



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 131-А-ДЭ-АЯ/17

"Определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу г. Москва, Тетеринский пер, д. 18, стр. 2"

Дата оценки: 10 апреля 2017 г.

Дата составления: 17 июля 2017 г.

Заказчик: ООО "Элегия"

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов"
Москва 2017**

Исполнительное резюме

В соответствии с Договором на проведение оценки № 131-А-ДЭ-АЯ/17 от 10 апреля 2017 г., ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" произвело оценку величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу г. Москва, Тетеринский пер, д. 18, стр. 2.

В понимании ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную и ликвидационную стоимость объекта оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 131-А-ДЭ-АЯ/17 от 17 июля 2017 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" сделан вывод о том, что

- Рыночная стоимость Объектов оценки составляет без учета НДС:

2 381 441 773 руб.

(Два миллиарда триста восемьдесят один миллион четыреста сорок одна тысяча семьсот семьдесят три) руб.

В том числе:

Итоговая стоимость жилой недвижимости

№ п/п	Наименование	Наличие обременения	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 кв. м НДС не облагается	Стоимость, руб. НДС не облагается
<i>Жилая недвижимость</i>					
1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №10 77:01:0000000:1975	Залог	239,0	407 513	97 395 646
2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №12 -77:01:0000000:1981	Залог	238,6	407 602	97 253 778
3	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №14 -77:01:0000000:1987	Залог	238,4	407 646	97 182 833
4	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №18 -77:01:0000000:1994	Залог	274,7	601 644	165 271 679
5	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №19 -77:01:0000000:1995	Залог	258,9	605 571	156 782 327
6	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №20 -77:01:0000000:1957	Залог	168,4	406 332	68 426 350
7	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №28 -77:01:0000000:1983	Залог	163,8	428 208	70 140 535
8	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №29, 77:01:0000000:1984	Залог	150,3	433 063	65 089 310
9	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №30 77:01:0000000:1989	Залог	236,5	610 152	144 301 014
10	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №32 77:01:0000000:1960	Залог	170,9	405 550	69 308 461
11	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №37 77:01:0000000:1979	Залог	181,9	422 278	76 812 411
12	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №39 77:01:0000000:1985	Залог	179,3	423 093	75 860 575
13	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №40 77:01:0000000:1986	Залог	164,7	427 901	70 475 321
14	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №41 77:01:0000000:1990	Залог	377,6	583 458	220 313 580
15	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №42 77:01:0000000:1991	Залог	211,3	616 505	130 267 526
16	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №35 77:01:0000000:1973	Залог	189,6	419 941	79 620 761
ИТОГО			3 443,9		1 684 502 107

Итоговая стоимость нежилой недвижимости, находящейся в залоге

№ п/п	Наименование	Наличие обременения	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 кв. м без учета НДС	Стоимость, руб. без учета НДС
<i>Нежилая недвижимость</i>					
1	Нежил. пом. пл. 82,8 кв.м. этаж 1, пом. IV, ком 1, инв. №000000005 Кад. №77:01:0002026:2408	Залог	82,8	148 799	12 320 573
2	неж. пом. эт.-5 пом. №III ком. с 1 по 7, 10-285.4 к.м 77:01:0002026:2413	Залог	285,4	82 380	23 511 334
3	неж. помещ. №II- комнаты с 1 по 17 на -4 эт. 393,3 77:01:0002026:2403	Залог	393,3	114 056	44 858 292
4	неж. помещ. №II комнаты с 8 по 22 на -2 эт. 669.9м 77:01:0002026:2407	Залог	669,9	107 435	71 970 896
5	неж. помещ. №II, IX, VIII на -3 эт. 724 кв.м.	Залог	724	111 096	80 433 850

№ п/п	Наименование	Наличие обременения	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 кв. м без учета НДС	Стоимость, руб. без учета НДС
	77:01:0002026:2406				
6	неж. помещ. эт.1 -ком.3; пом.№1 ком. с 1по 6-356,5 77:01:0002026:2404	Залог	356,5	130 506	46 525 213
7	неж. помещ.№II- комнаты 7, с 9 по 23 на -1 эт.495,5 77:01:0002026:2409	Залог	495,5	105 144	52 099 072
	ИТОГО		3 007,4		331 719 230

Итоговая стоимость нежилой недвижимости, не имеющей обременений

№ п/п	Наименование	Наличие обременения	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 кв. м без учета НДС	Стоимость, руб. без учета НДС
Нежилая недвижимость					
1	Помещение, назначение: нежилое, кад.№77:01:0002026:2405, расположенное по адресу: г.Москва, пер.Тетеринский, д.18, строен.2, 146,6 кв.м, 1 эт.	Без обременений	146,6	146 623	21 494 904
2	Помещение, назначение: кад.№ 77:01:0002026:2412, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2. , 128,5 кв. м, -2 эт.	Без обременений	128,5	147 107	18 903 254
3	Помещение, назначение: кад.№ 77:01:0002026:2200, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2. , 79,9 кв. м, -1 эт.	Без обременений	79,9	148 922	11 898 831
	ИТОГО		355		52 296 989

Итоговая стоимость машиномест, находящихся в залоге

№ п/п	Наименование	Наличие обременений	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 машиноместо без учета НДС
1	Машиноместо №100 этаж -3, инв.№00000016 Кад.№77:01:0002026:2032	Залог	14,3	1 485 396
2	Машиноместо №101 этаж -3, инв.№00000017 Кад. №77:01:0002026:2155	Залог	13,4	1 485 396
3	Машиноместо №102 этаж -3, инв.№00000020 Кад. №77:01:0002026:2071	Залог	14,9	1 485 396
4	Машиноместо №103 этаж -3, инв.№00000021 Кад.№77:01:0002026:2085	Залог	14,3	1 485 396
5	Машиноместо №104 этаж -3, инв.№00000019 Кад. №77:01:0002026:2047	Залог	13,4	1 485 396
6	Машиноместо №158 этаж -3, инв.№00000013 Кад. №77:01:0002026:2312	Залог	13,4	1 485 396
7	Машиноместо №67 этаж -4, инв.№00000015 Кад. №77:01:0002026:2227	Залог	21,4	1 980 529
8	Машиноместо №77 этаж -4, инв.№00000022 Кад. №77:01:0002026:2057	Залог	21,6	1 980 529
9	Машиноместо №78 этаж -4, инв.№00000023 Кад. №77:01:0002026:2294	Залог	21,6	1 980 529
10	Машиноместо №92 этаж -3, инв.№00000006 Кад. №77:01:0002026:2228	Залог	15,4	1 485 396
11	Машиноместо №93 этаж -3, инв.№00000007 Кад. №77:01:0002026:2117	Залог	16,4	1 485 396
12	Машиноместо №94 этаж -3, инв.№00000008 Кад.№77:01:0002026:2236	Залог	14,3	1 485 396
13	Машиноместо №95 этаж -3, инв.№00000009 Кад. №77:01:0002026:2265	Залог	13,4	1 485 396
14	Машиноместо №96 этаж -3, инв.№00000010 Кад. №77:01:0002026:2222	Залог	14,4	1 485 396
15	Машиноместо №97 этаж -3, инв.№00000011 Кад. №77:01:0002026:2069	Залог	13,8	1 485 396
16	Машиноместо №98 этаж -3, инв.№00000012 Кад. №77:01:0002026:2188	Залог	13,0	1 485 396
17	Машиноместо №99 этаж -3, инв.№00000014 Кад. №77:01:0002026:2336	Залог	14,4	1 485 396
18	Машиноместо №105 этаж -3 77:01:0002026:2122	Залог	13,5	1 485 396
19	Машиноместо №106 этаж -3 77:01:0002026:2214	Залог	15,4	1 485 396
20	Машиноместо №107 этаж -3 77:01:0002026:2244	Залог	13,8	1 485 396
21	Машиноместо №108 этаж -3 77:01:0002026:2080	Залог	13,5	1 485 396
22	Машиноместо №109 этаж -3 77:01:0002026:2063	Залог	14,7	1 485 396
23	Машиноместо №110 этаж -3 77:01:0002026:2297	Залог	13,9	1 485 396
24	Машиноместо №111 этаж -3 77:01:0002026:2131	Залог	14,6	1 485 396
25	Машиноместо №112 этаж -3 77:01:0002026:2087	Залог	14,7	1 485 396
26	Машиноместо №113 этаж -3 77:01:0002026:2099	Залог	13,9	1 485 396
27	Машиноместо №114 этаж -3 77:01:0002026:2088	Залог	14,6	1 485 396
28	Машиноместо №115 этаж -3 77:01:0002026:2230	Залог	14,5	1 485 396
29	Машиноместо №116 этаж -3 77:01:0002026:2061	Залог	13,9	1 485 396
30	Машиноместо №117 этаж -3 77:01:0002026:2204	Залог	14,6	1 485 396
31	Машиноместо №118 этаж -3 77:01:0002026:2279	Залог	14,7	1 485 396
32	Машиноместо №119 этаж -3 77:01:0002026:2334	Залог	13,9	1 485 396
33	Машиноместо №120 этаж -3 77:01:0002026:2102	Залог	14,6	1 485 396
34	Машиноместо №121 этаж -3 77:01:0002026:2337	Залог	15,3	1 485 396

№ п/п	Наименование	Наличие обременений	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 машиноместо без учета НДС
35	Машиноместо №122 этаж-3 77:01:0002026:2223	Залог	14,3	1 485 396
36	Машиноместо №123 этаж -3 77:01:0002026:2132	Залог	14,4	1 485 396
37	Машиноместо №124 этаж -3 77:01:0002026:2041	Залог	13,9	1 485 396
38	Машиноместо №125 этаж -3 77:01:0002026:2042	Залог	14,7	1 485 396
39	Машиноместо №126 этаж -3 77:01:0002026:2098	Залог	14,6	1 485 396
40	Машиноместо №127 этаж -3 77:01:0002026:2293	Залог	13,9	1 485 396
41	Машиноместо №128 этаж -3 77:01:0002026:2107	Залог	13,9	1 485 396
42	Машиноместо №129 этаж -3 77:01:0002026:2167	Залог	14,6	1 485 396
43	Машиноместо №130 этаж -3 77:01:0002026:2101	Залог	13,9	1 485 396
44	Машиноместо №131 этаж -3 77:01:0002026:2301	Залог	14,7	1 485 396
45	Машиноместо №132 этаж -3 77:01:0002026:2314	Залог	14,6	1 485 396
46	Машиноместо №133 этаж -3 77:01:0002026:2209	Залог	13,9	1 485 396
47	Машиноместо №134 этаж -3 77:01:0002026:2151	Залог	14,7	1 485 396
48	Машиноместо №135 этаж -3 77:01:0002026:2036	Залог	14,2	1 485 396
49	Машиноместо №136 этаж -3 77:01:0002026:2023	Залог	13,9	1 485 396
50	Машиноместо №137 этаж -3 77:01:0002026:2311	Залог	15,4	1 485 396
51	Машиноместо №138 этаж -3 77:01:0002026:2079	Залог	17,4	1 485 396
52	Машиноместо №139 этаж -3 77:01:0002026:2212	Залог	19,7	1 980 529
53	Машиноместо №140 этаж -3 77:01:0002026:2181	Залог	17,2	1 485 396
54	Машиноместо №141 этаж -3 77:01:0002026:2300	Залог	16,4	1 485 396
55	Машиноместо №142 этаж -3 77:01:0002026:2326	Залог	13,5	1 485 396
56	Машиноместо №143 этаж -3 77:01:0002026:2094	Залог	13,4	1 485 396
57	Машиноместо №144 этаж- 3 77:01:0002026:2114	Залог	13,4	1 485 396
58	Машиноместо №145 этаж -3 77:01:0002026:2304	Залог	13,5	1 485 396
59	Машиноместо №146 этаж -3 77:01:0002026:2050	Залог	13,4	1 485 396
60	Машиноместо №147 этаж -3 77:01:0002026:2045	Залог	13,4	1 485 396
61	Машиноместо №148 этаж -3 77:01:0002026:2104	Залог	13,5	1 485 396
62	Машиноместо №149 этаж -3 77:01:0002026:2031	Залог	13,4	1 485 396
63	Машиноместо №150 этаж -3 77:01:0002026:2221	Залог	13,4	1 485 396
64	Машиноместо №151 этаж -3 77:01:0002026:2048	Залог	13,5	1 485 396
65	Машиноместо №152 этаж -3 77:01:0002026:2141	Залог	13,4	1 485 396
66	Машиноместо №153 этаж -3 77:01:0002026:2232	Залог	13,4	1 485 396
67	Машиноместо №154 этаж -3 77:01:0002026:2333	Залог	13,5	1 485 396
68	Машиноместо №155 этаж -3 77:01:0002026:2086	Залог	13,4	1 485 396
69	Машиноместо №156 этаж -3 77:01:0002026:2255	Залог	13,4	1 485 396
70	Машиноместо №157 этаж -3 77:01:0002026:2284	Залог	13,5	1 485 396
71	Машиноместо №159 этаж -3 77:01:0002026:2213	Залог	13,4	1 485 396
72	Машиноместо №162 этаж -2 77:01:0002026:2024	Залог	14,3	1 485 396
73	Машиноместо №163 этаж -2 77:01:0002026:2039	Залог	13,4	1 485 396
74	Машиноместо №164 этаж -2 77:01:0002026:2022	Залог	14,4	1 485 396
75	Машиноместо №165 этаж -2 77:01:0002026:2027	Залог	13,8	1 485 396
76	Машиноместо №166 этаж -2 77:01:0002026:2095	Залог	13,0	1 485 396
77	Машиноместо №167 этаж -2 77:01:0002026:2035	Залог	14,4	1 485 396
78	Машиноместо №171 этаж -2 77:01:0002026:2338	Залог	14,3	1 485 396
79	Машиноместо №172 этаж -2 77:01:0002026:2033	Залог	13,4	1 485 396
80	Машиноместо №173 этаж -2 77:01:0002026:2318	Залог	13,5	1 485 396
81	Машиноместо №177 этаж -2 77:01:0002026:2327	Залог	14,7	1 485 396
82	Машиноместо №178 этаж -2 77:01:0002026:2092	Залог	13,9	1 485 396
83	Машиноместо №179 этаж- 2 77:01:0002026:2049	Залог	14,6	1 485 396
84	Машиноместо №180 этаж -2 77:01:0002026:2280	Залог	14,7	1 485 396
85	Машиноместо №181 этаж -2 77:01:0002026:2275	Залог	13,9	1 485 396
86	Машиноместо №182 этаж -2 77:01:0002026:2306	Залог	14,6	1 485 396
87	Машиноместо №183 этаж -2 77:01:0002026:2133	Залог	14,5	1 485 396
88	Машиноместо №184 этаж -2 77:01:0002026:2096	Залог	13,9	1 485 396
89	Машиноместо №185 этаж -2 77:01:0002026:2250	Залог	14,6	1 485 396
90	Машиноместо №186 этаж -2 77:01:0002026:2235	Залог	14,7	1 485 396
91	Машиноместо №187 этаж -2 77:01:0002026:2254	Залог	13,9	1 485 396
92	Машиноместо №188 этаж -2 77:01:0002026:2272	Залог	14,6	1 485 396
93	Машиноместо №189 этаж -2 77:01:0002026:2128	Залог	15,3	1 485 396
94	Машиноместо №190 этаж -2 77:01:0002026:2175	Залог	14,8	1 485 396
95	Машиноместо №191 этаж -2 77:01:0002026:2110	Залог	13,9	1 485 396
96	Машиноместо №192 этаж -2 77:01:0002026:2419	Залог	13,9	1 485 396
97	Машиноместо №193 этаж -2 77:01:0002026:2423	Залог	14,7	1 485 396
98	Машиноместо №194 этаж -2 77:01:0002026:2025	Залог	14,6	1 485 396
99	Машиноместо №195 этаж -2 77:01:0002026:2138	Залог	13,9	1 485 396
100	Машиноместо №196 этаж -2 77:01:0002026:2237	Залог	13,9	1 485 396
101	Машиноместо №197 этаж -2 77:01:0002026:2305	Залог	14,6	1 485 396
102	Машиноместо №198 этаж -2 77:01:0002026:2034	Залог	13,9	1 485 396
103	Машиноместо №199 этаж -2 77:01:0002026:2040	Залог	14,7	1 485 396
104	Машиноместо №200 этаж -2 77:01:0002026:2295	Залог	14,6	1 485 396
105	Машиноместо №201 этаж -2 77:01:0002026:2174	Залог	13,9	1 485 396
106	Машиноместо №202 этаж -2 77:01:0002026:2197	Залог	14,7	1 485 396
107	Машиноместо №203 этаж -2 77:01:0002026:2195	Залог	14,2	1 485 396
108	Машиноместо №204 этаж -2 77:01:0002026:2243	Залог	13,9	1 485 396
109	Машиноместо №205 этаж -2 77:01:0002026:2121	Залог	15,4	1 485 396
110	Машиноместо №206 этаж -2 77:01:0002026:2289	Залог	16,0	1 485 396
111	Машиноместо №209 этаж -2 77:01:0002026:2246	Залог	16,2	1 485 396
112	Машиноместо №210 этаж -2 77:01:0002026:2308	Залог	13,5	1 485 396
113	Машиноместо №211 этаж -2 77:01:0002026:2111	Залог	13,4	1 485 396
114	Машиноместо №212 этаж -2 77:01:0002026:2105	Залог	13,4	1 485 396

№ п/п	Наименование	Наличие обременений	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 машиноместо без учета НДС
115	Машиноместо №213 этаж -2 77:01:0002026:2229	Залог	13,5	1 485 396
116	Машиноместо №214 этаж -2 77:01:0002026:2184	Залог	13,4	1 485 396
117	Машиноместо №215 этаж -2 77:01:0002026:2125	Залог	13,4	1 485 396
118	Машиноместо №219 этаж -2 77:01:0002026:2126	Залог	13,5	1 485 396
119	Машиноместо №220 этаж -2 77:01:0002026:2130	Залог	13,4	1 485 396
120	Машиноместо №221 этаж -2 77:01:0002026:2258	Залог	13,4	1 485 396
121	Машиноместо №222 этаж -2 77:01:0002026:2247	Залог	13,5	1 485 396
122	Машиноместо №223 этаж -2 77:01:0002026:2078	Залог	13,4	1 485 396
123	Машиноместо №224 этаж -2 77:01:0002026:2253	Залог	13,4	1 485 396
124	Машиноместо №225 этаж -2 77:01:0002026:2424	Залог	13,5	1 485 396
125	Машиноместо №226 этаж -2 77:01:0002026:2422	Залог	13,4	1 485 396
126	Машиноместо №227 этаж -2 77:01:0002026:2183	Залог	13,4	1 485 396
127	Машиноместо №230 этаж -1 77:01:0002026:2262	Залог	14,3	1 485 396
128	Машиноместо №231 этаж -1 77:01:0002026:2119	Залог	13,4	1 485 396
129	Машиноместо №232 этаж -1 77:01:0002026:2186	Залог	14,4	1 485 396
130	Машиноместо №236 этаж -1 77:01:0002026:2029	Залог	17,7	1 485 396
131	Машиноместо №237 этаж -1 77:01:0002026:2158	Залог	14,6	1 485 396
132	Машиноместо №238 этаж -1 77:01:0002026:2065	Залог	13,9	1 485 396
133	Машиноместо №239 этаж -1 77:01:0002026:2170	Залог	14,7	1 485 396
134	Машиноместо №244 этаж -1 77:01:0002026:2339	Залог	13,9	1 485 396
135	Машиноместо №246 этаж -1 77:01:0002026:2321	Залог	14,6	1 485 396
136	Машиноместо №247 этаж -1 77:01:0002026:2062	Залог	13,9	1 485 396
137	Машиноместо №250 этаж -1 77:01:0002026:2299	Залог	17,6	1 485 396
138	Машиноместо №251 этаж -1 77:01:0002026:2225	Залог	13,9	1 485 396
139	Машиноместо №252 этаж -1 77:01:0002026:2129	Залог	13,9	1 485 396
140	Машиноместо №253 этаж -1 77:01:0002026:2263	Залог	14,7	1 485 396
141	Машиноместо №254 этаж -1 77:01:0002026:2145	Залог	14,6	1 485 396
142	Машиноместо №255 этаж -1 77:01:0002026:2051	Залог	13,9	1 485 396
143	Машиноместо №256 этаж -1 77:01:0002026:2064	Залог	13,9	1 485 396
144	Машиноместо №258 этаж -1 77:01:0002026:2056	Залог	13,9	1 485 396
145	Машиноместо №260 этаж -1 77:01:0002026:2215	Залог	14,6	1 485 396
146	Машиноместо №261 этаж -1 77:01:0002026:2252	Залог	13,9	1 485 396
147	Машиноместо №262 этаж -1 77:01:0002026:2290	Залог	14,7	1 485 396
148	Машиноместо №264 этаж -1 77:01:0002026:2082	Залог	17,6	1 485 396
149	Машиноместо №265 этаж -1 77:01:0002026:2417	Залог	13,4	1 485 396
150	Машиноместо №266 этаж -1 77:01:0002026:2421	Залог	13,4	1 485 396
151	Машиноместо №267 этаж -1 77:01:0002026:2238	Залог	13,5	1 485 396
152	Машиноместо №268 этаж -1 77:01:0002026:2187	Залог	13,4	1 485 396
153	Машиноместо №269 этаж -1 77:01:0002026:2277	Залог	13,4	1 485 396
154	Машиноместо №270 этаж -1 77:01:0002026:2273	Залог	13,5	1 485 396
155	Машиноместо №271 этаж -1 77:01:0002026:2257	Залог	13,4	1 485 396
156	Машиноместо №272 этаж -1 77:01:0002026:2146	Залог	13,4	1 485 396
157	Машиноместо №273 этаж -1 77:01:0002026:2240	Залог	13,5	1 485 396
158	Машиноместо №274 этаж -1 77:01:0002026:2109	Залог	13,4	1 485 396
159	Машиноместо №30 этаж -5 77:01:0002026:2059	Залог	14,8	1 485 396
160	Машиноместо №46 этаж -5 77:01:0002026:2149	Залог	16,8	1 485 396
161	Машиноместо №48 этаж -5 77:01:0002026:2216	Залог	13,5	1 485 396
162	Машиноместо №49 этаж -5 77:01:0002026:2286	Залог	13,4	1 485 396
163	Машиноместо №50 этаж -5 77:01:0002026:2282	Залог	13,4	1 485 396
164	Машиноместо №51 этаж -5 77:01:0002026:2070	Залог	13,5	1 485 396
165	Машиноместо №52 этаж -5 77:01:0002026:2205	Залог	13,4	1 485 396
166	Машиноместо №53 этаж -5 77:01:0002026:2177	Залог	13,4	1 485 396
167	Машиноместо №54 этаж -5 77:01:0002026:2207	Залог	13,5	1 485 396
168	Машиноместо №55 этаж -5 77:01:0002026:2152	Залог	13,4	1 485 396
169	Машиноместо №56 этаж -5 77:01:0002026:2030	Залог	13,4	1 485 396
170	Машиноместо №57 этаж -5 77:01:0002026:2317	Залог	19,9	1 980 529
171	Машиноместо №58 этаж -5 77:01:0002026:2329	Залог	18,9	1 980 529
172	Машиноместо №59 этаж -5 77:01:0002026:2067	Залог	18,0	1 980 529
173	Машиноместо №60 этаж -5 77:01:0002026:2112	Залог	17,1	1 485 396
174	Машиноместо №61 этаж -5 77:01:0002026:2075	Залог	16,4	1 485 396
175	Машиноместо №62 этаж -5 77:01:0002026:2298	Залог	15,8	1 485 396
176	Машиноместо №63 этаж -5 77:01:0002026:2283	Залог	14,7	1 485 396
177	Машиноместо №64 этаж -5 77:01:0002026:2330	Залог	13,7	1 485 396
178	Машиноместо №65 этаж -5 77:01:0002026:2084	Залог	12,8	1 485 396
179	Машиноместо №66 этаж -4 77:01:0002026:2161	Залог	21,9	1 980 529
180	Машиноместо №68 этаж -4 77:01:0002026:2420	Залог	21,6	1 980 529
181	Машиноместо №69 этаж -4 77:01:0002026:2074	Залог	21,6	1 980 529
182	Машиноместо №70 этаж -4 77:01:0002026:2179	Залог	21,6	1 980 529
183	Машиноместо №71 этаж -4 77:01:0002026:2182	Залог	21,6	1 980 529
184	Машиноместо №72 этаж -4 77:01:0002026:2147	Залог	17,4	1 485 396
185	Машиноместо №73 этаж -4 77:01:0002026:2211	Залог	14,0	1 485 396
186	Машиноместо №74 этаж -4 77:01:0002026:2220	Залог	14,5	1 485 396
187	Машиноместо №75 этаж -4 77:01:0002026:2194	Залог	14,5	1 485 396
188	Машиноместо №76 этаж -4 77:01:0002026:2076	Залог	21,6	1 980 529
189	Машиноместо №79 этаж -4 77:01:0002026:2288	Залог	21,6	1 980 529
190	Машиноместо №80 этаж -4 77:01:0002026:2168	Залог	18,2	1 980 529
191	Машиноместо №81 этаж -4 77:01:0002026:2217	Залог	14,3	1 485 396
192	Машиноместо №82 этаж -4 77:01:0002026:2153	Залог	13,4	1 485 396
193	Машиноместо №83 этаж -4 77:01:0002026:2206	Залог	13,5	1 485 396
194	Машиноместо №84 этаж -4 77:01:0002026:2043	Залог	20,1	1 980 529

№ п/п	Наименование	Наличие обременений	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 машиноместо без учета НДС
195	Машиноместо №85 этаж -4 77:01:0002026:2160	Залог	20,1	1 980 529
196	Машиноместо №86 этаж -4 77:01:0002026:2315	Залог	20,1	1 980 529
197	Машиноместо №87 этаж -4 77:01:0002026:2324	Залог	20,1	1 980 529
198	Машиноместо №88 этаж -4 77:01:0002026:2169	Залог	20,1	1 980 529
199	Машиноместо №89 этаж -4 77:01:0002026:2302	Залог	20,1	1 980 529
200	Машиноместо №90 этаж -4 77:01:0002026:2089	Залог	20,1	1 980 529
201	Машиноместо №91 этаж -4 77:01:0002026:2210	Залог	20,1	1 980 529
ИТОГО				309 952 655

Итоговая стоимость машиномест, не имеющих обременений

№ п/п	Наименование	Наличие обременений	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 машиноместо без учета НДС
Машиноместа				
1	Машиноместо № 243, назначение: нежилое, общая площадь 14, 6 кв.м , эт -1 кадастровый номер объекта: 77:01:0002026:2165	Без обременений	14,6	1 485 396
2	Машиноместо № 248, назначение: нежилое, общая площадь 14, 7 кв.м. , эт - 1, кад.№ 77:01:0002026:2201	Без обременений	14,7	1 485 396
Итого				2 970 792

Общий свод

Наименование	Общая площадь, кв. м/кол-во машиномест	Стоимость, руб. без учета НДС (жилая недвижимость НДС не облагается)
Жилая недвижимость	3 444	1 684 502 107
Нежилая недвижимость	3 362	384 016 219
Машиноместа	203	312 923 447
Рыночная стоимость оцениваемых объектов, реализуемых по отдельности руб., округленно		2 381 441 773

- Ликвидационная стоимость Объектов оценки составляет без учета НДС:

2 262 370 000 руб.

(Два миллиарда двести шестьдесят два миллиона триста семьдесят тысяч) руб.

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО 1,2,3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО 7), стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

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.

С уважением,
 Старший руководитель проектов по оценке
 Департамента по оценке
 ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов"



Т. В. Козлова

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	14
2.1.1. Виды определяемой стоимости	14
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	15
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	17
4.1. Сведения о Заказчике	17
4.2. Сведения об Оценщике	17
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях.	18
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	19
5.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	19
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	19
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	22
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	26
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	28
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	30
7.2. Описание объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки.....	30
7.2.1. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета.....	30
7.2.2. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки	36
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ.....	66
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	66
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	71
8.3. Анализ рынка апартаментов г. Москвы по состоянию на 1 кв. 2017 г.....	71
8.3.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены элитной жилой недвижимости.....	79
8.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по состоянию на 1 кв. 2017 г.	79
8.4.1. Классификация офисной недвижимости	79
8.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены офисной недвижимости.....	89
8.5. Анализ рынка паркинга г. Москвы по состоянию на 1 кв. 2017 г.....	89
8.5.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены машиномест.....	93
8.6. Анализ ликвидности объекта оценки.....	93

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	96
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	97
10.1. Определение рыночной стоимости жилой недвижимости в рамках сравнительного подхода	97
10.1.1. Обоснование выбора метода оценки.....	97
10.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения	97
10.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения.....	98
10.1.4. Выбор объектов-аналогов	98
10.1.5. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов.....	99
10.1.6. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов).....	102
10.1.7. Расчет значения единицы сравнения и стоимости объекта оценки.....	105
10.2. Определение рыночной стоимости нежилой недвижимости офисного назначения.....	141
10.2.1. Определение стоимости оцениваемых нежилых объектов в рамках сравнительного подхода.....	141
10.2.2. Обоснование выбора элементов сравнения.....	141
10.2.3. Выбор объектов-аналогов	142
10.2.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов.....	142
10.2.5. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов).....	153
10.2.6. Определение стоимости нежилых офисных помещений в рамках доходного подхода методом прямой капитализации	179
10.2.7. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке	196
10.3. Определение рыночной стоимости машиномест в подземном паркинге в рамках сравнительного подхода.....	198
10.3.2. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов).....	200
10.3.3. Расчет значения единицы сравнения и стоимости объекта оценки.....	202
10.4. Итоговая рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, Тетеринский пер, д. 18, стр. 2	208
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ОБЪЕКТА, РЕАЛИЗУЕМОГО ОТДЕЛЬНЫМИ ПОЗИЦИЯМИ	209
12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	214
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.....	220
14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ..	264

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, Тетеринский пер, д. 18, стр. 2. Перечень объектов имущества приведен в Приложении №5 к Договору	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	➤	Сведения о составе объекта оценки приведены в Приложении № 5 к договору
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	➤	Правоустанавливающие документы на дату, ближайшую к дате оценки
	➤	Документы технической инвентаризации на дату, ближайшую к дате оценки
	➤	Документы кадастрового учета на дату, ближайшую к дате оценки
	➤	Справки от заказчика о параметрах, не закрепленных документально
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	➤	Право собственности
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	➤	Залог (при проведении оценки не учитывается) ¹
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости	
Срок экспозиции объекта оценки при определении ликвидационной стоимости	Не более 9 месяцев	
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Условия продажи при определении ликвидационной стоимости сторонами при составлении задания на оценку не определены	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделки купли-продажи	
Вид стоимости	Рыночная, ликвидационная	
Дата оценки	10.04.2017 г.	
Допущения, на которых должна основываться оценка	➤	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
	➤	Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
	➤	Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
	➤	
Результат определения стоимости	Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость	

Источник информации: Приложение №1 к Договору оказания услуг №131-А-ДЭ-АЯ/17 от 10 апреля 2017 г.

Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки

№ п/п **Наименование, назначение и краткая характеристика объекта**

1	Машиноместо, назначение: нежилое, общая площадь 14, 6 кв.м кадастровый номер объекта: 77:01:0002026:2165, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.
2	Машиноместо, назначение: нежилое, общая площадь 14, 7 кв.м, кад.№ 77:01:0002026:2201, расположенное по адресу: г.Москва, пер.Тетеринский, д.18, строен.2,
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 146, 6 кв.м, кад.№77:01:0002026:2405, расположенное по адресу: г.Москва, пер.Тетеринский, д.18, строен.2,
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 128, 5 кв.м, кад.№ 77:01:0002026:2412, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 79, 9 кв.м, кад.№ 77:01:0002026:2200, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер инвентарный	По данным бухгалтерского учета	
			количе-ство, шт.	стои-мость, руб. коп.
1	Машиноместо №100 этаж -3, инв.№00000016 Кад.№77:01:0002026:2032	16	1	1 202 197
2	Машиноместо №101 этаж -3, инв.№00000017 Кад.	17	1	1 202 197

¹ Часть объектов находится в залоге, часть объектов обременений не имеет.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер инвентарный	По данным бухгалтерского учета	
			количе-ство, шт.	стои-мость, руб. коп.
	№77:01:0002026:2155			
3	Машиноместо №102 этаж -3, инв.№00000020 Кад. №77:01:0002026:2071	20	1	1 202 197
4	Машиноместо №103 этаж -3, инв.№00000021 Кад.№77:01:0002026:2085	21	1	1 202 197
5	Машиноместо №104 этаж -3, инв.№00000019 Кад. №77:01:0002026:2047	19	1	1 202 197
6	Машиноместо №158 этаж -3, инв.№00000013 Кад. №77:01:0002026:2312	13	1	1 202 197
7	Машиноместо №67 этаж -4, инв.№00000015 Кад. №77:01:0002026:2227	15	1	1 202 197
8	Машиноместо №77 этаж -4, инв.№00000022 Кад. №77:01:0002026:2057	22	1	1 202 197
9	Машиноместо №78 этаж -4, инв.№00000023 Кад. №77:01:0002026:2294	23	1	1 202 197
10	Машиноместо №92 этаж -3, инв.№00000006 Кад. №77:01:0002026:2228	6	1	1 202 197
11	Машиноместо №93 этаж -3, инв.№00000007 Кад. №77:01:0002026:2117	7	1	1 202 197
12	Машиноместо №94 этаж -3, инв.№00000008 Кад.№77:01:0002026:2236	8	1	1 202 197
13	Машиноместо №95 этаж -3, инв.№00000009 Кад. №77:01:0002026:2265	9	1	1 202 197
14	Машиноместо №96 этаж -3, инв.№00000010 Кад. №77:01:0002026:2222	10	1	1 202 197
15	Машиноместо №97 этаж -3, инв.№00000011 Кад. №77:01:0002026:2069	11	1	1 202 197
16	Машиноместо №98 этаж -3, инв.№00000012 Кад. №77:01:0002026:2188	12	1	1 202 197
17	Машиноместо №99 этаж -3, инв.№00000014 Кад. №77:01:0002026:2336	14	1	1 202 197
18	Нежил. пом. пл. 82,8 кв.м.этаж-1,пом.IV,ком 1, инв.№00000005 Кад. №77:01:0002026:2408	5	1	9 466 784

Номер	Счет	Товарно-материальные ценности наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	Инвентарный № код (номенклатурный номер)	Единица измерения		По данным бухгалтерского учёта	
				код ОКЕИ	наименование	количество	сумма, руб. коп.
1	41,1	кв. №10 -239 кв.м. на 5 эт. 77:01:0000000:1975	000000241	796	шт	1	66 731 000,00
2	41,1	кв. №12 -238,6 кв.м. на 6 эт. 77:01:0000000:1981	000000242	796	шт	1	66 623 000,00
3	41,1	кв. №14 -238,4 кв.м. на 7 эт. 77:01:0000000:1987	000000243	796	шт	1	66 569 000,00
4	41,1	кв. №18 -274,7 кв.м. на 9 эт. 77:01:0000000:1994	000000255	796	шт	1	78 692 000,00
5	41,1	кв. №19 -258,9 кв.м. на 9 эт. 77:01:0000000:1995	000000256	796	шт	1	74 129 000,00
6	41,1	кв. №20 -168,4 кв.м. на 2 эт. 77:01:0000000:1957	000000263	796	шт	1	45 482 000,00
7	41,1	кв. №28 -163,8 кв.м. на 6 эт. 77:01:0000000:1983	000000246	796	шт	1	44 915 000,00
8	41,1	кв. №29 -150,3 кв.м. на 6 эт. 77:01:0000000:1984	000000247	796	шт	1	41 324 000,00
9	41,1	кв. №30-236,5 кв.м. на 7 эт. 77:01:0000000:1989	000000257	796	шт	1	67 757 000,00
10	41,1	кв. №32 -170,9 кв.м. на 2 эт. 77:01:0000000:1960	000000266	796	шт	1	46 157 000,00
11	41,1	кв. №37-181,9 кв.м. на 5 эт. 77:01:0000000:1979	000000258	796	шт	1	49 829 000,00
12	41,1	кв. №39-179,3 кв.м. на 6 эт. 77:01:0000000:1985	000000259	796	шт	1	49 127 000,00
13	41,1	кв. №40-164,7 кв.м. на 6 эт. 77:01:0000000:1986	000000260	796	шт	1	45 185 000,00
14	41,1	кв. №41-377,6 кв.м. на 7 эт. 77:01:0000000:1990	000000261	796	шт	1	106 610 000,00
15	41,1	кв. №42-211,3 кв.м. на 7 эт. 77:01:0000000:1991	000000262	796	шт	1	60 953 000,00
16	41,1	кв.№35 -189,6 кв. м. на 4 эт. 77:01:0000000:1973	000000285	796	шт	1	68 616 134,37
17	41,1	Машиноместо №105 этаж -3 77:01:0002026:2122	000000025	796	шт	1	1 202 197,16
18	41,1	Машиноместо №106 этаж -3 77:01:0002026:2214	000000026	796	шт	1	1 202 197,16
19	41,1	Машиноместо №107 этаж -3 77:01:0002026:2244	000000027	796	шт	1	1 202 197,16
20	41,1	Машиноместо №108 этаж -3 77:01:0002026:2080	000000028	796	шт	1	1 202 197,16
21	41,1	Машиноместо №109 этаж -3 77:01:0002026:2063	000000029	796	шт	1	1 202 197,16
22	41,1	Машиноместо №110 этаж -3 77:01:0002026:2297	000000030	796	шт	1	1 202 197,16
23	41,1	Машиноместо №111 этаж -3 77:01:0002026:2131	000000031	796	шт	1	1 202 197,16
24	41,1	Машиноместо №112 этаж -3 77:01:0002026:2087	000000032	796	шт	1	1 202 197,16
25	41,1	Машиноместо №113 этаж -3 77:01:0002026:2099	000000033	796	шт	1	1 202 197,16
26	41,1	Машиноместо №114 этаж -3 77:01:0002026:2088	000000034	796	шт	1	1 202 197,16
27	41,1	Машиноместо №115 этаж -3 77:01:0002026:2230	000000035	796	шт	1	1 202 197,16
28	41,1	Машиноместо №116 этаж -3 77:01:0002026:2061	000000037	796	шт	1	1 202 197,16
29	41,1	Машиноместо №117 этаж -3 77:01:0002026:2204	000000038	796	шт	1	1 202 197,16
30	41,1	Машиноместо №118 этаж -3 77:01:0002026:2279	000000039	796	шт	1	1 202 197,16
31	41,1	Машиноместо №119 этаж -3 77:01:0002026:2334	000000040	796	шт	1	1 202 197,16

Номер	Счет	Товарно-материальные ценности	наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	Инвентарный № код (номенклатурный номер)	Единица измерения		По данным бухгалтерского учёта	
					код ОКЕИ	наименование	количество	сумма, руб. коп.
168	41,1	Машиноместо №56	этаж -5 77:01:0002026:2030	000000075	796	шт	1	1 202 197,16
169	41,1	Машиноместо №57	этаж -5 77:01:0002026:2317	000000076	796	шт	1	1 202 197,16
170	41,1	Машиноместо №58	этаж -5 77:01:0002026:2329	000000077	796	шт	1	1 202 197,16
171	41,1	Машиноместо №59	этаж -5 77:01:0002026:2067	000000078	796	шт	1	1 202 197,16
172	41,1	Машиноместо №60	этаж -5 77:01:0002026:2112	000000079	796	шт	1	1 202 197,16
173	41,1	Машиноместо №61	этаж -5 77:01:0002026:2075	000000080	796	шт	1	1 202 197,16
174	41,1	Машиноместо №62	этаж -5 77:01:0002026:2298	000000081	796	шт	1	1 202 197,16
175	41,1	Машиноместо №63	этаж -5 77:01:0002026:2283	000000082	796	шт	1	1 202 196,25
176	41,1	Машиноместо №64	этаж -5 77:01:0002026:2330	000000083	796	шт	1	1 202 197,16
177	41,1	Машиноместо №65	этаж -5 77:01:0002026:2084	000000084	796	шт	1	1 202 197,16
178	41,1	Машиноместо №66	этаж -4 77:01:0002026:2161	000000057	796	шт	1	1 202 197,16
179	41,1	Машиноместо №68	этаж -4 77:01:0002026:2420	000000059	796	шт	1	1 202 197,16
180	41,1	Машиноместо №69	этаж -4 77:01:0002026:2074	000000060	796	шт	1	1 202 197,16
181	41,1	Машиноместо №70	этаж -4 77:01:0002026:2179	000000100	796	шт	1	1 202 197,16
182	41,1	Машиноместо №71	этаж -4 77:01:0002026:2182	000000101	796	шт	1	1 202 197,16
183	41,1	Машиноместо №72	этаж -4 77:01:0002026:2147	000000102	796	шт	1	1 202 197,16
184	41,1	Машиноместо №73	этаж -4 77:01:0002026:2211	000000061	796	шт	1	1 202 197,16
185	41,1	Машиноместо №74	этаж -4 77:01:0002026:2220	000000062	796	шт	1	1 202 197,16
186	41,1	Машиноместо №75	этаж -4 77:01:0002026:2194	000000063	796	шт	1	1 202 197,16
187	41,1	Машиноместо №76	этаж -4 77:01:0002026:2076	000000064	796	шт	1	1 202 197,16
188	41,1	Машиноместо №79	этаж -4 77:01:0002026:2288	000000067	796	шт	1	1 202 197,16
189	41,1	Машиноместо №80	этаж -4 77:01:0002026:2168	000000068	796	шт	1	1 202 197,16
190	41,1	Машиноместо №81	этаж -4 77:01:0002026:2217	000000103	796	шт	1	1 202 197,16
191	41,1	Машиноместо №82	этаж -4 77:01:0002026:2153	000000104	796	шт	1	1 202 197,16
192	41,1	Машиноместо №83	этаж -4 77:01:0002026:2206	000000105	796	шт	1	1 202 197,16
193	41,1	Машиноместо №84	этаж -4 77:01:0002026:2043	000000106	796	шт	1	1 202 197,16
194	41,1	Машиноместо №85	этаж -4 77:01:0002026:2160	000000107	796	шт	1	1 202 197,16
195	41,1	Машиноместо №86	этаж -4 77:01:0002026:2315	000000108	796	шт	1	1 202 197,16
196	41,1	Машиноместо №87	этаж -4 77:01:0002026:2324	000000109	796	шт	1	1 202 197,16
197	41,1	Машиноместо №88	этаж -4 77:01:0002026:2169	000000110	796	шт	1	1 202 197,16
198	41,1	Машиноместо №89	этаж -4 77:01:0002026:2302	000000111	796	шт	1	1 202 197,16
199	41,1	Машиноместо №90	этаж -4 77:01:0002026:2089	000000112	796	шт	1	1 202 197,16
200	41,1	Машиноместо №91	этаж -4 77:01:0002026:2210	000000069	796	шт	1	1 202 197,16
201	41,1	неж. пом. эт.-5 пом.№III ком.с 1 по 7,10-285.4 кв.м 77:01:0002026:2413		000000284	796	шт	1	2 459 731,32
202	41,1	неж. помещ. №II- комнаты с 1 по 17 на -4 эт. 393,3 77:01:0002026:2403		000000271	796	шт	1	44 910 973,73
203	41,1	неж. помещ. №II комнаты с 8 по 22 на -2 эт. 669.9м 77:01:0002026:2407		000000268	796	шт	1	74 656 337,99
204	41,1	неж. помещ. №II, IX, VIII на -3 эт. 724 кв.м. 77:01:0002026:2406		000000272	796	шт	1	82 661 047,51
205	41,1	неж. помещ. эт.1 -ком.3; пом.№1 ком. с 1 по 6-356,5 77:01:0002026:2404		000000273	796	шт	1	40 710 180,87
206	41,1	неж. помещ.№II- комнаты 7, с 9 по 23 на -1 эт.495,5 77:01:0002026:2409		000000270	796	шт	1	46 155 230,32

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила СРО, в которой он состоит (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7). Оценщик является членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", в связи с чем применение свода стандартов и правил РОО, утвержденные Советом РОО (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г) обязательно на основании п. 3 ФСО № 3.

2.1.1. Виды определяемой стоимости

Вид определяемой стоимости – рыночная. В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.), под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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, т.е. 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Настоящий отчет является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Оценщик не может принять ответственность, если она возлагается кем-то другим для объявленной цели или любой другой.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Для пересчета цен объектов-аналогов, указанных в долларах США, в рубли РФ Оценщик использовал официальный курс доллара США на дату оценки (10 апреля 2017 г.²) – 56,9201 руб./долл. США.
- Осмотр проведен на дату, максимально близкую к дате оценки, а именно 11 апреля 2017 г. В дальнейших расчетах Оценщик исходил из допущения, что между датой осмотра и датой оценки с объектом оценки не произошло существенных изменений, влияющих на его стоимость.

Специальные допущения

- В рамках настоящего Отчета оценка производится пообъектно в соответствии с заданием на оценку. Реализация единым лотом не предполагается.
- В состав объекта оценки входят 10 нежилых помещений офисного назначения, расположенных в здании по адресу г. Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2 и имеющих разную площадь и уровень отделки. Согласно правоудостоверяющим

² https://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=10.04.2017

документам часть помещений расположена на 1,-1,-2,-3,-4 этажах. Здание, в котором располагаются оцениваемые нежилые помещения, относится к постройке с разными уровнями, в связи с чем в ходе визуального осмотра (см. п. 7 Отчета) Оценщиком было установлено, что помещения фактически располагаются на средних этажах здания. Таким образом, в качестве объектов-аналогов подбирались нежилые помещения, расположенные выше первого этажа.

Оцениваемое нежилое помещение, расположенное на -5 этаже, фактически располагается в подвале, что подтверждается визуальным осмотром.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Заказчиком услуг по оценке является ООО "Элегия".

