдаю оф. Сдаю оф. Сдаю оф. Сдается +

www.cian.ru Снять офис 1-я Владимирская ул. 10А, Москва, метро Перово - база ЦИАН, объявление №149486604

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Советы NEW Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ВАО > Перово > метро Перово > 1-я Владимирская улица

15 янв, 12:41 300 просмотров, 0 за сегодня

Офис (С), 23 м<sup>2</sup>   
 в административном здании «на ул. 1-я Владимирская, 10А»   
 Москва, ВАО, р-н Перово, 1-я Владимирская ул., 10А На карте   
 ▲ Перово, 16 мин. пешком ▲ Шоссе Энтузиастов, 15 мин. на транспорте   
 В избранное Поделиться Пожаловаться

6 фото

Площадь Этаж Помещение Класс

23 000 Р/мес.   
 12 000 Р за м<sup>2</sup> в год   
 Следить за изменением цены   
 Включены НДС, коммунальные платежи, эксплуатационные расходы

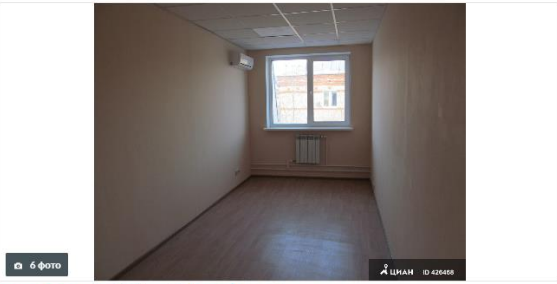
PRO Александр Иванов   
 Частный маклер   
 226 объявлений   
 +7 985 794-30-01   
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН   
 Написать сообщение

Входящие 11 объявл. Снять оф. x Аренда оф. Сдается оф. Снять офис Аренда оф. Сдам офис Сдаю офис Сдаю офис Сдается оф. +

www.cian.ru Снять офис 1-я Владимирская ул. 10А, Москва, метро Перово - база ЦИАН, объявление №149486604

Москва, ВАО, р-н Перово, 1-я Владимирская ул. 10А [На карте](#)  
 ▲ Перово, 16 мин. пешком ▲ Шоссе Энтузиастов, 15 мин. на транспорте

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



6 фото [ЦИАН ID 42649](#)

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
23 м²	2 из 4	Свободно	C

**БЕЗ КОМИССИИ!** Сдается в аренду помещение под офис 23м2в административном здании. Помещение после ремонта, интернет, телефон, видео наблюдение, охрана. Имеется стихийная парковка. НДС и коммунальные платежи входят в стоимость аренды. Предоставляется ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС. Прямая аренда. Просмотр по договоренности, оперативно! тел. 89857943001 Заряна.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 +7 985 794-30-01  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**23 000 Р/мес.**  
 12 000 Р за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС, коммунальные платежи, эксплуатационные расходы

**Александр Иванов**  
 Частный маклер  
 226 объявлений  
 +7 985 794-30-01  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[Написать сообщение](#)

Входящие 11 объявл. Снять оф. x Аренда оф. Сдается оф. Снять офис Аренда оф. Сдам офис Сдаю офис Сдаю офис Сдается оф. +

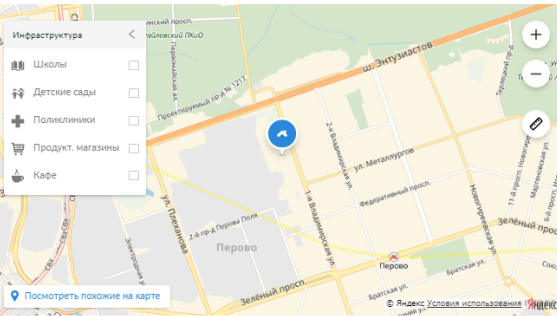
www.cian.ru Снять офис 1-я Владимирская ул. 10А, Москва, метро Перово - база ЦИАН, объявление №149486604

Фотографии (6) **Описание** На карте Контактное лицо

Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система
Парковка	Наземная
Парковка	Спонтанная

**в административном здании «на ул. 1-я Владимирская, 10А»**  
 Москва, ВАО, р-н Перово, 1-я Владимирская ул. 10А  
 ▲ Перово, 16 мин. пешком ▲ Шоссе Энтузиастов, 15 мин. на транспорте