Табл. 4.1

<i>Сведения о Заказчике оценки</i>	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Элегия" (сокращенное наименование - ООО "Элегия")
ОГРН	1147748010959
Дата присвоения ОГРН	11.12.2014
Юридический адрес	117463 г. Москва, проспект Новоясеневский, д. 32, корп. 1, офис 1

4.2. Сведения об оценщике

Исполнителем услуг по оценке согласно Договору является ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов".

Табл. 4.2

<i>Сведения об Исполнителе</i>	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Оценка активов"
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН	1027739227944
Дата присвоения ОГРН	20.09.2002 г.
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	Полис № 08905/776/00004/7 от 31 января 2017 г. заключенный с ОАО "АльфаСтрахование" Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб. Срок действия с 01 февраля 2017 г. по 31 января 2018 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Оценщиком, выполнившим настоящий отчет, является Козлова Татьяна Васильевна, заключивший с ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" трудовой договор.

Табл. 4.3

<i>Сведения об оценщике</i>	
Оценщик	Козлова Татьяна Васильевна
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 595869, выданный МИПК СПб государственного инженерно-экономического университета 03.02.2004 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Свидетельство о повышении квалификации рег. 1085/2006 по программе «Оценочная деятельность» (нояб.-дек.2006г.). Свидетельство о повышении квалификации рег. 346 по программе «Оценочная деятельность» (окт.-нояб.2009г.). Свидетельство о повышении квалификации рег. 100 -2012 по программе «Государственная кадастровая оценка недвижимости, в том числе земельных участков» (24 сент.-05 окт. 2012 г.). Сертификат №0221 по присвоению квалификационного звания «Сертифицированный РОО оценщик недвижимости». Выдан ООО «Российское общество оценщиков 26.11.2012 г.
Документ, подтверждающий повышение квалификации в области оценочной деятельности	Свидетельство о повышении квалификации рег. 100 -2012 по программе «Государственная кадастровая оценка недвижимости, в том числе земельных участков» (24 сент.-05 окт. 2012 г.). Сертификат №0221 по присвоению квалификационного звания «Сертифицированный РОО оценщик недвижимости». Выдан ООО «Российское общество оценщиков 26.11.2012 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО «Российское общество оценщиков» (Адрес - 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.21-1.). Включена в реестр оценщиков за рег. ном. №002531 от 01.01.08.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика №7811R/776/00194/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» сроком действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма – 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 13 лет
Номер контактного телефона	+7 (495) 797 30 31
Почтовый адрес	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Адрес электронной почты Оценщика	KozlovaTV@srgroup.ru
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика,

а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.
Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях

Осмотр выполнен сотрудником компании Зимаковой Юлией.

Для проведения работ по оценке согласно Договору другие специалисты и организации не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор на проведение оценки № 131-А-ДЭ-АЯ/17 от 10 апреля 2017 г. между ООО "ЭсАрДжи-Оценка-активов" и ООО "Элегия".

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, Тетеринский пер, д. 18, стр. 2, в том числе:

Табл. 5.1

Жилые помещения (квартиры/пентхаусы)

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь	Наличие обременений
1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №10 77:01:0000000:1975	5	239,0	Залог
2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №12 -77:01:0000000:1981	6	238,6	Залог
3	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №14 -77:01:0000000:1987	7	238,4	Залог
4	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №18 -77:01:0000000:1994	9	274,7	Залог
5	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №19 -77:01:0000000:1995	9	258,9	Залог
6	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №20 -77:01:0000000:1957	2	168,4	Залог
7	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №28 -77:01:0000000:1983	6	163,8	Залог
8	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №29, 77:01:0000000:1984	6	150,3	Залог
9	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №30 77:01:0000000:1989	7	236,5	Залог
10	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №32 77:01:0000000:1960	2	170,9	Залог
11	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №37 77:01:0000000:1979	5	181,9	Залог
12	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №39 77:01:0000000:1985	6	179,3	Залог
13	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №40 77:01:0000000:1986	6	164,7	Залог
14	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №41 77:01:0000000:1990	7	377,6	Залог
15	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №42 77:01:0000000:1991	7	211,3	Залог
16	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №35 77:01:0000000:1973	4	189,6	Залог
Итого			3 443,9	

Источник информации: данные Предприятия

Табл. 5.2

Нежилые помещения офисного назначения

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь	Наличие обременений
1	Помещение, назначение: нежилое, кад.№77:01:0002026:2405, расположенное по адресу: 1 г.Москва, пер.Тетеринский, д.18, строен.2,		146,6	Без обременений
2	Помещение, назначение: кад.№ 77:01:0002026:2412, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	-2	128,5	Без обременений
3	Помещение, назначение: кад.№ 77:01:0002026:2200, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	-1	79,9	Без обременений
4	Нежил. пом. пл. 82,8 кв.м.этаж-1,пом.IV,ком 1, инв.№00000005 Кад. №77:01:0002026:2408	1	82,8	Залог
5	неж. пом. эт.-5 пом.№III ком.с 1 по 7,10-285.4 кв.м 77:01:0002026:2413	-5	285,4	Залог
6	неж. помещ. №II- комнаты с 1 по 17 на -4 эт. 393,3 77:01:0002026:2403	-4	393,3	Залог
7	неж. помещ. №II комнаты с 8 по 22 на -2 эт. 669,9м 77:01:0002026:2407	-2	669,9	Залог
8	неж. помещ. №II, IX, VIII на -3 эт. 724 кв.м. 77:01:0002026:2406	-3	724,0	Залог
9	неж. помещ. эт.1 -ком.3; пом.№1 ком. с 1по 6-356,5 77:01:0002026:2404	1	356,5	Залог
10	неж. помещ.№II- комнаты 7, с 9 по 23 на -1 эт.495,5 77:01:0002026:2409	-1	495,5	Залог
ИТОГО			3 362,40	

Источник информации: данные Предприятия

Табл. 5.3

Машинместа в подземном паркинге

№ п/п	Наименование	Наличие обременений	Общая площадь, кв. м
1	Машинместо № 243, назначение: нежилое, общая площадь 14, 6 кв.м кадастровый номер объекта: 77:01:0002026:2165	Без обременений	14,6
2	Машинместо № 248, назначение: нежилое, общая площадь 14, 7 кв.м, кад.№ 77:01:0002026:2201	Без обременений	14,7
3	Машинместо №100 этаж -3, инв.№00000016 Кад.№77:01:0002026:2032	Залог	14,3
4	Машинместо №101 этаж -3, инв.№00000017 Кад. №77:01:0002026:2155	Залог	13,4

№ п/п	Наименование	Наличие обременений	Общая площадь, кв. м
5	Машиноместо №102 этаж -3, инв.№00000020 Кад. №77:01:0002026:2071	Залог	14,9
6	Машиноместо №103 этаж -3, инв.№00000021 Кад. №77:01:0002026:2085	Залог	14,3
7	Машиноместо №104 этаж -3, инв.№00000019 Кад. №77:01:0002026:2047	Залог	13,4
8	Машиноместо №158 этаж -3, инв.№00000013 Кад. №77:01:0002026:2312	Залог	13,4
9	Машиноместо №67 этаж -4, инв.№00000015 Кад. №77:01:0002026:2227	Залог	21,4
10	Машиноместо №77 этаж -4, инв.№00000022 Кад. №77:01:0002026:2057	Залог	21,6
11	Машиноместо №78 этаж -4, инв.№00000023 Кад. №77:01:0002026:2294	Залог	21,6
12	Машиноместо №92 этаж -3, инв.№00000006 Кад. №77:01:0002026:2228	Залог	15,4
13	Машиноместо №93 этаж -3, инв.№00000007 Кад. №77:01:0002026:2117	Залог	16,4
14	Машиноместо №94 этаж -3, инв.№00000008 Кад. №77:01:0002026:2236	Залог	14,3
15	Машиноместо №95 этаж -3, инв.№00000009 Кад. №77:01:0002026:2265	Залог	13,4
16	Машиноместо №96 этаж -3, инв.№00000010 Кад. №77:01:0002026:2222	Залог	14,4
17	Машиноместо №97 этаж -3, инв.№00000011 Кад. №77:01:0002026:2069	Залог	13,8
18	Машиноместо №98 этаж -3, инв.№00000012 Кад. №77:01:0002026:2188	Залог	13,0
19	Машиноместо №99 этаж -3, инв.№00000014 Кад. №77:01:0002026:2336	Залог	14,4
20	Машиноместо №105 этаж -3 77:01:0002026:2122	Залог	13,5
21	Машиноместо №106 этаж -3 77:01:0002026:2214	Залог	15,4
22	Машиноместо №107 этаж -3 77:01:0002026:2244	Залог	13,8
23	Машиноместо №108 этаж -3 77:01:0002026:2080	Залог	13,5
24	Машиноместо №109 этаж -3 77:01:0002026:2063	Залог	14,7
25	Машиноместо №110 этаж -3 77:01:0002026:2297	Залог	13,9
26	Машиноместо №111 этаж -3 77:01:0002026:2131	Залог	14,6
27	Машиноместо №112 этаж -3 77:01:0002026:2087	Залог	14,7
28	Машиноместо №113 этаж -3 77:01:0002026:2099	Залог	13,9
29	Машиноместо №114 этаж -3 77:01:0002026:2088	Залог	14,6
30	Машиноместо №115 этаж -3 77:01:0002026:2230	Залог	14,5
31	Машиноместо №116 этаж -3 77:01:0002026:2061	Залог	13,9
32	Машиноместо №117 этаж -3 77:01:0002026:2204	Залог	14,6
33	Машиноместо №118 этаж -3 77:01:0002026:2279	Залог	14,7
34	Машиноместо №119 этаж -3 77:01:0002026:2334	Залог	13,9
35	Машиноместо №120 этаж -3 77:01:0002026:2102	Залог	14,6
36	Машиноместо №121 этаж -3 77:01:0002026:2337	Залог	15,3
37	Машиноместо №122 этаж- 3 77:01:0002026:2223	Залог	14,3
38	Машиноместо №123 этаж -3 77:01:0002026:2132	Залог	14,4
39	Машиноместо №124 этаж -3 77:01:0002026:2041	Залог	13,9
40	Машиноместо №125 этаж -3 77:01:0002026:2042	Залог	14,7
41	Машиноместо №126 этаж -3 77:01:0002026:2098	Залог	14,6
42	Машиноместо №127 этаж -3 77:01:0002026:2293	Залог	13,9
43	Машиноместо №128 этаж -3 77:01:0002026:2107	Залог	13,9
44	Машиноместо №129 этаж -3 77:01:0002026:2167	Залог	14,6
45	Машиноместо №130 этаж -3 77:01:0002026:2101	Залог	13,9
46	Машиноместо №131 этаж -3 77:01:0002026:2301	Залог	14,7
47	Машиноместо №132 этаж -3 77:01:0002026:2314	Залог	14,6
48	Машиноместо №133 этаж -3 77:01:0002026:2209	Залог	13,9
49	Машиноместо №134 этаж -3 77:01:0002026:2151	Залог	14,7
50	Машиноместо №135 этаж -3 77:01:0002026:2036	Залог	14,2
51	Машиноместо №136 этаж -3 77:01:0002026:2023	Залог	13,9
52	Машиноместо №137 этаж -3 77:01:0002026:2311	Залог	15,4
53	Машиноместо №138 этаж -3 77:01:0002026:2079	Залог	17,4
54	Машиноместо №139 этаж -3 77:01:0002026:2212	Залог	19,7
55	Машиноместо №140 этаж -3 77:01:0002026:2181	Залог	17,2
56	Машиноместо №141 этаж -3 77:01:0002026:2300	Залог	16,4
57	Машиноместо №142 этаж -3 77:01:0002026:2326	Залог	13,5
58	Машиноместо №143 этаж -3 77:01:0002026:2094	Залог	13,4
59	Машиноместо №144 этаж- 3 77:01:0002026:2114	Залог	13,4
60	Машиноместо №145 этаж -3 77:01:0002026:2304	Залог	13,5
61	Машиноместо №146 этаж -3 77:01:0002026:2050	Залог	13,4
62	Машиноместо №147 этаж -3 77:01:0002026:2045	Залог	13,4
63	Машиноместо №148 этаж -3 77:01:0002026:2104	Залог	13,5
64	Машиноместо №149 этаж -3 77:01:0002026:2031	Залог	13,4
65	Машиноместо №150 этаж -3 77:01:0002026:2221	Залог	13,4
66	Машиноместо №151 этаж -3 77:01:0002026:2048	Залог	13,5
67	Машиноместо №152 этаж -3 77:01:0002026:2141	Залог	13,4
68	Машиноместо №153 этаж -3 77:01:0002026:2232	Залог	13,4
69	Машиноместо №154 этаж -3 77:01:0002026:2333	Залог	13,5
70	Машиноместо №155 этаж -3 77:01:0002026:2086	Залог	13,4
71	Машиноместо №156 этаж -3 77:01:0002026:2255	Залог	13,4

№ п/п	Наименование	Наличие обременений	Общая площадь, кв. м
72	Машинное место №157 этаж -3 77:01:0002026:2284	Залог	13,5
73	Машинное место №159 этаж -3 77:01:0002026:2213	Залог	13,4
74	Машинное место №162 этаж -2 77:01:0002026:2024	Залог	14,3
75	Машинное место №163 этаж -2 77:01:0002026:2039	Залог	13,4
76	Машинное место №164 этаж -2 77:01:0002026:2022	Залог	14,4
77	Машинное место №165 этаж -2 77:01:0002026:2027	Залог	13,8
78	Машинное место №166 этаж -2 77:01:0002026:2095	Залог	13,0
79	Машинное место №167 этаж -2 77:01:0002026:2035	Залог	14,4
80	Машинное место №171 этаж -2 77:01:0002026:2338	Залог	14,3
81	Машинное место №172 этаж -2 77:01:0002026:2033	Залог	13,4
82	Машинное место №173 этаж -2 77:01:0002026:2318	Залог	13,5
83	Машинное место №177 этаж -2 77:01:0002026:2327	Залог	14,7
84	Машинное место №178 этаж -2 77:01:0002026:2092	Залог	13,9
85	Машинное место №179 этаж -2 77:01:0002026:2049	Залог	14,6
86	Машинное место №180 этаж -2 77:01:0002026:2280	Залог	14,7
87	Машинное место №181 этаж -2 77:01:0002026:2275	Залог	13,9
88	Машинное место №182 этаж -2 77:01:0002026:2306	Залог	14,6
89	Машинное место №183 этаж -2 77:01:0002026:2133	Залог	14,5
90	Машинное место №184 этаж -2 77:01:0002026:2096	Залог	13,9
91	Машинное место №185 этаж -2 77:01:0002026:2250	Залог	14,6
92	Машинное место №186 этаж -2 77:01:0002026:2235	Залог	14,7
93	Машинное место №187 этаж -2 77:01:0002026:2254	Залог	13,9
94	Машинное место №188 этаж -2 77:01:0002026:2272	Залог	14,6
95	Машинное место №189 этаж -2 77:01:0002026:2128	Залог	15,3
96	Машинное место №190 этаж -2 77:01:0002026:2175	Залог	14,8
97	Машинное место №191 этаж -2 77:01:0002026:2110	Залог	13,9
98	Машинное место №192 этаж -2 77:01:0002026:2419	Залог	13,9
99	Машинное место №193 этаж -2 77:01:0002026:2423	Залог	14,7
100	Машинное место №194 этаж -2 77:01:0002026:2025	Залог	14,6
101	Машинное место №195 этаж -2 77:01:0002026:2138	Залог	13,9
102	Машинное место №196 этаж -2 77:01:0002026:2237	Залог	13,9
103	Машинное место №197 этаж -2 77:01:0002026:2305	Залог	14,6
104	Машинное место №198 этаж -2 77:01:0002026:2034	Залог	13,9
105	Машинное место №199 этаж -2 77:01:0002026:2040	Залог	14,7
106	Машинное место №200 этаж -2 77:01:0002026:2295	Залог	14,6
107	Машинное место №201 этаж -2 77:01:0002026:2174	Залог	13,9
108	Машинное место №202 этаж -2 77:01:0002026:2197	Залог	14,7
109	Машинное место №203 этаж -2 77:01:0002026:2195	Залог	14,2
110	Машинное место №204 этаж -2 77:01:0002026:2243	Залог	13,9
111	Машинное место №205 этаж -2 77:01:0002026:2121	Залог	15,4
112	Машинное место №206 этаж -2 77:01:0002026:2289	Залог	16,0
113	Машинное место №209 этаж -2 77:01:0002026:2246	Залог	16,2
114	Машинное место №210 этаж -2 77:01:0002026:2308	Залог	13,5
115	Машинное место №211 этаж -2 77:01:0002026:2111	Залог	13,4
116	Машинное место №212 этаж -2 77:01:0002026:2105	Залог	13,4
117	Машинное место №213 этаж -2 77:01:0002026:2229	Залог	13,5
118	Машинное место №214 этаж -2 77:01:0002026:2184	Залог	13,4
119	Машинное место №215 этаж -2 77:01:0002026:2125	Залог	13,4
120	Машинное место №219 этаж -2 77:01:0002026:2126	Залог	13,5
121	Машинное место №220 этаж -2 77:01:0002026:2130	Залог	13,4
122	Машинное место №221 этаж -2 77:01:0002026:2258	Залог	13,4
123	Машинное место №222 этаж -2 77:01:0002026:2247	Залог	13,5
124	Машинное место №223 этаж -2 77:01:0002026:2078	Залог	13,4
125	Машинное место №224 этаж -2 77:01:0002026:2253	Залог	13,4
126	Машинное место №225 этаж -2 77:01:0002026:2424	Залог	13,5
127	Машинное место №226 этаж -2 77:01:0002026:2422	Залог	13,4
128	Машинное место №227 этаж -2 77:01:0002026:2183	Залог	13,4
129	Машинное место №230 этаж -1 77:01:0002026:2262	Залог	14,3
130	Машинное место №231 этаж -1 77:01:0002026:2119	Залог	13,4
131	Машинное место №232 этаж -1 77:01:0002026:2186	Залог	14,4
132	Машинное место №236 этаж -1 77:01:0002026:2029	Залог	17,7
133	Машинное место №237 этаж -1 77:01:0002026:2158	Залог	14,6
134	Машинное место №238 этаж -1 77:01:0002026:2065	Залог	13,9
135	Машинное место №239 этаж -1 77:01:0002026:2170	Залог	14,7
136	Машинное место №244 этаж -1 77:01:0002026:2339	Залог	13,9
137	Машинное место №246 этаж -1 77:01:0002026:2321	Залог	14,6
138	Машинное место №247 этаж -1 77:01:0002026:2062	Залог	13,9
139	Машинное место №250 этаж -1 77:01:0002026:2299	Залог	17,6
140	Машинное место №251 этаж -1 77:01:0002026:2225	Залог	13,9
141	Машинное место №252 этаж -1 77:01:0002026:2129	Залог	13,9
142	Машинное место №253 этаж -1 77:01:0002026:2263	Залог	14,7
143	Машинное место №254 этаж -1 77:01:0002026:2145	Залог	14,6
144	Машинное место №255 этаж -1 77:01:0002026:2051	Залог	13,9
145	Машинное место №256 этаж -1 77:01:0002026:2064	Залог	13,9
146	Машинное место №258 этаж -1 77:01:0002026:2056	Залог	13,9
147	Машинное место №260 этаж -1 77:01:0002026:2215	Залог	14,6
148	Машинное место №261 этаж -1 77:01:0002026:2252	Залог	13,9
149	Машинное место №262 этаж -1 77:01:0002026:2290	Залог	14,7
150	Машинное место №264 этаж -1 77:01:0002026:2082	Залог	17,6
151	Машинное место №265 этаж -1 77:01:0002026:2417	Залог	13,4
152	Машинное место №266 этаж -1 77:01:0002026:2421	Залог	13,4

№ п/п	Наименование	Наличие обременений	Общая площадь, кв. м
153	Машиноместо №267 этаж -1 77:01:0002026:2238	Залог	13,5
154	Машиноместо №268 этаж -1 77:01:0002026:2187	Залог	13,4
155	Машиноместо №269 этаж -1 77:01:0002026:2277	Залог	13,4
156	Машиноместо №270 этаж -1 77:01:0002026:2273	Залог	13,5
157	Машиноместо №271 этаж -1 77:01:0002026:2257	Залог	13,4
158	Машиноместо №272 этаж -1 77:01:0002026:2146	Залог	13,4
159	Машиноместо №273 этаж -1 77:01:0002026:2240	Залог	13,5
160	Машиноместо №274 этаж -1 77:01:0002026:2109	Залог	13,4
161	Машиноместо №30 этаж -5 77:01:0002026:2059	Залог	14,8
162	Машиноместо №46 этаж -5 77:01:0002026:2149	Залог	16,8
163	Машиноместо №48 этаж -5 77:01:0002026:2216	Залог	13,5
164	Машиноместо №49 этаж -5 77:01:0002026:2286	Залог	13,4
165	Машиноместо №50 этаж -5 77:01:0002026:2282	Залог	13,4
166	Машиноместо №51 этаж -5 77:01:0002026:2070	Залог	13,5
167	Машиноместо №52 этаж -5 77:01:0002026:2205	Залог	13,4
168	Машиноместо №53 этаж -5 77:01:0002026:2177	Залог	13,4
169	Машиноместо №54 этаж -5 77:01:0002026:2207	Залог	13,5
170	Машиноместо №55 этаж -5 77:01:0002026:2152	Залог	13,4
171	Машиноместо №56 этаж -5 77:01:0002026:2030	Залог	13,4
172	Машиноместо №57 этаж -5 77:01:0002026:2317	Залог	19,9
173	Машиноместо №58 этаж -5 77:01:0002026:2329	Залог	18,9
174	Машиноместо №59 этаж -5 77:01:0002026:2067	Залог	18,0
175	Машиноместо №60 этаж -5 77:01:0002026:2112	Залог	17,1
176	Машиноместо №61 этаж -5 77:01:0002026:2075	Залог	16,4
177	Машиноместо №62 этаж -5 77:01:0002026:2298	Залог	15,8
178	Машиноместо №63 этаж -5 77:01:0002026:2283	Залог	14,7
179	Машиноместо №64 этаж -5 77:01:0002026:2330	Залог	13,7
180	Машиноместо №65 этаж -5 77:01:0002026:2084	Залог	12,8
181	Машиноместо №66 этаж -4 77:01:0002026:2161	Залог	21,9
182	Машиноместо №68 этаж -4 77:01:0002026:2420	Залог	21,6
183	Машиноместо №69 этаж -4 77:01:0002026:2074	Залог	21,6
184	Машиноместо №70 этаж -4 77:01:0002026:2179	Залог	21,6
185	Машиноместо №71 этаж -4 77:01:0002026:2182	Залог	21,6
186	Машиноместо №72 этаж -4 77:01:0002026:2147	Залог	17,4
187	Машиноместо №73 этаж -4 77:01:0002026:2211	Залог	14,0
188	Машиноместо №74 этаж -4 77:01:0002026:2220	Залог	14,5
189	Машиноместо №75 этаж -4 77:01:0002026:2194	Залог	14,5
190	Машиноместо №76 этаж -4 77:01:0002026:2076	Залог	21,6
191	Машиноместо №79 этаж -4 77:01:0002026:2288	Залог	21,6
192	Машиноместо №80 этаж -4 77:01:0002026:2168	Залог	18,2
193	Машиноместо №81 этаж -4 77:01:0002026:2217	Залог	14,3
194	Машиноместо №82 этаж -4 77:01:0002026:2153	Залог	13,4
195	Машиноместо №83 этаж -4 77:01:0002026:2206	Залог	13,5
196	Машиноместо №84 этаж -4 77:01:0002026:2043	Залог	20,1
197	Машиноместо №85 этаж -4 77:01:0002026:2160	Залог	20,1
198	Машиноместо №86 этаж -4 77:01:0002026:2315	Залог	20,1
199	Машиноместо №87 этаж -4 77:01:0002026:2324	Залог	20,1
200	Машиноместо №88 этаж -4 77:01:0002026:2169	Залог	20,1
201	Машиноместо №89 этаж -4 77:01:0002026:2302	Залог	20,1
202	Машиноместо №90 этаж -4 77:01:0002026:2089	Залог	20,1
203	Машиноместо №91 этаж -4 77:01:0002026:2210	Залог	20,1

Источник информации: данные Предприятия

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При определении рыночной стоимости объектов оценки оценщиком (далее – Оценщик) для оценки жилых помещений и машиномест применялся сравнительный подход, для оценки нежилых помещений офисного назначения - сравнительный и доходный подход. Результаты, полученные в рамках каждого подхода, приведены в таблице ниже.

Табл. 5.4

Результаты оценки жилых помещений, полученные при применении сравнительного подхода

№ п/п	Наименование	Наличие обременения	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 кв. м НДС не облагается	Стоимость, руб. НДС не облагается
Жилая недвижимость					
1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №10 77:01:0000000:1975	Залог	239,0	407 513	97 395 646
2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №12 -77:01:0000000:1981	Залог	238,6	407 602	97 253 778
3	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №14 -77:01:0000000:1987	Залог	238,4	407 646	97 182 833
4	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №18 -77:01:0000000:1994	Залог	274,7	601 644	165 271 679
5	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. Залог	Залог	258,9	605 571	156 782 327

№ п/п	Наименование	Наличие обременения	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 кв. м НДС не облагается	Стоимость, руб. НДС не облагается
	№19 -77:01:0000000:1995				
6	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №20 -77:01:0000000:1957	Залог	168,4	406 332	68 426 350
7	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №28 -77:01:0000000:1983	Залог	163,8	428 208	70 140 535
8	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №29, 77:01:0000000:1984	Залог	150,3	433 063	65 089 310
9	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №30 77:01:0000000:1989	Залог	236,5	610 152	144 301 014
10	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №32 77:01:0000000:1960	Залог	170,9	405 550	69 308 461
11	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №37 77:01:0000000:1979	Залог	181,9	422 278	76 812 411
12	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №39 77:01:0000000:1985	Залог	179,3	423 093	75 860 575
13	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №40 77:01:0000000:1986	Залог	164,7	427 901	70 475 321
14	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №41 77:01:0000000:1990	Залог	377,6	583 458	220 313 580
15	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №42 77:01:0000000:1991	Залог	211,3	616 505	130 267 526
16	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №35 77:01:0000000:1973	Залог	189,6	419 941	79 620 761
	ИТОГО		3 443,9		1 684 502 107

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 5.5

Результаты оценки нежилых помещений, полученные при применении сравнительного и доходного подходов

№ п/а	Наименование	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	Согласованная стоимость, руб. без учета НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, кад.№77:01:0002026:2405, расположенное по адресу: г.Москва, пер.Тетеринский, д.18, строен.2,	23 486 976	19 502 832	21 494 904
2	Помещение, назначение: кад.№ 77:01:0002026:2412, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	20 711 597	17 094 911	18 903 254
3	Помещение, назначение: кад.№ 77:01:0002026:2200, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	13 168 219	10 629 443	11 898 831
4	Нежил. пом. пл. 82,8 кв.м.этаж-1,пом.IV,ком 1, инв.№00000005 Кад. №77:01:0002026:2408	13 625 905	11 015 242	12 320 573
5	неж. пом. эт.-5 пом.№III ком.с 1 по 7,10-285,4 к.м 77:01:0002026:2413	26 051 440	20 971 228	23 511 334
6	неж. помещ. №II- комнаты с 1 по 17 на -4 эт. 393,3 77:01:0002026:2403	48 989 048	40 727 537	44 858 292
7	неж. помещ. №II комнаты с 8 по 22 на -2 эт. 669,9м 77:01:0002026:2407	78 765 335	65 176 457	71 970 896
8	неж. помещ. №II, IX, VIII на -3 эт. 724 кв.м. 77:01:0002026:2406	86 752 261	74 115 438	80 433 850
9	неж. помещ. эт.1 -ком.3; пом.№1 ком. с 1по 6-356,5 77:01:0002026:2404	50 150 054	42 900 371	46 525 213
10	неж. помещ.№II- комнаты 7, с 9 по 23 на -1 эт.495,5 77:01:0002026:2409	58 350 220	45 847 924	52 099 072
	ИТОГО			384 016 219

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 5.6

Результаты оценки машиномест, полученные при применении сравнительного подхода

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 машиноместо без учета НДС
1	Машиноместо № 243, назначение: нежилое, общая площадь 14, 6 кв.м , эт -1 кадастровый номер объекта: 77:01:0002026:2165	14,6	1 485 396
2	Машиноместо № 248, назначение: нежилое, общая площадь 14, 7 кв.м, , эт - 1, кад.№ 77:01:0002026:2201	14,7	1 485 396
3	Машиноместо №100 этаж -3, инв.№00000016 Кад.№77:01:0002026:2032	14,3	1 485 396
4	Машиноместо №101 этаж -3, инв.№00000017 Кад. №77:01:0002026:2155	13,4	1 485 396
5	Машиноместо №102 этаж -3, инв.№00000020 Кад. №77:01:0002026:2071	14,9	1 485 396
6	Машиноместо №103 этаж -3, инв.№00000021 Кад.№77:01:0002026:2085	14,3	1 485 396
7	Машиноместо №104 этаж -3, инв.№00000019 Кад. №77:01:0002026:2047	13,4	1 485 396

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 машиноместо без учета НДС
8	Машиноместо №158 этаж -3, инв.№00000013 Кад. №77:01:0002026:2312	13,4	1 485 396
9	Машиноместо №67 этаж -4, инв.№00000015 Кад. №77:01:0002026:2227	21,4	1 980 529
10	Машиноместо №77 этаж -4, инв.№00000022 Кад. №77:01:0002026:2057	21,6	1 980 529
11	Машиноместо №78 этаж -4, инв.№00000023 Кад. №77:01:0002026:2294	21,6	1 980 529
12	Машиноместо №92 этаж -3, инв.№00000006 Кад. №77:01:0002026:2228	15,4	1 485 396
13	Машиноместо №93 этаж -3, инв.№00000007 Кад. №77:01:0002026:2117	16,4	1 485 396
14	Машиноместо №94 этаж -3, инв.№00000008 Кад. №77:01:0002026:2236	14,3	1 485 396
15	Машиноместо №95 этаж -3, инв.№00000009 Кад. №77:01:0002026:2265	13,4	1 485 396
16	Машиноместо №96 этаж -3, инв.№00000010 Кад. №77:01:0002026:2222	14,4	1 485 396
17	Машиноместо №97 этаж -3, инв.№00000011 Кад. №77:01:0002026:2069	13,8	1 485 396
18	Машиноместо №98 этаж -3, инв.№00000012 Кад. №77:01:0002026:2188	13,0	1 485 396
19	Машиноместо №99 этаж -3, инв.№00000014 Кад. №77:01:0002026:2336	14,4	1 485 396
20	Машиноместо №105 этаж -3 77:01:0002026:2122	13,5	1 485 396
21	Машиноместо №106 этаж -3 77:01:0002026:2214	15,4	1 485 396
22	Машиноместо №107 этаж -3 77:01:0002026:2244	13,8	1 485 396
23	Машиноместо №108 этаж -3 77:01:0002026:2080	13,5	1 485 396
24	Машиноместо №109 этаж -3 77:01:0002026:2063	14,7	1 485 396
25	Машиноместо №110 этаж -3 77:01:0002026:2297	13,9	1 485 396
26	Машиноместо №111 этаж -3 77:01:0002026:2131	14,6	1 485 396
27	Машиноместо №112 этаж -3 77:01:0002026:2087	14,7	1 485 396
28	Машиноместо №113 этаж -3 77:01:0002026:2099	13,9	1 485 396
29	Машиноместо №114 этаж -3 77:01:0002026:2088	14,6	1 485 396
30	Машиноместо №115 этаж -3 77:01:0002026:2230	14,5	1 485 396
31	Машиноместо №116 этаж -3 77:01:0002026:2061	13,9	1 485 396
32	Машиноместо №117 этаж -3 77:01:0002026:2204	14,6	1 485 396
33	Машиноместо №118 этаж -3 77:01:0002026:2279	14,7	1 485 396
34	Машиноместо №119 этаж -3 77:01:0002026:2334	13,9	1 485 396
35	Машиноместо №120 этаж -3 77:01:0002026:2102	14,6	1 485 396
36	Машиноместо №121 этаж -3 77:01:0002026:2337	15,3	1 485 396
37	Машиноместо №122 этаж -3 77:01:0002026:2223	14,3	1 485 396
38	Машиноместо №123 этаж -3 77:01:0002026:2132	14,4	1 485 396
39	Машиноместо №124 этаж -3 77:01:0002026:2041	13,9	1 485 396
40	Машиноместо №125 этаж -3 77:01:0002026:2042	14,7	1 485 396
41	Машиноместо №126 этаж -3 77:01:0002026:2098	14,6	1 485 396
42	Машиноместо №127 этаж -3 77:01:0002026:2293	13,9	1 485 396
43	Машиноместо №128 этаж -3 77:01:0002026:2107	13,9	1 485 396
44	Машиноместо №129 этаж -3 77:01:0002026:2167	14,6	1 485 396
45	Машиноместо №130 этаж -3 77:01:0002026:2101	13,9	1 485 396
46	Машиноместо №131 этаж -3 77:01:0002026:2301	14,7	1 485 396
47	Машиноместо №132 этаж -3 77:01:0002026:2314	14,6	1 485 396
48	Машиноместо №133 этаж -3 77:01:0002026:2209	13,9	1 485 396
49	Машиноместо №134 этаж -3 77:01:0002026:2151	14,7	1 485 396
50	Машиноместо №135 этаж -3 77:01:0002026:2036	14,2	1 485 396
51	Машиноместо №136 этаж -3 77:01:0002026:2023	13,9	1 485 396
52	Машиноместо №137 этаж -3 77:01:0002026:2311	15,4	1 485 396
53	Машиноместо №138 этаж -3 77:01:0002026:2079	17,4	1 485 396
54	Машиноместо №139 этаж -3 77:01:0002026:2212	19,7	1 980 529
55	Машиноместо №140 этаж -3 77:01:0002026:2181	17,2	1 485 396
56	Машиноместо №141 этаж -3 77:01:0002026:2300	16,4	1 485 396
57	Машиноместо №142 этаж -3 77:01:0002026:2326	13,5	1 485 396
58	Машиноместо №143 этаж -3 77:01:0002026:2094	13,4	1 485 396
59	Машиноместо №144 этаж -3 77:01:0002026:2114	13,4	1 485 396
60	Машиноместо №145 этаж -3 77:01:0002026:2304	13,5	1 485 396
61	Машиноместо №146 этаж -3 77:01:0002026:2050	13,4	1 485 396
62	Машиноместо №147 этаж -3 77:01:0002026:2045	13,4	1 485 396
63	Машиноместо №148 этаж -3 77:01:0002026:2104	13,5	1 485 396
64	Машиноместо №149 этаж -3 77:01:0002026:2031	13,4	1 485 396
65	Машиноместо №150 этаж -3 77:01:0002026:2221	13,4	1 485 396
66	Машиноместо №151 этаж -3 77:01:0002026:2048	13,5	1 485 396
67	Машиноместо №152 этаж -3 77:01:0002026:2141	13,4	1 485 396
68	Машиноместо №153 этаж -3 77:01:0002026:2232	13,4	1 485 396
69	Машиноместо №154 этаж -3 77:01:0002026:2333	13,5	1 485 396
70	Машиноместо №155 этаж -3 77:01:0002026:2086	13,4	1 485 396
71	Машиноместо №156 этаж -3 77:01:0002026:2255	13,4	1 485 396
72	Машиноместо №157 этаж -3 77:01:0002026:2284	13,5	1 485 396
73	Машиноместо №159 этаж -3 77:01:0002026:2213	13,4	1 485 396
74	Машиноместо №162 этаж -2 77:01:0002026:2024	14,3	1 485 396
75	Машиноместо №163 этаж -2 77:01:0002026:2039	13,4	1 485 396
76	Машиноместо №164 этаж -2 77:01:0002026:2022	14,4	1 485 396
77	Машиноместо №165 этаж -2 77:01:0002026:2027	13,8	1 485 396
78	Машиноместо №166 этаж -2 77:01:0002026:2095	13,0	1 485 396

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 машиноместо без учета НДС
79	Машиноместо №167 этаж -2 77:01:0002026:2035	14,4	1 485 396
80	Машиноместо №171 этаж -2 77:01:0002026:2338	14,3	1 485 396
81	Машиноместо №172 этаж -2 77:01:0002026:2033	13,4	1 485 396
82	Машиноместо №173 этаж -2 77:01:0002026:2318	13,5	1 485 396
83	Машиноместо №177 этаж -2 77:01:0002026:2327	14,7	1 485 396
84	Машиноместо №178 этаж -2 77:01:0002026:2092	13,9	1 485 396
85	Машиноместо №179 этаж -2 77:01:0002026:2049	14,6	1 485 396
86	Машиноместо №180 этаж -2 77:01:0002026:2280	14,7	1 485 396
87	Машиноместо №181 этаж -2 77:01:0002026:2275	13,9	1 485 396
88	Машиноместо №182 этаж -2 77:01:0002026:2306	14,6	1 485 396
89	Машиноместо №183 этаж -2 77:01:0002026:2133	14,5	1 485 396
90	Машиноместо №184 этаж -2 77:01:0002026:2096	13,9	1 485 396
91	Машиноместо №185 этаж -2 77:01:0002026:2250	14,6	1 485 396
92	Машиноместо №186 этаж -2 77:01:0002026:2235	14,7	1 485 396
93	Машиноместо №187 этаж -2 77:01:0002026:2254	13,9	1 485 396
94	Машиноместо №188 этаж -2 77:01:0002026:2272	14,6	1 485 396
95	Машиноместо №189 этаж -2 77:01:0002026:2128	15,3	1 485 396
96	Машиноместо №190 этаж -2 77:01:0002026:2175	14,8	1 485 396
97	Машиноместо №191 этаж -2 77:01:0002026:2110	13,9	1 485 396
98	Машиноместо №192 этаж -2 77:01:0002026:2419	13,9	1 485 396
99	Машиноместо №193 этаж -2 77:01:0002026:2423	14,7	1 485 396
100	Машиноместо №194 этаж -2 77:01:0002026:2025	14,6	1 485 396
101	Машиноместо №195 этаж -2 77:01:0002026:2138	13,9	1 485 396
102	Машиноместо №196 этаж -2 77:01:0002026:2237	13,9	1 485 396
103	Машиноместо №197 этаж -2 77:01:0002026:2305	14,6	1 485 396
104	Машиноместо №198 этаж -2 77:01:0002026:2034	13,9	1 485 396
105	Машиноместо №199 этаж -2 77:01:0002026:2040	14,7	1 485 396
106	Машиноместо №200 этаж -2 77:01:0002026:2295	14,6	1 485 396
107	Машиноместо №201 этаж -2 77:01:0002026:2174	13,9	1 485 396
108	Машиноместо №202 этаж -2 77:01:0002026:2197	14,7	1 485 396
109	Машиноместо №203 этаж -2 77:01:0002026:2195	14,2	1 485 396
110	Машиноместо №204 этаж -2 77:01:0002026:2243	13,9	1 485 396
111	Машиноместо №205 этаж -2 77:01:0002026:2121	15,4	1 485 396
112	Машиноместо №206 этаж -2 77:01:0002026:2289	16,0	1 485 396
113	Машиноместо №209 этаж -2 77:01:0002026:2246	16,2	1 485 396
114	Машиноместо №210 этаж -2 77:01:0002026:2308	13,5	1 485 396
115	Машиноместо №211 этаж -2 77:01:0002026:2111	13,4	1 485 396
116	Машиноместо №212 этаж -2 77:01:0002026:2105	13,4	1 485 396
117	Машиноместо №213 этаж -2 77:01:0002026:2229	13,5	1 485 396
118	Машиноместо №214 этаж -2 77:01:0002026:2184	13,4	1 485 396
119	Машиноместо №215 этаж -2 77:01:0002026:2125	13,4	1 485 396
120	Машиноместо №219 этаж -2 77:01:0002026:2126	13,5	1 485 396
121	Машиноместо №220 этаж -2 77:01:0002026:2130	13,4	1 485 396
122	Машиноместо №221 этаж -2 77:01:0002026:2258	13,4	1 485 396
123	Машиноместо №222 этаж -2 77:01:0002026:2247	13,5	1 485 396
124	Машиноместо №223 этаж -2 77:01:0002026:2078	13,4	1 485 396
125	Машиноместо №224 этаж -2 77:01:0002026:2253	13,4	1 485 396
126	Машиноместо №225 этаж -2 77:01:0002026:2424	13,5	1 485 396
127	Машиноместо №226 этаж -2 77:01:0002026:2422	13,4	1 485 396
128	Машиноместо №227 этаж -2 77:01:0002026:2183	13,4	1 485 396
129	Машиноместо №230 этаж -1 77:01:0002026:2262	14,3	1 485 396
130	Машиноместо №231 этаж -1 77:01:0002026:2119	13,4	1 485 396
131	Машиноместо №232 этаж -1 77:01:0002026:2186	14,4	1 485 396
132	Машиноместо №236 этаж -1 77:01:0002026:2029	17,7	1 485 396
133	Машиноместо №237 этаж -1 77:01:0002026:2158	14,6	1 485 396
134	Машиноместо №238 этаж -1 77:01:0002026:2065	13,9	1 485 396
135	Машиноместо №239 этаж -1 77:01:0002026:2170	14,7	1 485 396
136	Машиноместо №244 этаж -1 77:01:0002026:2339	13,9	1 485 396
137	Машиноместо №246 этаж -1 77:01:0002026:2321	14,6	1 485 396
138	Машиноместо №247 этаж -1 77:01:0002026:2062	13,9	1 485 396
139	Машиноместо №250 этаж -1 77:01:0002026:2299	17,6	1 485 396
140	Машиноместо №251 этаж -1 77:01:0002026:2225	13,9	1 485 396
141	Машиноместо №252 этаж -1 77:01:0002026:2129	13,9	1 485 396
142	Машиноместо №253 этаж -1 77:01:0002026:2263	14,7	1 485 396
143	Машиноместо №254 этаж -1 77:01:0002026:2145	14,6	1 485 396
144	Машиноместо №255 этаж -1 77:01:0002026:2051	13,9	1 485 396
145	Машиноместо №256 этаж -1 77:01:0002026:2064	13,9	1 485 396
146	Машиноместо №258 этаж -1 77:01:0002026:2056	13,9	1 485 396
147	Машиноместо №260 этаж -1 77:01:0002026:2215	14,6	1 485 396
148	Машиноместо №261 этаж -1 77:01:0002026:2252	13,9	1 485 396
149	Машиноместо №262 этаж -1 77:01:0002026:2290	14,7	1 485 396
150	Машиноместо №264 этаж -1 77:01:0002026:2082	17,6	1 485 396
151	Машиноместо №265 этаж -1 77:01:0002026:2417	13,4	1 485 396
152	Машиноместо №266 этаж -1 77:01:0002026:2421	13,4	1 485 396
153	Машиноместо №267 этаж -1 77:01:0002026:2238	13,5	1 485 396
154	Машиноместо №268 этаж -1 77:01:0002026:2187	13,4	1 485 396
155	Машиноместо №269 этаж -1 77:01:0002026:2277	13,4	1 485 396
156	Машиноместо №270 этаж -1 77:01:0002026:2273	13,5	1 485 396
157	Машиноместо №271 этаж -1 77:01:0002026:2257	13,4	1 485 396
158	Машиноместо №272 этаж -1 77:01:0002026:2146	13,4	1 485 396

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 машиноместо без учета НДС
159	Машиноместо №273 этаж -1 77:01:0002026:2240	13,5	1 485 396
160	Машиноместо №274 этаж -1 77:01:0002026:2109	13,4	1 485 396
161	Машиноместо №30 этаж -5 77:01:0002026:2059	14,8	1 485 396
162	Машиноместо №46 этаж -5 77:01:0002026:2149	16,8	1 485 396
163	Машиноместо №48 этаж -5 77:01:0002026:2216	13,5	1 485 396
164	Машиноместо №49 этаж -5 77:01:0002026:2286	13,4	1 485 396
165	Машиноместо №50 этаж -5 77:01:0002026:2282	13,4	1 485 396
166	Машиноместо №51 этаж -5 77:01:0002026:2070	13,5	1 485 396
167	Машиноместо №52 этаж -5 77:01:0002026:2205	13,4	1 485 396
168	Машиноместо №53 этаж -5 77:01:0002026:2177	13,4	1 485 396
169	Машиноместо №54 этаж -5 77:01:0002026:2207	13,5	1 485 396
170	Машиноместо №55 этаж -5 77:01:0002026:2152	13,4	1 485 396
171	Машиноместо №56 этаж -5 77:01:0002026:2030	13,4	1 485 396
172	Машиноместо №57 этаж -5 77:01:0002026:2317	19,9	1 980 529
173	Машиноместо №58 этаж -5 77:01:0002026:2329	18,9	1 980 529
174	Машиноместо №59 этаж -5 77:01:0002026:2067	18,0	1 980 529
175	Машиноместо №60 этаж -5 77:01:0002026:2112	17,1	1 485 396
176	Машиноместо №61 этаж -5 77:01:0002026:2075	16,4	1 485 396
177	Машиноместо №62 этаж -5 77:01:0002026:2298	15,8	1 485 396
178	Машиноместо №63 этаж -5 77:01:0002026:2283	14,7	1 485 396
179	Машиноместо №64 этаж -5 77:01:0002026:2330	13,7	1 485 396
180	Машиноместо №65 этаж -5 77:01:0002026:2084	12,8	1 485 396
181	Машиноместо №66 этаж -4 77:01:0002026:2161	21,9	1 980 529
182	Машиноместо №68 этаж -4 77:01:0002026:2420	21,6	1 980 529
183	Машиноместо №69 этаж -4 77:01:0002026:2074	21,6	1 980 529
184	Машиноместо №70 этаж -4 77:01:0002026:2179	21,6	1 980 529
185	Машиноместо №71 этаж -4 77:01:0002026:2182	21,6	1 980 529
186	Машиноместо №72 этаж -4 77:01:0002026:2147	17,4	1 485 396
187	Машиноместо №73 этаж -4 77:01:0002026:2211	14,0	1 485 396
188	Машиноместо №74 этаж -4 77:01:0002026:2220	14,5	1 485 396
189	Машиноместо №75 этаж -4 77:01:0002026:2194	14,5	1 485 396
190	Машиноместо №76 этаж -4 77:01:0002026:2076	21,6	1 980 529
191	Машиноместо №79 этаж -4 77:01:0002026:2288	21,6	1 980 529
192	Машиноместо №80 этаж -4 77:01:0002026:2168	18,2	1 980 529
193	Машиноместо №81 этаж -4 77:01:0002026:2217	14,3	1 485 396
194	Машиноместо №82 этаж -4 77:01:0002026:2153	13,4	1 485 396
195	Машиноместо №83 этаж -4 77:01:0002026:2206	13,5	1 485 396
196	Машиноместо №84 этаж -4 77:01:0002026:2043	20,1	1 980 529
197	Машиноместо №85 этаж -4 77:01:0002026:2160	20,1	1 980 529
198	Машиноместо №86 этаж -4 77:01:0002026:2315	20,1	1 980 529
199	Машиноместо №87 этаж -4 77:01:0002026:2324	20,1	1 980 529
200	Машиноместо №88 этаж -4 77:01:0002026:2169	20,1	1 980 529
201	Машиноместо №89 этаж -4 77:01:0002026:2302	20,1	1 980 529
202	Машиноместо №90 этаж -4 77:01:0002026:2089	20,1	1 980 529
203	Машиноместо №91 этаж -4 77:01:0002026:2210	20,1	1 980 529
	ИТОГО		312 923 447

Источник информации: расчеты Оценщика

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 131-А-ДЭ-АЯ/17 от 17 июля 2017 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" сделан вывод о том, что

- Рыночная стоимость Объектов оценки составляет без учета НДС:

2 381 441 773 руб.

(Два миллиарда триста восемьдесят один миллион четыреста сорок одна тысяча семьсот семьдесят три) руб.,

В том числе:

Наименование	Общая площадь, кв. м/кол-во машиномест	Стоимость, руб. без учета НДС (жилая недвижимость НДС не облагается)
Жилая недвижимость	3 444	1 684 502 107
Нежилая недвижимость	3 362	384 016 219
Машиноместа	203	312 923 447
Рыночная стоимость оцениваемых объектов, реализуемых по отдельности руб., округленно		2 381 441 773

- Ликвидационная стоимость Объектов оценки составляет без учета НДС:

2 262 370 000 руб.

(Два миллиарда двести шестьдесят два миллиона триста семьдесят тысяч) руб.

Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

- 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.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от Оценщика мнение, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Я, нижеподписавшаяся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- анализ, информация и выводы, представленные в отчете, отвечают требованиям, изложенным в задании на оценку;
- представленные в отчете факты правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- анализ, произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы и заключения ограничены только сообщенными в отчете допущениями и ограничениями;
- Оценщик не имеет какого-либо интереса в объекте оценки, а также личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- гонорар Оценщика не зависит от итоговой стоимости объекта, а также содержательной и расчетной частей отчета;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям, предъявляемым к оценщикам в Российской Федерации;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и изучил район его нахождения, осмотр объекта был произведен;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- никто, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывал профессиональное содействие Оценщику при составлении данного отчета;
- рыночная стоимость объекта оценки определялась в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки №1-3, 7, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ; Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков», утвержденными Советом РОО (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).
- расчетная величина рыночной стоимости является действительной на дату оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 131-А-ДЭ-АЯ/17 от 17 июля 2017 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" сделан вывод о том, что

- Рыночная стоимость Объектов оценки составляет без учета НДС:

2 381 441 773 руб.

(Два миллиарда триста восемьдесят один миллион четыреста сорок одна тысяча семьсот семьдесят три) руб.,

В том числе:

Наименование	Общая площадь, кв. м/кол-во машиномест	Стоимость, руб. без учета НДС (жилая недвижимость НДС не облагается)
Жилая недвижимость	3 444	1 684 502 107
Нежилая недвижимость	3 362	384 016 219
Машиноместа	203	312 923 447
Рыночная стоимость оцениваемых объектов, реализуемых по отдельности руб., округленно		2 381 441 773

- Ликвидационная стоимость Объектов оценки составляет без учета НДС:

2 262 370 000 руб.

(Два миллиарда двести шестьдесят два миллиона триста семьдесят тысяч) руб.

Оценщик

Т. В. Козлова

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные в ЖК "Шоколад" по адресу: г. Москва, Тетеринский пер, д. 18, стр. 2, в состав которых входят 16 жилых помещений (апартаменты, пентхаусы), 10 нежилых помещений офисного назначения и 203 машиноместа в подземном паркинге.

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка и ЕГРН от 12.03.2017 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права;
- Кадастровые паспорта;
- Технические паспорта с экспликацией и поэтажными планами;
- Договора аренды на нежилые помещения;
- Справка о первоначальной и остаточной стоимости;
- Договор аренды земельного участка М-01-013257 от 24.12.98.

7.2. Описание объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки

7.2.1. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Оцениваемое имущество находится в залоге. Согласно заданию на оценку при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов залог не учитывается.

Ниже в таблице представлен перечень оцениваемых объектов, входящих в состав объекта оценки.

Табл. 7.1

Правоудостоверяющая документация на объекты жилой недвижимости

№ п/п	Наименование	Свидетельство о регистрации права	Кадастровый номер	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №10	Свидетельство № 77-АО 321740 от 21 сентября 2012 г.	77:01:0000000:1975	66 731 000,00
2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №12	Свидетельство № 77-АО 321741 от 21 сентября 2012 г.	77:01:0000000:1981	66 623 000,00
3	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №14	Свидетельство № 77-АО 224050 от 16 августа 2012 г.	77:01:0000000:1987	66 569 000,00
4	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №18	Свидетельство № 77-АО 844315 от 13 мая 2012 г.	77:01:0000000:1994	78 692 000,00
5	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №19	Свидетельство № 77-АО 224049 от 16 августа 2012 г.	77:01:0000000:1995	74 129 000,00
6	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №20	Свидетельство № 77-АО 321738 от 21 сентября 2012 г.	77:01:0000000:1957	45 482 000,00
7	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №28	Свидетельство № 77-АО 321729 от 21 сентября 2012 г.	77:01:0000000:1983	44 915 000,00
8	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №29	Свидетельство № 77-АО 321739 от 21 сентября 2012 г.	77:01:0000000:1984	41 324 000,00
9	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №30	Свидетельство № 77-АО 224052 от 16 августа 2012 г.	77:01:0000000:1989	67 757 000,00
10	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №32	Свидетельство № 77-АО 321734 от 21 сентября 2012 г.	77:01:0000000:1960	46 157 000,00
11	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №37	Свидетельство № 77-АО 224044 от 16 августа 2012 г.	77:01:0000000:1979	49 829 000,00
12	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №39	Свидетельство № 77-АО 224053 от 16 августа 2012 г.	77:01:0000000:1985	49 127 000,00
13	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №40	Свидетельство № 77-АО 224048 от 16 августа 2012 г.	77:01:0000000:1986	45 185 000,00
14	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №41	Свидетельство № 77-АО 224043 от 16 августа 2012 г.	77:01:0000000:1990	106 610 000,00
15	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №42	Свидетельство № 77-АО 224047 от 16 августа 2012 г.	77:01:0000000:1991	60 953 000,00

№ п/п	Наименование	Свидетельство о регистрации права	Кадастровый номер	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
16	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв.№35	Свидетельство № 77-АО 716093 от 07 марта 2013 г.	77:01:0000000:1973	68 616 134,37

Источник информации: данные, предоставленные Обществом

Табл. 7.2

**Правоудостоверяющая документация на объекты нежилой недвижимости
офисного назначения**

№ п/п	Наименование	Свидетельство о регистрации права	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г.Москва, пер.Тетеринский, д.18, строен.2,	77-АО 223235 от 30 августа 2012 года	146,6	77:01:0002026:2405 16 749 680,27	16 749 680,27	16 749 680,27
2	Помещение, назначение, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	77-АО 488915 от 14 января 2013 года	128,5	77:01:0002026:2412 14 668 529,43	14 668 529,43	14 668 529,43
3	Помещение, назначение, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	77-АО 488917 от 14 января 2013 года	79,9	77:01:0002026:2200 9 120 743,20	9 120 743,20	9 120 743,20
4	Нежил. пом.IV,ком 1, инв.№00000005, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	77-АО 319667 от 30 августа 2012 года	82,8	77:01:0002026:2408 9 466 783,94	8 548 951,64	8 548 951,64
5	Неж. пом.№III ком.с 1 по 7,10, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	77-АО 710672	285,4	77:01:0002026:2413 2 459 731,32	2 459 731,32	2 459 731,32
6	Неж. помещ. №II- комнаты с 1 по 17, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	77-АО 223232	393,3	77:01:0002026:2403 44 910 973,73	44 910 973,73	44 910 973,73
7	Неж. помещ. №II комнаты с 8 по 22, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	77-АО 321911	669,9	77:01:0002026:2407 74 656 337,99	74 656 337,99	74 656 337,99
8	Неж. помещ. №II, IX, VIII, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	77-АО 223233	724,0	77:01:0002026:2406 82 661 047,51	82 661 047,51	82 661 047,51
9	Неж. помещ. ком.3; пом.№1 ком. с 1по 6, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	77-АО 223234	356,5	77:01:0002026:2404 40 710 180,87	40 710 180,87	40 710 180,87
10	Неж. помещ.№II- комнаты 7, с 9 по 23, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	77-АО 319668 от 30 августа 2012 года	495,5	77:01:0002026:2409 46 155 230,32	46 155 230,32	46 155 230,32

Источник информации: данные, предоставленные Обществом

Табл. 7.3

Правоудостоверяющая документация на машиноместа

№ п/п	Наименование	Свидетельство о регистрации права	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Машиноместо № 243, назначение: нежилое, общая площадь 14, 6 кв.м кадастровый номер объекта: 77:01:0002026:2165	77-АО 224929	1 202 197,16	1 202 197,16
2	Машиноместо № 248, назначение: нежилое, общая площадь 14, 7 кв.м, кад.№ 77:01:0002026:2201	77-АО 222821	1 202 197,16	1 202 197,16
3	Машиноместо №100 этаж -3, инв.№00000016 Кад.№77:01:0002026:2032	77-АО 223443	1 202 197,16	1 140 179,10
4	Машиноместо №101 этаж -3, инв.№00000017 Кад. №77:01:0002026:2155	77-АО 223442	1 202 197,16	1 140 179,10
5	Машиноместо №102 этаж -3, инв.№00000020 Кад. №77:01:0002026:2071	77-АО 223500	1 202 197,16	1 140 179,10

№ п/п	Наименование	Свидетельство о регистрации права	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
6	Машиноместо №103 этаж -3, инв.№00000021 Кад.№77:01:0002026:2085	77-АО 223441	1 202 197,16	1 140 179,10
7	Машиноместо №104 этаж -3, инв.№00000019 Кад.№77:01:0002026:2047	77-АО 223404	1 202 197,16	1 140 179,10
8	Машиноместо №158 этаж -3, инв.№00000013 Кад.№77:01:0002026:2312	77-АО 317826	1 202 197,16	1 140 179,10
9	Машиноместо №67 этаж -4, инв.№00000015 Кад.№77:01:0002026:2227	77-АО 224313	1 202 197,16	1 140 179,10
10	Машиноместо №77 этаж -4, инв.№00000022 Кад.№77:01:0002026:2057	77-АО 224372	1 202 197,16	1 140 179,10
11	Машиноместо №78 этаж -4, инв.№00000023 Кад.№77:01:0002026:2294	77-АО 224371	1 202 197,16	1 140 179,10
12	Машиноместо №92 этаж -3, инв.№00000006 Кад.№77:01:0002026:2228	77-АО 223465	1 202 197,16	1 140 179,10
13	Машиноместо №93 этаж -3, инв.№00000007 Кад.№77:01:0002026:2117	77-АО 224891	1 202 197,16	1 140 179,10
14	Машиноместо №94 этаж -3, инв.№00000008 Кад.№77:01:0002026:2236	77-АО 223467	1 202 197,16	1 140 179,10
15	Машиноместо №95 этаж -3, инв.№00000009 Кад.№77:01:0002026:2265	77-АО 223468	1 202 197,16	1 140 179,10
16	Машиноместо №96 этаж -3, инв.№00000010 Кад.№77:01:0002026:2222	77-АО 223469	1 202 197,16	1 140 179,10
17	Машиноместо №97 этаж -3, инв.№00000011 Кад.№77:01:0002026:2069	77-АО 223471	1 202 197,16	1 140 179,10
18	Машиноместо №98 этаж -3, инв.№00000012 Кад.№77:01:0002026:2188	77-АО 223445	1 202 197,16	1 140 179,10
19	Машиноместо №99 этаж -3, инв.№00000014 Кад.№77:01:0002026:2336	77-АО 223444	1 202 197,16	1 140 179,10
20	Машиноместо №105 этаж -3 77:01:0002026:2122	77-АО 223403	1 202 197,16	1 202 197,16
21	Машиноместо №106 этаж -3 77:01:0002026:2214	77-АО 224085	1 202 197,16	1 202 197,16
22	Машиноместо №107 этаж -3 77:01:0002026:2244	77-АО 224079	1 202 197,16	1 202 197,16
23	Машиноместо №108 этаж -3 77:01:0002026:2080	77-АО 223410	1 202 197,16	1 202 197,16
24	Машиноместо №109 этаж -3 77:01:0002026:2063	77-АО 223457	1 202 197,16	1 202 197,16
25	Машиноместо №110 этаж -3 77:01:0002026:2297	77-АО 224385	1 202 197,16	1 202 197,16
26	Машиноместо №111 этаж -3 77:01:0002026:2131	77-АО 224084	1 202 197,16	1 202 197,16
27	Машиноместо №112 этаж -3 77:01:0002026:2087	77-АО 224083	1 202 197,16	1 202 197,16
28	Машиноместо №113 этаж -3 77:01:0002026:2099	77-АО 223405	1 202 197,16	1 202 197,16
29	Машиноместо №114 этаж -3 77:01:0002026:2088	77-АО 223400	1 202 197,16	1 202 197,16
30	Машиноместо №115 этаж -3 77:01:0002026:2230	77-АО 223402	1 202 197,16	1 202 197,16
31	Машиноместо №116 этаж -3 77:01:0002026:2061	77-АО 224087	1 202 197,16	1 202 197,16
32	Машиноместо №117 этаж -3 77:01:0002026:2204	77-АО 224074	1 202 197,16	1 202 197,16
33	Машиноместо №118 этаж -3 77:01:0002026:2279	77-АО 224086	1 202 197,16	1 202 197,16
34	Машиноместо №119 этаж -3 77:01:0002026:2334	77-АО 224078	1 202 197,16	1 202 197,16
35	Машиноместо №120 этаж -3 77:01:0002026:2102	77-АО 224073	1 202 197,16	1 202 197,16
36	Машиноместо №121 этаж -3 77:01:0002026:2337	77-АО 317970	1 202 197,16	1 202 197,16
37	Машиноместо №122 этаж -3 77:01:0002026:2223	77-АО 224080	1 202 197,16	1 202 197,16
38	Машиноместо №123 этаж -3 77:01:0002026:2132	77-АО 224081	1 202 197,16	1 202 197,16
39	Машиноместо №124 этаж -3 77:01:0002026:2041	77-АО 224075	1 202 197,16	1 202 197,16
40	Машиноместо №125 этаж -3 77:01:0002026:2042	77-АО 223450	1 202 197,16	1 202 197,16
41	Машиноместо №126 этаж -3 77:01:0002026:2098	77-АО 223409	1 202 197,16	1 202 197,16
42	Машиноместо №127 этаж -3 77:01:0002026:2293	77-АО 223408	1 202 197,16	1 202 197,16
43	Машиноместо №128 этаж -3 77:01:0002026:2107	77-АО 223407	1 202 197,16	1 202 197,16
44	Машиноместо №129 этаж -3 77:01:0002026:2167	77-АО 223406	1 202 197,16	1 202 197,16
45	Машиноместо №130 этаж -3 77:01:0002026:2101	77-АО 223483	1 202 197,16	1 202 197,16
46	Машиноместо №131 этаж -3 77:01:0002026:2301	77-АО 223484	1 202 197,16	1 202 197,16
47	Машиноместо №132 этаж -3 77:01:0002026:2314	77-АО 223485	1 202 197,16	1 202 197,16
48	Машиноместо №133 этаж -3 77:01:0002026:2209	77-АО 223486	1 202 197,16	1 202 197,16
49	Машиноместо №134 этаж -3 77:01:0002026:2151	77-АО 223487	1 202 197,16	1 202 197,16
50	Машиноместо №135 этаж -3 77:01:0002026:2036	77-АО 321843	1 202 197,16	1 202 197,16
51	Машиноместо №136 этаж -3 77:01:0002026:2023	77-АО 223473	1 202 197,16	1 202 197,16
52	Машиноместо №137 этаж -3 77:01:0002026:2311	77-АО 223474	1 202 197,16	1 202 197,16
53	Машиноместо №138 этаж -3 77:01:0002026:2079	77-АО 223476	1 202 197,16	1 202 197,16
54	Машиноместо №139 этаж -3 77:01:0002026:2212	77-АО 223477	1 202 197,16	1 202 197,16
55	Машиноместо №140 этаж -3 77:01:0002026:2181	77-АО 223479	1 202 197,16	1 202 197,16
56	Машиноместо №141 этаж -3 77:01:0002026:2300	77-АО 223491	1 202 197,16	1 202 197,16
57	Машиноместо №142 этаж -3 77:01:0002026:2326	77-АО 223492	1 202 197,16	1 202 197,16
58	Машиноместо №143 этаж -3 77:01:0002026:2094	77-АО 223493	1 202 197,16	1 202 197,16
59	Машиноместо №144 этаж -3 77:01:0002026:2114	77-АО 223427	1 202 197,16	1 202 197,16
60	Машиноместо №145 этаж -3 77:01:0002026:2304	77-АО 223398	1 202 197,16	1 202 197,16
61	Машиноместо №146 этаж -3 77:01:0002026:2050	77-АО 223426	1 202 197,16	1 202 197,16
62	Машиноместо №147 этаж -3 77:01:0002026:2045	77-АО 223424	1 202 197,16	1 202 197,16

№ п/п	Наименование	Свидетельство о регистрации права	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
203	Машиноместо №91 этаж -4 77:01:0002026:2210	77-АО 224374	1 202 197,16	1 202 197,16

Источник информации: данные, предоставленные Обществом

Согласно данным Общества, оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности ООО "Элегия".

Земельный участок под зданием ЖК "Шоколад", в котором располагаются оцениваемые объекты, находится в аренде согласно договору аренды земельного участка № М-01-013257 от 24.12.98, сроком до 2047 г. (на 49 лет). Площадь земельного участка составляет 4 000 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002026:32.

По состоянию на дату оценки часть нежилых помещений офисного назначения и машиномест сдана в аренду, информация об арендаторах, арендованной площади и арендной ставке приведена в таблице ниже.

Табл. 7.4

**Реестр действующих договоров аренды на часть нежилых помещений
офисного назначения**

Арендатор	Наименование	Дата возникновения	Дата окончания	Арендная ставка, руб. в мес с учетом НДС	Условия
Энергия-Сервис	Этаж 1, пом IV - комнаты с 1 по 6, 82,8 кв. м	01 сентября 2014 год	Пролонгирован	78 660,00	Включены коммунальные платежи, стоимость охраны, телефон
ИП Мельников	этаж -2, пом II - комнаты с 1 по 7, 128,5 кв. м	09 февраля 2017 год	09 января 2018 год с пролонгацией	160 000,00	Включены коммунальные платежи, расходы на уборку терр, эксплуатационные расходы, плата за услуги по охране здания, расходы по уборке мест общего пользования
ООО Ноосфера	этаж -1, пом II, ком 21,22, 91,3 кв. м	01 августа 2015 год	01 июля 2016 года, пролонгирован до 31 августа 2017 года	130 000,00	Включены коммунальные платежи, расходы на уборку терр, эксплуатационные расходы, плата за услуги по охране здания, расходы по уборке мест общего пользования
Энергия-Сервис	Этаж -1, 79,9 кв. м	11 января 2017 год	11 декабря 2017 год	106 534,00	Включены коммунальные платежи, расходы на уборку терр, эксплуатационные расходы, плата за услуги по охране здания, расходы по уборке мест общего пользования

Источник информации: данные Предприятия

Табл. 7.5

Реестр действующих договоров аренды на часть машиномест

Арендатор	Наименование	Дата возникновения	Дата окончания	Арендная ставка, руб. в мес за 1 парковочное место с НДС	Условия
Энергия-Сервис	Парковочные места № 92,93,94,95,96, Этаж -3	01 августа 2014 год	01 июля 2015 год	2 500,00	Включает расходы на коммунальные услуги и содержание парковочных мест
Энергия-Сервис	Парковочные места № 97,98 Этаж -3	01 января 2015 год	01 декабря 2015 год, пролонгирован	2 500,00	Включает расходы на коммунальные услуги и содержание парковочных мест
Энергия-Сервис	Парковочные места № 158, этаж -3, № 67, этаж -4, № 99, этаж -3	20 апреля 2015 год	20 марта 2015 год, пролонгирован	2 500,00	Включает расходы на коммунальные услуги и содержание парковочных мест

Источник информации: данные Предприятия

В связи с тем, что договора аренды являются краткосрочными, Оценщик не рассматривает их в качестве обременения.

Таким образом, оценки подлежит право собственности на объекты недвижимого имущества, расположенные в ЖК "Шоколад" по адресу г. Москва, Тетеринский пер, д. 18, стр. 2.

7.2.2. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Описание объекта недвижимости составлено на основании информации, предоставленной Предприятием.

Табл. 7.6

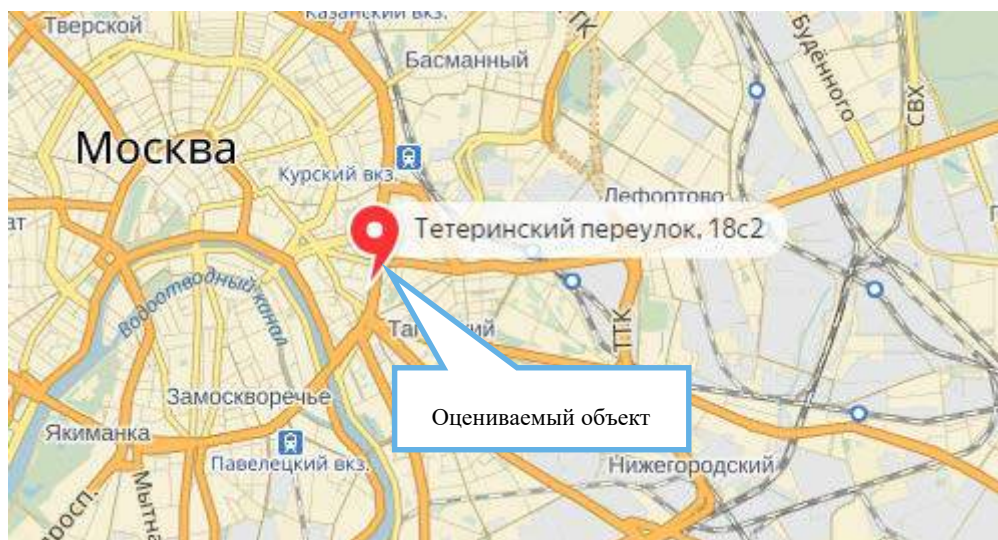
Характеристика местоположения объекта недвижимого имущества

Наименование параметра	Характеристика
Административный округ	ЦАО
Район	Таганский
Адрес расположения	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2
Ближайшая станция метро	Таганская
Удаленность от метро	До 5 минут пешком
Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты жилого и коммерческого назначения
Транспортная доступность	Объект оценки расположен внутри Садового кольца на второй линии. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется развитой транспортной инфраструктурой. Так, в пределах 5 мин. пешком находится станция Кольцевой линии метро ("Таганская"). В пределах 50 м от объекта располагается крупная автомагистраль-Садовое кольцо. Доступ к объекту осуществляется с Тетеринского пер. и ул. Земляной Вал
Экономическое местоположение	Объект недвижимого имущества расположен в жилой и коммерческой зоне на второй линии.
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с большим спросом на коммерческую и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом недвижимого имущества располагаются проезды и тротуары

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Рисунок 7.1

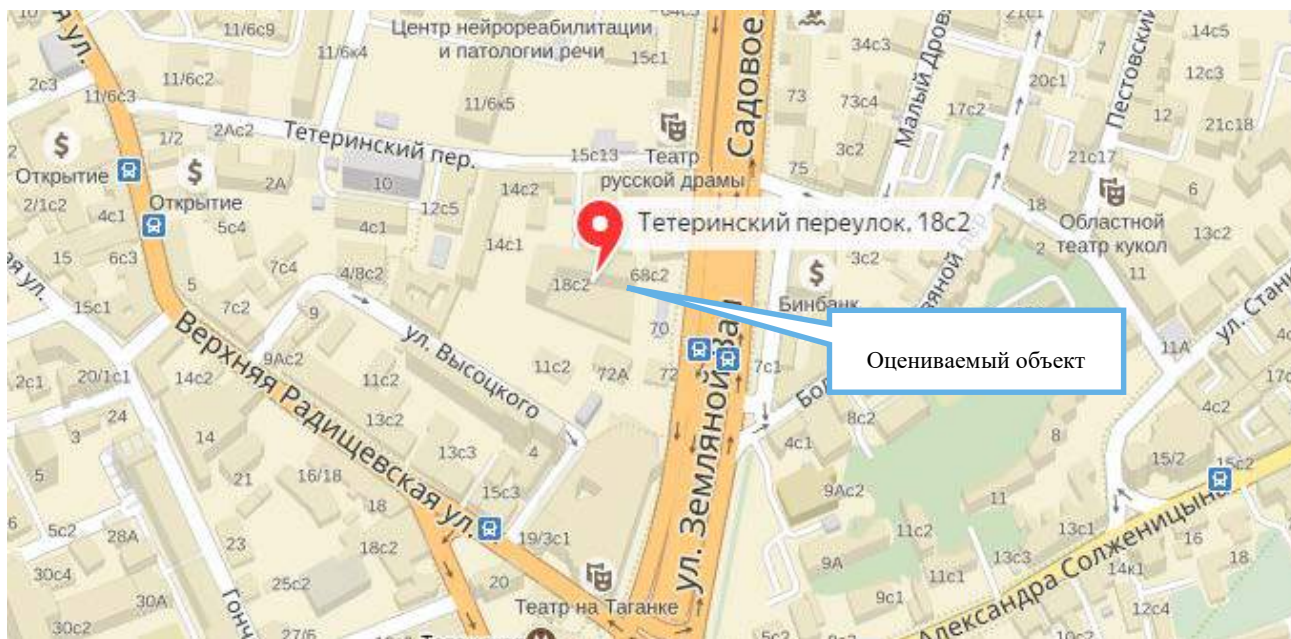
Схематическое изображение объекта недвижимого имущества на карте г. Москвы



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

Рисунок 7.2

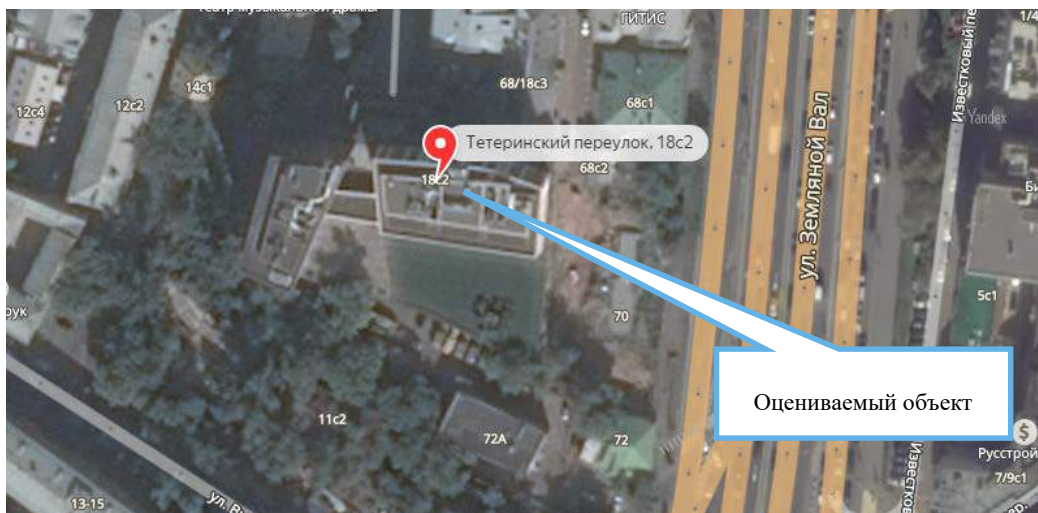
Схематическое изображение объекта недвижимого имущества на карте г. Москвы



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

Рисунок 7.3

Схематическое изображение объекта недвижимого имущества на карте г. Москвы



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

Описание ЖК "Шоколад"

Элитный жилой комплекс «Шоколад» объединяет в себе два клубных дома с оригинальной архитектурной концепцией.

В двух корпусах «Шоколада» всего 37 квартир свободной планировки площадью от 148 до 254 кв. м и пять двухуровневых пентхауса с эксплуатируемой кровлей площадью до 400 кв. м.

ЖК «Шоколад» включает в себя два клубных дома: корпус «А» на 9 этажей (Темный шоколад), 17 квартир + 2 пентхауса и корпус «В» на 7 этажей (Белый шоколад), 20 квартир + 3 пентхауса. Почти все квартиры в обоих корпусах имеют панорамные окна, а также настоящие деревянные камины.

Квартиры и пентхаусы действительно обладают панорамными окнами - это физическая характеристика квартиры. Также темный шоколад облицован бельгийским кирпичом ручной формовки. Белый шоколад — натуральным камнем.

Видовые характеристики - это отдельный фактор, который есть не у всех.

Так как пентхаусы обязаны обладать видовыми характеристиками, все пентхаусы представленные в ЖК "Шоколад", имеют панорамное остекление и имеют видовые характеристики. Остальные объекты обладают средними видовыми характеристиками (окна выходят соседние дома).

ЖК "Шоколад" обладает развитой транспортной доступностью, расположен в углублении квартала, что снижает уровень шума, при этом есть прямой выезд на Садовое кольцо с Тетеринского переулка.

Ближайшее окружение жилого комплекса представлено преимущественно коммерческой недвижимостью. Исходя из этого, ЖК "Шоколад" является конкурентоспособным элитным жильем.

Ниже представлены фотографии ближайшего окружения объекта недвижимого имущества.

Фотография 7.1

Ближайшее окружение и фасад здания





Источник информации: данные визуального осмотра

Преимущества и недостатки местоположения объекта оценки

Оцениваемые помещения расположены в здании на Тетеринском пер., д. 18с2 в ЦАО в 5 минутах ходьбы от станции метро "Таганская". Земельный участок, на котором располагается здание, согласно кадастровой карте находится на второй линии застройки, в связи с чем при дальнейших расчетах Оценщик рассматривает расположение здания на второй линии. В пределах 50 м от объекта располагается крупная автомагистраль - Садовое кольцо. Доступ к объекту осуществляется с Тетеринского пер. и ул. Земляной Вал

Данное месторасположение характеризуется хорошей транспортной доступностью. Объект оценки находится в зоне коммерческой и жилой застройки.

Недостатком местоположения является загруженность данного направления в час пик.

Описание количественных и качественных характеристик объектов недвижимого имущества

Описание объектов недвижимости составлено на основании информации, предоставленной ООО "Элегия". Осмотр и фотографирование объекта недвижимого имущества были произведены 11.04.2017 г. Предполагается, что с даты оценки до даты осмотра существенных изменений не произошло.

Ниже представлено описание технико-экономических показателей здания, в котором располагаются оцениваемые помещения.

Табл. 7.7

Технико-экономические показатели здания, в котором располагаются оцениваемые здания

Наименование показателя	Характеристика	Источник информации
Тип здания, в котором расположены оцениваемые объекты	Жилое	
Год постройки	2011	
Материал стен	Монолитные ж/б, кирпичные	
Этажность здания	7эт - 9эт, количество подземных этажей -5 этажей	
Внешнее состояние здания	Хорошее	Технический паспорт на здание по состоянию на 19 июля 2012 г.
Назначение здания, в котором находятся оцениваемые объекты	Жилое здание с офисной частью и подземным паркингом	
Класс здания	A-B+	
Наличие подземного паркинга	Есть	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	
Общая площадь здания, в котором расположены оцениваемые объекты, кв. м	25 555,6	
Коммуникации	Электричество - есть Центральное отопление - есть Канализация - есть Система вентиляции - есть	Визуальный осмотр

Наименование показателя	Характеристика	Источник информации
Техническое обустройство	Телефон - есть	Визуальный осмотр
	Система оптоволоконной связи - есть	
	Телевидение - есть	

Источник информации: данные Предприятия

В таблице ниже представлены технико-экономические показатели жилой недвижимости, нежилых помещений офисного назначения и машиномест в подземном паркинге.

Табл. 7.8

Технико-экономические показатели жилой недвижимости (апартаменты/пентхаусы)

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь	Характеристика	Состояние
1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №10	5	239,0	Имеется выход под камин	Без отделки
2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №12	6	238,6	-	Без отделки
3	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №14	7	238,4	-	Без отделки
4	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №18	9	274,7	Пентхаус, имеется выход под камин	Без отделки
5	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №19	9	258,9	Пентхаус, имеется выход под камин	С отделкой
6	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №20	2	168,4	-	Без отделки
7	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №28	6	163,8	-	Без отделки
8	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №29	6	150,3	Имеется выход под камин	Без отделки
9	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №30	7	236,5	Пентхаус, имеется выход под камин	Без отделки
10	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №32	2	170,9	-	Без отделки
11	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №37	5	181,9	Имеется выход под камин	Без отделки
12	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №39	6	179,3	Имеется выход под камин	Без отделки
13	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №40	6	164,7	-	Без отделки
14	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №41	7	377,6	Пентхаус, имеется выход под камин	Без отделки
15	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №42	7	211,3	Пентхаус, имеется выход под камин	Без отделки
16	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №35	4	189,6	Имеется выход под камин	Без отделки
Итого			3 443,9		

Источник информации: данные Предприятия

Табл. 7.9

Технико-экономические показатели нежилых помещений офисного назначения

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь	Характеристика /назначение	Состояние
1	Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г.Москва, пер.Тетеринский, д.18, строен.2,	1	146,6		
2	Помещение, назначение, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	-2	128,5	Офисное, доступ не предоставлен, сидят арендаторы	Стандарт
3	Помещение, назначение, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	-1	79,9		
4	Нежил. пом.IV,ком 1, инв.№00000005, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	1	82,8	Офисное	Стандарт
5	Неж. пом. эт.-5 пом.№III ком.с 1 по 7,10, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	-5	285,4	Офисное	Стандарт
6	Неж. помещ. №II- комнаты с 1 по 17, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	-4	393,3	Офисное	Без отделки
7	Неж. помещ. №II комнаты с 8 по 22, расположенное по адресу: Москва,	-2	669,9	Офисное	Без отделки

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь	Характеристика /назначение	Состояние
8	Тетеринский переулок, д.18 стр.2. Неж. помещ. №II, IX, VIII, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	-3	724,0	Офисное	Без отделки
9	Неж. помещ. эт.1 -ком.3; пом.№1 ком. с 1по 6, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	1	356,5	Офисное	Состоит из двух помещений, одноимеет стандартную отделку, другое без отделки
10	Неж. помещ.№II- комнаты 7, с 9 по 23, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	-1	495,5	Офисное	Без отделки
ИТОГО			3 362,40		

Источник информации: данные Предприятия

Табл. 7.10

Технико-экономические показатели машиномест

№ п/п	Наименование	Площадь
1	Машиноместо № 243, назначение: нежилое, общая площадь 14, 6 кв.м кадастровый номер объекта: 77:01:0002026:2165	14,6
2	Машиноместо № 248, назначение: нежилое, общая площадь 14, 7 кв.м, кад.№ 77:01:0002026:2201	14,7
3	Машиноместо №100 этаж -3, инв.№00000016 Кад.№77:01:0002026:2032	14,3
4	Машиноместо №101 этаж -3, инв.№00000017 Кад. №77:01:0002026:2155	13,4
5	Машиноместо №102 этаж -3, инв.№00000020 Кад. №77:01:0002026:2071	14,9
6	Машиноместо №103 этаж -3, инв.№00000021 Кад.№77:01:0002026:2085	14,3
7	Машиноместо №104 этаж -3, инв.№00000019 Кад. №77:01:0002026:2047	13,4
8	Машиноместо №158 этаж -3, инв.№00000013 Кад. №77:01:0002026:2312	13,4
9	Машиноместо №67 этаж -4, инв.№00000015 Кад. №77:01:0002026:2227	21,4
10	Машиноместо №77 этаж -4, инв.№00000022 Кад. №77:01:0002026:2057	21,6
11	Машиноместо №78 этаж -4, инв.№00000023 Кад. №77:01:0002026:2294	21,6
12	Машиноместо №92 этаж -3, инв.№00000006 Кад. №77:01:0002026:2228	15,4
13	Машиноместо №93 этаж -3, инв.№00000007 Кад №77:01:0002026:2117	16,4
14	Машиноместо №94 этаж -3, инв.№00000008 Кад.№77:01:0002026:2236	14,3
15	Машиноместо №95 этаж -3, инв.№00000009 Кад. №77:01:0002026:2265	13,4
16	Машиноместо №96 этаж -3, инв.№00000010 Кад. №77:01:0002026:2222	14,4
17	Машиноместо №97 этаж -3, инв.№00000011 Кад. №77:01:0002026:2069	13,8
18	Машиноместо №98 этаж -3, инв.№00000012 Кад. №77:01:0002026:2188	13,0
19	Машиноместо №99 этаж -3, инв.№00000014 Кад. №77:01:0002026:2336	14,4
20	Машиноместо №105 этаж -3 77:01:0002026:2122	13,5
21	Машиноместо №106 этаж -3 77:01:0002026:2214	15,4
22	Машиноместо №107 этаж -3 77:01:0002026:2244	13,8
23	Машиноместо №108 этаж -3 77:01:0002026:2080	13,5
24	Машиноместо №109 этаж -3 77:01:0002026:2063	14,7
25	Машиноместо №110 этаж -3 77:01:0002026:2297	13,9
26	Машиноместо №111 этаж -3 77:01:0002026:2131	14,6
27	Машиноместо №112 этаж -3 77:01:0002026:2087	14,7
28	Машиноместо №113 этаж -3 77:01:0002026:2099	13,9
29	Машиноместо №114 этаж -3 77:01:0002026:2088	14,6
30	Машиноместо №115 этаж -3 77:01:0002026:2230	14,5
31	Машиноместо №116 этаж -3 77:01:0002026:2061	13,9
32	Машиноместо №117 этаж -3 77:01:0002026:2204	14,6
33	Машиноместо №118 этаж -3 77:01:0002026:2279	14,7
34	Машиноместо №119 этаж -3 77:01:0002026:2334	13,9
35	Машиноместо №120 этаж -3 77:01:0002026:2102	14,6
36	Машиноместо №121 этаж -3 77:01:0002026:2337	15,3
37	Машиноместо №122 этаж -3 77:01:0002026:2223	14,3
38	Машиноместо №123 этаж -3 77:01:0002026:2132	14,4
39	Машиноместо №124 этаж -3 77:01:0002026:2041	13,9
40	Машиноместо №125 этаж -3 77:01:0002026:2042	14,7
41	Машиноместо №126 этаж -3 77:01:0002026:2098	14,6
42	Машиноместо №127 этаж -3 77:01:0002026:2293	13,9
43	Машиноместо №128 этаж -3 77:01:0002026:2107	13,9
44	Машиноместо №129 этаж -3 77:01:0002026:2167	14,6
45	Машиноместо №130 этаж -3 77:01:0002026:2101	13,9
46	Машиноместо №131 этаж -3 77:01:0002026:2301	14,7
47	Машиноместо №132 этаж -3 77:01:0002026:2314	14,6
48	Машиноместо №133 этаж -3 77:01:0002026:2209	13,9
49	Машиноместо №134 этаж -3 77:01:0002026:2151	14,7
50	Машиноместо №135 этаж -3 77:01:0002026:2036	14,2
51	Машиноместо №136 этаж -3 77:01:0002026:2023	13,9
52	Машиноместо №137 этаж -3 77:01:0002026:2311	15,4

№ п/п	Наименование	Площадь
53	Машиноместо №138 этаж -3 77:01:0002026:2079	17,4
54	Машиноместо №139 этаж -3 77:01:0002026:2212	19,7
55	Машиноместо №140 этаж -3 77:01:0002026:2181	17,2
56	Машиноместо №141 этаж -3 77:01:0002026:2300	16,4
57	Машиноместо №142 этаж -3 77:01:0002026:2326	13,5
58	Машиноместо №143 этаж -3 77:01:0002026:2094	13,4
59	Машиноместо №144 этаж -3 77:01:0002026:2114	13,4
60	Машиноместо №145 этаж -3 77:01:0002026:2304	13,5
61	Машиноместо №146 этаж -3 77:01:0002026:2050	13,4
62	Машиноместо №147 этаж -3 77:01:0002026:2045	13,4
63	Машиноместо №148 этаж -3 77:01:0002026:2104	13,5
64	Машиноместо №149 этаж -3 77:01:0002026:2031	13,4
65	Машиноместо №150 этаж -3 77:01:0002026:2221	13,4
66	Машиноместо №151 этаж -3 77:01:0002026:2048	13,5
67	Машиноместо №152 этаж -3 77:01:0002026:2141	13,4
68	Машиноместо №153 этаж -3 77:01:0002026:2232	13,4
69	Машиноместо №154 этаж -3 77:01:0002026:2333	13,5
70	Машиноместо №155 этаж -3 77:01:0002026:2086	13,4
71	Машиноместо №156 этаж -3 77:01:0002026:2255	13,4
72	Машиноместо №157 этаж -3 77:01:0002026:2284	13,5
73	Машиноместо №159 этаж -3 77:01:0002026:2213	13,4
74	Машиноместо №162 этаж -2 77:01:0002026:2024	14,3
75	Машиноместо №163 этаж -2 77:01:0002026:2039	13,4
76	Машиноместо №164 этаж -2 77:01:0002026:2022	14,4
77	Машиноместо №165 этаж -2 77:01:0002026:2027	13,8
78	Машиноместо №166 этаж -2 77:01:0002026:2095	13,0
79	Машиноместо №167 этаж -2 77:01:0002026:2035	14,4
80	Машиноместо №171 этаж -2 77:01:0002026:2338	14,3
81	Машиноместо №172 этаж -2 77:01:0002026:2033	13,4
82	Машиноместо №173 этаж -2 77:01:0002026:2318	13,5
83	Машиноместо №177 этаж -2 77:01:0002026:2327	14,7
84	Машиноместо №178 этаж -2 77:01:0002026:2092	13,9
85	Машиноместо №179 этаж -2 77:01:0002026:2049	14,6
86	Машиноместо №180 этаж -2 77:01:0002026:2280	14,7
87	Машиноместо №181 этаж -2 77:01:0002026:2275	13,9
88	Машиноместо №182 этаж -2 77:01:0002026:2306	14,6
89	Машиноместо №183 этаж -2 77:01:0002026:2133	14,5
90	Машиноместо №184 этаж -2 77:01:0002026:2096	13,9
91	Машиноместо №185 этаж -2 77:01:0002026:2250	14,6
92	Машиноместо №186 этаж -2 77:01:0002026:2235	14,7
93	Машиноместо №187 этаж -2 77:01:0002026:2254	13,9
94	Машиноместо №188 этаж -2 77:01:0002026:2272	14,6
95	Машиноместо №189 этаж -2 77:01:0002026:2128	15,3
96	Машиноместо №190 этаж -2 77:01:0002026:2175	14,8
97	Машиноместо №191 этаж -2 77:01:0002026:2110	13,9
98	Машиноместо №192 этаж -2 77:01:0002026:2419	13,9
99	Машиноместо №193 этаж -2 77:01:0002026:2423	14,7
100	Машиноместо №194 этаж -2 77:01:0002026:2025	14,6
101	Машиноместо №195 этаж -2 77:01:0002026:2138	13,9
102	Машиноместо №196 этаж -2 77:01:0002026:2237	13,9
103	Машиноместо №197 этаж -2 77:01:0002026:2305	14,6
104	Машиноместо №198 этаж -2 77:01:0002026:2034	13,9
105	Машиноместо №199 этаж -2 77:01:0002026:2040	14,7
106	Машиноместо №200 этаж -2 77:01:0002026:2295	14,6
107	Машиноместо №201 этаж -2 77:01:0002026:2174	13,9
108	Машиноместо №202 этаж -2 77:01:0002026:2197	14,7
109	Машиноместо №203 этаж -2 77:01:0002026:2195	14,2
110	Машиноместо №204 этаж -2 77:01:0002026:2243	13,9
111	Машиноместо №205 этаж -2 77:01:0002026:2121	15,4
112	Машиноместо №206 этаж -2 77:01:0002026:2289	16,0
113	Машиноместо №209 этаж -2 77:01:0002026:2246	16,2
114	Машиноместо №210 этаж -2 77:01:0002026:2308	13,5
115	Машиноместо №211 этаж -2 77:01:0002026:2111	13,4
116	Машиноместо №212 этаж -2 77:01:0002026:2105	13,4
117	Машиноместо №213 этаж -2 77:01:0002026:2229	13,5
118	Машиноместо №214 этаж -2 77:01:0002026:2184	13,4
119	Машиноместо №215 этаж -2 77:01:0002026:2125	13,4
120	Машиноместо №219 этаж -2 77:01:0002026:2126	13,5
121	Машиноместо №220 этаж -2 77:01:0002026:2130	13,4
122	Машиноместо №221 этаж -2 77:01:0002026:2258	13,4
123	Машиноместо №222 этаж -2 77:01:0002026:2247	13,5

№ п/п	Наименование	Площадь
124	Машиноместо №223 этаж -2 77:01:0002026:2078	13,4
125	Машиноместо №224 этаж -2 77:01:0002026:2253	13,4
126	Машиноместо №225 этаж -2 77:01:0002026:2424	13,5
127	Машиноместо №226 этаж -2 77:01:0002026:2422	13,4
128	Машиноместо №227 этаж -2 77:01:0002026:2183	13,4
129	Машиноместо №230 этаж -1 77:01:0002026:2262	14,3
130	Машиноместо №231 этаж -1 77:01:0002026:2119	13,4
131	Машиноместо №232 этаж -1 77:01:0002026:2186	14,4
132	Машиноместо №236 этаж -1 77:01:0002026:2029	17,7
133	Машиноместо №237 этаж -1 77:01:0002026:2158	14,6
134	Машиноместо №238 этаж -1 77:01:0002026:2065	13,9
135	Машиноместо №239 этаж -1 77:01:0002026:2170	14,7
136	Машиноместо №244 этаж -1 77:01:0002026:2339	13,9
137	Машиноместо №246 этаж -1 77:01:0002026:2321	14,6
138	Машиноместо №247 этаж -1 77:01:0002026:2062	13,9
139	Машиноместо №250 этаж -1 77:01:0002026:2299	17,6
140	Машиноместо №251 этаж -1 77:01:0002026:2225	13,9
141	Машиноместо №252 этаж -1 77:01:0002026:2129	13,9
142	Машиноместо №253 этаж -1 77:01:0002026:2263	14,7
143	Машиноместо №254 этаж -1 77:01:0002026:2145	14,6
144	Машиноместо №255 этаж -1 77:01:0002026:2051	13,9
145	Машиноместо №256 этаж -1 77:01:0002026:2064	13,9
146	Машиноместо №258 этаж -1 77:01:0002026:2056	13,9
147	Машиноместо №260 этаж -1 77:01:0002026:2215	14,6
148	Машиноместо №261 этаж -1 77:01:0002026:2252	13,9
149	Машиноместо №262 этаж -1 77:01:0002026:2290	14,7
150	Машиноместо №264 этаж -1 77:01:0002026:2082	17,6
151	Машиноместо №265 этаж -1 77:01:0002026:2417	13,4
152	Машиноместо №266 этаж -1 77:01:0002026:2421	13,4
153	Машиноместо №267 этаж -1 77:01:0002026:2238	13,5
154	Машиноместо №268 этаж -1 77:01:0002026:2187	13,4
155	Машиноместо №269 этаж -1 77:01:0002026:2277	13,4
156	Машиноместо №270 этаж -1 77:01:0002026:2273	13,5
157	Машиноместо №271 этаж -1 77:01:0002026:2257	13,4
158	Машиноместо №272 этаж -1 77:01:0002026:2146	13,4
159	Машиноместо №273 этаж -1 77:01:0002026:2240	13,5
160	Машиноместо №274 этаж -1 77:01:0002026:2109	13,4
161	Машиноместо №30 этаж -5 77:01:0002026:2059	14,8
162	Машиноместо №46 этаж -5 77:01:0002026:2149	16,8
163	Машиноместо №48 этаж -5 77:01:0002026:2216	13,5
164	Машиноместо №49 этаж -5 77:01:0002026:2286	13,4
165	Машиноместо №50 этаж -5 77:01:0002026:2282	13,4
166	Машиноместо №51 этаж -5 77:01:0002026:2070	13,5
167	Машиноместо №52 этаж -5 77:01:0002026:2205	13,4
168	Машиноместо №53 этаж -5 77:01:0002026:2177	13,4
169	Машиноместо №54 этаж -5 77:01:0002026:2207	13,5
170	Машиноместо №55 этаж -5 77:01:0002026:2152	13,4
171	Машиноместо №56 этаж -5 77:01:0002026:2030	13,4
172	Машиноместо №57 этаж -5 77:01:0002026:2317	19,9
173	Машиноместо №58 этаж -5 77:01:0002026:2329	18,9
174	Машиноместо №59 этаж -5 77:01:0002026:2067	18,0
175	Машиноместо №60 этаж -5 77:01:0002026:2112	17,1
176	Машиноместо №61 этаж -5 77:01:0002026:2075	16,4
177	Машиноместо №62 этаж -5 77:01:0002026:2298	15,8
178	Машиноместо №63 этаж -5 77:01:0002026:2283	14,7
179	Машиноместо №64 этаж -5 77:01:0002026:2330	13,7
180	Машиноместо №65 этаж -5 77:01:0002026:2084	12,8
181	Машиноместо №66 этаж -4 77:01:0002026:2161	21,9
182	Машиноместо №68 этаж -4 77:01:0002026:2420	21,6
183	Машиноместо №69 этаж -4 77:01:0002026:2074	21,6
184	Машиноместо №70 этаж -4 77:01:0002026:2179	21,6
185	Машиноместо №71 этаж -4 77:01:0002026:2182	21,6
186	Машиноместо №72 этаж -4 77:01:0002026:2147	17,4
187	Машиноместо №73 этаж -4 77:01:0002026:2211	14,0
188	Машиноместо №74 этаж -4 77:01:0002026:2220	14,5
189	Машиноместо №75 этаж -4 77:01:0002026:2194	14,5
190	Машиноместо №76 этаж -4 77:01:0002026:2076	21,6
191	Машиноместо №79 этаж -4 77:01:0002026:2288	21,6
192	Машиноместо №80 этаж -4 77:01:0002026:2168	18,2
193	Машиноместо №81 этаж -4 77:01:0002026:2217	14,3
194	Машиноместо №82 этаж -4 77:01:0002026:2153	13,4

№ п/п	Наименование	Площадь
195	Машиноместо №83 этаж -4 77:01:0002026:2206	13,5
196	Машиноместо №84 этаж -4 77:01:0002026:2043	20,1
197	Машиноместо №85 этаж -4 77:01:0002026:2160	20,1
198	Машиноместо №86 этаж -4 77:01:0002026:2315	20,1
199	Машиноместо №87 этаж -4 77:01:0002026:2324	20,1
200	Машиноместо №88 этаж -4 77:01:0002026:2169	20,1
201	Машиноместо №89 этаж -4 77:01:0002026:2302	20,1
202	Машиноместо №90 этаж -4 77:01:0002026:2089	20,1
203	Машиноместо №91 этаж -4 77:01:0002026:2210	20,1

Источник информации: данные Предприятия

Далее в табличной форме представлена информация о земельном участке, на котором расположен ЖК "Шоколад".