**На карте** [Панорама](#) [Пожокие рядом](#)



Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

[Посмотреть похожие на карте](#)

Маршруты рядом: [GIS](#) [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Офис, 23 м²

**23 000 Р/мес.**

**Александр Иванов**  
 Частный маклер  
 226 объявлений  
 +7 985 794-30-01  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[Написать сообщение](#)

Аналог 3. <https://www.cian.ru/rent/commercial/169417838/>

Входящие — 11 объявлен... Аренда оф... Сдается офис... Снять офис... Аренда офис... Сдам офис М... Сдаю офис П... Сдаю офис р... Сдается офис... +

www.cian.ru Аренда офиса Москва, м. Перово, Зеленый проспект 3/10 район Перово - база ЦИАН, объявление №169417838

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Советы **ВЕН** Войти и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недалекиность в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ВАО > Перово > метро Перово > Зеленый проспект

15 янв. 15:38 50 просмотров, 0 за сегодня Платное

**Офис, 17 м²**  
Москва, ВАО, р-н Перово, Зеленый просп. 3/10 На карте  
▲ Перово, 10 мин. пешком ▲ Шоссе Энтузиастов, 23 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться

3 фото

Площадь **17 м²** Этаж **1 из 3** Помещение **Свободно**

**14 450 Р/мес.**  
10 200 Р за м² в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС, эксплуатационные расходы

PRO ID 13728931  
**+7 926 493-96-79**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
Написать сообщение

Входящие — 11 объявлен... Аренда оф... Сдается офис... Снять офис... Аренда офис... Сдам офис М... Сдаю офис П... Сдаю офис р... Сдается офис... +

www.cian.ru Аренда офиса Москва, м. Перово, Зеленый проспект 3/10 район Перово - база ЦИАН, объявление №169417838

▲ Перово, 10 мин. пешком ▲ Шоссе Энтузиастов, 23 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться

3 фото

Площадь **17 м²** Этаж **1 из 3** Помещение **Свободно**

**14 450 Р/мес.**  
PRO ID 13728931  
**+7 926 493-96-79**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
Написать сообщение

В аренду предлагается офисное помещение от **СОБСТВЕННИКА**, без комиссии, расположенное на территории производственно-складского комплекса, в шаговой доступности от метро Перово. Комплекс оснащен всеми необходимыми коммуникациями: горячее и холодное водоснабжение, канализация, центральное отопление, электричество - любые мощности по согласованию, вентиляция, с/узлы, интернет, телефонные линии, системы пожаротушения, видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Доступ 24 часа.

Арендная ставка: 850 руб./кв.м. в мес. включая НДС, вывоз мусора и охрану территории.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 926 493-96-79**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



www.cian.ru Аренда офиса Москва, м. Перово, Зеленый проспект 3/10 район Перово - база ЦИАН, объявление №169417838

Офис, 17 м²

14 450 Р/мес.

PRO ID 13728931

+7 926 493-96-79

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

Маршруты рядом: GIS Посмотреть объект на 2GIS

Категория здания	Действующее	Общая площадь	17 м²
Статус участка	В собственности		

- Естественная вентиляция
- Центральное кондиционирование
- Центральное отопление
- Спринклерная система пожаротушения

Экспорт Печать Пожаловаться

ID 13728931 PRO

Аналог 4. <https://www.cian.ru/rent/commercial/169070489/> (арендная ставка без НДС - УСН)

www.cian.ru Снять офис Москва, м. Шоссе Энтузиастов, ш. Энтузиастов 56С11 - база ЦИАН, объявление №169070489

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Сметы NEW Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ВАО > Перово > метро Шоссе Энтузиастов > шоссе Энтузиастов

сегодня, 01:20 2 просмотра, 0 за сегодня

Офис (В), от 157 до 314 м²

в административном здании «на шоссе Энтузиастов, 56С11»

Москва, ВАО, р-н Перово, ш. Энтузиастов, 56С11 На карте

Шоссе Энтузиастов, 15 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

от 104 641 до 209 281 Р/мес.