Табл. 7.11

Описание земельного участка

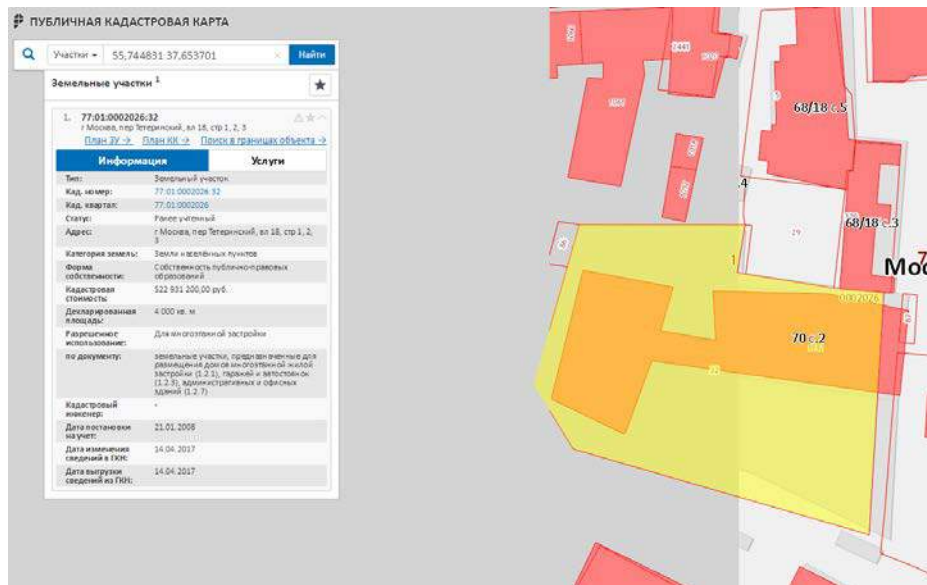
Наименование показателя	Характеристика	Источник информации
Кадастровый номер	77:01:0002026:32	
Местоположение	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	
Право на земельный участок	Право аренды	
Правообладатель	ЗАО "Тетрис"	Договор аренды земельного участка М-01-013257 от 24.12.98
Срок аренды	На 49 лет, до 2047 года	
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1,5	
Разрешенное использование	Для многоэтажной застройки, по документам-земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1), гаражей и автостоянок (1.2.3), административных и офисных зданий	Публичная кадастровая карта (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Площадь земельного участка, кв. м	4 000	
Кадастровая стоимость, руб.	522 931 200,00	

Источник информации: данные Общества, публичной кадастровой карты <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Рисунок 7.4

Расположение земельного участка





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

Ниже представлены фотографии объекта.

Фотографии оцениваемых объектов
Квартира 10





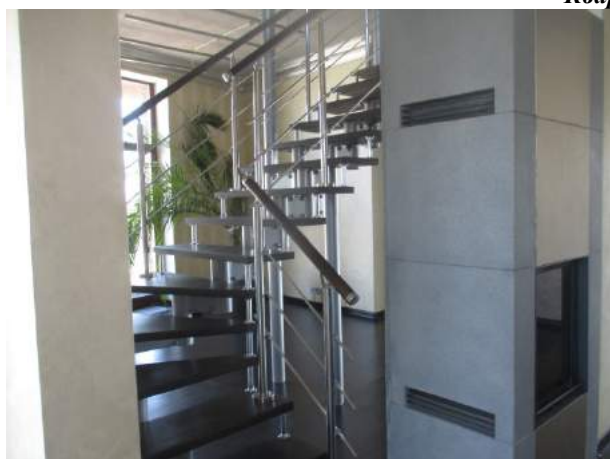
Квартира 12



Квартира 18



Квартира 19







Квартира 20



Квартира 28





Квартира 29



Квартира 30



Квартира 32





Квартира 37



Квартира 39



Квартира 40



Квартира 41





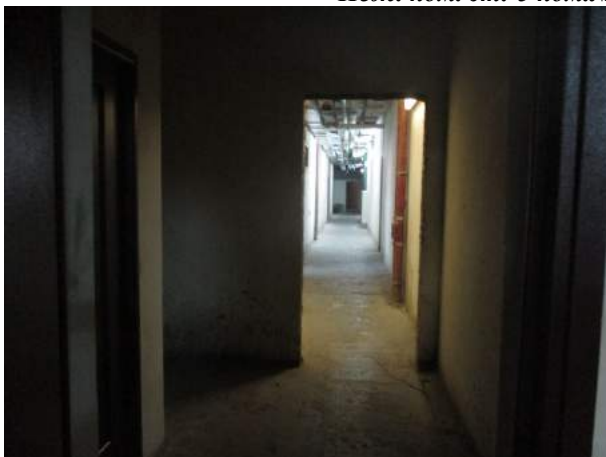
Квартира 42



Квартира 35



Неж. пом. эт.-5 пом.№III ком.с 1 по 7,10-285.4 кв.м



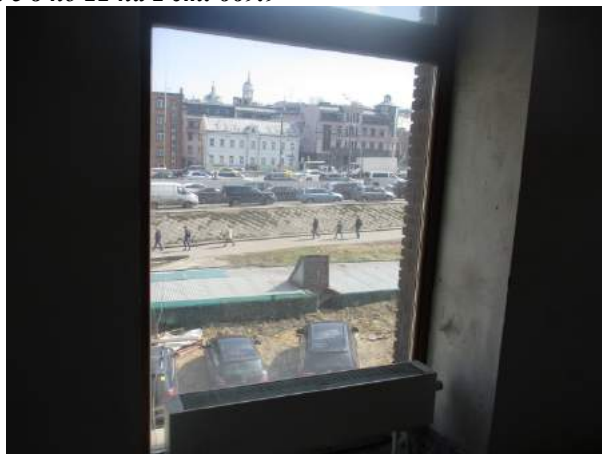


Неж. помещ. №II- комнаты с 1 по 17 на 4 эт. 393,3





Неж. помещ. №II комнаты с 8 по 22 на 2 эт. 669.9





Неж. помещ. №II, IX, VIII на 3 эт. 724

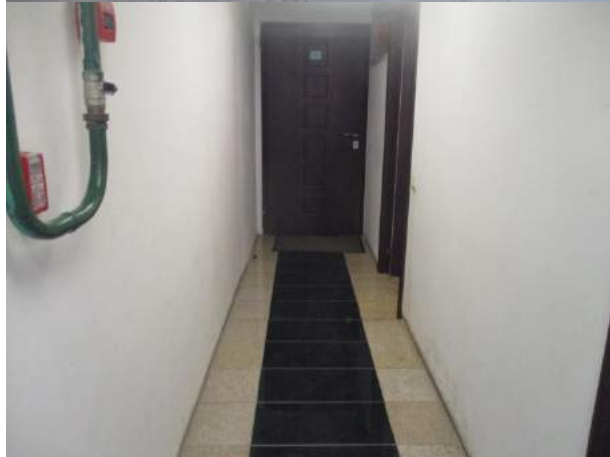
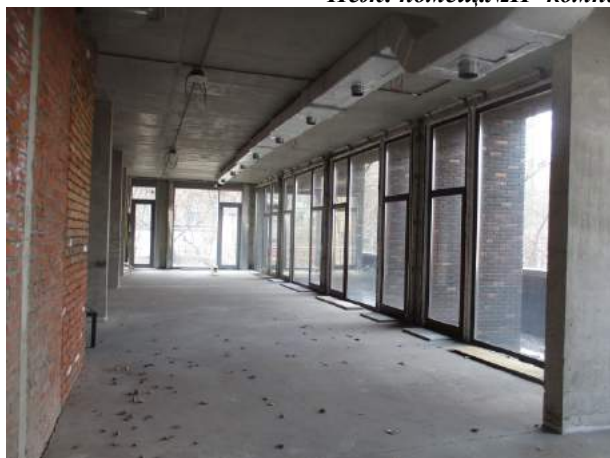


Неж. помещ. эт.1 -ком.3; пом.№1 ком. с Iпо 6-356,5

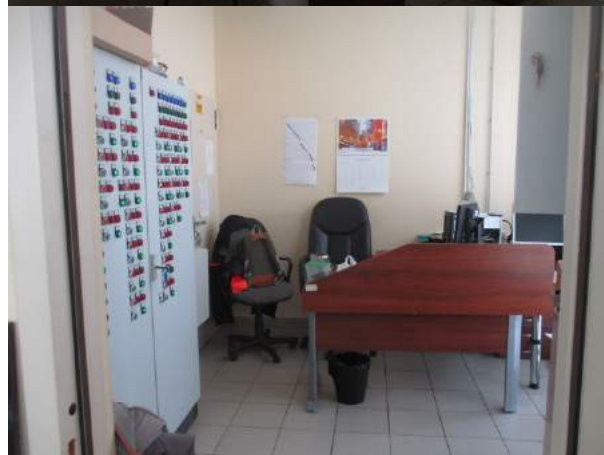




Неж. помещ.№II- комнаты 7, с 9 по 23 на 1 эт.495,5



Нежил. пом. пл. 82,8 кв.м.этаж-1,пом.IV,ком 1



Машиноместа в подземном паркинге





Источник информации: визуальный осмотр, выполненный Оценщиком

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Основные показатели развития экономики

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики России в настоящее время, анализа политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Табл. 8.1

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2015 год		2016 год			
	Дек..	янв.-дек.	Ноя..	Дек..	Дек.. (м/м)*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,05 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России от 07.02.2017 г.

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за периоды 2015 г. Уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. - предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

8) По методологии платежного баланса

9) Оценка Банка России

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-ноябре 2016 года

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев - 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики - 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах - экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений - 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности.

«Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году - 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре - 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора - на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт - на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт - на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону - как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства - ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов - после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов -повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов - после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1 -ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась

доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов - динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается - просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности - доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы - на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю - на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. - 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее - б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на

необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год - на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, Тетеринский пер, д. 18, стр. 2, в состав которых входят 16 жилых помещений (апартаменты, пентхаусы), 10 нежилых помещений офисного назначения и 203 машиноместа в подземном паркинге.

Таким образом, ниже приведен анализ рынка апартаментов, офисной недвижимости и машиномест в г. Москва.

8.3. Анализ рынка апартаментов г. Москвы по состоянию на 1 кв. 2017 г.

Объем предложения

По итогам IV квартала 2016 г. объем предложения на рынке новостроек премиум-класса снизился на 5,2% и составил 207 900 м² (1 815 квартир и апартаментов).

Несмотря на незначительное сокращение суммарной площади в предложении по итогам года (-4,7%), существенно выросло количество лотов (+10,6%), что связано с более мелкой нарезкой лотов в новых проектах. В активной фазе реализации в декабре 2016 г. был представлен 21 комплекс. В IV квартале 2016 г. на рынок новостроек премиум-класса новые проекты не выходили. При этом предложение пополнилось квартирами в новом корпусе Heritage «Реномэ», новым объемом апартаментов в МФК NEVA TOWERS, а также возобновились продажи квартир в 3-й очереди «Садовые кварталы». С начала года на рынок выведено всего 4 новых проекта. Суммарный объем нового предложения по итогам квартала оценивается на уровне 7 000 м², что в 5 раз меньше, чем за предыдущий квартал, однако превышает показатели аналогичного периода прошлого года на 37%. Суммарный объем нового предложения по итогам 2016 г. оценивается на уровне 55 500 м², что в два раза превышает показатели прошлого года. Несмотря на отсутствие новых комплексов в открытой продаже, в IV квартале стало возможно бронирование квартир и апартаментов в новом проекте «Вишневый сад» (старт открытых продаж — середина 2017 г.) и «Нескучный Home&SPA» (старт открытых продаж — январь 2017 г.).

Лидерами по объему предложения на рынке новостроек премиум-класса остаются такие девелоперы, как «ДОНСТРОЙ» и Capital Group. На их долю в общем объеме предложения приходится 39%.

Структура предложения на рынке новостроек премиум-класса по площади лотов, декабрь 2016



Источник http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/residential_results2016_site.pdf?la=ru-RU

Структура предложения

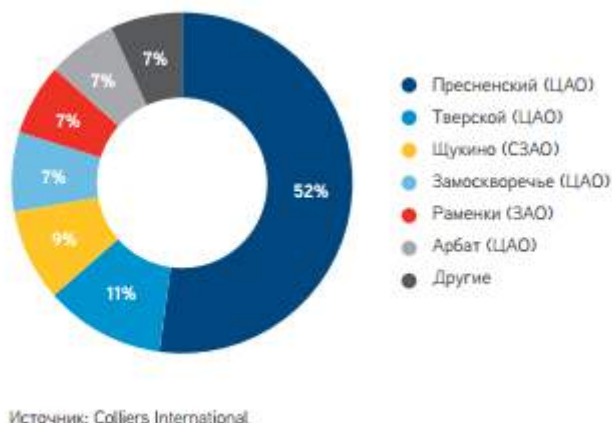
- По формату недвижимости

В IV квартале 2016 г. доля апартментов снизилась с 68% до 54% и практически вернулась на уровень начала года, что связано с активным спросом на апартменты в новых объектах МФК Neva Towers и «Резиденция Тверская», а также с пополнением рынка новым объемом квартир в «Садовых кварталах» и «Реномэ».

- По местоположению

Лидером среди районов по объему предложения традиционно является Пресненский (52%) за счет предложения в башнях ММДЦ «Москва-Сити». Среди центральных районов наибольший объем сосредоточен в районах Тверской и Замоскворечье. По итогам года доля Центрального округа в суммарном объеме выросла с 74% до 83%, что связано с активным пополнением рынка предложением в центре города, в то время как за его пределами распродается имеющееся предложение, а новые проекты не выходят. Тем не менее в ближайшее время, в связи с выходом новых заявленных проектов премиум-класса за пределами ЦАО, ожидается снижение доли этого округа в объеме предложения.

Структура предложения на рынке новостроек премиум-класса по районам, декабрь 2016



Источник http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/residential_results2016_site.pdf?la=ru-RU

- По стадии строительной готовности

В отличие от прошлого года рынок новостроек премиум- класса в 2016 г. активно пополнялся новыми проектами. Существенного же смещения структуры в сторону начальных этапов строительства не произошло, поскольку два из четырех новых проектов были выведены на продажу, находясь уже на этапе монтажных работ. К концу года объем предложения на стадии «котлован, работы подземного уровня» составил 9%, в то время как в IV квартале 2015 г. предложение на данной стадии отсутствовало. В структуре предложения по-прежнему лидируют высокие стадии строительной готовности — 74% суммарного объема предложения реализуется на стадии отделочных работ и во введенных в эксплуатацию объектах. В течение года были достроены такие объекты, как «Сады Пекина», Wine House, Balchug Residence, «IQ-квартал» и др.

Рисунок 8.3.

Структура предложения на рынке новостроек премиум-класса по стадии строительной готовности, декабрь 2016



Источник http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/residential_results2016_site.pdf?la=ru-RU

➤ По типам и площади квартир/ апартаментов

В структуре предложения на рынке новостроек премиум- класса лидируют двух- и трехкомнатные лоты: на их долю приходится 68% суммарного предложения. По итогам года зафиксировано сокращение доли трехкомнатных лотов с 31% до 24% и рост долей однокомнатных и двухкомнатных лотов (суммарно с 48% до 55%). Это связано с выходом на рынок проектов с компактными площадями лотов (более 50% нового предложения представлено лотами площадью от 50 до 90 м²). Наибольший объем предложения (27%) по-прежнему приходится на лоты площадью 80–100 м², при этом выросла доля лотов площадью менее 80 м² с 14% в начале года до 25% в декабре 2016 г. Средняя площадь лотов по сравнению с IV кварталом 2015 г. сократилась на 14% и составила 114 м², в сегменте квартир — на 13% и составила 120 м², в сегменте апартаментов — на 15% и составила 112 м².

➤ По наличию отделки

К концу года 35% площадей в новостройках премиум- класса реализовывались с отделкой. Еще 6% — в формате «под чистовую отделку». По итогам года доля лотов, полностью или частично готовых для проживания с точки зрения наличия отделки, выросла с 25% до 41%. Из четырех новых проектов, вышедших на рынок в 2016 г., в двух доступна опция «отделка под ключ» («Резиденция Тверская» и «Реномэ»), кроме того в состоянии «под чистовую отделку» реализуются апартаменты в новом МФК Neva Towers.

Спрос

Объем поглощения в сегменте новостроек премиум-класса в IV квартале 2016 г. вырос относительно прошлого квартала более чем на 35%, что связано с успешной реализацией новых

площадей, выведенных на рынок в прошлом квартале, — и составил около 22 000 м². Суммарное годовое поглощение оказалось выше прошлогодних показателей на 9%.

Рисунок 8.4.

Структура предложения квартир и апартаментов в новостройках премиум-класса по бюджету, декабрь 2016

ПЛОЩАДИ, м ²	< 20	20–40	40–60	60–80	80–100	100–120	> 120
20–40	0,7%	0,4%					
40–60	1,1%	5,0%	0,5%				
60–80	0,8%	12,1%	3,5%	0,2%	0,2%	0,1%	
80–100		9,0%	16,6%	1,0%	0,7%	0,1%	0,1%
100–120		1,4%	4,4%	5,6%	0,3%	0,2%	0,7%
120–140		0,5%	4,3%	3,3%	0,7%	0,6%	2,7%
140–160		0,6%	1,8%	3,1%	1,2%	0,1%	1,1%
160–180			0,4%	1,6%	2,0%	0,8%	0,3%
Свыше 180			0,1%	0,6%	1,9%	4,2%	3,6%

Источник http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/residential_results2016_site.pdf?la=ru-RU

Цена предложения

По итогам IV квартала средние цены предложения в сегменте новостроек премиум-класса существенно не изменились. К концу декабря 2016 г. средняя цена предложения на рынке новостроек премиум-класса составила 564 000 руб./м². Квартиры в среднем стоили 495 000 руб./м², апартаменты — 611 100 руб./м².

Более высокая средняя цена предложения апартаментов в сравнении с квартирами связана с двумя факторами. Во-первых, апартаментные комплексы премиум-класса расположены в основном в ЦАО. Во-вторых, факторы отсутствия постоянной регистрации в апартаментах и более высокие коммунальные платежи и налоги имеют менее важное значение при принятии решения о покупке, чем в более бюджетных сегментах, а следовательно, дисконт на формат апартаментов в сегменте премиум-класса существенно меньше и составляет не более 5–10%. По итогам года средняя цена предложения в сегменте новостроек премиум-класса снизилась на 3%. Средний уровень цен на апартаменты снизился на 5%, на квартиры — на 1%. Существенное влияние на итоговую отрицательную динамику средней цены в сегменте оказал вывод на рынок нового предложения по ценам ниже среднерыночных: нового проекта МФК NEVA TOWERS и апартаментов на нижних этажах МФК «IQ-квартал». Кроме того, оказало влияние укрепление рубля, поскольку 23% предложения экспонируется в долларовых ценах по курсу ЦБ. По отдельным объектам в течение года фиксировалось повышение цен на 3–5%, однако большинство прайс-листов зачастую оставалось без изменений. Тем не менее, различные акции продолжили действовать в большинстве проектов и заключались в предоставлении дисконта при 100%-ной оплате от 3% до 15% (наиболее высокие дисконты предоставлялись на ограниченный пул лотов в комплексах) и гибких условиях по рассрочке. Структура предложения по бюджетам за квартал существенно не изменилась, в то время как по итогам года произошло смещение предложения в более дешевый сегмент, что связано с выводом на рынок большого объема нового предложения — лоты небольших площадей по довольно умеренным для сегмента ценам. Наибольший объем предложения (61% квартир/апартаментов) реализуется по цене от 20 до 60 млн руб. Средний бюджет предлагаемых квартир/апартаментов по итогам года снизился на 7,5% и составил 62,9 млн руб.

Самые бюджетные апартаменты Москвы³:

Just M (3 912 000 руб.- 23,9 квадрата),

Loft Park (4 255 000 руб.- 24,2 квадрата),

Loft River (4 399 000 руб.- 25,5 квадрата),

YE'S (4 500 000 руб.- 27,7 квадрата).

Самые дорогие апартаменты Москвы:

Mon Cher (677 040 000 руб.- 372 квадрата)

Smolensky Deluxe (391 000 000 руб.- 431 квадрата)

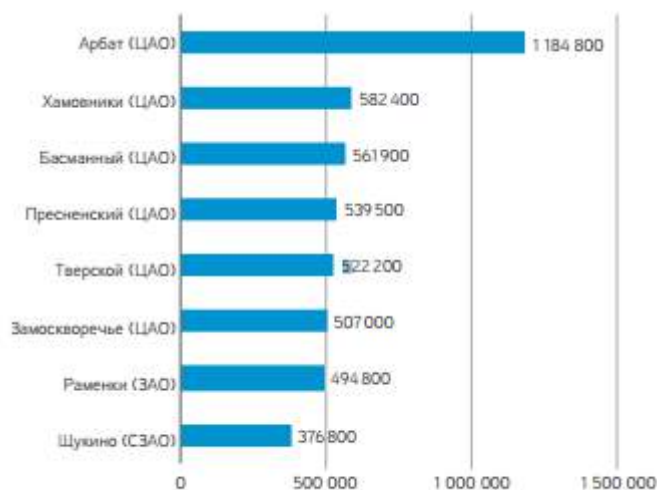
"У Патриарших" (361 075 000 руб.- 321,9 квадрата)

Turandot Residences (349 433 000 руб.- 274,3 квадрато)

"Резиденция Знаменка" (317 016 000 руб.- 273 квадрата)

Рисунок 8.5.

Средние цены предложения в новостройках премиум-класса по районам, декабрь 2016



Источник: Colliers International

Источник http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/residential_results2016_site.pdf?la=ru-RU

Таким образом, цены предложения на элитное жилье находится в диапазоне от 376 800 руб. за 1 кв. м до 1 184 800 руб. за 1 кв. м.

В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиком, были найдены предложения по продаже элитного жилья в ближайших районах расположения оцениваемых объектов в ЦАО. Информация о характеристиках и ценах предложений аналогичных объектов приведена в таблицах ниже.

³ http://www.msknov.ru/important/Analiz_rynka_nedvigimosti/Rynok_apartamentov_Moskvy-_tseny_i_spros/

Цены предложений элитной жилой недвижимости в различных ЖК в ЦАО

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	апр.17	апр.17	апр.17	апр.17	апр.17
Характеристики и месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Хамовники	Таганский	Замоскворечье	Замоскворечье
	Адрес расположения	Москва, Наставнический пер, вл. 3	г. Москва, Серебрянская наб., 19	г. Москва, Серебрянская наб., 19	г. Москва, 4-й Котельнический пер., 3/31С1	г. Москва, Садовническая, д. 57, стр. 2	г. Москва, пер. Лавров, 8с1	г. Москва, Серебрянская наб., 19	г. Москва, Смоленский бул., 24С1	г. Москва, 4-й Котельнический пер., 3/31С1	г. Москва, Садовническая ул., 57АС1	г. Москва, Большая Татарская ул., 7
	Ближайшая станция метро	Курская	Чкаловская	Чкаловская	Таганская	Таганская	Крестьянская застава	Чкаловская	Смоленская	Таганская	Таганская	Новокузнецкая
	Удаленность от метро	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком
	Типичное использование объектов окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Тип недвижимости	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	кирпичный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	кирпичный	монолитный	Кирпично-монолитный	монолитный	кирпично-монолитный
	Общая площадь, кв. м	158,40	209,00	460,00	139,00	121,00	126,00	460	272	139	198,4	288
	Этаж расположения	5,00	2,00	5,00	6,00	7,00	5,00	5	6	6	6	9
Наличие/отсутствие подземной парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	
Экономические характеристики	Назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	102 960 000	118 100 000	256 140 450	94 942 727	71 500 000	66 000 000	256 140 450	216 467 140	94 942 727	135 000 000	211 810 108
	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	650 000	565 072	556 827	683 041	590 909	523 810	556 827	795 835	683 041	680 444	735 452
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.novostroyki.org/zhk_royal_house_o	https://avaho.ru/novostroyka/moskva/	https://www.cian.ru/sale/flat/153340241/	https://www.cian.ru/sale/flat/1549287	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/	https://www.cian.ru/sale/flat/1564	https://www.cian.ru/sale/flat/1533	https://www.cian.ru/sale/flat/1549	https://www.cian.ru/sale/flat/154928135/	https://www.cian.ru/sale/flat/15	

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
	n_yauza/		cao/taganskiy/arthouse/915564/		69/		3-k_kvartira_121_m_77_et._1063208124		81555/		40241/		/152998662/ 28769/		5100543/
	Контактные данные	8 495 151-93-48	8 495 151-93-48	8 495 797-70-74	8 495 637-85-27	8 903 538 67 59	8 495 120-11-99	8 495 797-70-74	8 495 266-80-27	8 495 637-85-27	8 495 637-85-27	8 495 637-85-27	8 495 151-93-48		

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таким образом, анализ показал, что рыночная стоимость элитной жилой недвижимости в различных ЖК находится в диапазоне от 523 000 до 796 000 руб./кв. м в зависимости от масштаба площади, состояния отделки, назначения (пентхаус).

Оценщиком был проанализирован актуальный рынок цен предложений квартир в ЖК "Шоколад". Ниже представлена выборка объектов-аналогов, благодаря которой можно определить минимальные и максимальные показатели стоимости аналогичных объектов.

Табл. 8.1

Выборка объектов-аналогов, предлагаемых в ЖК "Шоколад" на дату оценки

Адрес	Характеристика	Общая площадь, кв. м	Этаж	Видовые характеристики	Удельная стоимость, руб. (НДС не облагается)	Источник информации	Номер телефона	Комментарии	Срок экспозиции
Москва, район Таганский, Теринский пер., 18с2	Квартира с панорамным остеклением	174,5	4	Вид во двор	559 094	https://www.cian.ru/sale/flat/150458522/	7 926 559-55-37	2 французских балкона	Предлагается с 17.10.2016 г.
	Квартира с панорамным остеклением	202,8	4	Вид на дома	665 680	https://www.cian.ru/sale/flat/155967072/	7 495 225-55-10	Нет балкона, есть камин	Предлагается с 07.04.2017 г.
	Квартира с панорамным остеклением	174	3	Вид во двор и СК	545 977	https://www.cian.ru/sale/flat/155868050/	7 495 125-14-64	Без камина	Предлагается с 05.04.2017 г.
	Квартира с панорамным остеклением	195	6	Вид во двор	460 062	https://www.cian.ru/sale/flat/156429069/	7 925 507-78-71	Есть балкон и камин	Предлагается с 19.04.2017 г.
	Квартира с небольшими окнами	168,4	2	Вид на дома	500 000	https://www.cian.ru/sale/flat/147705384/	7 495 008-12-69	Без балкона и камина	Предлагается с 23.06.2016 г.
	Квартира с панорамным остеклением	174,6	7	Вид во двор и СК	458 190	https://www.cian.ru/sale/flat/156680315/	7 929 924-82-70	Без балкона и камина	Предлагается с 25.04.2017 г.
	Квартира с панорамным остеклением с подземным паркингом	176	3	Вид во двор и СК	415 642	https://www.cian.ru/sale/flat/152957882/	7 985 100-85-55	Без балкона и камина	Предлагается с 18.01.2017 г.
	Квартира с панорамным остеклением	194,7	7	Вид во двор	508 475	https://www.cian.ru/sale/flat/154696654/	7 926 497-75-45	Есть камин	Предлагается с 07.03.2017 г.
	Квартира с панорамным остеклением	176	3	Вид во двор	369 318	https://www.cian.ru/sale/flat/151126725/	7 964 535-56-24	Без балкона, Представитель сообщил, что стоимость снижена для того, чтобы быстрее продать	Предлагается с 11.11.2016 г.
	Квартира с панорамным остеклением, пентхаус	394	7	Вид во двор и СК	716 452	http://www.usadba.ru/object/30017	7 495 777-07-70	-	-

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Согласно представленной выборке стоимость квартир в ЖК "Шоколад" находится в диапазоне от 416 000 до 666 000 руб. за 1 кв. м. Стоимость пентхауса составляет 716 452 руб. за 1 кв. м. Стоимости приведены без учета торга.

В рамках расчета Оценщиком помимо квартир, расположенных в ближайших ЖК, были использованы прямые аналоги, расположенные непосредственно в оцениваемом ЖК, которые находятся в середине заявленного диапазона, что отвечает рыночным данным.

Также Оценщиком были проанализированы ретроспективные данные о цене продажи квартир в ЖК "Шоколад".

Табл. 8.2

Цены продажи за ретроспективный период

№ п/п	вид договора	№ договора	дата договора	Продавец	Этаж	Площадь	Цена договора	Цена за 1 кв. м
1	договор купли-продажи квартиры	2	19.10.2012	ЗАО "Элегия"	3	176,5	38 127 535,29р.	216 020,03р.

№ п/п	вид договора	№ договора	дата договора	Продавец	Этаж	Площадь	Цена договора	Цена за 1 кв. м
2	договор купли-продажи квартиры	33	29.01.2013	ЗАО "Элегия"	3	192,9	58 500 000,00р.	303 265,94р.
3	договор купли-продажи квартиры	16	08.02.2013	ЗАО "Элегия"	8	237,9	123 616 134,37р.	519 613,85р.
4	договор купли-продажи квартиры	35	27.02.2013	Елисеева Елена Борисовна	4	189,6	68 616 134,37р.	361 899,44р.
5	договор купли-продажи квартиры	24	06.03.2013	ЗАО "Элегия"	4	172,1	62 000 000,00р.	360 255,67р.
6	договор купли-продажи квартиры	21	26.03.2013	ЗАО "Элегия"	2	157,2	47 395 800,00р.	301 500,00р.
7	договор купли-продажи квартиры	17	18.04.2013	ЗАО "Элегия"	8	194,6	60 528 000,00р.	311 038,03р.
8	договор купли-продажи квартиры	б/н	24.04.2014	ЗАО "Элегия"	6	194,9	94 300 000,00р.	483 837,87р.
9	договор купли-продажи квартиры	15	12.12.2014	ООО "Элегия"	7	194,7	121 560 000,00р.	624 345,15р.
10	договор купли-продажи квартиры	38	12.12.2014	ООО "Элегия"	5	166,7	78 100 000,00р.	468 506,30р.

Источник информации: данные Заказчика

8.3.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены элитной жилой недвижимости

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

К ним относятся:

- административный округ,
- общая площадь,
- состояние отделки,
- наличие/отсутствие паркинга.

Подробное описание расчета корректировок и их влияние на стоимость по этим параметрам указано далее в настоящем отчете.

8.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по состоянию на 1 кв. 2017 г.

Ниже представлена классификация офисной недвижимости.

8.4.1. Классификация офисной недвижимости

Ниже приведена классификация офисной недвижимости.

Табл. 8.3

Классификация офисной недвижимости

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции "интеллектуального здания"			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования			
1.2.1. Централизованная система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющие регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке (на отдельном офисном этаже)			
обязательно	Обязательно	обязательно	обязательно
1.2.2. Системы отопления, вентиляции и кондиционирования должны быть спроектированы из расчета - одно постоянное			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
рабочее место на 9 кв. м используемой площади			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.3. Система холодоснабжения должна обеспечивать круглогодичное 24-часовое охлаждение всех офисных помещений			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.4. Системы отопления, вентиляции, и холодоснабжения должны поддерживать среднюю температуру в арендуемых помещениях в диапазоне 22 0С +/-2 0С и влажность не менее 40 %			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.5. Производительность системы общеобменной вентиляции должна определяться из расчета не менее 60 куб. м приточного воздуха в час на 9 кв. м используемой площади (вытяжная вентиляция на 510 % меньше приточной)			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
1.2.6. Наличие кондиционирования и вентиляции в лифтовых холлах и коридорах, ведущих в места общего пользования здания (например, в столовую в зоны сопутствующей торговли и т. д.)			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
1.3. Система пожарной безопасности			
1.3.1. Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему автоматического водяного пожаротушения (спринклерное/дренчерное пожаротушение) и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)			
обязательно	Обязательно	обязательно	Наличие системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре
1.3.2. Наличие системы противопожарной безопасности в лифтовых холлах и коридорах, ведущих в места общего пользования здания (например, в столовую, в зоны сопутствующей торговли и т. д.)			
обязательно	Обязательно	обязательно	факультативно
1.4. Лифты			
1.4.1. Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок			
обязательно	Обязательно	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей	факультативно
1.4.2. Отдельная группа лифтов для помещений наземной части здания и отдельная группа лифтов для помещений подземной части (парковки) здания, расположенная до турникетов, ведущих в основную(ые) лифтовую(ые) группу(ы). Наличие отдельного грузового лифта (лифт для перевозки пожарных подразделений) для транспортировки грузов с минус 1-го этажа непосредственно на каждый наземный этаж в здании			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.4.3. Максимальный интервал ожидания не более 40 секунд при 100 % заполненности здания			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.4.4. Для зданий:			
до 10 000 кв. м арендуемой площади не менее 3 лифтов для помещений наземной части здания и 1 лифт для помещений подземной части (парковки) здания;			
до 30 000 кв. м арендуемой площади не менее 5 лифтов для помещений наземной части здания и 2 лифт для помещений подземной части (парковки) здания;			
до 50 000 кв. м арендуемой площади не менее 6 лифтов для помещений наземной части здания и 3 лифт для помещений подземной части (парковки) здания;			
до 70 000 кв. м арендуемой площади и более не менее 8 лифтов для помещений наземной части здания и 4 лифта для помещений подземной части (парковки) здания			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.5. Электроснабжение			
1.5.1. Два независимых источника электроснабжения от двух независимых источников питания, обеспечивающих 1-ю категорию электроснабжения для всех потребителей в здании или, по крайней мере, для систем противопожарной безопасности и систем жизнеобеспечения; два трансформатора с автоматическим переключением. В случае одного ввода источника питания наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения систем противопожарной безопасности и систем жизнеобеспечения здания			
обязательно	обязательно	Электроснабжение 2-й категории ответственности. Для зданий повышенной этажности – 1-й категории	факультативно
1.5.2. Расчетная мощность для нужд арендаторов - не менее 60 Вт расчетной мощности на 1 кв. м используемой площади			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.6. Система безопасности			
1.6.1. Современные системы безопасности, такие как CCTV, контроль доступа в здание - по периметру здания и прилегающей территории, возможность доступа для арендаторов и/или посетителей арендаторов 24 x 7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, лифтовые холлы; электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания). Хранение информации CCTV должно обеспечиваться не менее 4 недель			
обязательно	обязательно	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
1.6.2. Компьютерная система регистрации посетителей			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
2.2. Высота потолка - от верха (пола) монолитной плиты перекрытия до низа (потолка) следующей монолитной плиты перекрытия не менее 3,6 м. Высота от "чистого" пола до "чистого" потолка в отделанном помещении (за исключением коридоров) - не менее 2,7 м (с учетом фальшпола или чистового пола, а также с учетом запотолочного пространства не более 0,52 м)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.3. Эффективная открытая планировка этажа, позволяющая сдавать этаж целиком одному арендатору как единое открытое офисное пространство, так и делить этаж на несколько арендаторов с минимальной потерей арендуемых площадей			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.4. Обеспечение доступности помещений (наличие въездной ramпы для инвалидов и других средств беспрепятственного доступа для инвалидов в офисные помещения и инфраструктурные помещения здания, расположенные на 1-м этаже, для маломобильных групп населения). Наличие сан. узлов для малогабаритных групп населения, расположенных на 1-м этаже			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасад		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки фальшпола высотой не менее 0,10-0,15 м с учетом толщины плиты фальшпола (необходимо отсутствие перепадов из зон общего пользования, а также технических помещений в офисные помещения, а именно: из лифтовых холлов, противопожарных лестниц, технических помещений, расположенных в офисных помещениях и т. п.). * данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 г.			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
3. Местоположение и доступность			
3.1. Расположение здания в сформированном офисном районе			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
3.2. Удобная транспортная доступность на общественном и личном транспорте, расположение вблизи основных транспортных артерий			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
4. Парковка			
4.1. Подземная или крытая			
многоярусная надземная парковка	Охраняемая наземная структурированная/организованная парковка		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
4.2. Высота свободного проема в подземном паркинге в местах передвижения транспорта: не менее 2,2 м (по крайней мере, при въезде в подземный паркинг и на минус 1-м этаже парковки)			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
4.3. Коэффициент парковочных мест:			
- внутри Садового кольца – не менее чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1/100);			
- между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80;			
- между ТТК и 10 км до МКАД – не менее чем 1/60;			
- далее в сторону области – 1/30-1/50			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5. Управление зданием и услуги для арендаторов			
5.1. Управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией (как сторонней, так и внутренней), имеющей хорошую деловую репутацию на рынке и отвечающей следующим критериям:			
– в управлении портфель офисных зданий классов А и/или В+ в количестве 3 и более зданий суммарной общей площадью не менее 50 000 кв. м;			
– опыт работы не менее 3 лет			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5.2. Не менее 2 независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.3. Два независимых ввода в Здание оптического кабеля данных провайдеров			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.4. Входная группа. Эффективно организованная зона ресепшен. Информационное табло. Система навигации			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.5. Входная группа должна быть отделана с применением высококачественных, натуральных материалов			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.6. Услуги для арендаторов. Профессионально организованное питание (корпоративная столовая) для сотрудников арендаторов и посетителей арендаторов. Столовая должна управляться сторонней профессиональной кейтеринговой компанией, имеющей хорошую деловую репутацию на рынке			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6. Прочее			
6.1. Возможность (готовность собственника и юридическая возможность в перспективе) заключения долгосрочного договора аренды			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.2. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование "зеленых технологий" при строительстве. Наличие сертификации экологической эффективности здания – конструктивные элементы, инженерные системы, фасады здания, используемые материалы должны отвечать основным требованиям/характеристикам BREEAM (www.breeam.org) или LEED (www.usgbc.org)			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
6.3. Полезная нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400 кг/кв. м в наземной части здания, включая перегородки и отделку пола			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.4. Коэффициент потерь – площадь помещений должна измеряться в соответствии со стандартами BOMA (ANSI/BOMA Z65.1–2010) от 7 июня 1996 г. Коэффициент соотношения арендуемой и используемой площадей помещений должен составлять не более 12 %, а именно арендуемая площадь помещения превышает используемую площадь помещения не более чем на 12 % от используемой площади помещения для типичного			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
---------	----------	---------	---------

договора аренды. Коэффициент 12 % применим при использовании этажа одним арендатором

обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
-------------	---------------	---------------	---------------

Источник информации: <http://www.realty.ru/journal/articles/ofisnaya-nedvizhimost-osobnosti-klassifikatsii/>

Оцениваемые офисные помещения относятся к классу А-В+, так как они располагаются в Центральном административном округе, в здании с подземным паркингом, лифтами и отделкой, соответствующей классу А-В+.