7 990 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН

PRO

Мегаполис

Агентство недвижимости

2759 объявлений

+7 495 228-53-74

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

6 фото


Площадь Этаж Помещение Класс

Входящие — Я... 11 объявлений Сдается офис р... Снять офис | X... Аренда офиса | Сдам офис Мо... Сдаю офис По... Сдаю офис р-н... Сдается офис р... +

www.cian.ru Снять офис Москва, м. Шоссе Энтузиастов, ш. Энтузиастов 56С11 - база ЦИАН, объявление №169070489

Москва, ВАО, р-н Перово, ш. Энтузиастов, 56С11 На карте  
 Шоссе Энтузиастов, 15 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 157 до 314 м <sup>2</sup>	2 из 3	Свободно	В

БЕЗ КОМИССИИ! Административное здание. Сдается под офис блок с санузлом на 2-м этаже площадью 314 кв.м. Стандартная офисная отделка. Вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. УСН, коммунальные расходы включены. Энтузиастов шоссе, д. 56с11, 15 минут пешком от метро Шоссе Энтузиастов. ЛОТ 63875

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 +7 495 228-53-74  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

от 104 641 до 209 281 ₽/мес. 7 990 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН

**PRO**  
 Университет Мегapolis  
 Агентство недвижимости  
 2759 объявлений  
 +7 495 228-53-74  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
 Написать сообщение

Входящие — Я... 11 объявлений Сдается офис р... Снять офис | X... Аренда офиса | Сдам офис Мо... Сдаю офис По... Сдаю офис р-н... Сдается офис р... +

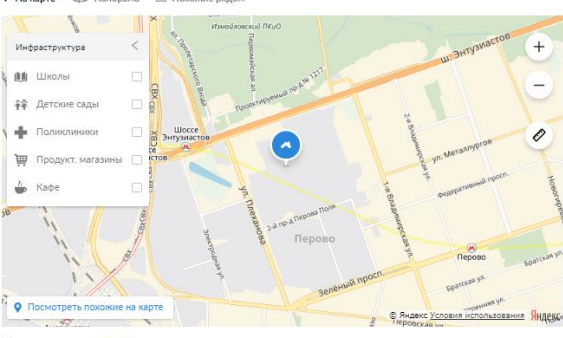
www.cian.ru Снять офис Москва, м. Шоссе Энтузиастов, ш. Энтузиастов 56С11 - база ЦИАН, объявление №169070489

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

Парковка Наземная

в административном здании «на шоссе Энтузиастов, 56с11»  
 Москва, ВАО, р-н Перово, ш. Энтузиастов, 56С11  
 Шоссе Энтузиастов, 15 мин. пешком

На карте Панорама Пожокие рядом



Посмотреть пожокие на карте

Маршруты рядом: GIS Посмотреть объект на 2GIS

от 104 641 до 209 281 ₽/мес. 7 990 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН

**PRO**  
 Университет Мегapolis  
 Агентство недвижимости  
 2759 объявлений  
 +7 495 228-53-74  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
 Написать сообщение

Аналог 5. <https://www.cian.ru/rent/commercial/169926226/>

**Офис (С), от 50 до 360 м²**  
 Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Полимерная ул., 4А [На карте](#)  
 ▲ Перово, 13 мин. пешком ▲ Новогиреево, 20 мин. пешком

от 33 334 до 240 000 руб./мес.   
 8 000 руб за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС, эксплуатационные расходы

PRO ID 203433  
 +7 926 267-79-85  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на СИАН  
[Написать сообщение](#)

Площадь: от 50 до 360 м² | Этаж: 2 из 2 | Помещение: Свободно | Класс: С

от 33 334 до 240 000 руб./мес.   
 8 000 руб за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС, эксплуатационные расходы

PRO ID 203433  
 +7 926 267-79-85  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на СИАН  
[Написать сообщение](#)

Площадь: от 50 до 360 м² | Этаж: 2 из 2 | Помещение: Свободно | Класс: С

Предлагаются офисные помещения с выполненной отделкой, коридорная планировка, отопляемые, охраняемая территория, видеонаблюдение, интернет, телефон, парковка.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 +7 926 267-79-85  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на СИАН

Юридический адрес: Предоставляется  
 Высота потолков: 3 м

**Офис, от 50 до 360 м²**

от **33 334**  
до **240 000 руб./мес.**  
8 000 руб за м² в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС, эксплуатационные расходы

PRO  
ID 203433  
**+7 926 267-79-85**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
Написать сообщение