Предложение

Результат I квартала показал, что рынок еще испытывает на себе последствия кризисных явлений, и показатели ввода пока находятся на минимальных рыночных значениях. За первые три месяца в эксплуатацию введено всего 21,1 тыс. м² – почти в три раза меньше, чем в IV квартале 2016 г. Среди появившихся в начале года объектов – комплекс площадью 7,0 тыс. м², на территории НАО, а также I фаза БЦ «Большевик», где завершилась качественная реконструкция нескольких корпусов совокупной площадью 14,1 тыс. м². Территориальная структура предложения и распределение офисных площадей по классам не изменились. Ввод новых объектов по-прежнему имеет децентрализованный характер, а общий объем существующего предложения сохраняет сегментацию 2015 г.

Общий объем предложения - 17,1 млн кв. м.

Объем ввода - 21 тыс. кв. м.

Спрос

Начало года традиционно демонстрирует низкую активность рынка. Совокупный объем новых сделок составил около 145 тыс. м², что на 38% ниже, чем в предыдущем квартале, и на 21% меньше, чем годом ранее (185 тыс. м² в I квартале 2016 г.). Средний размер сделки по аренде не превысил по итогам квартала 995 м². В своем большинстве крупные, в особенности западные, арендаторы уже пересмотрели текущие условия аренды минимум на 2-3 года, и наиболее активны сейчас те небольшие компании, которые рассматривают возможность переехать из старых офисов в более качественные. Больше половины – 53% арендованных и купленных площадей – сконцентрировано в ЦДР. Другие востребованные офисные помещения расположены в бизнес-центрах в Ленинградском субрынке и в ММДЦ «Москва-Сити», где было заключено 9% и 7% сделок в I квартале 2017 г.

Объем сделок - 144,9 тыс. кв. м.

Вакантность

Согласно аналитическим данным в среднем уровень вакантных площадей для исследуемого объекта составляет 13,90%.

Табл. 8.3

Уровень вакантных площадей

Наименование компании	Уровень вакантных площадей офис	Ссылка на источник информации
JLL (Рынок офисной недвижимости г. Москвы 4 кв. 2016)	15,50%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_Office_Market_Q4_2016_rus.pdf?13a0707c-fabe-4dcf-b675-c9564903fccf
Colliers International (1 квартал 2017 г. Рынок офисной недвижимости г. Москвы)	11,90%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_office_rus.pdf?la=ru-RU
NAI Besar, обзор рынка офисной недвижимости 1 кв. 2017	14,30%	http://naibecar.com/upload/iblock/171/1712ed0b2267725e78f446f35febbe8c.pdf
Средний уровень вакантных площадей офисной недвижимости	13,90%	

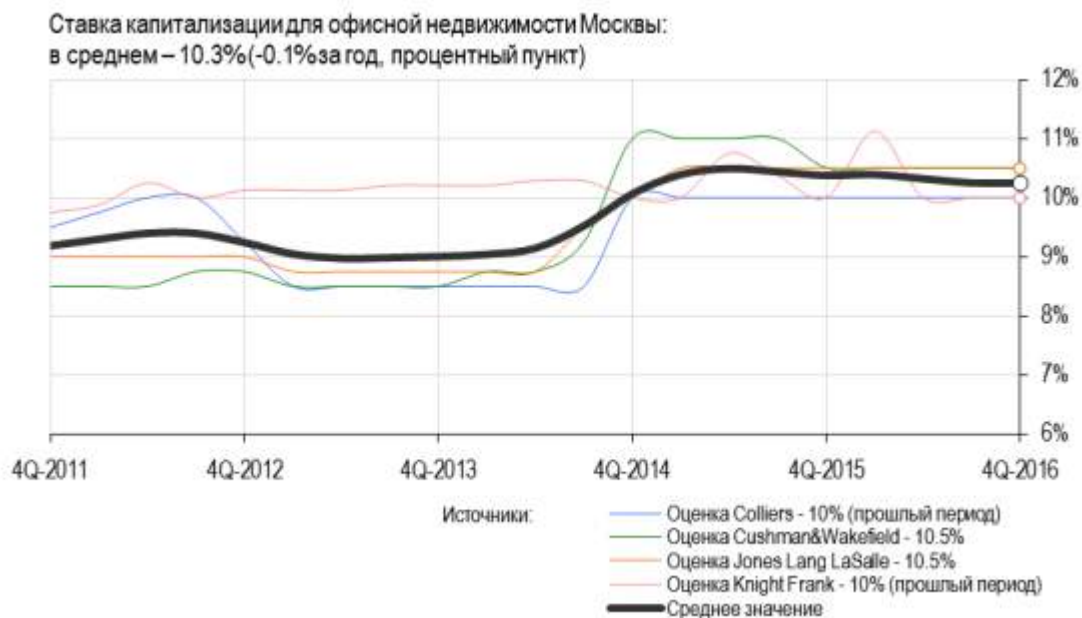
Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Ставка капитализации

Ставка капитализации согласно агрегированным данным Конти⁴ для офисной недвижимости, составляет 10,3%.

Рисунок 8.6.

Ставка капитализации для офисной недвижимости



Источник: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf

Операционные и эксплуатационные расходы

Величина операционных и эксплуатационных расходов для офисной недвижимости, по данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№19, 2016, составила:

Табл. 8.4

Расходы

Наименование	Значение	
Величина операционных расходов для объектов класса В в г. Москве	5 560 руб./кв. м с учетом НДС	4 712 руб./кв. м без учета НДС
Величина эксплуатационных расходов для объектов класса В в г. Москве	3 710 руб./кв. м с учетом НДС	3 144 руб./кв. м с учетом НДС

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№19, 2016

Цены продажи

Как и на протяжении предыдущего года, изменения рублевых цен в сегменте продаж не наблюдается. **Цена на офисные объекты и блоки в классе А варьируется в диапазоне 240 000–350 000 руб./м². В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 150 000 до 190 000 руб./м², для В- – на уровне 110 000–130 000 руб./м².** Стоит отметить более заметную активность со стороны как частных инвесторов, так и компаний, приобретающих помещения для себя. Однако их выбор по-прежнему ограничивается дефицитом качественного предложения на продажу в разных сегментах, в частности в существующих объектах общей площадью свыше 6 000 м². В связи с этим крупные по размеру блоки сейчас почти не представлены в готовых объектах первичного рынка и предлагаются в основном в строящихся зданиях.

⁴ http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf

Ставки аренды

За прошедшие три месяца ввиду изменения структуры предложения наблюдалось локальное изменение ставок аренды, номинированных в рублях, – при этом в целом по рынку приведенные к долларам значения не изменились относительно конца 2016 г. > Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для офиса класса А составляет \$434/м²/год, в рублях – 25 154 руб./м²/год. > Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для помещений класса В – \$219/м²/год, в рублях – 12 589 руб./м²/год. Отмечено небольшое сокращение доли рублевого предложения в классе А, что является индикатором стабилизации рынка. Текущее соотношение рублевых и долларовых предложений выражается в пропорции 56% к 44%, в то время как кварталом ранее она составляла 60% к 40%.

Средневзвешенная базовая ставка аренды на премиальные объекты – \$752 м²/год (42 789 руб./кв. м в год).

В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиком, были найдены предложения по продаже и аренде помещений офисного назначения в ближайших районах расположения оцениваемых объектов в ЦАО. Информация о характеристиках и ценах предложений аналогичных объектов приведена в таблицах ниже.

Цены предложений офисной недвижимости

Группы элементов сравнения	Характеристики	1	2	3	4	5	6	7	8
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Якиманка	Басманный	Замоскворечье	Басманный	Таганский	Якиманка	Якиманка	Замоскворечье
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Большая Полянка, 7/10С3	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Казарменный пер., 3	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54С2	г. Москва, ул. Большая Полянка, 7/10	г. Москва, Погорельский пер., 5С2	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
	Ближайшая станция метро	Полянка	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Чкаловская	Таганская	Полянка	Добрынинская	Новокузнецкая
	Удаленность от метро	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Вторая линия	Первая линия
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	В+	В+	В+	В+	В+	В	В+	В+
	Этаж расположения	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	1 эт-70 кв., 2 этаж-650 кв.	Средние этажи	Средние этажи	1 этаж	Средние этажи
	Общая площадь, кв. м	237,90	255,00	198,00	720,00	115,00	222,00	445,00	384,20
	Наличие/отсутствие паркинга	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное

Группы элементов сравнения	Характеристики	1	2	3	4	5	6	7	8
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	93 266 320	64 125 000	45 502 069	220 000 000	45 000 000	79 000 000	170 000 000	90 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	392 040	251 471	229 808	305 556	391 304	355 856	382 022	234 253
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/sale/commercial/156059058/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_225_m_12973560	https://www.cian.ru/sale/commercial/155786785/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156187858/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155597873/	https://www.cian.ru/sale/commercial/140545028/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1147243/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156079905/
	Контактные данные	8 903 170-64-50	8 495 374 90 88	8 926 410-28-27	8 985 233-46-63	8 499 973-49-66	8 926 131-43-94	8 495 504-00-03	8 968 778-97-14

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таким образом, анализ показал, что рыночная стоимость офисной недвижимости находится в диапазоне от 220 000 до 390 000 руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от масштаба площади, линии застройки, удаленности от метро.

Табл. 8.6

Арендные ставки офисной недвижимости

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги	1	2	3	4	5	6
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Замоскворечье	Таганский	Замоскворечье	Замоскворечье	Таганский	Таганский	
	Адрес расположения	г. Москва, Большой Овчинниковский пер., 16	г. Москва, пер. Лыщиков, 5С1	г. Москва, Озерковская наб., 12	г. Москва, ул. Земляной Вал, 50А/8С2	г. Москва, Николоямская ул., 28	г. Москва, Тетеринский пер., 4/8с2	
	Ближайшая	Новокузнецкая	Таганская	Новокузнецкая	Курская	Таганская	Таганская	

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги					
		1	2	3	4	5	6
Физические характеристики	станция метро						
	Удаленность от метро	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Вторая линия
	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	B+	B+	B+	A-B+	A-B+	A-B+
	Этаж расположения	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
	Общая площадь, кв. м	220,00	210,00	959,00	666,00	170,00	22,00
	Наличие/отсутствие паркинга	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Структура арендной ставки	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	30 680	30 914	30 000	25 000	25 000	26 500
	Ставка арендной	26 000	26 198	25 424	21 186	21 186	22 458

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги					
		1	2	3	4	5	6
	платы (без учета НДС), руб./кв. м в год						
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/rent/commercial/152802459/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155623379/	https://www.cian.ru/rent/commercial/156560826/	https://www.cian.ru/rent/commercial/156594972/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155516102/	https://www.cian.ru/rent/commercial/156801514/
	Контактные данные	8 495 797-70-74	8 495 287-67-46	8 495 646-08-74	8 919 104-06-60	8 495 973-44-55	8 963 718-24-20

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таким образом, анализ показал, что арендные ставки для офисной недвижимости находятся в диапазоне от 21 000 до 26 000 руб./кв. м без учета НДС в зависимости от масштаба площади, линии застройки, удаленности от метро.

8.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены офисной недвижимости

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

К ним относятся:

- административный округ,
- общая площадь,
- состояние отделки,
- наличие/отсутствие паркинга,
- удаленность от метро,
- линия застройки.

Подробное описание расчета корректировок и их влияние на стоимость по этим параметрам указано далее в настоящем отчете.

8.5. Анализ рынка паркинга г. Москвы по состоянию на 1 кв. 2017 г.

В конце 2016 года произошло очередное расширение зоны платной уличной парковки. нововведения напрямую затронут будущих жителей 14 возводимых в столице проектов жилых и апартаментных комплексов. А это, в свою очередь, приведет к росту спроса на машиноместа в паркингах новостроек.

Новые парковочные пространства будут сосредоточены рядом со станциями метро с большим пассажиропотоком («Перово», «Семеновская», «Преображенская площадь», «Сокольники» и др.), вблизи крупных лесопарковых зон (Измайловский парк, Сокольники, Ботанический сад), у мест проведения массовых мероприятий (Дворец «Мегаспорт» на Ходынке) и в других локациях, требующих разгрузки от стихийно припаркованных автомобилей.

В зону расширения попали 14 жилых и апартаментных комплексов, в которых сегодня ведутся продажи на первичном рынке. Причем в ряде случаев новостройки оказались буквально окружены кольцом улиц, на которых вводится оплата за стоянку.

6 из этих комплексов относятся к комфорт-классу: четыре с квартирами и два с апартаментами. В категории бизнес-класса затронуты новыми пространствами платной парковки оказались 8 адресов: 6 с квартирами и 2 с апартаментами. Стоит также отметить, что ни один элитный проект не попал в зону расширения – подавляющее большинство новостроек в этом сегменте расположены в локациях, где платная парковка и так уже действует. В комфорт-классе в самой простой ситуации оказался жилой комплекс SREDA, рядом с которым проходит только одна улица из списка, и то лишь по небольшому участку границы проекта – Газгольдерная. А вот ЖК «На Циолковского» и «Дом на Нагатинской» повезло намного меньше. В проекте «Life Ботанический сад» оплачивать стоянку придется на двух из четырех прилегающих улицах: в проезде Серебрякова и на Снежной улице.

Среди апартаментных комплексов комфорт-класса в расширенное парковочное пространство попали Гостиница «Восток» и «Отражение». В первом случае предусмотрена гостевая стоянка на 42 машиноместа. А в проекте «Отражение» запроектирован подземный паркинг на 32 машиноместа, стоимость которых начинается от 1,8 млн рублей.

В бизнес-классе самые доступные по цене парковочные места на подземной стоянке представлены во второй очереди ЖК «Наследие». Машиноместо здесь обойдется от 1,3 млн рублей. А ценовой максимум зафиксирован в ЖК «Лица», который расположен в CAO – 3,65 млн рублей.

Жилые и апартаментные комплексы в новой зоне платной парковки

Название	Класс/статус	Собственный паркинг	Стоимость м/м (руб.)
SREDA, 1-2 очередь (1 пусковой комплекс)	Комфорт/квартиры	803 м/м	От 730 тыс.
«Дом на Нагатинской»	Комфорт/квартиры	270 м/м	От 1,2 млн
«Life-Ботанический сад», 1-3 очередь	Комфорт/квартиры	1131 м/м	От 1,33 млн
«На Циолковского»	Комфорт/квартиры	528 м/м	От 1,54 млн
«Отражение»	Комфорт/апартаменты	32 м/м	От 1,8 млн
Гостиница «Восток»	Комфорт/апартаменты	гостевая автостоянка на 42 м/м	Не продаются
«Наследие», 2 очередь	Бизнес/квартиры	624 м/м	От 1,3 млн
«Альбатрос»	Бизнес/квартиры	386 м/м	От 1,35 млн
«Марьина Роща»	Бизнес/квартиры	96 м/м	От 1,45 млн
«Скай Форт»	Бизнес/квартиры	1623 м/м	От 1,5 млн
«Фили Парк»	Бизнес/квартиры	140 м/м	От 2 млн
«Лица»	Бизнес/квартиры	1029 м/м	3,65 млн
«Лайнер»	Бизнес/апартаменты	961 м/м	От 1,55 млн
Studio #12	Бизнес/апартаменты	Наземный автоматический на 25 м/м	От 1,81 млн руб.

Источник информации: <http://www.metrium.ru/news/detail/metrium-grupp-novye-zony-platnoy-parkovki-zatronut-budushchikh-zhiteley-14-novostroek/>

Цены на машиноместа в элитном сегменте начинаются от 2,45 млн рублей (клубный дом в Печатниковом переулке). Ценовой максимум отмечен сразу в двух проектах: клубных домах на Арбате и «Плотникофф» – 20,14 млн рублей.

В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиком, были найдены предложения по продаже машиномест в подземном паркинге в ближайших районах расположения оцениваемых объектов в ЦАО. Информация о характеристиках и ценах предложений аналогичных объектов приведена в таблицах ниже.

Цены предложений на машиноместа в подземном паркинге

Группы элементов сравнения	Характеристики	1	2	3	4	5	6
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Характеристики месторасположения объекта	Район	Хамовники	Якиманка	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
	Адрес расположения	г. Москва, Пречистенская набережная, 17-19	г. Москва, 2-й Казачий пер., 4С1	г. Москва, Наставнический пер., вл3	г. Москва, ул Большие Каменщики, 2	г. Москва, ул. Таганская д.15с2	Москва, Вишняковский переулок д. 4
	Ближайшая станция метро	Кропоткинская	Полянка	Курская	Таганская	Марксистская	Марксистская
Физические характеристики	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Тип недвижимости	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
	Категория здания, в котором располагается помещение	Новое здание бизнес класса	Новое здание бизнес класса	Новое здание бизнес класса	Новое здание бизнес класса	Новое здание бизнес класса	Новое здание бизнес класса
	Общая площадь, кв. м	15,30	15,00	13,40	15,70	12,00	17,20
Экономические характеристики	Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Назначение	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Стоймостные характеристики	Цена предложения, руб. за 1 машиноместо (с учетом НДС)	2 803 663	2 699 000	2 000 000	1 990 000	1 700 000	1 790 000
Источники	Ссылка на источник сети Интернет	https://www.cian.ru/sale/commercial/154968842/	https://www.cian.ru/sale/commercial/139492039/	https://www.cian.ru/sale/commercial/148224217/	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_966866045	http://garagnik.ru/orderinfo/5354.htm	http://garagnik.ru/orderinfo/5354.htm

Группы элементов сравнения	Характеристики	1	2	3	4	5	6
	Контактные данные	8 903 009-58-30	8 495 772-86-60	8 915 367-94-74	8 968 796-76-00	8 926 962 51 90	8 926 172 24 46

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таким образом, анализ показал, что рыночная стоимость машиномест в подземном паркинге находится в диапазоне от 1 700 000 до 2 800 000 руб./1 машиноместо с учетом НДС в зависимости от масштаба площади.

Согласно предоставленным выборкам и анализу рынка, проведенному Оценщиком, различия в цене предложения и арендных ставках для жилых, нежилых помещений и машиномест, расположенных в разных районах, но в одном административном округе, не выявлены.

8.5.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены машиномест

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

К ним относятся:

- административный округ,
- общая площадь,
- наличие/отсутствие коммуникаций,

Подробное описание расчета корректировок и их влияние на стоимость по этим параметрам указано далее в настоящем отчете.

8.6. Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

К низколиквидным объектам относятся те, на которые не оформлены правоудостоверяющие документы. Отсутствие таких документов несет для покупателей дополнительные риски. На оцениваемый объект оформлены правоудостоверяющие документы.

Степень ликвидности влияет на срок поиска покупателей и арендаторов и в конечном итоге на рыночную стоимость объекта недвижимости. Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта, транспортная доступность, удобство подъездных путей;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого использования;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов;
- площадь объекта оценки.

С точки зрения местоположения ЖК важным являются такие характеристики, как близость к метро, состояние отделки, площадь.

Оцениваемый объект имеет довольно выгодное местоположение внутри Садового кольца и представляет собой элитный жилой комплекс с подземным паркингом и офисной частью.

Срок экспозиции

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

Табл. 8.8

Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1–2	3–6	7–18

Источник информации: методические рекомендации Ассоциации российских банков⁵

В результате анализа факторов, влияющих на степень ликвидности объекта оценки, Оценщик сделал вывод о том, что при реализации объектов одним лотом его следует отнести к объектам с низкой ликвидностью, при этом примерный срок реализации объекта оценки составляет 12 мес., если же реализация предполагается отдельными помещениями, срок экспозиции предполагается около 6 мес.

Основные выводы

Элитная жилая недвижимость

- По итогам IV квартала 2016 г. объем предложения на рынке новостроек премиум-класса снизился на 5,2% и составил 207 900 м² (1 815 квартир и апартаментов,
- Аналитические данные о цене предложения элитной недвижимости
 - Цены предложения на элитное жилье находится в диапазоне от 376 800 руб. за 1 кв. м до 1 184 800 руб. за 1 кв. м.

⁵ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.).

- Рыночные данные о цене предложения элитной недвижимости
 - Рыночная стоимость элитной жилой недвижимости находится в диапазоне от 523 000 до 796 000 руб./кв. м в зависимости от масштаба площади, состояния отделки, назначения (пентхаус).
 - Согласно выборке стоимость квартир в ЖК "Шоколад" находится в диапазоне от 416 000 до 666 000 руб. за 1 кв. м. Стоимость пентхауса составляет 716 452 руб. за 1 кв. м. Стоимости приведены без учета торго.

Офисная недвижимость

- Общий объем предложения - 17,1 млн кв. м. Объем ввода - 21 тыс. кв. м. Объем сделок - 144,9 тыс. кв. м.
- Ставка капитализации согласно агрегированным данным Конти⁶ для офисной недвижимости, составляет 10,3%.
- Аналитические данные о цене предложения офисной недвижимости
 - Цена на офисные объекты и блоки в классе А варьируется в диапазоне 240 000–350 000 руб./м². В сегменте офисов класса В+ средний ценовой диапазон составляет от 150 000 до 190 000 руб./м², для В- – на уровне 110 000–130 000 руб./м².
 - Средневзвешенная базовая ставка аренды на премиальные объекты – \$752 м²/год (42 789 руб./кв. м в год).
- Рыночные данные о цене предложения офисной недвижимости
 - Рыночная стоимость офисной недвижимости находится в диапазоне от 220 000 до 390 000 руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от масштаба площади, линии застройки, удаленности от метро.
 - Арендные ставки для офисной недвижимости находятся в диапазоне от 21 000 до 26 000 руб./кв. м без учета НДС в зависимости от масштаба площади, линии застройки, удаленности от метро.

Машиноместа

- В конце 2016 года произошло очередное расширение зоны платной уличной парковки. нововведения напрямую затронут будущих жителей 14 возводимых в столице проектов жилых и апартаментных комплексов. А это, в свою очередь, приведет к росту спроса на машиноместа в паркингах новостроек.
- Аналитические данные о цене предложения машиномест
 - Цены на машиноместа в элитном сегменте начинаются от 2,45 млн рублей (клубный дом в Печатниковом переулке). Ценовой максимум отмечен сразу в двух проектах: клубных домах на Арбате и «Плотникофф» – 20,14 млн рублей.
- Рыночные данные о цене предложения офисной недвижимости
 - Рыночная стоимость машиномест в подземном паркинге находится в диапазоне от 1 700 000 до 2 800 000 руб./1 машиноместо с учетом НДС в зависимости от масштаба площади.

⁶ http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п. 15 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта (п. 16, 17 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом договора (п. 21 ФСО № 7).

Оцениваемые объекты недвижимого имущества, расположенные в ЖК "Шоколад" по адресу: г. Москва, Тетеринский пер, д. 18, стр. 2, представляют собой 16 жилых помещений (апартаменты, пентхаусы), 10 нежилых помещений офисного назначения и 203 машиноместа в подземном паркинге. Фактическое назначение объектов подтверждено визуальным осмотром.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов недвижимого имущества является его текущая эксплуатация (функциональное назначение) в качестве жилых помещений, помещений офисного назначения и машиномест в подземном паркинге здания.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Определение рыночной стоимости жилой недвижимости в рамках сравнительного подхода

10.1.1. Обоснование выбора метода оценки

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

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта сравнительным подходом. Описание алгоритма расчета в рамках подходов приведено в соответствующих разделах настоящего отчета.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки⁷.

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

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

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

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

10.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения

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

⁷ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

10.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения

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

В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж Оценщик выделил следующие элементы сравнения.

Табл. 10.1

Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Отличие цены предложения от цены сделки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Условия рынка	Административный округ
	Район
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения
	Удаленность от метро
	Ближайшее окружение
	Тип недвижимости
	Тип дома
Физические характеристики	Площадь общая, кв. м
	Этаж расположения
	Наличие/отсутствие панорамного остекления
	Наличие/отсутствие подземной парковки
	Состояние отделки
Экономические характеристики	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

10.1.4. Выбор объектов-аналогов

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

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 10.2

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены"	www.avito.ru
"Из рук в руки" и др.	http://www.cian.ru
	http://www.realty.dmir.ru
	https://avaho.ru
	http://penthouse-moscow.ru
	http://www.panfilovarealty.ru
	http://smolenkaestate.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В расчетах оценщиком использовалась только часть в наибольшей степени сопоставимых объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. прочие объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете стоимости объекта оценки из-за применения значительных стоимостных корректировок.

10.1.5. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже настоящего отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а так же по результатам обзвона.

Табл. 10.3

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для оценки квартир

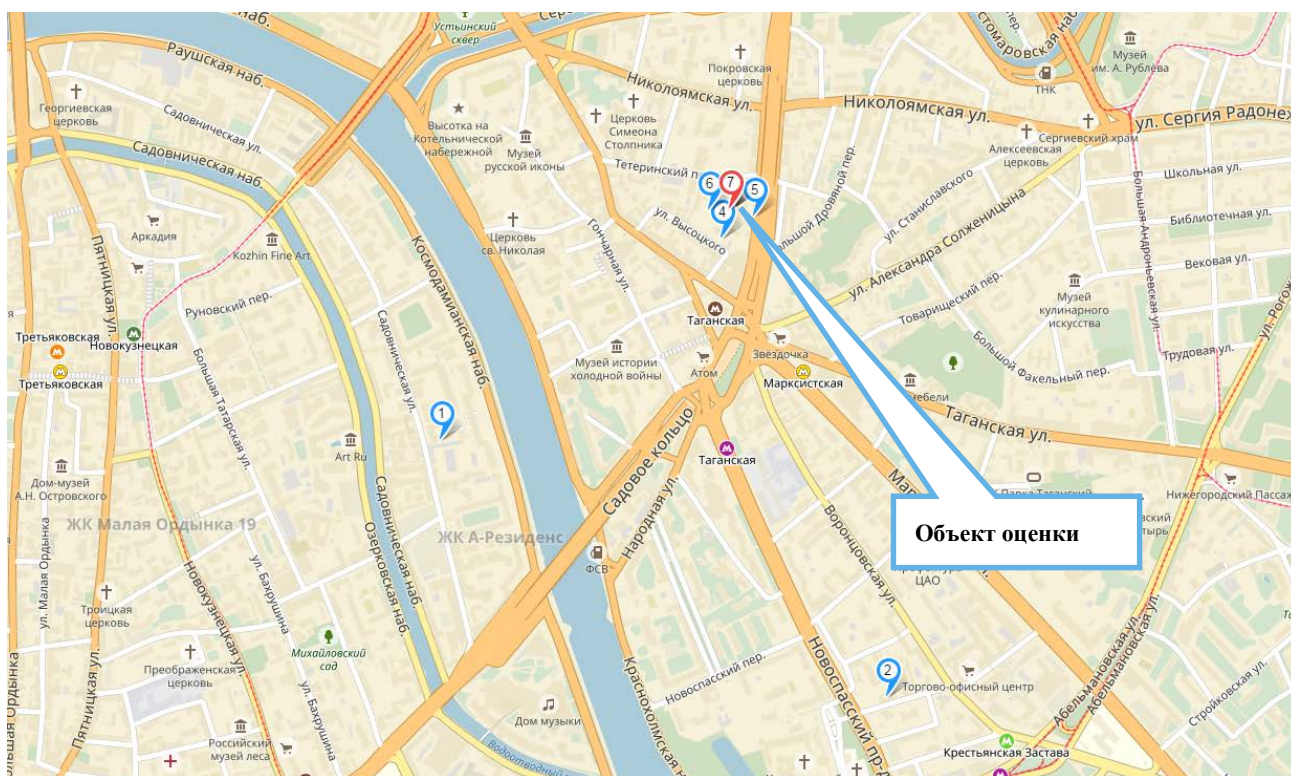
Группы элементов в сравнении	Характеристики	Объекты-аналоги					
		№1	№2	№3	№4	№5	№6
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия финансирования составляющей или предполагаемой сделки	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Замоскворечье	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
Адрес расположения	г. Москва, Садовническая ул., 57АС1	г. Москва, пер. Лавров, 8с1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2
	Ближайшая станция метро	Новокузнецкая	Крестьянская застава	Таганская	Таганская	Таганская	Таганская
Удаленность объекта	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Тип недвижимости	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	199,30	126,00	174	195	174,6	194,7
	Этаж расположения	4,00	5,00	3	6	7	7
Наличие/отсутствие подземной парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Экономические характеристики	Назначение	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	99 700 000	66 000 000	95 000 000	89 712 160	80 000 000	99 000 000
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475

Группы элементов в сравнении	Характеристики	Объекты-аналоги					
		№1	№2	№3	№4	№5	№6
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет Контактные данные	https://www.cian.ru/sale/flat/152594719/ 8 495 669-33-11	https://www.cian.ru/sale/flat/156481555/ 8 495 120-11-99	https://www.cian.ru/sale/flat/155868050/ 7 495 125-14-64	https://www.cian.ru/sale/flat/156429069/ 7 925 507-78-71	https://www.cian.ru/sale/flat/1566803154/ 7 929 924-82-70	https://www.cian.ru/sale/flat/154696654/ 7 926 497-75-45

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 10.1

Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов на карте г. Москвы



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

Табл. 10.4

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для оценки пентхаусов

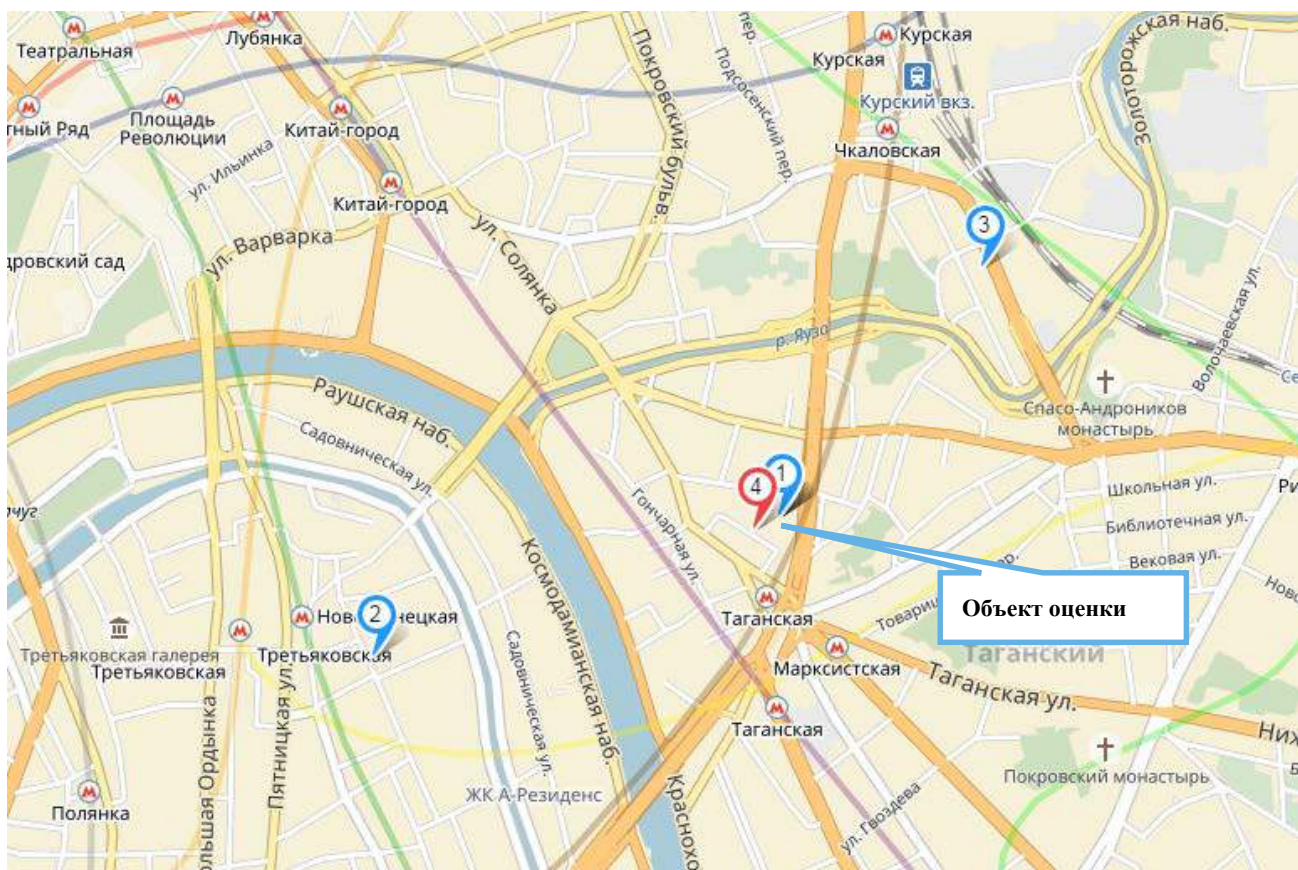
Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Якиманка	Замоскворечье	Таганский
	Адрес расположения	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18	г. Москва, Большая Татарская улица, дом 13	г. Москва, Наставнический пер, вл3
	Ближайшая станция метро	Таганская	Новокузнецкая	Курская
	Удаленность от	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	
Физические характеристики	метро				
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	
	Тип недвижимости	Жилая	Жилая	Жилая	
	Тип дома	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	
	Общая площадь, кв. м	394,00	852,60	154,00	
	Этаж расположения	7,00	10,00	10,00	
	Наличие/отсутствие подземной парковки	Есть	Есть	Есть	
	Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	
	Экономические характеристики	Назначение	Пентхаус	Пентхаус	Пентхаус
		Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	282 282 000	532 260 000	107 640 000
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	716 452	624 279	698 961	
	Ссылка на источник в сети Интернет	http://www.usadba.ru/object/30017	http://www.panfilovarealty.ru/item/496/	http://smolenkaestate.ru/city/539340/	
Источники	Контактные данные	8 495 151-93-48	8 (495) 669-33-22	8 (499) 390-90-90	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 10.2

Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов на карте г. Москвы



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

10.1.6. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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

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

Табл. 10.5

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения для объекта недвижимого имущества
1	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
2	Условия продажи (предложения)
3	Период между датами сделок (предложений) и оценки
4	Административный округ
5	Район ⁸
6	Адрес местоположения
7	Ближайшее окружение
8	Удаленность от метро ⁹
9	Типичное использование окружающей застройки
10	Тип недвижимости
11	Тип дома
12	Этаж расположения
13	Наличие/отсутствие подземного паркинга
14	Состояние отделки
15	Назначение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

Табл. 10.6

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектами недвижимого имущества и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения для объекта недвижимого имущества
1	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
2	Общая площадь, кв. м
3	Наличие/отсутствие панорамного остекления
4	Корректировка на состояние

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой и жилой недвижимости.

Согласно данным сайта <https://www.irm.ru/articles/39628.html> снижение цены на 10%-15% делает объект, относящийся к элитному жилью, ликвидным.

Учитывая кризисную ситуацию в экономике страны, а также то, что оцениваемые объекты относятся к жилью бизнес класса, величина корректировки на торг принимается на максимальном уровне диапазона - 15%.

⁸ Корректировка на район не применяется, в связи с тем, что данный элемент сравнения не влияет на итоговую стоимость, так как объекты-аналоги равноудалены друг от друга и располагаются в одном административном округе (см. Анализ рынка)

⁹ Оцениваемый объект находится в 5 минутах ходьбы от станции метро. Корректировка к объектам-аналогам, располагающимся в пределах 5-10 минутам пешком от станции метро, не вносится, так как данные объекты находятся в пешей доступности от метро.

Анализ физических характеристик

Корректировка на общую площадь

Как правило, на рынке крупные объекты предлагаются по более низким удельным ценам в расчете на 1 кв. м, чем объекты с меньшей площадью. Это обосновано, в том числе, тем, что строительство маленького объекта в расчете на 1 кв. м, также дороже. Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

Базовые зависимости корректировки на площадь были определены по данным базы "Statrielt". Исследование рынка квартир показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$C = b * S^n$$

где:

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – "коэффициент торможения" - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при $R^2=0,718$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид¹⁰:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,13}$$

где:

S_0 – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Таким образом, Оценщиком была введена корректировка на размер общей площади в рамках настоящего Отчета для каждого объекта-аналога соответственно.

Корректировка на наличие/отсутствие панорамного остекления

Как правило, наличие больших панорамных окон в квартире, благодаря которым открывается вид на ландшафты города, делает объект недвижимого имущества более востребованным для потенциального инвестора, а также повышает стоимость объекта.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/119-korrektirovki-kvartir/1035-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>

В связи с тем, что квартиры № 20 и № 32 имеют обычные небольшие окна, что отличает их от объектов-аналогов, согласно данным базы "Statrielt" была внесена соответствующая понижающая корректировка в размере -4,76% $((1/(1-5,00\%))-1)^{11}$.

Корректировка на состояние

Далее приведен расчет стоимости дизайнерского евроремонта в домах бизнес класса. Корректировка на состояние вносится в виде абсолютной поправки в размере стоимости ремонта на 1 кв. м площади квартиры.

Стоимость ремонта определена по данным строительных компаний. Расчет приведен в таблице ниже.

Табл. 10.7

Расчет стоимости ремонта

Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость черновых материалов, руб./кв. м	Стоимость чистовых материалов, руб./кв. м	Итого, стоимость ремонта, руб./кв. м	Источник информации
10 000	6 500	11 000	27 500	http://rmstroj.ru/remont-kvartir/elitnyj-remont-kvartir.php
11 000	7 150	12 100	30 250	http://glavstroycom.ru/ehlitnyj-remont/
10 000	6 000	11 000	27 000	http://adgstroy.ru/85-stoimost-rabot-pod-klyuch.html
Итого:			28 000	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования¹².

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило:

чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки по формуле:

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

где:

- K – искомый весовой коэффициент;
- n – номер аналога;
- S1..n – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/119-korrektirovki-kvartir/1038-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>

¹² Экономика недвижимости (Н. А. Щербакова).

- S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;
- S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;
- S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;
- $1/S_n$ – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода представлен ниже.

10.1.7. Расчет значения единицы сравнения и стоимости объекта оценки

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в табл. ниже.

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 10 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Район	-	Таганский	Замоскворечье	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Садовническая ул., 57АС1	г. Москва, пер. Лавров, 8с1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Новокузнецкая	Крестыанская застава	Таганская	Таганская	Таганская	Таганская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Общая площадь, кв. м	-	239,00	199,30	126,00	174,00	195,00	174,60	194,70
Соотношение	-	-	1,20	1,90	1,37	1,23	1,37	1,23
Корректировка	[%]	-	-2,33%	-7,99%	-4,04%	-2,61%	-4,00%	-2,63%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	415 290	409 684	445 321	380 845	373 886	420 837
Этаж расположения	-	5	4	5	3	6	7	7
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	415 290	409 684	445 321	380 845	373 886	420 837
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	415 290	409 684	445 321	380 845	373 886	420 837
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	415 290	409 684	445 321	380 845	373 886	420 837
Назначение	-	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	415 290	409 684	445 321	380 845	373 886	420 837
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	17,33%	22,99%	19,04%	17,61%	19,00%	17,63%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки	[в долях]	-	5,77	4,35	5,25	5,68	5,26	5,67

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
(обратно пропорционален совокупной корректировке)								
Весовой коэффициент	[%]	-	18,04%	13,60%	16,42%	17,75%	16,46%	17,73%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	74 904,69	55 724,69	73 114,74	67 613,35	61 524,97	74 630,72
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	407 513					
Общая площадь объекта	[кв. м]		239					
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	97 395 646					

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.9

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 12 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Район	-	Таганский	Замоскворечье	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Садовническая ул., 57АС1	г. Москва, пер. Лавров, 8с1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Новокузнецкая	Крестьянская застава	Таганская	Таганская	Таганская	Таганская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Общая площадь, кв. м	-	238,60	199,30	126,00	174,00	195,00	174,60	194,70
Соотношение	-	-	1,20	1,89	1,37	1,22	1,37	1,23
Корректировка	[%]	-	-2,31%	-7,97%	-4,02%	-2,59%	-3,98%	-2,61%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	415 380	409 773	445 418	380 928	373 967	420 929
Этаж расположения	-	6	4	5	3	6	7	7
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	415 380	409 773	445 418	380 928	373 967	420 929

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	415 380	409 773	445 418	380 928	373 967	420 929
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	415 380	409 773	445 418	380 928	373 967	420 929
Назначение	-	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	415 380	409 773	445 418	380 928	373 967	420 929
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	17,31%	22,97%	19,02%	17,59%	18,98%	17,61%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	5,78	4,35	5,26	5,69	5,27	5,68
Весовой коэффициент	[%]	-	18,04%	13,60%	16,42%	17,75%	16,46%	17,74%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	74 928,41	55 722,52	73 128,41	67 633,22	61 536,65	74 652,54
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	407 602					
Общая площадь объекта	[кв. м]		238,6					
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	97 253 778					

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.10

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 14 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Условия финансирования	-	Типичные для	Типичные для	Типичные для	Типичные для	Типичные для	Типичные для	Типичные для

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
состоявшейся или предполагаемой сделки		данного сегмента рынка	данного сегмента рынка	данного сегмента рынка	данного сегмента рынка	данного сегмента рынка	данного сегмента рынка	данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Район	-	Таганский	Замоскворечье	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Садовническая ул., 57АС1	г. Москва, пер. Лавров, 8с1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Новокузнецкая	Крестьянская застава	Таганская	Таганская	Таганская	Таганская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Общая площадь, кв. м	-	238,40	199,30	126,00	174,00	195,00	174,60	194,70
Соотношение	-	-	1,20	1,89	1,37	1,22	1,37	1,22
Корректировка	[%]	-	-2,30%	-7,96%	-4,01%	-2,58%	-3,97%	-2,60%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	415 425	409 818	445 466	380 970	374 008	420 975
Этаж расположения	-	7	4	5	3	6	7	7
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	415 425	409 818	445 466	380 970	374 008	420 975
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	415 425	409 818	445 466	380 970	374 008	420 975
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	415 425	409 818	445 466	380 970	374 008	420 975
Назначение	-	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	415 425	409 818	445 466	380 970	374 008	420 975
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	17,30%	22,96%	19,01%	17,58%	18,97%	17,60%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	5,78	4,36	5,26	5,69	5,27	5,68
Весовой коэффициент	[%]	-	18,04%	13,60%	16,42%	17,76%	16,45%	17,74%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	74 940,30	55 721,42	73 135,25	67 643,18	61 542,49	74 663,47
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	407 646					
Общая площадь объекта	[кв. м]		238,4					
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках	[руб.]	-	97 182 833					

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
сравнительного подхода (НДС не облагается)								
Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком								

Табл. 10.11

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 18 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Район	-	Таганский	Якиманка	Замоскворечье	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18	г. Москва, Большая Татарская улица, дом 13	г. Москва, Наставнический пер, вл3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Таганская	Новокузнецкая	Курская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Общая площадь, кв. м	-	274,70	394,00	852,60	154,00
Соотношение	-	-	0,70	0,32	1,78
Корректировка	[%]	-	4,80%	15,86%	-7,25%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	638 218	614 813	551 059
Этаж расположения	-	9	7	10	10
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	638 218	614 813	551 059
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	638 218	614 813	551 059
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	638 218	614 813	551 059
Назначение	-	Пентхаус	Пентхаус	Пентхаус	Пентхаус
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	638 218	614 813	551 059
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	19,80%	30,86%	22,25%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	5,05	3,24	4,49
Весовой коэффициент	[%]	-	39,50%	25,34%	35,16%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	252 104,13	155 807,20	193 732,93
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	601 644		
Общая площадь объекта	[кв. м]		274,7		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	165 271 679		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.12

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 19 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Район	-	Таганский	Якиманка	Замоскворечье	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18	г. Москва, Большая Татарская улица, дом 13	г. Москва, Наставнический пер, вл3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Таганская	Новокузнецкая	Курская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Общая площадь, кв. м	-	258,90	394,00	852,60	154,00
Соотношение	-	-	0,66	0,30	1,68
Корректировка	[%]	-	5,61%	16,76%	-6,53%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	643 151	619 565	555 319
Этаж расположения	-	9	7	10	10
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	643 151	619 565	555 319

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	643 151	619 565	555 319
Состояние отделки	-	С отделкой, под евро	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%	-	28 000	28 000	28 000
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	671 151	647 565	583 319
Назначение	-	Пентхаус	Пентхаус	Пентхаус	Пентхаус
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	643 151	619 565	555 319
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	24,96%	36,28%	26,57%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	4,01	2,76	3,76
Весовой коэффициент	[%]	-	38,06%	26,19%	35,75%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	244 767,35	162 255,29	198 548,34
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	605 571		
Общая площадь объекта	[кв. м]		258,9		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	156 782 327		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.13

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 20 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	508 475	545 977	460 062	458 190
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	508 475	545 977	460 062	458 190
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	508 475	545 977	460 062	458 190
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Район	-	Таганский	Замоскворечье	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Садовническая ул., 57АС1	г. Москва, пер. Лавров, 8с1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Новокузнецкая	Крестьянская застава	Таганская	Таганская	Таганская	Таганская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Общая площадь, кв. м	-	168,40	199,30	126,00	194,70	174,00	195,00	174,60
Соотношение	-	-	0,84	1,34	0,86	0,97	0,86	0,96
Корректировка	[%]	-	2,21%	-3,70%	1,90%	0,43%	1,92%	0,47%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	434 629	428 762	440 434	466 058	398 580	391 296
Этаж расположения	-	2	4	5	7	3	6	7
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	434 629	428 762	440 434	466 058	398 580	391 296
Наличие/отсутствие панорамного остекления	-	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	[%]	-	-4,76%	-4,76%	-4,76%	-4,76%	-4,76%	-4,76%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	413 932	408 345	419 461	443 865	379 600	372 663
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	413 932	408 345	419 461	443 865	379 600	372 663
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	413 932	408 345	419 461	443 865	379 600	372 663
Назначение	-	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	413 932	408 345	419 461	443 865	379 600	372 663
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	21,98%	23,46%	21,67%	20,19%	21,69%	20,23%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	4,55	4,26	4,62	4,95	4,61	4,94
Весовой коэффициент	[%]	-	16,29%	15,26%	16,52%	17,73%	16,51%	17,69%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	67 426,39	62 302,52	69 304,13	78 706,15	62 659,20	65 933,85
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	406 332					
Общая площадь объекта	[кв. м]		168,4					
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	68 426 350					

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 28 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Район	-	Таганский	Замоскворечье	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Садовническая ул., 57АС1	г. Москва, пер. Лавров, 8с1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Новокузнецкая	Крестыанская застава	Таганская	Таганская	Таганская	Таганская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Общая площадь, кв. м	-	163,80	199,30	126,00	174,00	195,00	174,60	194,70
Соотношение	-	-	0,82	1,30	0,94	0,84	0,94	0,84
Корректировка	[%]	-	2,58%	-3,35%	0,79%	2,29%	0,83%	2,27%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	436 196	430 308	467 739	400 018	392 708	442 023
Этаж расположения	-	6	4	5	3	6	7	7
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	436 196	430 308	467 739	400 018	392 708	442 023
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	436 196	430 308	467 739	400 018	392 708	442 023
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	436 196	430 308	467 739	400 018	392 708	442 023
Назначение	-	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	436 196	430 308	467 739	400 018	392 708	442 023
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	17,58%	18,35%	15,79%	17,29%	15,83%	17,27%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален	[в долях]	-	5,69	5,45	6,33	5,78	6,32	5,79

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
совокупной корректировке)								
Весовой коэффициент	[%]	-	16,08%	15,41%	17,91%	16,36%	17,86%	16,37%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	70 162,09	66 310,06	83 787,18	65 423,57	70 146,20	72 379,29
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	428 208					
Общая площадь объекта	[кв. м]		163,8					
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	70 140 535					

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.15

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 29 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
предложения								
Район	-	Таганский	Замоскворечье	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Садовническая ул., 57АС1	г. Москва, пер. Лавров, 8с1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Новокузнецкая	Крестьянская застава	Таганская	Таганская	Таганская	Таганская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Общая площадь, кв. м	-	150,30	199,30	126,00	174,00	195,00	174,60	194,70
Соотношение	-	-	0,75	1,19	0,86	0,77	0,86	0,77
Корректировка	[%]	-	3,74%	-2,27%	1,92%	3,44%	1,97%	3,42%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		441 101	435 147	472 999	404 516	397 124	446 993
Этаж расположения	-	6	4	5	3	6	7	7
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		441 101	435 147	472 999	404 516	397 124	446 993
Наличие/отсутствие подземной	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги						
			№1	№2	№3	№4	№5	№6	
парковки									
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	441 101	435 147	472 999	404 516	397 124	446 993	
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	441 101	435 147	472 999	404 516	397 124	446 993	
Назначение	-	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	441 101	435 147	472 999	404 516	397 124	446 993	
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	18,74%	17,27%	16,92%	18,44%	16,97%	18,42%	
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	5,34	5,79	5,91	5,42	5,89	5,43	
Весовой коэффициент	[%]	-	15,80%	17,14%	17,49%	16,05%	17,45%	16,07%	
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	69 688,25	74 600,21	82 741,58	64 926,09	69 281,97	71 824,51	
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	433 063						
Общая площадь объекта	[кв. м]		150,3						
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	65 089 310						

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.16

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 30 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Район	-	Таганский	Якиманка	Замоскворечье	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18	г. Москва, Большая Татарская улица, дом 13	г. Москва, Наставнический пер, вл3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Таганская	Новокузнецкая	Курская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Общая площадь, кв. м	-	236,50	394,00	852,60	154,00
Соотношение	-	-	0,60	0,28	1,54
Корректировка	[%]	-	6,86%	18,14%	-5,42%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	650 762	626 897	561 890
Этаж расположения	-	7	7	10	10
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	650 762	626 897	561 890
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	650 762	626 897	561 890
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	650 762	626 897	561 890
Назначение	-	Пентхаус	Пентхаус	Пентхаус	Пентхаус
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	650 762	626 897	561 890
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	21,86%	33,14%	20,42%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	4,57	3,02	4,90
Весовой коэффициент	[%]	-	36,63%	24,16%	39,21%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	238 380,09	151 475,07	220 297,12
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	610 152		
Общая площадь объекта	[кв. м]		236,5		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	144 301 014		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.17

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 32 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	508 475	545 977	460 062	458 190
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	508 475	545 977	460 062	458 190
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	508 475	545 977	460 062	458 190
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Район	-	Таганский	Замоскворечье	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Садовническая ул., 57АС1	г. Москва, пер. Лавров, 8с1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Новокузнецкая	Крестьянская застава	Таганская	Таганская	Таганская	Таганская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	432 203	464 080	391 053	389 462
Общая площадь, кв. м	-	170,90	199,30	126,00	194,70	174,00	195,00	174,60
Соотношение	-	-	0,86	1,36	0,88	0,98	0,88	0,98
Корректировка	[%]	-	2,02%	-3,88%	1,71%	0,23%	1,73%	0,28%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	433 797	427 941	439 591	465 166	397 817	390 548

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Этаж расположения	-	2	4	5	7	3	6	7
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	433 797	427 941	439 591	465 166	397 817	390 548
Наличие/отсутствие панорамного остекления	-	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	[%]	-	-4,76%	-4,76%	-4,76%	-4,76%	-4,76%	-4,76%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	413 140	407 563	418 659	443 015	378 874	371 950
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	413 140	407 563	418 659	443 015	378 874	371 950
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	413 140	407 563	418 659	443 015	378 874	371 950
Назначение	-	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	413 140	407 563	418 659	443 015	378 874	371 950
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	21,78%	23,65%	21,47%	20,00%	21,49%	20,04%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	4,59	4,23	4,66	5,00	4,65	4,99
Весовой коэффициент	[%]	-	16,33%	15,04%	16,56%	17,78%	16,55%	17,74%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	67 451,55	61 289,50	69 336,99	78 784,72	62 688,48	65 998,55
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	405 550					
Общая площадь объекта	[кв. м]		170,9					
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	69 308 461					

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 37 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Район	-	Таганский	Замоскворечье	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Садовническая ул., 57АС1	г. Москва, пер. Лавров, 8с1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Новокузнецкая	Крестыанская застава	Таганская	Таганская	Таганская	Таганская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Общая площадь, кв. м	-	181,90	199,30	126,00	174,00	195,00	174,60	194,70
Соотношение	-	-	0,91	1,44	1,05	0,93	1,04	0,93
Корректировка	[%]	-	1,19%	-4,66%	-0,58%	0,91%	-0,53%	0,89%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	430 293	424 485	461 409	394 604	387 393	436 041
Этаж расположения	-	5	4	5	3	6	7	7
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	430 293	424 485	461 409	394 604	387 393	436 041
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	430 293	424 485	461 409	394 604	387 393	436 041
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	430 293	424 485	461 409	394 604	387 393	436 041
Назначение	-	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	430 293	424 485	461 409	394 604	387 393	436 041
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	16,19%	19,66%	15,58%	15,91%	15,53%	15,89%
Коэффициент соответствия	[в долях]	-	6,17	5,09	6,42	6,29	6,44	6,29

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)								
Весовой коэффициент	[%]	-	16,83%	13,86%	17,49%	17,13%	17,54%	17,15%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	72 397,45	58 828,07	80 718,67	67 588,60	67 964,54	74 780,91
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	422 278					
Общая площадь объекта	[кв. м]		181,9					
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	76 812 411					

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.19

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 39 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Район	-	Таганский	Замоскворечье	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Садовническая ул., 57АС1	г. Москва, пер. Лавров, 8с1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Новокузнецкая	Крестьянская застава	Таганская	Таганская	Таганская	Таганская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Общая площадь, кв. м	-	179,30	199,30	126,00	174,00	195,00	174,60	194,70
Соотношение	-	-	0,90	1,42	1,03	0,92	1,03	0,92
Корректировка	[%]	-	1,38%	-4,48%	-0,39%	1,10%	-0,34%	1,08%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	431 099	425 280	462 274	395 344	388 119	436 858
Этаж расположения	-	6	4	5	3	6	7	7
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	431 099	425 280	462 274	395 344	388 119	436 858

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги						
			№1	№2	№3	№4	№5	№6	
предложения									
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	431 099	425 280	462 274	395 344	388 119	436 858	
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	431 099	425 280	462 274	395 344	388 119	436 858	
Назначение	-	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	431 099	425 280	462 274	395 344	388 119	436 858	
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	16,38%	19,48%	15,39%	16,10%	15,34%	16,08%	
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	6,10	5,13	6,50	6,21	6,52	6,22	
Весовой коэффициент	[%]	-	16,64%	13,99%	17,71%	16,93%	17,77%	16,96%	
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	71 726,56	59 505,71	81 885,98	66 950,55	68 950,18	74 074,03	
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	423 093						
Общая площадь объекта	[кв. м]		179,3						
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	75 860 575						

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.20

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 40 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги						
			№1	№2	№3	№4	№5	№6	
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475	
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475	

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Район	-	Таганский	Замоскворечье	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Садовническая ул., 57АС1	г. Москва, пер. Лавров, 8с1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Новокузнецкая	Крестьянская застава	Таганская	Таганская	Таганская	Таганская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги						
			№1	№2	№3	№4	№5	№6	
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203	
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203	
Общая площадь, кв. м	-	164,70	199,30	126,00	174,00	195,00	174,60	194,70	
Соотношение	-	-	0,83	1,31	0,95	0,84	0,94	0,85	
Корректировка	[%]	-	2,51%	-3,42%	0,72%	2,22%	0,76%	2,20%	
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	435 886	430 002	467 406	399 733	392 428	441 708	
Этаж расположения	-	6	4	5	3	6	7	7	
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	435 886	430 002	467 406	399 733	392 428	441 708	
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	435 886	430 002	467 406	399 733	392 428	441 708	
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	435 886	430 002	467 406	399 733	392 428	441 708	
Назначение	-	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	435 886	430 002	467 406	399 733	392 428	441 708	
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	17,51%	18,42%	15,72%	17,22%	15,76%	17,20%	
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	5,71	5,43	6,36	5,81	6,34	5,81	
Весовой коэффициент	[%]	-	16,10%	15,30%	17,94%	16,37%	17,89%	16,39%	
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	70 186,19	65 810,48	83 848,90	65 449,84	70 197,10	72 408,65	
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	427 901						
Общая площадь объекта	[кв. м]		164,7						
Стоимость объекта,	[руб.]	-	70 475 321						

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6

рассчитанная в рамках
сравнительного подхода (НДС не облагается)

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.21

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 41 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Район	-	Таганский	Якиманка	Замоскворечье	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18	г. Москва, Большая Татарская улица, дом 13	г. Москва, Наставнический пер, вл3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Таганская	Новокузнецкая	Курская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Общая площадь, кв. м	-	377,60	394,00	852,60	154,00
Соотношение	-	-	0,96	0,44	2,45
Корректировка	[%]	-	0,55%	11,17%	-11,01%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	612 359	589 902	528 732
Этаж расположения	-	7	7	10	10
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	612 359	589 902	528 732
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	612 359	589 902	528 732
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	612 359	589 902	528 732
Назначение	-	Пентхаус	Пентхаус	Пентхаус	Пентхаус
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	612 359	589 902	528 732
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	15,55%	26,17%	26,01%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	6,43	3,82	3,85
Весовой коэффициент	[%]	-	45,61%	27,11%	27,28%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	279 297,66	159 921,46	144 238,46
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	583 458		
Общая площадь объекта	[кв. м]		377,6		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	220 313 580		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.22

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 42 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	716 452	624 279	698 961
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Район	-	Таганский	Якиманка	Замоскворечье	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18	г. Москва, Большая Татарская улица, дом 13	г. Москва, Наставнический пер, вл3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Таганская	Новокузнецкая	Курская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	608 984	530 637	594 117
Общая площадь, кв. м	-	211,30	394,00	852,60	154,00
Соотношение	-	-	0,54	0,25	1,37
Корректировка	[%]	-	8,44%	19,88%	-4,03%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	660 364	636 147	570 181
Этаж расположения	-	7	7	10	10
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	660 364	636 147	570 181
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	660 364	636 147	570 181
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	660 364	636 147	570 181
Назначение	-	Пентхаус	Пентхаус	Пентхаус	Пентхаус
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	660 364	636 147	570 181
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	23,44%	34,88%	19,03%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	4,27	2,87	5,26
Весовой коэффициент	[%]	-	34,44%	23,14%	42,42%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	227 435,65	147 201,74	241 867,71
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	616 505		
Общая площадь объекта	[кв. м]		211,3		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	130 267 526		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.23

Расчет стоимости объекта жилой недвижимости № 35 в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	500 251	523 810	545 977	460 062	458 190	508 475
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Корректировка	[%]	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Район	-	Таганский	Замоскворечье	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Садовническая ул., 57АС1	г. Москва, пер. Лавров, 8с1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Новокузнецкая	Крестьянская застава	Таганская	Таганская	Таганская	Таганская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип недвижимости	-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203
Тип дома	-	монолитные ж/б, кирпич	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	[руб./кв. м]	-	425 213	445 238	464 080	391 053	389 462	432 203

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
предложения								
Общая площадь, кв. м	-	189,60	199,30	126,00	174,00	195,00	174,60	194,70
Соотношение	-	-	0,95	1,50	1,09	0,97	1,09	0,97
Корректировка	[%]	-	0,65%	-5,17%	-1,11%	0,37%	-1,07%	0,35%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	427 980	422 203	458 929	392 483	385 311	433 697
Этаж расположения	-	4	4	5	3	6	7	7
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	427 980	422 203	458 929	392 483	385 311	433 697
Наличие/отсутствие подземной парковки	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	427 980	422 203	458 929	392 483	385 311	433 697
Состояние отделки	-	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	427 980	422 203	458 929	392 483	385 311	433 697
Назначение	-	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	427 980	422 203	458 929	392 483	385 311	433 697
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	15,65%	20,17%	16,11%	15,37%	16,07%	15,35%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	6,39	4,96	6,21	6,51	6,22	6,52
Весовой коэффициент	[%]	-	17,36%	13,47%	16,87%	17,68%	16,91%	17,71%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	74 303,52	56 866,73	77 405,34	69 404,56	65 167,57	76 793,01
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	-	419 941					
Общая площадь объекта	[кв. м]		189,6					
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	[руб.]	-	79 620 761					

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Ниже в таблице приведена рыночная стоимость оцениваемых жилых помещений.

Табл. 10.24

**Итоговая стоимость оцениваемых жилых помещений, расположенных по адресу
 г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2**

№ п/п	Наименование	Этаж	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 кв. м НДС не облагается	Стоимость, руб. НДС не облагается
Жилая недвижимость					
1	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №10 77:01:0000000:1975	5	239,0	407 513	97 395 646
2	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №12 -77:01:0000000:1981	6	238,6	407 602	97 253 778
3	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №14 -77:01:0000000:1987	7	238,4	407 646	97 182 833
4	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №18 -77:01:0000000:1994	9	274,7	601 644	165 271 679
5	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №19 -77:01:0000000:1995	9	258,9	605 571	156 782 327
6	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №20 -77:01:0000000:1957	2	168,4	406 332	68 426 350
7	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №28 -77:01:0000000:1983	6	163,8	428 208	70 140 535
8	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №29, 77:01:0000000:1984	6	150,3	433 063	65 089 310
9	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №30 77:01:0000000:1989	7	236,5	610 152	144 301 014
10	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №32 77:01:0000000:1960	2	170,9	405 550	69 308 461
11	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №37 77:01:0000000:1979	5	181,9	422 278	76 812 411
12	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №39 77:01:0000000:1985	6	179,3	423 093	75 860 575
13	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №40 77:01:0000000:1986	6	164,7	427 901	70 475 321
14	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №41 77:01:0000000:1990	7	377,6	583 458	220 313 580
15	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №42 77:01:0000000:1991	7	211,3	616 505	130 267 526
16	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, кв. №35 77:01:0000000:1973	4	189,6	419 941	79 620 761
ИТОГО			3 443,9		1 684 502 107

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость недвижимого имущества, представляющего собой жилые квартиры/пентхаусы, расположенные по адресу г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2, входящего в состав объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет (НДС не облагается):

1 684 502 107 руб.

(Один миллиард шестьсот восемьдесят четыре миллиона пятьсот две тысячи сто девять) руб.

10.2. Определение рыночной стоимости нежилой недвижимости офисного назначения

10.2.1. Определение стоимости оцениваемых нежилых объектов в рамках сравнительного подхода

Методология расчета в рамках сравнительного подхода представлена в п. 10.1 Отчета.

10.2.2. Обоснование выбора элементов сравнения

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

В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж Оценщик выделил следующие элементы сравнения.

Табл. 10.25

Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Удаленность от метро
	Ближайшее окружение
	Линия застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс здания
	Площадь общая, кв. м
	Этаж расположения
	Наличие/отсутствие паркинга
	Состояние отделки
Экономические характеристики	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

10.2.3. Выбор объектов-аналогов

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

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 10.26

Перечень источников информации

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

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В расчетах оценщиком использовалась только часть в наибольшей степени сопоставимых объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. прочие объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете стоимости объекта оценки из-за применения значительных стоимостных корректировок.

10.2.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже настоящего отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а так же по результатам обзвона.

Табл. 10.27

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для оценки нежилого помещения общей площадью 146,6 кв.м

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2017	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Характеристики	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
	Ближайшая станция метро	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
Характеристики объекта	Удаленность от метро	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Линия застройки	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Физические характеристики	Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	Новое здание бизнес класса	В+	В+	В+
	Этаж расположения	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
	Общая площадь, кв. м	146,60	225,00	198,00	384,20
	Наличие/отсутствие паркинга	Есть	Нет	Есть	Нет
Экономические характеристики	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	64 125 000	45 502 069	90 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	285 000	229 808	234 253
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhka/imost/ofisnoe_pomeschenie_225_m_12973560	https://www.cian.ru/sale/commercial/155786785/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156079905/
	Контактные данные	-	8 495 374 90 88	8 926 410-28-27	8 968 778-97-14

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 10.28

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для оценки нежилого помещения общей площадью 128,5 кв.м

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Характеристики месторасположения объекта	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2017	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
	Адрес расположения	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
	Ближайшая станция метро	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
	Удаленность от метро	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Линия застройки	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Физические характеристики	Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	Новое здание бизнес класса	V+	V+
Этаж расположения		Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
Общая площадь, кв. м		128,50	225,00	198,00	384,20
Наличие/отсутствие паркинга		Есть	Нет	Есть	Нет
Состояние отделки		Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	64 125 000	45 502 069	90 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	285 000	229 808	234 253
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_225_m_12973560	https://www.cian.ru/sale/commercial/155786785/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156079905/
	Контактные данные	-	8 495 374 90 88	8 926 410-28-27	8 968 778-97-14

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 10.29

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для оценки нежилого помещения общей площадью 79,9 кв.м

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2017	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
	Адрес расположения	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
	Ближайшая станция метро	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
	Удаленность от метро	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Линия застройки	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	Новое здание бизнес класса	В+	В+	В+
	Этаж расположения	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
	Общая площадь, кв. м	79,90	225,00	198,00	384,20
	Наличие/отсутствие паркинга	Есть	Нет	Есть	Нет
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Стоимость	-	64 125 000	45 502 069	90 000 000
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	285 000	229 808	234 253
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	-	-	-
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofi	https://www.cian.ru/sale/commercial/155786785/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156079905/
	Контактные данные	-	8 495 374 90 88	8 926 410-28-27	8 968 778-97-14

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценциком

Табл. 10.30

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для оценки нежилого помещения общей площадью 82,8кв.м

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Характеристики месторасположения объекта	сделки				
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2017	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
	Адрес расположения	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
	Ближайшая станция метро	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
	Удаленность от метро	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Физические характеристики	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Линия застройки	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	Новое здание бизнес класса	В+	В+	В+
	Этаж расположения	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
	Общая площадь, кв. м	82,80	225,00	198,00	384,20
	Наличие/отсутствие паркинга	Есть	Нет	Есть	Нет
Экономические характеристики	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС) -	64 125 000	45 502 069	90 000 000
Источники	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС) -	285 000	229 808	234 253	
	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost	https://www.cian.ru/sale/commercial/155786785/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156079905/
	Контактные данные	-	8 495 374 90 88	8 926 410-28-27	8 968 778-97-14

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 10.31

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для оценки нежилого помещения общей площадью 285,4 кв.м

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата)	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			№1	№2	№3	№4	
Характеристики месторасположения объекта	предложена, сделки)						
	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	
	Район	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье	
	Адрес расположения	г. Москва, Тетеринский пер., д. 5/16 18с2	г. Москва, ул. Макаренко, 5/16	г. Москва, Садовническая ул., 25	г. Москва, Пятницкая ул., 76	г. Москва, Новокузнецкая ул., 12-14	
	Ближайшая станция метро	Таганская	Чистые пруды	Новокузнецкая	Добрынинская	Третьяковская	
	Удаленность от метро	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	
	Линия застройки	Вторая линия	Первая линия	Первая линия (вход со двора)	Первая линия	Вторая линия	
	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	
	Физические характеристики	Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	Новое здание бизнес класса	В	В	В	В
Этаж расположения		Подвал	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Подвал	
Общая площадь, кв. м		285,40	300,00	111,00	100,00	185,00	
Наличие/отсутствие отдельного входа		Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	
Состояние отделки		Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	
Экономические характеристики		Назначение	Офисное/склад	Офисное/склад	Офисное/склад	Офисное/склад	Офисное/склад
		Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	45 000 000	15 800 000	18 000 000	26 500 000
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	150 000	142 342	180 000	143 243	
	Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/sale/commercial/153828857/	https://www.cian.ru/sale/commercial/148860821/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149908927/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156580325/	
Контактные данные		-	8 967 258-22-98	8 926 910-82-88	8 985 482-36-16	8 926 238-47-97	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 10.32

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для оценки нежилого помещения общей площадью 393,3 кв.м

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
	Адрес расположения	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
	Ближайшая станция метро	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
	Удаленность от метро	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Линия застройки	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	Новое здание бизнес класса	V+	V+	V+
	Этаж расположения	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
	Общая площадь, кв. м, в том числе	393,30	225,00	198,00	384,20
	Арендопригодная площадь, кв. м	328,50	225,00	198,00	384,20
	Площадь коридоров, кв. м	64,80	0,00	0,00	0,00
	Наличие/отсутствие паркинга	Есть	Нет	Есть	Нет
Экономические характеристики	Состояние отделки	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	64 125 000	45 502 069	90 000 000
Источники	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	285 000	229 808	234 253
	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimo	https://www.cian.ru/sale/commercial/155786785/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156079905/
	Контактные данные	-	8 495 374 90 88	8 926 410-28-27	8 968 778-97-14

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 10.33

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для оценки нежилого помещения общей площадью 669,9 кв.м

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	времени (дата предложения, сделки)				
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
	Адрес расположения	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
	Ближайшая станция метро	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
	Удаленность от метро	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Физические характеристики	Линия застройки	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	Новое здание бизнес класса	В+	В+	В+
	Этаж расположения	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
	Общая площадь, кв. м	669,90	225,00	198,00	384,20
	Арендопригодная площадь, кв. м	525,70	225,00	198,00	384,20
	Площадь коридоров, кв. м	144,20	0,00	0,00	0,00
	Наличие/отсутствие паркинга	Есть	Нет	Есть	Нет
	Состояние отделки	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	64 125 000	45 502 069	90 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	285 000	229 808	234 253
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_225_m_129	https://www.cian.ru/sale/commercial/155786785/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156079905/
	Контактные данные	-	8 495 374 90 88	8 926 410-28-27	8 968 778-97-14

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 10.34

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для оценки нежилого помещения общей площадью 724,0 кв.м

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Характеристики месторасположения	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
	Адрес расположения	г. Москва, Тетеринский	г. Москва,	г. Москва, Руновский	г. Москва, Большая

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
объекта		пер., д. 18с2	пер.Кривоколенный д.12, стр.1	пер., 10С1	Татарская ул., 5С9
	Ближайшая станция метро	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
	Удаленность от метро	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Линия застройки	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	Новое здание бизнес класса	V+	V+	V+
Физические характеристики	Этаж расположения	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
	Общая площадь, кв. м	724,00	225,00	198,00	384,20
	Арендопригодная площадь, кв. м	597,80	225,00	198,00	384,20
	Площадь коридоров, кв. м	126,20	0,00	0,00	0,00
	Наличие/отсутствие паркинга	Есть	Нет	Есть	Нет
	Состояние отделки	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	64 125 000	45 502 069	90 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	285 000	229 808	234 253
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimo	https://www.cian.ru/sale/commercial/155786785/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156079905/
	Контактные данные	-	8 495 374 90 88	8 926 410-28-27	8 968 778-97-14

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 10.35

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для оценки нежилого помещения общей площадью 356,5 кв.м

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
	Адрес расположения	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
	Ближайшая станция метро	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
	Удаленность от метро	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Линия застройки	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	Новое здание бизнес класса	V+	V+	V+
	Этаж расположения	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	Общая площадь, кв. м	356,50	225,00	198,00	384,20
	Арендопригодная площадь, кв. м	336,70	225,00	198,00	384,20
	Площадь коридоров, кв. м	19,80	0,00	0,00	0,00
	Наличие/отсутствие паркинга	Есть	Нет	Есть	Нет
	Состояние отделки	209 кв. м-требует ремонта, 147,5-стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимость	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	64 125 000	45 502 069	90 000 000
Характеристики	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	285 000	229 808	234 253
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_225_m_12973560	https://www.cian.ru/sale/commercial/155786785/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156079905/
	Контактные данные	-	8 495 374 90 88	8 926 410-28-27	8 968 778-97-14

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 10.36

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для оценки нежилого помещения общей площадью 495,5 кв.м

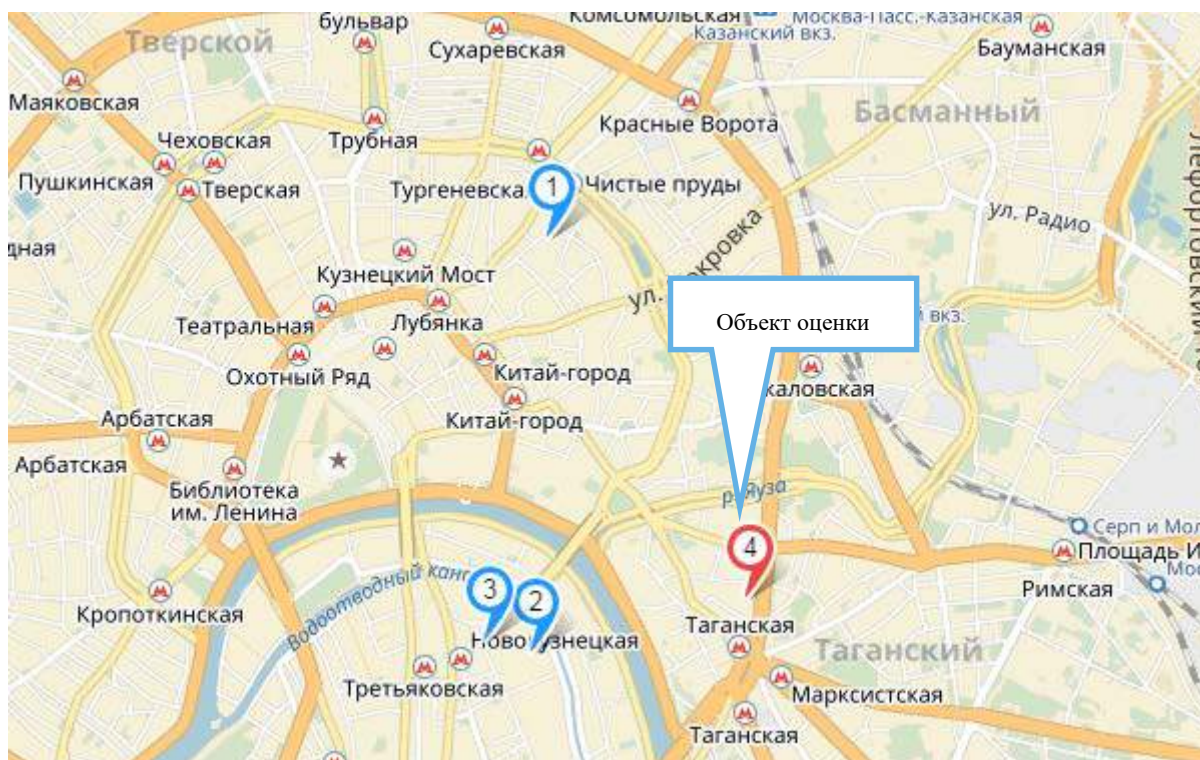
Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
	Ближайшая станция метро	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
	Удаленность от метро	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Линия застройки	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Физические характеристики	Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	Новое здание бизнес класса	В+	В+	В+
	Этаж расположения	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
Стоимость	Общая площадь, кв. м	495,50	225,00	198,00	384,20
	Арендопригодная площадь, кв. м	369,80	225,00	198,00	384,20
Характеристики	Площадь коридоров, кв. м	125,70	0,00	0,00	0,00
	Наличие/отсутствие паркинга	Есть	Нет	Есть	Нет
	Состояние отделки	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимость	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	64 125 000	45 502 069	90 000 000
Характеристики	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	285 000	229 808	234 253
Источники	Ссылка на источник в сети	-	https://www.avito.ru/moskva/sale/commercial/155786785/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155786785/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156079905/

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Интернет			a/kommercheskaya_nedvizhimost/155786785/himost/ofisnoe_pomeschenie_225_m_12973560	mmercial/156079905/	mmercial/156079905/
Контактные данные		-	8 495 374 90 88	8 926 410-28-27	8 968 778-97-14

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 10.3

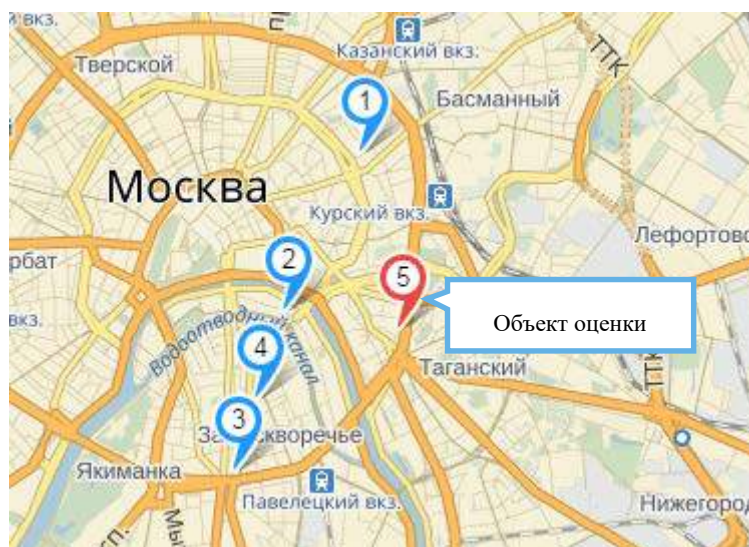
Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов, расположенных выше первого этажа на карте г. Москвы



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

Рисунок 10.4

Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов, расположенных в подвале на карте г. Москвы



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

10.2.5. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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

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

Табл. 10.37

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения для объекта недвижимого имущества
1	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
2	Условия продажи (предложения)
3	Период между датами сделок (предложений) и оценки
4	Административный округ
5	Район ¹³
6	Адрес местоположения
7	Типичное использование окружающей застройки
8	Тип недвижимости
9	Класс здания
10	Назначение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

Табл. 10.38

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектами недвижимого имущества и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения для объекта недвижимого имущества
1	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
2	Удаленность от метро
3	Линия застройки
4	Общая площадь, кв. м
5	Наличие/отсутствие больших коридоров
6	Этаж расположения
7	Наличие/отсутствие паркинга
8	Состояние отделки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости.

В рамках настоящего отчета корректировка на торг принята на основании справочника СРД-19,2016, стр. 17, где приводится среднее значение корректировки на торг для офисной недвижимости в размере - 13,00 %.

Таким образом, корректировка на торг в рамках настоящего Отчета составляет -13,00 %.

Анализ характеристик местоположения

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка на удаленность от станций метрополитена вводится, если расстояние от станции до объектов различается более чем на 5 минут пешком. Информация на удаленность получена

¹³ Корректировка на район не применяется, в связи с тем, что данный элемент сравнения не влияет на итоговую стоимость, так как объекты-аналоги равноудалены друг от друга и располагаются в одном административном округе (см. Анализ рынка)

из данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на удаленность от станций метрополитена для коммерческой недвижимости.

Табл. 10.39

Корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта	Значение	Источник информации
до 5 мин. пешком	0	
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)	-4,38%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-8,07%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-11,23%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)	-14,36%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo#s=1

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Расчет корректировки на удаленность от станции метро приведен в таблице ниже.

Табл. 10.40

Расчет корректировок на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объектов аналогов				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	10 мин. транспортом	от 15 мин. транспортом (без наличия наземного транспорта)
до 5 мин. пешком	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 10 мин. пешком	-4,38%	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%
от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	-8,07%	-4,38%	0,00%	4,58%	8,78%
10 мин. транспортом	-11,23%	-8,07%	-4,38%	0,00%	4,58%
от 15 мин. транспортом (без наличия наземного транспорта)	-14,36%	-11,23%	-8,07%	-4,38%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на линию застройки

Согласно сложившейся практике на рынке коммерческой недвижимости, объект, расположенный на первой линии, более привлекателен для потенциального инвестора (собственника), поскольку информационная и транспортная доступность такого объекта значительно выше, чем у объекта, расположенного на второй линии.

В связи с тем, что объекты-аналоги и оцениваемый объект различаются по данному элементу сравнения, Оценщик счел необходимым внести корректировку.

Значение данной корректировки было определено Оценщиком согласно данным профессиональной сети "Statrielt".

Таким образом, корректировка по отношению к объектам-аналогам, расположенным на первой линии домов, равна -19,00% $((0,81-1)*100\%)$.

Анализ физических характеристик

Корректировка на общую площадь

Как правило, на рынке крупные объекты предлагаются по более низким удельным ценам в расчете на 1 кв. м, чем объекты с меньшей площадью. Это обосновано, в том числе, тем, что строительство маленького объекта в расчете на 1 кв. м, также дороже. Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Базовые зависимости корректировки на площадь были определены по данным опроса экспертов и оценщиков.

Табл. 10.41

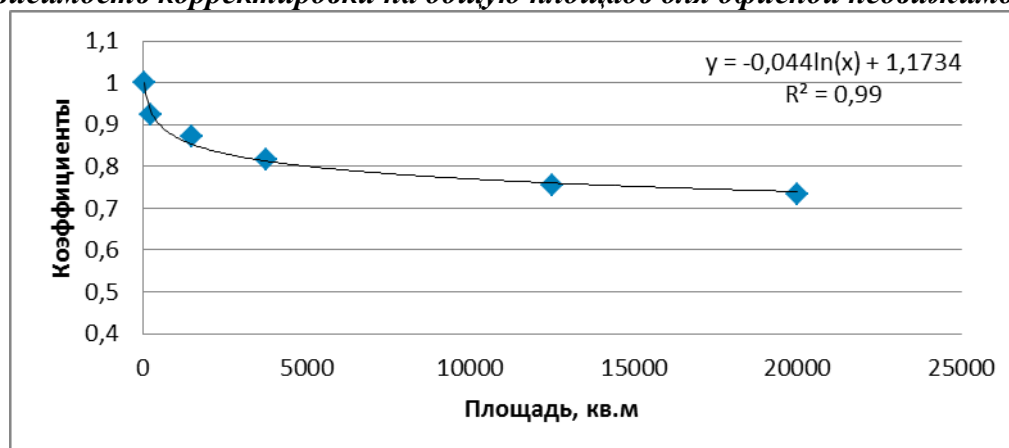
Корректировки на площадь для офисной недвижимости

Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
до 100 кв. м	0	
от 100 до 500 кв. м	-7,75%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 500 до 2500 кв. м	-12,81%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 2 500 до 5 000 кв.м	-18,33%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 5 000 до 20 000 кв.м	-24,39%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
более 20 000 кв. м	-26,72%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Источник информации: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>

Для внесения итоговых корректировок была построена зависимости величины корректировки от общей площади. Для построения зависимости использовалась середина вышеприведенного диапазона.

Зависимость корректировки на общую площадь для офисной недвижимости



Источник информации: расчеты Оценщика

Поскольку логарифмическая модель имеет наибольший коэффициент аппроксимации, то для последующего расчета была применена именно эта модель.

В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0,044 \times \ln(X) + 1,1734,$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

ln(X) – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

Величина корректировки на общую площадь определена по следующему алгоритму:

$$Кпл = (Ккоо/Ккоа - 1) * 100\%$$

где:

Кпл - корректировка на площадь, %;

Ккоо - корректирующий множитель объекта оценки;

Ккоа - корректирующий множитель объекта - аналога.

Таким образом, Оценщиком была введена корректировка на размер общей площади в рамках настоящего Приложения для каждого объекта-аналога соответственно. Расчет корректировки на площадь представлена на примере оцениваемого нежилого помещения общей площадью 146,6 кв. м (см. табл. ниже).

Табл. 10.42

Расчет корректировки на площадь для оцениваемого объекта общей площадью 146,6 кв.м

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	146,60	225,00	198,00	384,20
Корректирующий множитель	0,953941	0,935092	0,940716	0,911549
Величина корректировки		2,00%	1,40%	4,70%

Источник информации: расчеты Оценщика

К объектам-аналогам были введены соответствующие корректировки.

Наличие/отсутствие больших коридоров

Как правило, на рынке помещения, имеющие в своем составе большие коридоры, которые нет возможности сдать в аренду, стоят дешевле, чем офисные блоки кабинетного типа, сдаваемые целиком.

Площадь оцениваемых объектов общей площадью 393,3 кв.м, 669,9 кв.м, 724,0 кв.м, 356,5 кв. м, включает в себя большую долю коридоров, которые, в свою очередь, не могут быть сданы в аренду потенциальному инвестору. Объекты-аналоги представляют собой отдельные офисные блоки, реализуемые целиком.

Величина корректировки на коридорный коэффициент определена по следующему алгоритму:

$$К_{пл} = (К_{оо}/К_{оа} - 1) * 100\%$$

где:

К_{пл} - корректировка на наличие коридора, %;

К_{оо} - корректирующий множитель объекта оценки;

К_{оа} - корректирующий множитель объекта - аналога.

Таким образом, Оценщиком была введена корректировка на наличие/отсутствие коридоров для каждого объекта-аналога соответственно. Ниже в таблице представлен расчет корректировки на основе оцениваемого объекта общей площадью 393,3 кв.м (см. табл. ниже).

Табл. 10.43

Расчет корректировки на площадь для оцениваемого объекта общей площадью 393,3 кв.м

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, в т. ч.	393,30	225,00	198,00	384,20
Арендопригодная площадь, кв. м	328,50	225,00	198,00	384,20
Площадь коридоров, кв. м	64,80	0,00	0,00	0,00
Коридорный коэффициент объектов	0,20	0,00	0,00	0,00
Коэффициент соотношения площадей	0,86774	1,00000	1,00000	1,00000
Корректировка на состав площадей		-13,23%	-13,23%	-13,23%

Источник информации: расчеты Оценщика

К объектам-аналогам были внесены соответствующие корректировки.

Корректировка на этаж расположения

На основании анализа рынка, было установлено, что стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от этажа расположения самих объектов. Помещения, расположенные на первом этаже, при прочих равных условиях, дороже помещений, расположенных в подвале, цоколе или выше первого этажа. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на этаж расположения.

Табл. 10.44

Корректировка на этаж расположения

№ п/п	Показатель	Значение	Корректировка, %
1	1 этаж	1	
2	Отношение цен офисных площадей, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на первом этаже	0,830	-17,00%
3	Отношение цен офисных площадей, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на первом этаже	0,900	-10,00%

Источник информации: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/976-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>

Для последующих расчетов необходимо определить величину соотношения площадей к другим типам помещений, положенных на разных этажах, и вывести итоговую корректировку (Ксп) на различие в этажности, путем соотношения коэффициентов по формуле:

$$K_{сп} = K_{оо}/K_{оа} - 1,$$

где:

K_{оо} - коэффициент соотношения площадей по исследуемому объекту;

K_{оа} - коэффициент соотношения площадей по объекту-аналогу.

Табл. 10.45

Расчет корректировки на различие в этажности

Наименование	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Общая площадь, кв. м	285,40	300,00	111,00	100,00	185,00
1 этаж	0	0	0	0,00	0
подвал	285,40	0,00	0,00	0,00	185,00
цоколь	0	300,00	111,00	100,00	0,00
Коэффициент соотношения площадей	0,83	0,9	0,9	0,9	0,83
Корректировка на состав площадей		-7,78%	-7,78%	-7,78%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно представленной таблице, к каждому объекту-аналогу была применена соответствующая корректировка.

Корректировка на наличие/отсутствие паркинга

Согласно сложившейся практике на рынке коммерческой недвижимости, объект, имеющий паркинг, более привлекателен для потенциального инвестора (собственника), поскольку большая часть паркинга в Москве становится платным.

В связи с тем, что объекты-аналоги и оцениваемый объект различаются по данному элементу сравнения, Оценщик счел необходимым внести корректировку.

Значение данной корректировки было определено Оценщиком согласно данным профессиональной сети "Эксперты и оценщики".

Таким образом, корректировка по отношению к объектам-аналогам без паркинга равна 8,44% $(1/(1-7,78\%)-1)^{14}$.

Корректировка на состояние отделки

Оцениваемые объекты имеют различный уровень отделки. В частности, при расчете стоимости нежилого помещения без отделки, к объектам-аналогам, имеющим стандартную отделку, была внесена корректировка на ремонт в абсолютном значении. Расчет корректировки был произведен на основе анализа данных компаний, занимающихся ремонтом офисных помещений.

Табл. 10.46

Расчет стоимости ремонта офисных помещений, руб./кв. м

Наименование компании	Интернет-источник	Капитальный ремонт офисные помещения Стоимость работ с учетом материалов, руб. НДС
Стройтехсервис-М	http://www.stroytechservis.ru/calculator/	11 150
"Триколор"	http://www.remont-skt.ru/services/remont-ofisov/	8 000
СК Практик	http://sk-praktik.com/remont-ofisa_magazina.html	12 900
Средняя стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м		10 683

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

¹⁴<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/53-korrektirovka-na-nalichie-parkovki-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-s-parkovki-k-cenam-obektov-bez-parkovki-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Таким образом, корректировка на ремонт составила -10 683 руб./кв. м в год с учетом НДС.

Внесение весовых коэффициентов

Методология внесения весовых коэффициентов представлена в п. 10.1 Отчета.