Инфраструктура

- Гостиница
- Аптека
- Автосервис
- Автомойка
- Супермаркет
- Банкомат
- Фитнес-центр
- Буфет
- Кафе

Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Полимерная ул., 4А  
Перово, 13 мин. пешком Новогиреево, 20 мин. пешком

На карте Панорама Похожие рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

Посмотреть похожие на карте

Маршруты рядом: GIS Посмотреть объект на 2GIS

Год постройки	2000	Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее	Общая площадь	2 000 м²

Аналог 6. <https://www.cian.ru/rent/commercial/169612010/>

**Офис (В), 40,41 м²**  
в офисном здании «Кусково (Корпус В)»  
Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Кусковская ул., 20а На карте  
Перово, 2 мин. на транспорте

36 просмотров, 1 за сегодня

35 400 руб./мес.  
10 512 руб за м² в год  
Следить за изменением цены  
Включены коммунальные платежи

PRO  
Елена Ерина  
Стройград: 5  
9 объявлений  
**+7 916 262-15-16**  
**+7 985 861-02-48**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
Написать сообщение

5 фото


Площадь Этаж Помещение Класс

Входящие — Яндекс.Почта | 11 объявлений - Снять оф... | Сдается офис район Нос... | +

www.cian.ru | Сдается офис район Новогиреево, Москва, метро Перово, Кусковская улица, 20а - база ЦИАН, объявление №169612010

Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Кусковская ул., 20а На карте  
 ▲ Перово, 2 мин. на транспорте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



5 фото

Площадь: **40,41 м²** | Этаж: **2 из 7** | Помещение: **Свободно** | Класс: **В**

Сдаём готовый для работы офис площадью 40,41 м2. Есть возможность подыхать непосредственно к дверям помещения на машине. М. ПЕРОВО. ХОРОШИЙ РЕМОНТ! Круглосуточная охрана, система контроля доступа, бесплатная парковка, бесплатный корпоративный транспорт до метро. Прямой договор аренды. Предоставим арендные каникулы. По всем вопросам - звоните!!! СОБСТВЕННИКИ КОМИССИЯ АГЕНТАМ - 100%

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 +7 916 262-15-16, +7 985 861-02-48  
Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

**35 400 Р/мес.**

РРКО  
 Елена Ерина  
 Стройград: 5  
 9 объявлений  
 +7 916 262-15-16  
 +7 985 861-02-48  
 Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН  
 Написать сообщение

Входящие — Яндекс.Почта | 11 объявлений - Снять оф... | Сдается офис район Нос... | +

www.cian.ru | Сдается офис район Новогиреево, Москва, метро Перово, Кусковская улица, 20а - база ЦИАН, объявление №169612010

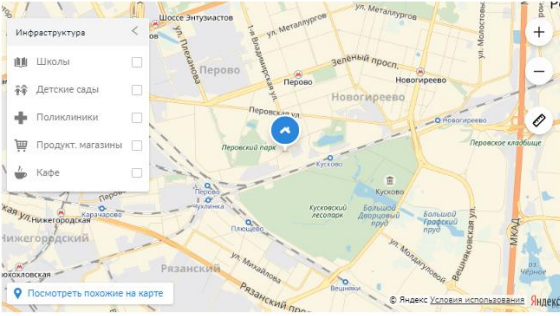
Фотографии (5) | Описание | На карте | Контактное лицо

Офис, 40,41 м²

Салон красоты | Нотариальная контора | Кафе

в офисном здании «Кусково (Корпус В)»  
 Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Кусковская ул., 20а  
 ▲ Перово, 2 мин. на транспорте

На карте | Панорама | Похожие рядом



Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

Посмотреть поближе на карте

Маршруты рядом: GIS Посмотреть объект на 2GIS

**35 400 Р/мес.**  
 10 512 Р за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены коммунальные платежи

РРКО  
 Елена Ерина  
 Стройград: 5  
 9 объявлений  
 +7 916 262-15-16  
 +7 985 861-02-48  
 Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН  
 Написать сообщение

**Офисное здание Корпус В (Кусково)**

Год постройки	2002	Тип здания	Офисное здание
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,4 га
Общая площадь	28 333 м²	Линия домов	Песеля

**18.ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ  
ЗАКАЗЧИКОМ**