Расчет стоимости нежилого помещения общей площадью 146,6 кв.м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Район	-	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Линия застройки	-	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	-	Новое здание бизнес класса	V+	V+	V+
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Этаж расположения	-	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Общая площадь, кв. м	-	146,60	225,00	198,00	384,20
Корректировка	[%]	-	2,00%	1,40%	4,70%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	204 856	164 213	172 837
Наличие/отсутствие паркинга	-	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка	%	-	8,44%	0,00%	8,44%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	222 139	164 213	187 418
Состояние отделки	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	222 139	164 213	187 418
Назначение	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	222 139	164 213	187 418
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	42,44%	33,40%	45,14%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	2,36	2,99	2,22
Весовой коэффициент	[%]	-	31,15%	39,57%	29,28%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	69 186,33	64 982,42	54 880,58
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	189 049		
Общая площадь объекта	[кв. м]		146,6		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	27 714 632		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-	23 486 976		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.48

Расчет стоимости нежилого помещения общей площадью 128,5 кв.м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Условия финансирования состоявшейся или	-	Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
предполагаемой сделки		сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Район	-	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Линия застройки	-	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	-	Новое здание бизнес класса	В+	В+	В+
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Этаж расположения	-	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Общая площадь, кв. м	-	128,50	225,00	198,00	384,20

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	-	2,60%	2,00%	5,30%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	206 061	165 185	173 827
Наличие/отсутствие паркинга	-	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка	%	-	8,44%	0,00%	8,44%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	223 445	165 185	188 492
Состояние отделки	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	223 445	165 185	188 492
Назначение	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	223 445	165 185	188 492
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	43,04%	34,00%	45,74%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	2,32	2,94	2,19
Весовой коэффициент	[%]	-	31,18%	39,47%	29,34%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	69 679,90	65 202,31	55 309,88
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	190 192		
Общая площадь объекта	[кв. м]		128,5		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	24 439 684		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-	20 711 597		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.49

Расчет стоимости нежилого помещения общей площадью 79,9 кв.м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Район	-	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Линия застройки	-	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	-	Новое здание бизнес класса	В+	В+	В+
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Этаж расположения	-	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Общая площадь, кв. м	-	79,90	225,00	198,00	384,20
Корректировка	[%]	-	4,90%	4,20%	7,60%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	210 681	168 748	177 624
Наличие/отсутствие паркинга	-	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка	%	-	8,44%	0,00%	8,44%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	228 454	168 748	192 609
Состояние отделки	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	228 454	168 748	192 609

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Назначение	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	228 454	168 748	192 609
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	45,34%	36,20%	48,04%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	2,21	2,76	2,08
Весовой коэффициент	[%]	-	31,29%	39,18%	29,53%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	71 477,37	66 121,85	56 875,10
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	194 474		
Общая площадь объекта	[кв. м]		79,9		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	15 538 498		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-	13 168 219		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.50

Расчет стоимости нежилого помещения общей площадью 82,8 кв.м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Район	-	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Линия застройки	-	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	-	Новое здание бизнес класса	В+	В+	В+
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Этаж расположения	-	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Общая площадь, кв. м	-	82,80	225,00	198,00	384,20
Корректировка	[%]	-	4,70%	4,10%	7,40%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	210 279	168 586	177 294
Наличие/отсутствие паркинга	-	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка	%	-	8,44%	0,00%	8,44%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	228 019	168 586	192 251
Состояние отделки	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	228 019	168 586	192 251
Назначение	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	228 019	168 586	192 251
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	45,14%	36,10%	47,84%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	2,22	2,77	2,09

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Весовой коэффициент	[%]	-	31,31%	39,15%	29,54%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	71 392,60	65 996,77	56 796,23
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	194 186		
Общая площадь объекта	[кв. м]		82,8		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	16 078 567		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-	13 625 905		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.51

Расчет стоимости нежилого помещения общей площадью 285,4 кв.м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	150 000	142 342	180 000	143 243
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	150 000	142 342	180 000	143 243
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	150 000	142 342	180 000	143 243
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	130 500	123 838	156 600	124 622
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	130 500	123 838	156 600	124 622
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	130 500	123 838	156 600	124 622
Район	-	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье	Замоскворечье
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	130 500	123 838	156 600	124 622
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, ул. Макаренко, 5/16	г. Москва, Садовническая ул., 25	г. Москва, Пятницкая ул., 76	г. Москва, Новокузнецкая ул., 12-14
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	130 500	123 838	156 600	124 622
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Чистые пруды	Новокузнецкая	Добрынинская	Третьяковская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		130 500	123 838	156 600	124 622
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	4,58%	4,58%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	136 478	129 510	156 600	124 622
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	136 478	129 510	156 600	124 622
Линия застройки		Вторая линия	Первая линия	Первая линия (вход со двора)	Первая линия	Вторая линия
Корректировка	[%]	-	-11,04%	0,00%	-11,04%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	121 411	129 510	139 311	124 622
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	121 411	129 510	139 311	124 622
Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	-	Новое здание бизнес класса	В	В	В	В
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	121 411	129 510	139 311	124 622
Этаж расположения	-	Подвал	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Подвал
Корректировка	[%]	-	-7,78%	-7,78%	-7,78%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	111 968	119 437	128 476	124 622
Общая площадь, кв. м	-	285,40	300,00	111,00	100,00	185,00
Корректировка	[%]	-	0,20%	-4,30%	-4,80%	-2,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	112 191	114 302	122 309	122 129
Наличие/отсутствие отдельного входа	-	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	[%]	-	-9,02%	-9,02%	-9,02%	-9,02%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	102 072	103 992	111 277	111 113
Состояние отделки	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	102 072	103 992	111 277	111 113
Назначение	-	Офисное/склад	Офисное/склад	Офисное/склад	Офисное/склад	Офисное/склад
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	102 072	103 992	111 277	111 113
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	45,62%	38,68%	45,64%	24,02%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	2,19	2,59	2,19	4,16
Весовой коэффициент	[%]	-	19,69%	23,23%	19,68%	37,40%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	20 100,04	24 152,43	21 903,42	41 555,04
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с	[руб./кв. м]	-	107 711			

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
учетом НДС)						
Общая площадь объекта	[кв. м]		285,4			
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	30 740 700			
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-	26 051 440			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.52

Расчет стоимости нежилого помещения общей площадью 393,3 кв.м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Район	-	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Линия застройки	-	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	-	Новое здание бизнес класса	B+	B+	B+
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Этаж расположения	-	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Общая площадь, кв. м, в том числе	-	393,30	225,00	198,00	384,20
Корректировка	[%]	-	-2,60%	-3,20%	-0,10%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	195 618	156 764	164 913
Арендопригодная площадь, кв. м	-	328,50	225,00	198,00	384,20
Площадь коридоров, кв. м	-	64,80	0,00	0,00	0,00
Корректировка	[%]	-	-13,23%	-13,23%	-13,23%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	169 745	136 030	143 102
Наличие/отсутствие паркинга	-	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка	[%]	-	8,44%	0,00%	8,44%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	184 066	136 030	155 174
Состояние отделки	-	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	[%]	-	-10683,00	-10683,00	-10683,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	173 383	125 347	144 491
Назначение	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	173 383	125 347	144 491
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	62,07%	56,28%	60,65%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	1,61	1,78	1,65
Весовой коэффициент	[%]	-	31,99%	35,28%	32,74%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	55 460,69	44 218,14	47 300,78
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	146 980		
Общая площадь объекта	[кв. м]		393,3		

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	57 807 077		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-	48 989 048		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.53

Расчет стоимости нежилого помещения общей площадью 669,9 кв.м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Район	-	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Линия застройки		Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	-	Новое здание бизнес класса	B+	B+	B+
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Этаж расположения	-	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Общая площадь, кв. м	-	669,90	225,00	198,00	384,20
Корректировка	[%]	-	-5,10%	-5,70%	-2,70%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	190 597	152 715	160 621
Арендопригодная площадь, кв. м	-	525,70	225,00	198,00	384,20
Площадь коридоров, кв. м	-	144,20	0,00	0,00	0,00
Корректировка	[%]	-	-15,62%	-15,62%	-15,62%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	160 823	128 859	135 530
Наличие/отсутствие паркинга	-	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка	%	-	8,44%	0,00%	8,44%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	174 391	128 859	146 964
Состояние отделки	-	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	%	-	-10683,00	-10683,00	-10683,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	163 708	118 176	136 281
Назначение	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	163 708	118 176	136 281
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	67,28%	61,61%	66,03%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	1,49	1,62	1,51
Весовой коэффициент	[%]	-	32,14%	35,10%	32,75%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	52 620,76	41 482,32	44 638,67
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	138 742		
Общая площадь объекта	[кв. м]		669,9		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	92 943 095		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-	78 765 335		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Расчет стоимости нежилого помещения общей площадью 724,0 кв.м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Район	-	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Линия застройки	-	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	-	Новое здание бизнес класса	В+	В+	В+
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Этаж расположения	-	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Общая площадь, кв. м	-	724,00	225,00	198,00	384,20
Корректировка	[%]	-	-5,50%	-6,10%	-3,10%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	189 793	152 067	159 961
Арендопригодная площадь, кв. м	-	597,80	225,00	198,00	384,20
Площадь коридоров, кв. м	-	126,20	0,00	0,00	0,00
Корректировка	[%]	-	-13,75%	-13,75%	-13,75%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	163 695	131 156	137 964
Наличие/отсутствие паркинга	-	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка	%	-	8,44%	0,00%	8,44%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	177 504	131 156	149 603
Состояние отделки	-	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	%	-	-10683,00	-10683,00	-10683,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	166 821	120 473	138 920
Назначение	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	166 821	120 473	138 920
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	65,71%	60,00%	64,43%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	1,52	1,67	1,55
Весовой коэффициент	[%]	-	32,10%	35,16%	32,74%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	53 554,33	42 355,82	45 481,65
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	141 392		
Общая площадь объекта	[кв. м]		724,0		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	102 367 668		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-	86 752 261		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.55

Расчет стоимости нежилого помещения общей площадью 356,5 кв.м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Район	-	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Линия застройки	-	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	-	Новое здание бизнес класса	В+	В+	В+
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Этаж расположения	-	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Общая площадь, кв. м	-	356,50	225,00	198,00	384,20
Корректировка	[%]	-	-2,20%	-2,80%	0,40%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	196 421	157 412	165 738
Арендопригодная площадь, кв. м	-	336,70	225,00	198,00	384,20
Площадь коридоров, кв. м	-	19,80	0,00	0,00	0,00
Корректировка	[%]	-	-5,23%	-5,23%	-5,23%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	186 153	149 183	157 075
Наличие/отсутствие паркинга	-	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка	%	-	8,44%	0,00%	8,44%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	201 858	149 183	170 326
Состояние отделки	-	209 кв. м-требуется ремонт, 147,5-стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	201 858	149 183	170 326
Назначение	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	201 858	149 183	170 326
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	47,86%	40,03%	46,06%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	2,09	2,50	2,17
Весовой коэффициент	[%]	-	30,91%	36,97%	32,12%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	62 400,98	55 146,05	54 710,92
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	172 258		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	61 409 961		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-	52 042 340		
Стоимость ремонта для части помещения (209 кв.м), без учета НДС	[руб.]	-	1 892 286		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-	50 150 054		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.56

Расчет стоимости нежилого помещения общей площадью 495,5 кв.м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	285 000	229 808	234 253
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Район	-	Таганский	Басманный	Замоскворечье	Замоскворечье
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1	г. Москва, Руновский пер., 10С1	г. Москва, Большая Татарская ул., 5С9
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Чистые-пруды	Новокузнецкая	Новокузнецкая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	247 950	199 933	203 800
Линия застройки	-	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	-	Новое здание бизнес класса	В+	В+	В+
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Этаж расположения	-	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	200 840	161 946	165 078
Общая площадь, кв. м	-	495,50	225,00	198,00	384,20
Корректировка	[%]	-	-3,70%	-4,30%	-1,20%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	193 408	154 982	163 097
Арендопригодная площадь, кв. м	-	369,80	225,00	198,00	384,20
Площадь коридоров, кв. м	-	125,70	0,00	0,00	0,00
Корректировка	[%]	-	-16,75%	-16,75%	-16,75%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	161 022	129 030	135 786
Наличие/отсутствие паркинга	-	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка	%	-	8,44%	0,00%	8,44%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	174 606	129 030	147 241
Состояние отделки	-	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	%	-	-10683,00	-10683,00	-10683,00
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	163 923	118 347	136 558
Назначение	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	163 923	118 347	136 558
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	67,00%	61,32%	65,64%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	1,49	1,63	1,52
Весовой коэффициент	[%]	-	32,12%	35,09%	32,79%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	52 652,35	41 531,19	44 773,60
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	138 957		
Общая площадь объекта	[кв. м]		495,5		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	68 853 260		
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]	-	58 350 220		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

10.2.6. Определение стоимости нежилых офисных помещений в рамках доходного подхода методом прямой капитализации

Обоснование выбора метода оценки

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

Логика доходного подхода к оценке недвижимости лучше всего отражает ожидания инвестора. Стоимость недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемая недвижимость может принести. В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (п. 23в ФСО № 7).

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (п. 23г ФСО № 7).

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (п. 23д ФСО № 7).

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

Однако, учитывая, что на участок получен градостроительный план земельного участка, позволяющий снос и строительство дополнительных объектов недвижимости, Оценщик считает целесообразным применение также и метода дисконтирования денежных потоков.

Далее представлено описание расчетов рыночной стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков приведен в следующем подразделе.

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

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

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

Последовательность определения чистого операционного дохода

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации следующие:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
 - определение арендопригодной площади,
 - определение среднерыночной арендной ставки;
- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;
- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Расчет размера доходов

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (п. 23ж ФСО № 7).

Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

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

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

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

Площадь оцениваемых объектов общей площадью 393,3 кв.м, 669,9 кв.м, 724,0 кв.м, 356,5 кв. м, включает в себя большую долю коридоров, которые, в свою очередь, не могут быть сданы в аренду потенциальному инвестору. В связи с этим, в качестве арендопригодной площади была использована площадь без учета площади коридоров. Для остальных объектов, которые не имеют в своем составе больших коридоров в рамках данного отчета под площадью, сдаваемой в аренду, понимается общая площадь помещений.

Табл. 10.57

Арендопригодная площадь оцениваемых помещений

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м (без учета коридоров)
1	Помещение, назначение: нежилое, кад.№77:01:0002026:2405, расположенное по адресу: г.Москва, пер.Тетеринский, д.18, строен.2,	146,6	146,6
2	Помещение, назначение: кад.№ 77:01:0002026:2412, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	128,5	128,5
3	Помещение, назначение: кад.№ 77:01:0002026:2200, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	79,9	79,9
4	Нежил. пом. пл. 82,8 кв.м.этаж-1,пом.IV,ком 1, инв.№00000005 Кад. №77:01:0002026:2408	82,8	82,8
5	неж. пом. эт.-5 пом.№III ком.с 1 по 7,10-285.4 кв.м 77:01:0002026:2413	285,4	285,4
6	неж. помещ. №II- комнаты с 1 по 17 на 4 эт. 393,3	393,3	328,5

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Арендпригодная площадь, кв. м (без учета коридоров)
	77:01:0002026:2403		
7	неж. помещ. №II комнаты с 8 по 22 на 2 эт. 669,9 м 77:01:0002026:2407	669,9	525,7
8	неж. помещ. №II, IX, VIII на 3 эт. 724 кв.м. 77:01:0002026:2406	724,0	597,8
9	неж. помещ. эт.1 -ком.3; пом.№1 ком. с 1по 6-356,5 77:01:0002026:2404	356,5	336,7
10	неж. помещ.№II- комнаты 7, с 9 по 23 на 1 эт.495,5 77:01:0002026:2409	495,5	369,8
	ИТОГО	3 362,4	2 881,7

Источник информации: согласно данным экспликаций

Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

Для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемых помещений были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с помещениями недвижимого имущества, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 9 "Анализ наиболее эффективного использования").

Учитывая специфику оценки арендной платы, Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку аренды за 1 кв. м в год арендуемой площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Рыночная ставка арендной платы для 1 кв. м оцениваемого объекта определена на основании метода сравнительного анализа продаж. Последовательность реализации данного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описана при расчете стоимости объекта сравнительным подходом.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта недвижимости. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам недвижимого имущества. Оценщиком рассчитаны арендные ставки для помещений офисного назначения.

Результаты вышеизложенного представлены в таблицах ниже, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов.

Табл. 10.58

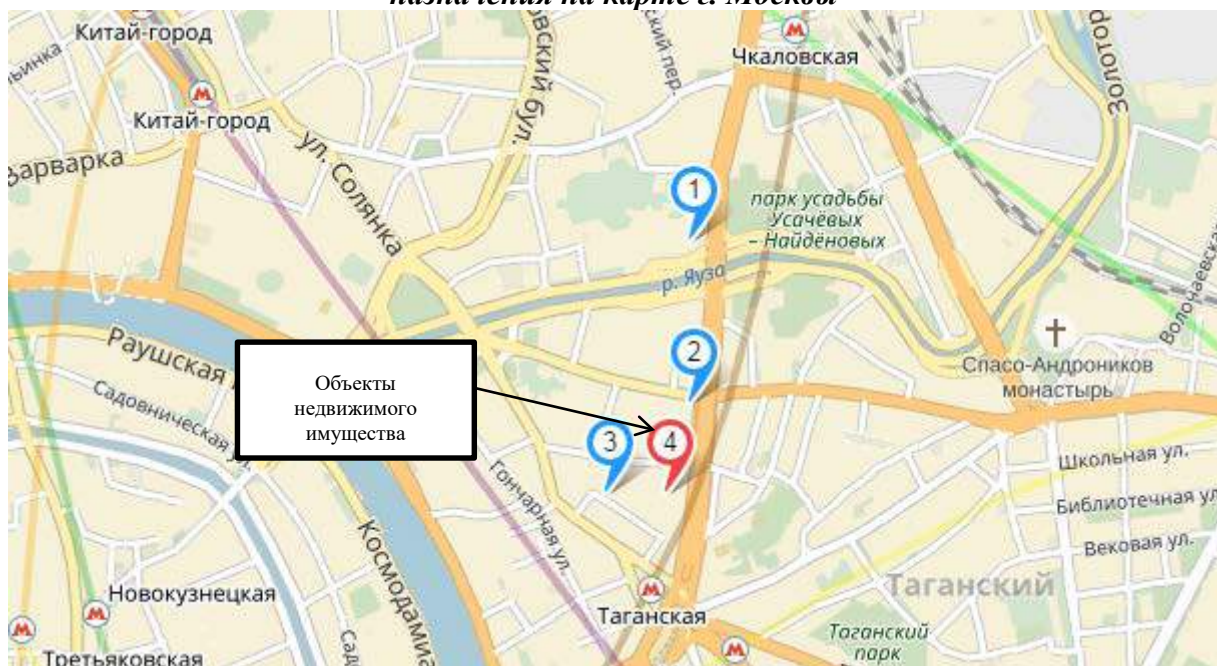
Репрезентативная выборка объектов-аналогов встроенных офисных помещений, расположенных на средних этажах

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Таганский	Замоскворечье	Таганский	Таганский
	Адрес	г. Москва, Тетеринский	г. Москва, ул. Земляной Вал, 50А/8С2	г. Москва, Николоямская ул., 28	г. Москва, Тетеринский пер., 4/8с2

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
		пер., д. 18с2			
	Ближайшая станция метро	Таганская	Курская	Таганская	Таганская
	Удаленность от метро	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Линия застройки	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Вторая линия
	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	Новое здание бизнес класса	A-B+	A-B+	A-B+
Физические характеристики	Этаж расположения	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
	Общая площадь, кв. м	Блоками	666,00	170,00	22,00
	Наличие/отсутствие паркинга	Есть	Нет	Нет	Нет
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Структура арендной ставки	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	-	25 000	25 000	26 500
	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	-	21 186	21 186	22 458
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/156594972/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155516102/	https://www.cian.ru/rent/commercial/156801514/
	Контактные данные	-	8 919 104-06-60	8 495 973-44-55	8 963 718-24-20

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Месторасположение объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов офисного назначения на карте г. Москвы



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

Табл. 10.59

Репрезентативная выборка объектов-аналогов встроенных офисных помещений, расположенных ниже 1-ого этажа

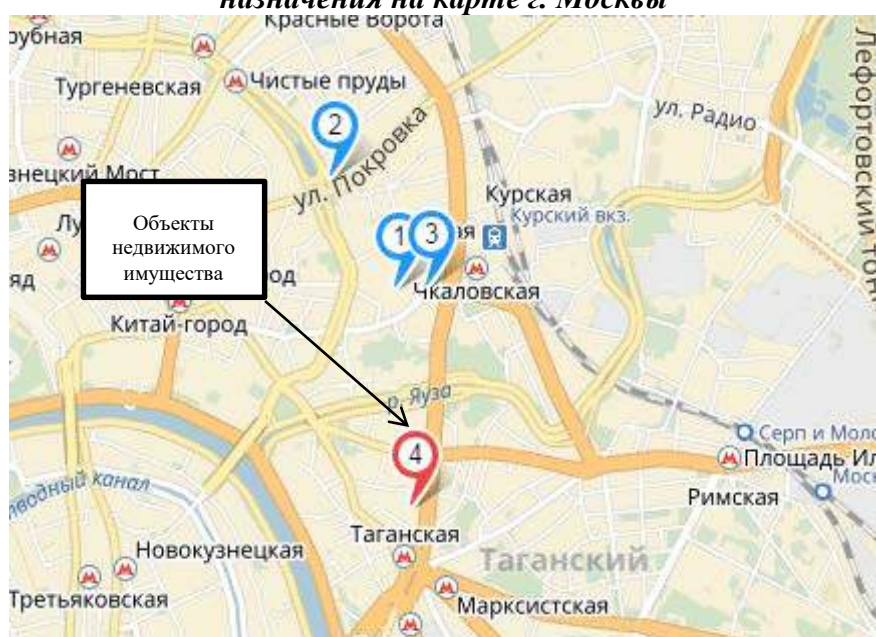
Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Таганский	Басманный	Басманный	Басманный
	Адрес расположения	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Подсосенский пер., 28С1	г. Москва, Чистопрудный бул., 23С1	г. Москва, Подсосенский пер., 23С2
	Ближайшая станция метро	Таганская	Чкаловская	Чистые пруды	Чкаловская
Физические характеристики	Удаленность от метро	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Линия застройки	Вторая линия	Первая линия (вход со двора)	Вторая линия	Первая линия
Экономические	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	Новое здание бизнес класса	В	В	В
	Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	Подвал
	Общая площадь, кв. м	285,40	126,00	180,00	266,90
	Наличие/отсутствие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические	Назначение объекта	Офисное/склад	Офисное	Офисное	Офисное
	Структура арендной ставки	С учетом	С учетом	С учетом	Без учета

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
характеристики		эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	коммунальных платежей
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	-	19 000	18 000	20 000
и	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	-	16 102	15 254	16 949
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/155264371/	https://www.cian.ru/rent/commercial/154090914/	https://www.cian.ru/rent/commercial/156613505/
	Контактные данные	-	8 495 181-46-06	8 985 385-98-70	8 495 542-11-42

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 10.7

Месторасположение объектов недвижимого имущества и объектов-аналогов офисного назначения на карте г. Москвы



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

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

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

Табл. 10.60

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения для объекта недвижимого имущества
1	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
2	Условия продажи (предложения)
3	Период между датами сделок (предложений) и оценки
4	Административный округ
5	Район ¹⁵
6	Адрес местоположения

¹⁵ Корректировка на район не применяется, в связи с тем, что данный элемент сравнения не влияет на итоговую стоимость, так как объекты-аналоги равноудалены друг от друга и располагаются в одном административном округе (см. Анализ рынка)

№ п/п	Элементы сравнения для объекта недвижимого имущества
7	Ближайшее окружение
8	Тип недвижимости
9	Категория здания
10	Общая площадь ¹⁶
11	Этаж расположения
12	Состояние отделки
13	Назначение

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

Табл. 10.61

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектами недвижимого имущества и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения для объекта недвижимого имущества
1	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
2	Удаленность от метро
3	Линия застройки ¹⁷
4	Наличие/отсутствие отдельного входа
5	Наличие/отсутствие паркинга
6	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости.

В рамках настоящего отчета корректировка на торг принята на основании справочника СРД-19,2016, стр. 17, где приводится среднее значение корректировки на торг для офисной недвижимости в размере - 9,50 %.

Таким образом, корректировка на торг в рамках настоящего Отчета составляет -9,50 %.

Анализ характеристик местоположения

Корректировка на удаленность от метро

Подробное описание корректировки на удаленность от метро представлено в п. 10.2 Отчета.

Анализ физических характеристик

Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа

Согласно сложившейся практике на рынке коммерческой недвижимости, объект, имеющий отдельный вход, более привлекателен для потенциального инвестора (собственника), поскольку информационная и транспортная доступность такого объекта значительно выше, чем у объекта, который имеет общий вход.

В связи с тем, что объекты-аналоги и оцениваемый объект различаются по данному элементу сравнения, Оценщик счел необходимым внести корректировку.

Значение данной корректировки было определено Оценщиком согласно данным профессиональной сети "Эксперты и оценщики".

¹⁶ Корректировка на различие в площади не вносится, так как предполагается реализация блоками различной площади.

¹⁷ При определении арендной ставки линия застройки не имеет оказывает большого влияния, в связи с чем корректировка не вносилась.

Таким образом, корректировка по отношению к объектам-аналогам с отдельным входом равна -9,02%¹⁸.

Корректировка на наличие/отсутствие паркинга

Согласно сложившейся практике на рынке коммерческой недвижимости, объект, имеющий паркинг, более привлекателен для потенциального инвестора (собственника), поскольку большая часть паркинга в Москве становится платным.

В связи с тем, что объекты-аналоги и оцениваемый объект различаются по данному элементу сравнения, Оценщик счел необходимым внести корректировку.

Значение данной корректировки было определено Оценщиком согласно данным профессиональной сети "Эксперты и оценщики".

Таким образом, корректировка по отношению к объектам-аналогам без паркинга равна 8,44% $(1/(1-7,78\%)-1)$ ¹⁹.

Корректировка на структуру арендной ставки

В связи с тем, что арендная ставка оцениваемых объектов включает в себя эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, к объектам-аналогам, арендная ставка которых не включает коммунальные платежи или эксплуатационные расходы, были внесены соответствующие корректировки.

Ниже представлен расчет корректировки.

Табл. 10.62

Корректировка на структуру арендной ставки

Величина	Наименование	Источник
4 712	Операционные расходы, руб./кв. м без учета НДС	СРД-19,2016
29,1%	Доля коммунальных платежей в составе ОР	RWAY ноябрь 2015
1 371	Величина коммунальных платежей руб./кв. м без учета НДС	

Источник информации: расчет, проведенный Оценщиком

Таким образом, к объектам-аналогам без коммунальных платежей была внесена абсолютная корректировка в размере 1 371 руб./кв.м без учета НДС, к объектам-аналогам без учета эксплуатационных расходов была внесена абсолютная корректировка в размере 3 144 руб./кв.м без учета НДС.

Внесение весовых коэффициентов

Подробное описание алгоритма расчета весовых коэффициентов приведено в п. 10.1.6 настоящего Отчета.

¹⁸<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/47-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

¹⁹<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/53-korrektirovka-na-nalichie-parkovki-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-s-parkovkoj-k-cenam-obektov-bez-parkovki-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Расчет среднерыночной величины арендной ставки офисных помещений, расположенных на средних этажах

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Величина арендной ставки (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	21 186	21 186	22 458
Передаваемые имущественные права	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	21 186	21 186	22 458
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	21 186	21 186	22 458
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-9,50%	-9,50%	-9,50%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	19 174	19 174	20 324
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	19 174	19 174	20 324
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	19 174	19 174	20 324
Район	-	Таганский	Замоскворечье	Таганский	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	19 174	19 174	20 324
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, ул. Земляной Вал, 50А/8С2	г. Москва, Николаямская ул., 28	г. Москва, Тетеринский пер., 4/8с2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	19 174	19 174	20 324
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Курская	Таганская	Таганская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	19 174	19 174	20 324
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	4,58%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 052	19 174	20 324
Типичное использование окружающей застройки	-	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 052	19 174	20 324
Линия застройки	-	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Вторая линия
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 052	19 174	20 324
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 052	19 174	20 324

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	-	Новое здание бизнес класса	A-B+	A-B+	A-B+
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 052	19 174	20 324
Этаж расположения	[кв. м]	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи	Средние этажи
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 052	19 174	20 324
Общая площадь, кв. м	-	Блоками	666,00	170,00	22,00
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	20 052	19 174	20 324
Наличие/отсутствие паркинга	-	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка	[%]	-	8,44%	8,44%	8,44%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	21 744	20 791	22 039
Состояние отделки (абсолютная корр)	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	21 744	20 791	22 039
Назначение объекта	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	21 744	20 791	22 039
Структура арендной ставки	-	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
Корректировка	руб./кв.м	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	21 744	20 791	22 039
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	22,52%	17,94%	17,94%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	4,44	5,58	5,58
Весовой коэффициент	[%]	-	28,48%	35,76%	35,76%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	6 193,43	7 434,57	7 880,64
Средневзвешенная величина арендной ставки (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	21 509		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.64

Расчет среднерыночной величины арендной ставки офисных помещений, расположенных в подвале

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Величина арендной ставки (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	16 102	15 254	16 949
Передаваемые имущественные права	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	16 102	15 254	16 949
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	16 102	15 254	16 949
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-9,50%	-9,50%	-9,50%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	13 805	15 339
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	13 805	15 339
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	13 805	15 339
Район	-	Таганский	Басманный	Басманный	Басманный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	13 805	15 339
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Подсосенский пер., 28С1	г. Москва, Чистопрудный бул., 23С1	г. Москва, Подсосенский пер., 23С2
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	13 805	15 339
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Чкаловская	Чистые пруды	Чкаловская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	13 805	15 339
Удаленность от метро	-	До 5 минут пешком	До 5 минут пешком	От 5 до 10 минут пешком	До 5 минут пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	4,58%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	14 437	15 339
Типичное использование окружающей застройки	-	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	14 437	15 339
Линия застройки	-	Вторая линия	Первая линия (вход со двора)	Вторая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	14 437	15 339
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	14 437	15 339
Категория здания, в котором располагается оцениваемый объект	-	Новое здание бизнес класса	В	В	В
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	14 437	15 339
Этаж расположения	[кв. м]	Подвал	Цоколь	Цоколь	Подвал
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	14 437	15 339
Общая площадь, кв. м	-	285,40	126,00	180,00	266,90
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	14 437	15 339
Наличие/отсутствие отдельного входа	-	Нет	Нет	Есть	Есть
Корректировка	[%]	-	0,00%	-9,02%	-9,02%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	13 135	13 955
Состояние отделки (абсолютная корр)	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	13 135	13 955
Назначение объекта	-	Офисное/склад	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	13 135	13 955
Структура арендной ставки	-	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей
Корректировка	руб./кв.м	-	0,00	0,00	1371,15
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	14 572	13 135	15 327
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	9,50%	23,10%	27,47%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	10,53	4,33	3,64
Весовой коэффициент	[%]	-	56,91%	23,40%	19,68%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	8 293,12	3 074,21	3 016,94
Средневзвешенная величина арендной ставки (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	14 384		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Расчет размера расходов

Определение коэффициента недоиспользования

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

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

Согласно аналитическим данным в среднем уровень вакантных площадей для исследуемого объекта составляет 13,90%.

Табл. 10.65

Уровень вакантных площадей

Наименование компании	Уровень вакантных площадей офис	Ссылка на источник информации
JLL (Рынок офисной недвижимости г. Москвы 4 кв. 2016)	15,50%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_Office_Market_Q4_2016_rus.pdf?13a0707c-fabe-4dcf-b675-c9564903fccf
Colliers International (1 квартал 2017 г. Рынок офисной недвижимости г. Москвы)	11,90%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_office_rus.pdf?la=ru-RU
NAI Besar, обзор рынка офисной недвижимости 1 кв. 2017	14,30%	http://naibecar.com/upload/iblock/171/1712ed0b2267725e78f446f35febbe8c.pdf
Средний уровень вакантных площадей офисной недвижимости	13,90%	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Определение операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Величина операционных и эксплуатационных расходов для офисной недвижимости, по данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№19, 2016, составила:

Табл. 10.1

Расходы

Наименование	Значение
Величина операционных расходов для объектов класса В в г. Москве	5 560 руб./кв. м с учетом НДС 4 712 руб./кв. м без учета НДС

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№19, 2016

Определение расходов на замещение

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта. Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле (модель Хоскольда):

$$P_{\text{зам}} = \frac{C_{\text{рем}} \times i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

$P_{\text{зам}}$ – ежегодные отчисления в фонд замещения,

$C_{\text{рем}}$ – стоимость капитального ремонта.

i – процентная ставка (средняя ставка для вклада для физических лиц и нефинансовых организаций в рублях на дату оценки на срок свыше года – 9,15 % (СББ № 2 (285))²⁰;

n – периодичность проведения капитального ремонта (периодичность проведения ремонта составляет для офисных помещений 25 лет, на основании консультаций со специалистами строительных компаний, а также в соответствии с периодичностью проведения ремонта зданий²¹).

Обоснование стоимости затрат на капитальный ремонт помещений было осуществлено на основе рыночных данных о стоимости ремонта и приведено в таблицах ниже.

Табл. 10.66

Расчет стоимости капитального ремонта офисных помещений, руб./кв. м

Наименование компании	Интернет-источник	Капитальный ремонт офисные помещения Стоимость работ с учетом материалов, руб. с НДС
Стройтехсервис-М	http://www.stroytechservis.ru/calculator/	11 150
"Триколор"	http://www.remont-skt.ru/services/remont-ofisov/	8 000
СК Практик	http://sk-praktik.com/remont-ofisa_magazina.html	12 900
Средняя стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м		10 683
Средняя стоимость работ и материалов без учета НДС, руб./кв. м		9 054

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

Расчет резерва на замещение показан на основе оцениваемого нежилого помещения общей площадью 146,6 кв. м.

Табл. 10.67

**Расчет резерва на замещение для оцениваемого нежилого помещения общей площадью
146,6 кв.м**

Наименование	Значение
Стоимость капитального ремонта, руб./кв. м	9 054,00
Периодичность проведения капитального ремонта, лет	25
Депозитная ставка (средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в 9,15% руб. сроком более 1 года)	
Резерв на замещение, руб./кв. м	104,54
Общая площадь, кв. м	146,60
Резерв на замещение, руб.	15 325

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – это коэффициент, характеризующий отношение чистого операционного дохода от владения недвижимым имуществом к его стоимости.

В рамках настоящего отчета ставка капитализации принята на основании агрегированных данных Конти²² для офисной недвижимости, значение которой составило 10,3%.

Расчет стоимости методом прямой капитализации

В связи с тем, что арендная ставка для офисных помещений, расположенных на средних этажах, определена для помещений с отделкой, в хорошем состоянии, к итоговой стоимости в рамках доходного подхода была внесена корректировка на ремонт (см. п. 10.2 Отчета).

Определение стоимости недвижимого имущества методом прямой капитализации приведен в нижеследующей таблице.

²⁰ <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1702r.pdf>

²¹ В. Т. Александров, В. Д. Ардзинов. "Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве". Практическое пособие .М.:Стройинформиздат. 2012, стр. 162

²² http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf

Табл. 10.68

Определение стоимости оцениваемого объекта общей площадью 146,6 кв.м методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Арендопригодная площадь помещений	кв. м	146,6
2	Среднерыночная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб./кв. м/год	21 509
3	Потенциальный валовый доход (1*2)	руб.	3 153 167
4	Коэффициент экономического недоиспользования	%	13,90%
5	Потери от недоиспользования помещений (3*4)	руб.	438 290
6	Действительный валовый доход (3-5)	руб.	2 714 876
7	Операционные расходы	руб.	690 759
8	Резерв на замещение	руб.	15 325
9	Чистый операционный доход ((6-(7+8))	руб.	2 008 792
10	Ставка капитализации	%	10,30%
11	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	19 502 832

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.69

Определение стоимости оцениваемого объекта общей площадью 128,5 кв.м методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Арендопригодная площадь помещений	кв. м	128,5
2	Среднерыночная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб./кв. м/год	21 509
3	Потенциальный валовый доход (1*2)	руб.	2 763 860
4	Коэффициент экономического недоиспользования	%	13,90%
5	Потери от недоиспользования помещений (3*4)	руб.	384 177
6	Действительный валовый доход (3-5)	руб.	2 379 684
7	Операционные расходы	руб.	605 475
8	Резерв на замещение	руб.	13 433
9	Чистый операционный доход ((6-(7+8))	руб.	1 760 776
10	Ставка капитализации	%	10,30%
11	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	17 094 911

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.70

Определение стоимости оцениваемого объекта общей площадью 79,9 кв.м методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Арендопригодная площадь помещений	кв. м	79,9
2	Среднерыночная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб./кв. м/год	21 509
3	Потенциальный валовый доход (1*2)	руб.	1 718 540
4	Коэффициент экономического недоиспользования	%	13,90%
5	Потери от недоиспользования помещений (3*4)	руб.	238 877
6	Действительный валовый доход (3-5)	руб.	1 479 663
7	Операционные расходы	руб.	376 478
8	Резерв на замещение	руб.	8 353
9	Чистый операционный доход ((6-(7+8))	руб.	1 094 833
10	Ставка капитализации	%	10,30%
11	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	10 629 443

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.71

Определение стоимости оцениваемого объекта общей площадью 82,8 кв.м методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Арендопригодная площадь помещений	кв. м	82,8
2	Среднерыночная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб./кв. м/год	21 509
3	Потенциальный валовый доход (1*2)	руб.	1 780 915
4	Коэффициент экономического недоиспользования	%	13,90%
5	Потери от недоиспользования помещений (3*4)	руб.	247 547
6	Действительный валовый доход (3-5)	руб.	1 533 368
7	Операционные расходы	руб.	390 142
8	Резерв на замещение	руб.	8 656
9	Чистый операционный доход ((6-(7+8)))	руб.	1 134 570
10	Ставка капитализации	%	10,30%
11	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	11 015 242

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.72

Определение стоимости оцениваемого объекта общей площадью 285,4 кв.м методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Арендопригодная площадь помещений	кв. м	285,4
2	Среднерыночная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб./кв. м/год	14 384
3	Потенциальный валовый доход (1*2)	руб.	4 105 271
4	Коэффициент экономического недоиспользования	%	13,90%
5	Потери от недоиспользования помещений (3*4)	руб.	570 633
6	Действительный валовый доход (3-5)	руб.	3 534 638
7	Операционные расходы	руб.	1 344 766
8	Резерв на замещение	руб.	29 835
9	Чистый операционный доход ((6-(7+8)))	руб.	2 160 036
10	Ставка капитализации	%	10,30%
11	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	20 971 228

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.73

Определение стоимости оцениваемого объекта общей площадью 393,3 кв.м методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Арендопригодная площадь помещений	кв. м	328,5
2	Среднерыночная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб./кв. м/год	21 509
3	Потенциальный валовый доход (1*2)	руб.	7 065 588
4	Коэффициент экономического недоиспользования	%	13,90%
5	Потери от недоиспользования помещений (3*4)	руб.	982 117
6	Действительный валовый доход (3-5)	руб.	6 083 471
7	Операционные расходы	руб.	1 547 847
8	Резерв на замещение	руб.	34 341
9	Чистый операционный доход ((6-(7+8)))	руб.	4 501 283
10	Ставка капитализации	%	10,30%
11	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	43 701 776
12	Стоимость ремонта, без учета НДС	руб.	2 974 239
13	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	40 727 537

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.74

Определение стоимости оцениваемого объекта общей площадью 669,9 кв.м методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Арендопригодная площадь помещений	кв. м	525,7
2	Среднерыночная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб./кв. м/год	21 509
3	Потенциальный валовый доход (1*2)	руб.	11 307 092
4	Коэффициент экономического недоиспользования	%	13,90%
5	Потери от недоиспользования помещений (3*4)	руб.	1 571 686
6	Действительный валовый доход (3-5)	руб.	9 735 406
7	Операционные расходы	руб.	2 477 027
8	Резерв на замещение	руб.	54 956
9	Чистый операционный доход ((6-(7+8))	руб.	7 203 423
10	Ставка капитализации	%	10,30%
11	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	69 936 145
12	Стоимость ремонта, без учета НДС	руб.	4 759 688
13	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	65 176 457

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.75

Определение стоимости оцениваемого объекта общей площадью 724,0 кв.м методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Арендопригодная площадь помещений	кв. м	597,8
2	Среднерыночная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб./кв. м/год	21 509
3	Потенциальный валовый доход (1*2)	руб.	12 857 865
4	Коэффициент экономического недоиспользования	%	13,90%
5	Потери от недоиспользования помещений (3*4)	руб.	1 787 243
6	Действительный валовый доход (3-5)	руб.	11 070 622
7	Операционные расходы	руб.	2 816 753
8	Резерв на замещение	руб.	62 493
9	Чистый операционный доход ((6-(7+8))	руб.	8 191 376
10	Ставка капитализации	%	10,30%
11	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	79 527 920
12	Стоимость ремонта, без учета НДС	руб.	5 412 481
13	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	74 115 438

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.76

Определение стоимости оцениваемого объекта общей площадью 356,5 кв.м методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Арендопригодная площадь помещений	кв. м	336,7
2	Среднерыночная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб./кв. м/год	21 509
3	Потенциальный валовый доход (1*2)	руб.	7 241 959
4	Коэффициент экономического недоиспользования	%	13,90%
5	Потери от недоиспользования помещений (3*4)	руб.	1 006 632
6	Действительный валовый доход (3-5)	руб.	6 235 327
7	Операционные расходы	руб.	1 586 485
8	Резерв на замещение	руб.	35 198

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
9	Чистый операционный доход ((6-(7+8))	руб.	4 613 644
10	Ставка капитализации	%	10,30%
11	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	44 792 657
12	Стоимость ремонта части помещения (209 кв.м), без учета НДС	руб.	1 892 286
13	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	42 900 371

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.77

Определение стоимости оцениваемого объекта общей площадью 495,5 кв.м методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Арендпригодная площадь помещений	кв. м	369,8
2	Среднерыночная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб./кв. м/год	21 509
3	Потенциальный валовый доход (1*2)	руб.	7 953 895
4	Коэффициент экономического недоиспользования	%	13,90%
5	Потери от недоиспользования помещений (3*4)	руб.	1 105 591
6	Действительный валовый доход (3-5)	руб.	6 848 304
7	Операционные расходы	руб.	1 742 447
8	Резерв на замещение	руб.	38 659
9	Чистый операционный доход ((6-(7+8))	руб.	5 067 198
10	Ставка капитализации	%	10,30%
11	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	49 196 093
12	Стоимость ремонта, без учета НДС	руб.	3 348 169
13	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС) (9/10)	руб.	45 847 924

Источник информации: расчеты Оценщика

10.2.7. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке

Согласно п. 25 ФСО № 1, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Основываясь на трех подходах к оценке (сравнительного, доходного и затратного), Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с их учетом количественного и качественного значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Краткая характеристика используемых подходов приведена ниже.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость

рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

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

Применение метода сравнения продаж затруднено из-за того, что на рынке присутствуют только цены предложений, сведения о ценах сделок недоступны, что снижает точность расчетов.

Краткая характеристика доходного подхода

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

Расхождение промежуточных результатов обусловлено различием методологии в подходах.

Также учитывая текущую ситуацию на рынке недвижимости, рынок аренды "просел", а предложения о продаже, как правило, завышаются, исходя из личных представлений продавца о цене объекта.

Таким образом, основываясь на вышесказанном, на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

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

Табл. 10.78

Согласование результатов расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов

№ п/а	Наименование	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	Согласованная стоимость, руб. без учета НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, кад.№77:01:0002026:2405, расположенное по адресу: г.Москва, пер.Тетеринский, д.18, строен.2,	23 486 976	19 502 832	21 494 904
2	Помещение, назначение: кад.№ 77:01:0002026:2412, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	20 711 597	17 094 911	18 903 254
3	Помещение, назначение: кад.№ 77:01:0002026:2200, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	13 168 219	10 629 443	11 898 831
4	Нежил. пом. пл. 82,8 кв.м.этаж-1,пом.IV,ком 1, инв.№00000005 Кад. №77:01:0002026:2408	13 625 905	11 015 242	12 320 573
5	неж. пом. эт.-5 пом.№III ком.с 1 по 7,10-285.4 к.м 77:01:0002026:2413	26 051 440	20 971 228	23 511 334
6	неж. помещ. №II- комнаты	48 989 048	40 727 537	44 858 292

№ п/а	Наименование	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	Согласованная стоимость, руб. без учета НДС
	с 1 по 17 на 4 эт. 393,3 77:01:0002026:2403			
7	неж. помещ. №II комнаты с 8 по 22 на 2 эт. 669,9м 77:01:0002026:2407	78 765 335	65 176 457	71 970 896
8	неж. помещ. №II, IX, VIII на 3 эт. 724 кв.м. 77:01:0002026:2406	86 752 261	74 115 438	80 433 850
9	неж. помещ. эт.1 -ком.3; пом.№1 ком. с 1по 6-356,5 77:01:0002026:2404	50 150 054	42 900 371	46 525 213
10	неж. помещ.№II- комнаты 7, с 9 по 23 на 1 эт.495,5 77:01:0002026:2409	58 350 220	45 847 924	52 099 072
ИТОГО				384 016 219

Источник информации: расчеты Оценщика

Ниже в таблице представлены итоговые стоимости оцениваемых нежилых помещений.

Табл. 10.79

Итоговые стоимости оцениваемых нежилых помещений

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 кв. м без учета НДС	Стоимость, руб. без учета НДС
Нежилая недвижимость				
1	Помещение, назначение: нежилое, кад.№77:01:0002026:2405, расположенное по адресу: г.Москва, пер.Тетеринский, д.18, строен.2,	146,6	146 623	21 494 904
2	Помещение, назначение: кад.№ 77:01:0002026:2412, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	128,5	147 107	18 903 254
3	Помещение, назначение: кад.№ 77:01:0002026:2200, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.	79,9	148 922	11 898 831
4	Нежил. пом. пл. 82,8 кв.м.этаж-1,пом.IV,ком 1, инв.№00000005 Кад. №77:01:0002026:2408	82,8	148 799	12 320 573
5	неж. пом. эт.-5 пом.№III ком.с 1 по 7,10-285.4 к.м 77:01:0002026:2413	285,4	82 380	23 511 334
6	неж. помещ. №II- комнаты с 1 по 17 на 4 эт. 393,3 77:01:0002026:2403	393,3	114 056	44 858 292
7	неж. помещ. №II комнаты с 8 по 22 на 2 эт. 669,9м 77:01:0002026:2407	669,9	107 435	71 970 896
8	неж. помещ. №II, IX, VIII на 3 эт. 724 кв.м. 77:01:0002026:2406	724	111 096	80 433 850
9	неж. помещ. эт.1 -ком.3; пом.№1 ком. с 1по 6-356,5 77:01:0002026:2404	356,5	130 506	46 525 213
10	неж. помещ.№II- комнаты 7, с 9 по 23 на 1 эт.495,5 77:01:0002026:2409	495,5	105 144	52 099 072
ИТОГО		3362,4		384 016 219

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

384 016 219 руб.

(Триста восемьдесят четыре миллиона шестнадцать тысяч двести девятнадцать) руб.

10.3. Определение рыночной стоимости машиномест в подземном паркинге в рамках сравнительного подхода

Методология расчета представлена в п. 10 Отчета.

10.3.1.1. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и

объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а так же по результатам обзвона.

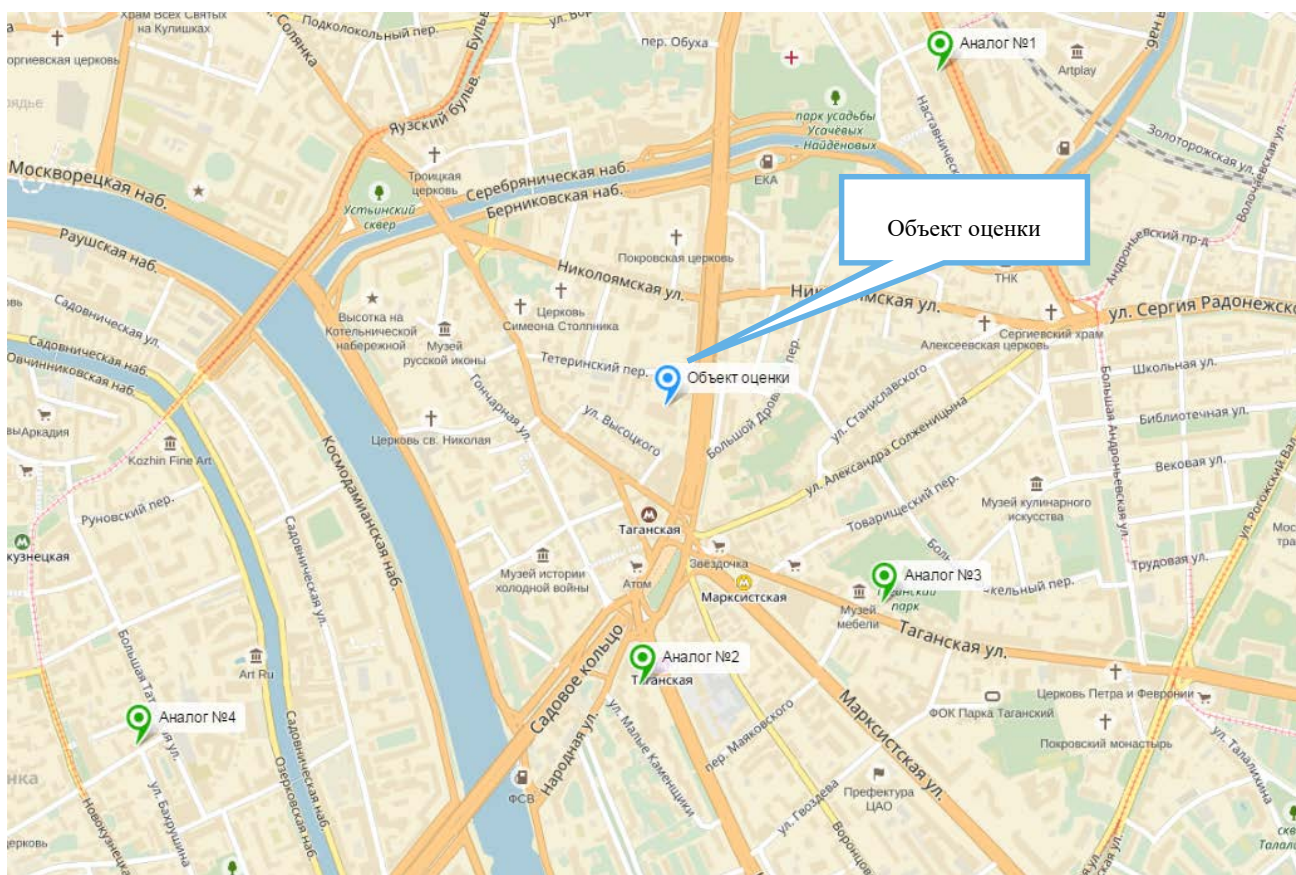
Табл. 10.80

Репрезентативная выборка машиномест в подземном паркинге площадью

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
	Адрес расположения	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Наставнический пер., вл3	г. Москва, ул Большие Каменщики, 2	г. Москва, ул. Таганская д.15с2	Москва, Вишняковский переулок д. 4
	Ближайшая станция метро	Таганская	Курская	Таганская	Марксистская	Марксистская
Физические характеристики	Типичное использование окружающей застройки	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
	Тип недвижимости	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
	Категория здания, в котором располагается помещение	Новое здание бизнес класса	Новое здание бизнес класса	Новое здание бизнес класса	Новое здание бизнес класса	Новое здание бизнес класса
	Общая площадь, кв. м	В среднем 15 кв. м	13,40	15,70	12,00	17,20
	Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. за 1 машиноместо (с учетом НДС)	-	2 000 000	1 990 000	1 700 000	1 790 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/148224217/	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_9668	http://garagnik.ru/or/derinfo/5354.htm	http://garagnik.ru/or/derinfo/5354.htm
	Контактные данные	-	8 915 367-94-74	8 968 796-76-00	8 926 962 51 90	8 926 172 24 46

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов на карте г. Москвы



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

10.3.2. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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

Табл. 10.81

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектами недвижимого имущества и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения для объекта недвижимого имущества
1	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
2	Различия в площади

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости.

Как правило, величина стоимости при продаже машиномест в паркинге на вторичном рынке согласуется с потенциальным покупателем и подразумевает скидку на торг.

В рамках настоящего отчета были собраны посредством обзвона данные компаний о потенциальном дисконте в абсолютном значении. Ниже представлены результаты анализа.

Далее Оценщиком была определена доля потенциального дисконта в стоимости каждого объекта-аналога, из чего было получено среднее значение корректировки на торг для машиномест.

Корректировка на торг для машиномест

Наименование	Цена, руб./машиноместо	Торг, руб./машиноместо	Корректировка
Объект аналог № 1	2 000 000	116 667	5,83%
Объект аналог № 2	1 990 000	116 667	5,86%
Объект аналог № 3	1 700 000	116 667	6,86%
Объект аналог № 4	1 790 000	116 667	6,52%
Итого, среднее значение, %			6,27%

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таким образом, корректировка на торг в рамках настоящего Отчета составляет -6,27 %.

Корректировка на площадь машиноместа

Площадь машиноместа является одним из ценообразующих параметров при оценке рыночной стоимости машиномест. Машиноместа большей площади стоят дороже, так как вмещают более габаритные автомобили.

В связи с тем, что оцениваемые машиноместа имеют различный масштаб, расчет стоимости 1 машиноместа производился для машиноместа средней площадью 15 кв.м, таким образом к итоговому значению была введена корректировка на основе соотношения машиноместа площадью 15 кв.м и машиноместа площадью 20 кв. м ($15/20=0,75$, т.е. -25%).

Таким образом, повышающая корректировка для машиномест площадью 20 кв. м составила 33% ($(1/(1-25\%))-1$).

Внесение весовых коэффициентов

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта оценки на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования²³.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта оценки.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть количество поправок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило:

чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки по формуле:

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

где:

- K – искомый весовой коэффициент;
- n – номер аналога;
- S1..n – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

²³ Экономика недвижимости (Н. А. Щербакова).

- S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;
- S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;
- S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;
- $1/S_n$ – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода представлен ниже.

10.3.3. Расчет значения единицы сравнения и стоимости объекта оценки

Расчет стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в табл. ниже.

Рыночная стоимость 1 машиноместа в подземном паркинге

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./место]	-	2 000 000	1 990 000	1 700 000	1 790 000
Передаваемые имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./место]	-	2 000 000	1 990 000	1 700 000	1 790 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./место]	-	2 000 000	1 990 000	1 700 000	1 790 000
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-6,27%	-6,27%	-6,27%	-6,27%
Скорректированная цена предложения	[руб./место]	-	1 874 618	1 865 245	1 593 425	1 677 783
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./место]	-	1 874 618	1 865 245	1 593 425	1 677 783
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./место]	-	1 874 618	1 865 245	1 593 425	1 677 783
Район	-	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский	Таганский
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./место]	-	1 874 618	1 865 245	1 593 425	1 677 783
Адрес расположения	-	г. Москва, Тетеринский пер., д. 18с2	г. Москва, Наставнический пер., вл3	г. Москва, ул. Большие Каменщики, 2	г. Москва, ул. Таганская д.15с2	Москва, Вишняковский переулок д. 4
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./место]	-	1 874 618	1 865 245	1 593 425	1 677 783
Ближайшая станция метро	-	Таганская	Курская	Таганская	Марксистская	Марксистская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./место]	-	1 874 618	1 865 245	1 593 425	1 677 783
Типичное использование окружающей застройки	-	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения	Преимущественно объекты коммерческого и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./место]	-	1 874 618	1 865 245	1 593 425	1 677 783
Тип недвижимости	-	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./место]	-	1 874 618	1 865 245	1 593 425	1 677 783
Категория здания, в котором располагается помещение	-	Новое здание бизнес класса	Новое здание бизнес класса	Новое здание бизнес класса	Новое здание бизнес класса	Новое здание бизнес класса
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./место]	-	1 874 618	1 865 245	1 593 425	1 677 783

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Общая площадь, кв. м	-	В среднем 15 кв. м	13,40	15,70	12,00	17,20
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./мместо]	-	1 874 618	1 865 245	1 593 425	1 677 783
Наличие коммуникаций	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./мместо]	-	1 874 618	1 865 245	1 593 425	1 677 783
Состояние отделки	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./мместо]	-	1 874 618	1 865 245	1 593 425	1 677 783
Назначение	-	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./мместо]	-	1 874 618	1 865 245	1 593 425	1 677 783
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	15,95	15,95	15,95	15,95
Весовой коэффициент	[%]	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Взвешенный удельный показатель	[руб./мместо]	-	468 654,48	466 311,21	398 356,31	419 445,76
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./мместо]	-	1 752 768			
Средневзвешенная величина рыночной стоимости машиноместа площадью 15 кв. м (без учета НДС)			1 485 396			
Корректировка на машиноместа площадью 20 кв. м	%		33%			
Средневзвешенная величина рыночной стоимости машиноместа площадью 20 кв.м (без учета НДС)	[руб./мместо]		1 980 529			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Ниже в таблице представлены итоговые стоимости оцениваемых машиномест.

Табл. 10.84

Итоговые стоимости оцениваемых машиномест

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб. за 1 машиноместо без учета НДС
1	Машиноместо № 243, назначение: нежилое, общая площадь 14, 6 кв.м кадастровый номер объекта: 77:01:0002026:2165	14,6	1 485 396
2	Машиноместо № 248, назначение: нежилое, общая площадь 14, 7 кв.м, кад.№ 77:01:0002026:2201	14,7	1 485 396
3	Машиноместо №100 этаж -3, инв.№00000016 Кад.№77:01:0002026:2032	14,3	1 485 396
4	Машиноместо №101 этаж -3, инв.№00000017 Кад. №77:01:0002026:2155	13,4	1 485 396
5	Машиноместо №102 этаж -3, инв.№00000020 Кад. №77:01:0002026:2071	14,9	1 485 396
6	Машиноместо №103 этаж -3, инв.№00000021 Кад.№77:01:0002026:2085	14,3	1 485 396
7	Машиноместо №104 этаж -3, инв.№00000019 Кад. №77:01:0002026:2047	13,4	1 485 396
8	Машиноместо №158 этаж -3, инв.№00000013 Кад. №77:01:0002026:2312	13,4	1 485 396
9	Машиноместо №67 этаж -4, инв.№00000015 Кад. №77:01:0002026:2227	21,4	1 980 529
10	Машиноместо №77 этаж -4, инв.№00000022 Кад. №77:01:0002026:2057	21,6	1 980 529
11	Машиноместо №78 этаж -4, инв.№00000023 Кад. №77:01:0002026:2294	21,6	1 980 529
12	Машиноместо №92 этаж -3, инв.№00000006 Кад. №77:01:0002026:2228	15,4	1 485 396
13	Машиноместо №93 этаж -3, инв.№00000007 Кад №77:01:0002026:2117	16,4	1 485 396
14	Машиноместо №94 этаж -3, инв.№00000008 Кад.№77:01:0002026:2236	14,3	1 485 396
15	Машиноместо №95 этаж -3, инв.№00000009 Кад. №77:01:0002026:2265	13,4	1 485 396
16	Машиноместо №96 этаж -3, инв.№00000010 Кад. №77:01:0002026:2222	14,4	1 485 396
17	Машиноместо №97 этаж -3, инв.№00000011 Кад. №77:01:0002026:2069	13,8	1 485 396
18	Машиноместо №98 этаж -3, инв.№00000012 Кад. №77:01:0002026:2188	13,0	1 485 396
19	Машиноместо №99 этаж -3, инв.№00000014 Кад. №77:01:0002026:2336	14,4	1 485 396
20	Машиноместо №105 этаж -3 77:01:0002026:2122	13,5	1 485 396
21	Машиноместо №106 этаж -3 77:01:0002026:2214	15,4	1 485 396
22	Машиноместо №107 этаж -3 77:01:0002026:2244	13,8	1 485 396
23	Машиноместо №108 этаж -3 77:01:0002026:2080	13,5	1 485 396
24	Машиноместо №109 этаж -3 77:01:0002026:2063	14,7	1 485 396
25	Машиноместо №110 этаж -3 77:01:0002026:2297	13,9	1 485 396
26	Машиноместо №111 этаж -3 77:01:0002026:2131	14,6	1 485 396
27	Машиноместо №112 этаж -3 77:01:0002026:2087	14,7	1 485 396
28	Машиноместо №113 этаж -3 77:01:0002026:2099	13,9	1 485 396
29	Машиноместо №114 этаж -3 77:01:0002026:2088	14,6	1 485 396
30	Машиноместо №115 этаж -3 77:01:0002026:2230	14,5	1 485 396
31	Машиноместо №116 этаж -3 77:01:0002026:2061	13,9	1 485 396
32	Машиноместо №117 этаж -3 77:01:0002026:2204	14,6	1 485 396
33	Машиноместо №118 этаж -3 77:01:0002026:2279	14,7	1 485 396
34	Машиноместо №119 этаж -3 77:01:0002026:2334	13,9	1 485 396
35	Машиноместо №120 этаж -3 77:01:0002026:2102	14,6	1 485 396
36	Машиноместо №121 этаж -3 77:01:0002026:2337	15,3	1 485 396
37	Машиноместо №122 этаж -3 77:01:0002026:2223	14,3	1 485 396
38	Машиноместо №123 этаж -3 77:01:0002026:2132	14,4	1 485 396
39	Машиноместо №124 этаж -3 77:01:0002026:2041	13,9	1 485 396
40	Машиноместо №125 этаж -3 77:01:0002026:2042	14,7	1 485 396
41	Машиноместо №126 этаж -3 77:01:0002026:2098	14,6	1 485 396
42	Машиноместо №127 этаж -3 77:01:0002026:2293	13,9	1 485 396
43	Машиноместо №128 этаж -3 77:01:0002026:2107	13,9	1 485 396
44	Машиноместо №129 этаж -3 77:01:0002026:2167	14,6	1 485 396
45	Машиноместо №130 этаж -3 77:01:0002026:2101	13,9	1 485 396
46	Машиноместо №131 этаж -3 77:01:0002026:2301	14,7	1 485 396
47	Машиноместо №132 этаж -3 77:01:0002026:2314	14,6	1 485 396

48	Машиноместо №133 этаж -3 77:01:0002026:2209	13,9	1 485 396
49	Машиноместо №134 этаж -3 77:01:0002026:2151	14,7	1 485 396
50	Машиноместо №135 этаж -3 77:01:0002026:2036	14,2	1 485 396
51	Машиноместо №136 этаж -3 77:01:0002026:2023	13,9	1 485 396
52	Машиноместо №137 этаж -3 77:01:0002026:2311	15,4	1 485 396
53	Машиноместо №138 этаж -3 77:01:0002026:2079	17,4	1 485 396
54	Машиноместо №139 этаж -3 77:01:0002026:2212	19,7	1 980 529
55	Машиноместо №140 этаж -3 77:01:0002026:2181	17,2	1 485 396
56	Машиноместо №141 этаж -3 77:01:0002026:2300	16,4	1 485 396
57	Машиноместо №142 этаж -3 77:01:0002026:2326	13,5	1 485 396
58	Машиноместо №143 этаж -3 77:01:0002026:2094	13,4	1 485 396
59	Машиноместо №144 этаж -3 77:01:0002026:2114	13,4	1 485 396
60	Машиноместо №145 этаж -3 77:01:0002026:2304	13,5	1 485 396
61	Машиноместо №146 этаж -3 77:01:0002026:2050	13,4	1 485 396
62	Машиноместо №147 этаж -3 77:01:0002026:2045	13,4	1 485 396
63	Машиноместо №148 этаж -3 77:01:0002026:2104	13,5	1 485 396
64	Машиноместо №149 этаж -3 77:01:0002026:2031	13,4	1 485 396
65	Машиноместо №150 этаж -3 77:01:0002026:2221	13,4	1 485 396
66	Машиноместо №151 этаж -3 77:01:0002026:2048	13,5	1 485 396
67	Машиноместо №152 этаж -3 77:01:0002026:2141	13,4	1 485 396
68	Машиноместо №153 этаж -3 77:01:0002026:2232	13,4	1 485 396
69	Машиноместо №154 этаж -3 77:01:0002026:2333	13,5	1 485 396
70	Машиноместо №155 этаж -3 77:01:0002026:2086	13,4	1 485 396
71	Машиноместо №156 этаж -3 77:01:0002026:2255	13,4	1 485 396
72	Машиноместо №157 этаж -3 77:01:0002026:2284	13,5	1 485 396
73	Машиноместо №159 этаж -3 77:01:0002026:2213	13,4	1 485 396
74	Машиноместо №162 этаж -2 77:01:0002026:2024	14,3	1 485 396
75	Машиноместо №163 этаж -2 77:01:0002026:2039	13,4	1 485 396
76	Машиноместо №164 этаж -2 77:01:0002026:2022	14,4	1 485 396
77	Машиноместо №165 этаж -2 77:01:0002026:2027	13,8	1 485 396
78	Машиноместо №166 этаж -2 77:01:0002026:2095	13,0	1 485 396
79	Машиноместо №167 этаж -2 77:01:0002026:2035	14,4	1 485 396
80	Машиноместо №171 этаж -2 77:01:0002026:2338	14,3	1 485 396
81	Машиноместо №172 этаж -2 77:01:0002026:2033	13,4	1 485 396
82	Машиноместо №173 этаж -2 77:01:0002026:2318	13,5	1 485 396
83	Машиноместо №177 этаж -2 77:01:0002026:2327	14,7	1 485 396
84	Машиноместо №178 этаж -2 77:01:0002026:2092	13,9	1 485 396
85	Машиноместо №179 этаж -2 77:01:0002026:2049	14,6	1 485 396
86	Машиноместо №180 этаж -2 77:01:0002026:2280	14,7	1 485 396
87	Машиноместо №181 этаж -2 77:01:0002026:2275	13,9	1 485 396
88	Машиноместо №182 этаж -2 77:01:0002026:2306	14,6	1 485 396
89	Машиноместо №183 этаж -2 77:01:0002026:2133	14,5	1 485 396
90	Машиноместо №184 этаж -2 77:01:0002026:2096	13,9	1 485 396
91	Машиноместо №185 этаж -2 77:01:0002026:2250	14,6	1 485 396
92	Машиноместо №186 этаж -2 77:01:0002026:2235	14,7	1 485 396
93	Машиноместо №187 этаж -2 77:01:0002026:2254	13,9	1 485 396
94	Машиноместо №188 этаж -2 77:01:0002026:2272	14,6	1 485 396
95	Машиноместо №189 этаж -2 77:01:0002026:2128	15,3	1 485 396
96	Машиноместо №190 этаж -2 77:01:0002026:2175	14,8	1 485 396
97	Машиноместо №191 этаж -2 77:01:0002026:2110	13,9	1 485 396
98	Машиноместо №192 этаж -2 77:01:0002026:2419	13,9	1 485 396
99	Машиноместо №193 этаж -2 77:01:0002026:2423	14,7	1 485 396
100	Машиноместо №194 этаж -2 77:01:0002026:2025	14,6	1 485 396
101	Машиноместо №195 этаж -2 77:01:0002026:2138	13,9	1 485 396
102	Машиноместо №196 этаж -2 77:01:0002026:2237	13,9	1 485 396
103	Машиноместо №197 этаж -2 77:01:0002026:2305	14,6	1 485 396
104	Машиноместо №198 этаж -2 77:01:0002026:2034	13,9	1 485 396
105	Машиноместо №199 этаж -2 77:01:0002026:2040	14,7	1 485 396
106	Машиноместо №200 этаж -2 77:01:0002026:2295	14,6	1 485 396
107	Машиноместо №201 этаж -2 77:01:0002026:2174	13,9	1 485 396
108	Машиноместо №202 этаж -2 77:01:0002026:2197	14,7	1 485 396
109	Машиноместо №203 этаж -2 77:01:0002026:2195	14,2	1 485 396
110	Машиноместо №204 этаж -2 77:01:0002026:2243	13,9	1 485 396
111	Машиноместо №205 этаж -2 77:01:0002026:2121	15,4	1 485 396
112	Машиноместо №206 этаж -2 77:01:0002026:2289	16,0	1 485 396
113	Машиноместо №209 этаж -2 77:01:0002026:2246	16,2	1 485 396
114	Машиноместо №210 этаж -2 77:01:0002026:2308	13,5	1 485 396
115	Машиноместо №211 этаж -2 77:01:0002026:2111	13,4	1 485 396
116	Машиноместо №212 этаж -2 77:01:0002026:2105	13,4	1 485 396
117	Машиноместо №213 этаж -2 77:01:0002026:2229	13,5	1 485 396
118	Машиноместо №214 этаж -2 77:01:0002026:2184	13,4	1 485 396
119	Машиноместо №215 этаж -2 77:01:0002026:2125	13,4	1 485 396

120	Машиноместо №219	этаж -2 77:01:0002026:2126	13,5	1 485 396
121	Машиноместо №220	этаж -2 77:01:0002026:2130	13,4	1 485 396
122	Машиноместо №221	этаж -2 77:01:0002026:2258	13,4	1 485 396
123	Машиноместо №222	этаж -2 77:01:0002026:2247	13,5	1 485 396
124	Машиноместо №223	этаж -2 77:01:0002026:2078	13,4	1 485 396
125	Машиноместо №224	этаж -2 77:01:0002026:2253	13,4	1 485 396
126	Машиноместо №225	этаж -2 77:01:0002026:2424	13,5	1 485 396
127	Машиноместо №226	этаж -2 77:01:0002026:2422	13,4	1 485 396
128	Машиноместо №227	этаж -2 77:01:0002026:2183	13,4	1 485 396
129	Машиноместо №230	этаж -1 77:01:0002026:2262	14,3	1 485 396
130	Машиноместо №231	этаж -1 77:01:0002026:2119	13,4	1 485 396
131	Машиноместо №232	этаж -1 77:01:0002026:2186	14,4	1 485 396
132	Машиноместо №236	этаж -1 77:01:0002026:2029	17,7	1 485 396
133	Машиноместо №237	этаж -1 77:01:0002026:2158	14,6	1 485 396
134	Машиноместо №238	этаж -1 77:01:0002026:2065	13,9	1 485 396
135	Машиноместо №239	этаж -1 77:01:0002026:2170	14,7	1 485 396
136	Машиноместо №244	этаж -1 77:01:0002026:2339	13,9	1 485 396
137	Машиноместо №246	этаж -1 77:01:0002026:2321	14,6	1 485 396
138	Машиноместо №247	этаж -1 77:01:0002026:2062	13,9	1 485 396
139	Машиноместо №250	этаж -1 77:01:0002026:2299	17,6	1 485 396
140	Машиноместо №251	этаж -1 77:01:0002026:2225	13,9	1 485 396
141	Машиноместо №252	этаж -1 77:01:0002026:2129	13,9	1 485 396
142	Машиноместо №253	этаж -1 77:01:0002026:2263	14,7	1 485 396
143	Машиноместо №254	этаж -1 77:01:0002026:2145	14,6	1 485 396
144	Машиноместо №255	этаж -1 77:01:0002026:2051	13,9	1 485 396
145	Машиноместо №256	этаж -1 77:01:0002026:2064	13,9	1 485 396
146	Машиноместо №258	этаж -1 77:01:0002026:2056	13,9	1 485 396
147	Машиноместо №260	этаж -1 77:01:0002026:2215	14,6	1 485 396
148	Машиноместо №261	этаж -1 77:01:0002026:2252	13,9	1 485 396
149	Машиноместо №262	этаж -1 77:01:0002026:2290	14,7	1 485 396
150	Машиноместо №264	этаж -1 77:01:0002026:2082	17,6	1 485 396
151	Машиноместо №265	этаж -1 77:01:0002026:2417	13,4	1 485 396
152	Машиноместо №266	этаж -1 77:01:0002026:2421	13,4	1 485 396
153	Машиноместо №267	этаж -1 77:01:0002026:2238	13,5	1 485 396
154	Машиноместо №268	этаж -1 77:01:0002026:2187	13,4	1 485 396
155	Машиноместо №269	этаж -1 77:01:0002026:2277	13,4	1 485 396
156	Машиноместо №270	этаж -1 77:01:0002026:2273	13,5	1 485 396
157	Машиноместо №271	этаж -1 77:01:0002026:2257	13,4	1 485 396
158	Машиноместо №272	этаж -1 77:01:0002026:2146	13,4	1 485 396
159	Машиноместо №273	этаж -1 77:01:0002026:2240	13,5	1 485 396
160	Машиноместо №274	этаж -1 77:01:0002026:2109	13,4	1 485 396
161	Машиноместо №30	этаж -5 77:01:0002026:2059	14,8	1 485 396
162	Машиноместо №46	этаж -5 77:01:0002026:2149	16,8	1 485 396
163	Машиноместо №48	этаж -5 77:01:0002026:2216	13,5	1 485 396
164	Машиноместо №49	этаж -5 77:01:0002026:2286	13,4	1 485 396
165	Машиноместо №50	этаж -5 77:01:0002026:2282	13,4	1 485 396
166	Машиноместо №51	этаж -5 77:01:0002026:2070	13,5	1 485 396
167	Машиноместо №52	этаж -5 77:01:0002026:2205	13,4	1 485 396
168	Машиноместо №53	этаж -5 77:01:0002026:2177	13,4	1 485 396
169	Машиноместо №54	этаж -5 77:01:0002026:2207	13,5	1 485 396
170	Машиноместо №55	этаж -5 77:01:0002026:2152	13,4	1 485 396
171	Машиноместо №56	этаж -5 77:01:0002026:2030	13,4	1 485 396
172	Машиноместо №57	этаж -5 77:01:0002026:2317	19,9	1 980 529
173	Машиноместо №58	этаж -5 77:01:0002026:2329	18,9	1 980 529
174	Машиноместо №59	этаж -5 77:01:0002026:2067	18,0	1 980 529
175	Машиноместо №60	этаж -5 77:01:0002026:2112	17,1	1 485 396
176	Машиноместо №61	этаж -5 77:01:0002026:2075	16,4	1 485 396
177	Машиноместо №62	этаж -5 77:01:0002026:2298	15,8	1 485 396
178	Машиноместо №63	этаж -5 77:01:0002026:2283	14,7	1 485 396
179	Машиноместо №64	этаж -5 77:01:0002026:2330	13,7	1 485 396
180	Машиноместо №65	этаж -5 77:01:0002026:2084	12,8	1 485 396
181	Машиноместо №66	этаж -4 77:01:0002026:2161	21,9	1 980 529
182	Машиноместо №68	этаж -4 77:01:0002026:2420	21,6	1 980 529
183	Машиноместо №69	этаж -4 77:01:0002026:2074	21,6	1 980 529
184	Машиноместо №70	этаж -4 77:01:0002026:2179	21,6	1 980 529
185	Машиноместо №71	этаж -4 77:01:0002026:2182	21,6	1 980 529
186	Машиноместо №72	этаж -4 77:01:0002026:2147	17,4	1 485 396
187	Машиноместо №73	этаж -4 77:01:0002026:2211	14,0	1 485 396
188	Машиноместо №74	этаж -4 77:01:0002026:2220	14,5	1 485 396
189	Машиноместо №75	этаж -4 77:01:0002026:2194	14,5	1 485 396
190	Машиноместо №76	этаж -4 77:01:0002026:2076	21,6	1 980 529
191	Машиноместо №79	этаж -4 77:01:0002026:2288	21,6	1 980 529

192	Машиноместо №80 этаж -4 77:01:0002026:2168	18,2	1 980 529
193	Машиноместо №81 этаж -4 77:01:0002026:2217	14,3	1 485 396
194	Машиноместо №82 этаж -4 77:01:0002026:2153	13,4	1 485 396
195	Машиноместо №83 этаж -4 77:01:0002026:2206	13,5	1 485 396
196	Машиноместо №84 этаж -4 77:01:0002026:2043	20,1	1 980 529
197	Машиноместо №85 этаж -4 77:01:0002026:2160	20,1	1 980 529
198	Машиноместо №86 этаж -4 77:01:0002026:2315	20,1	1 980 529
199	Машиноместо №87 этаж -4 77:01:0002026:2324	20,1	1 980 529
200	Машиноместо №88 этаж -4 77:01:0002026:2169	20,1	1 980 529
201	Машиноместо №89 этаж -4 77:01:0002026:2302	20,1	1 980 529
202	Машиноместо №90 этаж -4 77:01:0002026:2089	20,1	1 980 529
203	Машиноместо №91 этаж -4 77:01:0002026:2210	20,1	1 980 529
ИТОГО			312 923 447

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, величина рыночной стоимости машиномест в подземном паркинге по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

312 923 447 руб.

(Триста двенадцать миллионов девятьсот двадцать три тысячи пятьсот девять) руб.

10.4. Итоговая рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, Тетеринский пер, д. 18, стр. 2

Ниже в таблице представлена итоговая стоимость оцениваемых объектов.

Табл. 10.85

Итоговая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, Тетеринский пер, д. 18, стр. 2

Наименование	Общая площадь, кв. м/кол-во машиномест	Стоимость, руб. без учета НДС (жилая недвижимость НДС не облагается)
Жилая недвижимость	3 444	1 684 502 107
Нежилая недвижимость	3 362	384 016 219
Машиноместа	203	312 923 447
Рыночная стоимость оцениваемых объектов, реализуемых по отдельности руб., округленно		2 381 441 773

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, Тетеринский пер, д. 18, стр. 2, при реализации каждого объекта по отдельности составляет (без учета НДС):

2 381 441 773 руб.

(Два миллиарда триста восемьдесят один миллион четыреста сорок одна тысяча семьсот семьдесят три) руб.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ОБЪЕКТА, РЕАЛИЗУЕМОГО ОТДЕЛЬНЫМИ ПОЗИЦИЯМИ

Основой возникновения ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных или условно чрезвычайных обстоятельств, приводящих к нарушению рыночных факторов. К таким обстоятельствам относится фактор ограниченности времени продажи и фактор вынужденности продажи. Т.е., продавец обязан продать имущество в короткие сроки, а покупатель испытывает недостаток информации об объекте сделки. Период для проведения маркетингового исследования ограничен для обеих сторон. При планомерной ликвидации, по сравнению с вынужденной, у продавца есть запас времени на поиск более выгодных условий сделки, а у покупателя – для получения более полной информации об объекте сделки.

Для расчета ликвидационной стоимости Оценщиком использована методика, основанная на предположениях о мотивах приобретателя как потенциального инвестора.

- С точки зрения потенциального покупателя приобретаемого имущества по ликвидационной стоимости, на которого впоследствии не будут наложены ограничения по срокам экспозиции приобретенного имущества, данный покупатель может затем реализовать это имущество по рыночной цене. В итоге разница между рыночной и ликвидационной стоимостью будут являться чистым доходом такого покупателя. Таким образом, для инвестора будет привлекательной возможность приобрести объект оценки по ликвидационной стоимости, чтобы затем реализовать его по рыночной стоимости. Если предположить, что при такой операции инвестор будет использовать заемные средства, его чистый доход будет уменьшен на величину оплаты заемных средств.

В соответствии с вышеуказанной методикой, ликвидационная стоимость объекта рассчитывается по формуле:

$$ЛС = MV \times \frac{(1 - (i \times T_{np.c}))}{(1 + (i_d \times T_{np.c}))} - ПЗ$$

где: MV – рыночная стоимость объекта;

i – ставка дисконтирования, учитывающая норму прибыли инвестора;

i_d – ставка, отражающая норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства;

$T_{np.c}$ – время, на которое привлекаются заемные средства (лет);

$ПЗ$ – прочие затраты.

Если предположить, что инвестор выставит на продажу объект одновременно с началом срока экспозиции и будет обязан его выкупить одновременно с его окончанием, то время, на которое необходимо привлечение заемных средств, рассчитывается по формуле:

$$T_{np.c} = T_{э.р.} - T_{э.л.},$$

где: $T_{э.р.}$ – срок экспозиции, обычный для аналогичных объектов, на которые не распространяются условия обязательной ускоренной продажи;

$T_{э.л.}$ – срок экспозиции, меньший чем обычный срок экспозиции для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости).

В рамках настоящего Отчета расчет ликвидационной стоимости производился в следующей последовательности:

- определение времени привлечения заемных средств;
- определение ставки дисконтирования, отражающей норму прибыли инвестора;
- определение ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства;
- определение состава и величины прочих затрат.

Исходной информацией для расчета времени привлечения заемных средств, служили следующие данные:

- рыночная информация риэлтерских агентств;
- информация банков-кредиторов²⁴.
- ставка дисконтирования.

В рамках настоящего Отчета рыночный срок экспозиции оцениваемого имущества принят равным 6 месяцам, обоснование приведено в разделе 8.6. Отчета.

Требуемый срок экспозиции со стороны банка, составляет 9 месяцев, в связи с чем объект успеет реализоваться на рынке и заемные средства не требуются.

Для определения процентной ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства, Оценщик использовал официальную информацию Центрального банка Российской Федерации о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным организациям в рублях, которая составляет²⁵ 12,30% годовых.

Ставка дохода на капитал – это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени за риск, и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.

Ставка дисконтирования в настоящем Отчете определяется методом кумулятивного построения. Метод кумулятивного построения - способ последовательного наращивания первой составляющей ставки отдачи на капитал, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такие как неликвидность, расходы на инвестиционный менеджмент и прочее.

К активам, которые можно считать безрисковыми, относят активы, удовлетворяющие определенным условиям:

- вероятность потери средств, в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
- доходность по данным активам определена и известна заранее;
- продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со "сроком жизни" оцениваемого актива.

Таким образом, безрисковое вложение приносит какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну. В качестве безрисковой ставки дохода в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам

²⁴ Богатырева Е.В. Дирекции по Москве и Московской области ОАО "Банк ВТБ", тел. (495)775-54-54, Крылаткова Я.В. Управления проектного финансирования ОАО "Россельхозбанк" тел. (495)662-15-99

²⁵ Бюллетень банковской статистики № 2 (285) 2016 г., табл. 4.3.5, <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1702r.pdf>

(облигациям и векселям), так как считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В качестве условно безрисковой ставки для потоков, была принята равной эффективной (среднесрочной) доходности к погашению по государственным облигациям ГКО-ФЗ, рассчитанная на дату оценки и составляющая 8,38%²⁶.

Величины премий за риски могут находиться в диапазоне от 0% (полное отсутствие риска) до 5%²⁷ (максимальная величина риска). Риска по каждой группе факторов определяется по следующей шкале:

Табл. 11.1

Распределение факторов риска

Максимальное значение	Характеристика
1	Риск несущественный
2	Риск, скорее всего, не реализуется
3	О наступлении риска ничего определенно сказать нельзя
4	Риск, скорее, всего реализуется
5	Риск реализуется наверняка

Источник информации: "Business Valuation Review, 1999. "The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-up Methodologies Based the Capital Asset Pricing Model"

В рамках диапазона оценщиком экспертно определяются используемые в расчетах величины риска с обоснованием и приведением доводов и фактов, почему данный вид риска принимает значения выше или ниже среднего, либо приближен к верхней или нижней границе диапазона 0%-5%.

Поправка на риск инвестирования в недвижимость. Рынок коммерческой недвижимости Московского региона развит в высокой степени. Оцениваемый объект является типичным для своего сегмента, привлекательным с точки зрения инвестиций.

Табл. 11.2

Определение риска инвестирования в недвижимость

Наименование риска	Категория риска	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ускоренный износ здания	статичный	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Неполучение планируемых доходов от арендных платежей	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Неэффективный менеджмент	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Криминогенные факторы	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Несоответствие, выявленное в результате финансовых проверок	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Количество наблюдений		7	0	1	0	1	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		7%	0%	3%	0%	5%	0	0	0	0	0
Сумма		21%									
Количество факторов		10,0									
Величина поправки за риск		2,1%									

²⁶ http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcy

²⁷ «Business Valuation Review, 1999. «The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-up Methodologies Based the Capital Asset Pricing Model»

Поправка на низкую ликвидность актива. Оцениваемый объект является типичным для своего сегмента, сделки купли-продажи с подобными активами совершаются регулярно. Однако стоимость объекта достаточно высока, круг потенциальных покупателей неширок.

Поправка на низкую ликвидность актива. Оцениваемый объект является типичным для своего сегмента, сделки купли-продажи с подобными активами совершаются регулярно. Однако стоимость объекта достаточно высока, круг потенциальных покупателей неширок. Поправка на низкую ликвидность принимается на уровне – безрисковой ставки и составляет 8,38%.

Поправка на сложность управления активом. Оцениваемый объект представляет собой жилые и нежилые помещения с подземным паркингом в ЖК "Шоколад". Затраты на управление заложены в расходы. Риск принимается на уровне –1%.

Прочие риски. Не выявлены.

Общая ставка складывается из безрисковой ставки и поправок.

Табл. 11.3

Расчет номинальной ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	8,38%
Поправка на риск инвестирования в недвижимость	2,1%
Поправка на низкую ликвидность актива	8,38%
Поправка на сложность управления активом	1,0%
Прочие риски	0,0%
Ставка дисконтирования номинальная	19,86%

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть прочие затраты, состоящие из расходов по реализации объекта оценки.

Расходы по реализации оцениваемого имущества состоят из:

- затрат по информированию потенциальных покупателей о продаваемом объекте;
- вознаграждения посреднику за реализацию объекта;
- административных издержек, требуемых для завершения ликвидации задолженности и переоформления объекта недвижимости.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. Стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 1-5% от рыночной стоимости объекта ликвидации. Оценщик принял значение затрат, связанных с реализацией объекта, равным 5%, согласно интервью с экспертами рынка недвижимости²⁸.

Итоговый расчет ликвидационной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Табл. 11.4

Определение ликвидационной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование показателя	Значение, руб., без учета НДС	Расчет
1	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	2 381 441 773	Итоговое значение рыночной стоимости
2	Время привлечения заемных средств, лет	0,00	Расчет времени привлечения заемных средств
3	Норма прибыли (ставка дисконтирования) инвестора, %	19,86%	Расчеты оценщика
4	Процентная ставка (ставка дисконтирования), отражающая норму доходности кредитора, представляющего заемные средства, %	12,30%	http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1702r.pdf

²⁸ АН "Инком" (<http://www.incom.ru>, тел.: (495) 363-0453), АН Gremm Group (<http://www.gremmgroup.ru>, тел.: (495) 642-8000), АН "Мизэль" (www.miel.ru, тел.: (495) 777-3377), АН Penny Lane Realty (<http://www.realtor.ru>, тел.: (495)232-0099), Агентство ресторанной недвижимости HoReCaRealty.ru (<http://www.horecarealty.ru>).

№ п/п	Наименование показателя	Значение, руб., без учета НДС	Расчет
5	Затраты на реализацию, руб.	119 072 100	[5%×1]
6	Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно до тыс. руб.)	2 262 370 000	

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Таким образом, ликвидационная стоимость объектов оценки при реализации каждого объекта в отдельности, на дату оценки составляет с учетом НДС:

2 262 370 000 руб.

(Два миллиарда двести шестьдесят два миллиона триста семьдесят тысяч) руб.

**12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА
И ИСПОЛНИТЕЛЯ**



ДОВЕРЕННОСТЬ № 5

г. Москва

«26» мая 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка активов», ИНН 7703169902, ОГРН 1027739227944, в лице Генерального директора Олейникова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Старшего руководителя проектов по оценке **Козлову Татьяну Васильевну**, паспорт 40 99 234781, выдан 12 отделом милиции Московского района Санкт-Петербурга, дата выдачи 27.09.1999 г.

- 1) Представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке и в области бизнес-планирования, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
- 2) Подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема –передачи Отчета;
- 3) Подписать от имени Общества результаты работ по оценке и бизнес-планированию,

а также осуществлять другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Подпись **Козловой Татьяны Васильевны** _____, достоверяю,

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Оценка активов»



(подпись)

В. А. Олейников

П О Л И С № 08905/776/00004/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 08905/776/00004/7 (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: Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка активов»

Юридический адрес: 105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11

ИНН 703169902

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;

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;

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 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" февраля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "31" января 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 "01" февраля 2017 г. по "31" января 2018 г.

Страховщик:

Ф.И.О. Орлов Д.А.

На основании доверенности №3685/16 от 20.05.2016



Страхователь:

Олейников В.А.



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва «31» января 2017 г.



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:

Козлова Татьяна Васильевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4099 № 234781, выдан 27.09.1999г.

12 отделом милиции Московского района Санкт-Петербурга

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«01» января 2008г., регистрационный № 002531

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 «14» декабря 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022696 *

ПОЛИС № 7811R/776/00194/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00194/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Козлова Татьяна Васильевна

Адрес регистрации: г.Санкт-Петербург, ул.Турбинная, д.41, кв.4

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по 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 Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" января 2017 года и действует по 23 часа 59 минут "31" декабря 2017 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  Булгарин Г.О./
М.П.

Страхователь:  Козлова Т.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«26» декабря 2016 года

13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Жилая недвижимость

Квартиры

https://www.cian.ru/sale/flat/152594719/

Moscowmap MosOpen Торговые помещени БиБосс Dmir Карты Класс офисных зданий Класс жилой недвиж Депозит(ЦБ) Аренда офиса от соб Google Карты Офисная недвижимо

Москва, район Замоскворечье, Садовническая ул., 57АС1
Показать на карте

Новокузнецкая, 5 мин. пешком

99 700 000 руб.
500 251 руб за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон


Общая информация:

Этаж:	4 / 7
Тип дома:	вторичка, монолитный
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	199,3 м²
Площадь комнат:	40-20-30-30-30 м²
Жилая площадь:	150 м²
Площадь кухни:	30 м²
Совмещенных санузлов:	4
Балкон:	2 лодж.
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Телефон:	да
Вид из окна:	двор и улица

МОСКОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ БАНК

Ежемесячный платеж от 687 445 Р

* Предварительный расчет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 157758

ЖК "Wine House"! Лучшая квартира в жилом комплексе! Снижение стоимости! Предлагается просторная квартира 199,3 м2 с двухсторонней ориентацией, эффективным планировочным решением и уникальными видовыми характеристиками в сторону Москва-реки! В элитном жилом комплексе Wine House, который расположен в историческом районе Москвы с яркой историко-культурной составляющей: здесь большое количество памятников архитектуры и достопримечательностей, обилие храмовых комплексов. Объекты историко-культурного наследия соседствуют здесь с современными деловыми центрами. Район обладает хорошей транспортной доступностью (близость к Кремлю, Садовому кольцу, станции метрополитена), а также развитой инфраструктурой. Жилой комплекс располагается на территории московского завода шампанских вин Корнет, который был выведен за пределы участка. Wine House включает в себя объект нового строительства - комплекс особняков с большой внутренней приватной территорией, а также реконструированное здание 1888-1889 годов постройки, из которого получился эксклюзивный проект лофт-апартаментов с надежными кирпичными стенами метровой толщины, высокими потолками, а обширное остекление может стать стильной основой будущего интерьера. В отделке используются натуральные материалы: кирпич, ценные породы дерева, стекло. Возможно оформление ипотеки. Жилой комплекс получил премию как лучший строящийся проект Москвы!!!

VSN Realty PRO
+7 495 669-33-11
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА

Квартиры от 397 руб./м2
Дом премиум-класса в центре Москвы. Лучшие виды из окон! Рядом школа, набережная и парк.
Тел.: (495) 135-34-51

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

Город-событие на Рублевке!
16 мин от метро Славянский б-р. 500 объектов инф-ры! Больше времени на семью!
Тел.: (495) 432-04-99

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

ЖК Лесобережный 15 мин до Москвы
Премимальная архитектура, потрясающий вид из окон на лес и набережную.
Тел.: (495) 162-61-23

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Москве > ЦАО > Таганский > метро Римская > переулок Лавров

3-комн. кв. в ЖК «Дом в Лавровом переулке»

+ Просмотров: всего 15, за сегодня 2 Платное

Москва, район Таганский, пер. Лавров, 8с1 [Показать на карте](#)

Римская, 3 мин. на машине

66 000 000 руб.

523 810 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Общая информация:

Этаж: 5 / 7

Тип дома: вторичка, кирпично-монолитный

Высота потолков: 3,40 м

Тип продажи: свободная

Общая площадь: 126 м²

Площадь комнат: -

Жилая площадь: -

Площадь кухни: -

Раздельных санузлов: 2

Балкон: нет

Лифт: нет

Телефон: да

Вид из окна: двор

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК

Ежемесячный платеж
от 392 850 Р

* Предварительный расчет
Заполните заявку на ипотеку сейчас!



Город-курорт Митино О2!
Всего от 2 млн руб.! 7 видов дизайнерских отделок! 10 мин от м.Пятницкое шоссе.
Тел.: (495) 151-21-03

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)



Квартиры от 397 руб./м2
Дом премиум-класса в центре Москвы. Лучшие виды из окон! Ряд школы, набережная и парк.
Тел.: (495) 135-34-51

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)



«Мой адрес На Дмитровском 169»

Penny Lane Realty Жилая недвижимость PRO

+7 495 120-11-99

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Москве > ЦАО > Таганский > метро Марксистская > Тетеринский переулок

Новый поиск

3-комн. кв.

Москва, район Таганский, Тетеринский пер., 18

[Показать на карте](#)

Марксистская, 8 мин. пешком

95 000 000 руб.

545 977 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Общая информация:

Этаж: 3 / 9
 Тип дома: вторичка, монолитный
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 174 м²
 Площадь комнат: -
 Жилая площадь: 150 м²
 Площадь кухни: 24 м²
 Раздельных санузлов: 3
 Балкон: 1 балк.
 Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
 Телефон: да
 Вид из окна: -

**МОСКОВСКИЙ
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ
БАНК**

Ежемесячный
платеж
от 655 038 Р

* Предварительный расчет
Заполните заявку на
ипотеку сейчас!

Номер объекта: ТА0022. Замечательная квартира, расположена в корпусе В. Квартира 3-х сторонняя, панорамное остекление. К квартире большое машиноместо 17,3 кв.м. По уровню от земли - это 8-й этаж
 ицианд <https://www.cian.ru/sale/flat/155868050/>

TWEED Недвижимость **TWEED** PRO
 +7 495 125-14-64
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

+ Просмотров: всего 11, за сегодня 3 **Премиум** сегодня, 16:21



ЦИАН ID-10059



Квартиры от 397 руб./м2
 Дом премиум-класса в центре Москвы. Лучшие виды из окон! Рядом школа, набережная и парк.
 Тел.: (495) 135-34-51

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте



Квартира за 8.1 млн руб. у Серебряного Бора
 Полноценная квартира 42 кв.м. Готовность 2017. Рассрочка. Ипотека.
 Тел.: (495) 241-86-09

РЕКЛАМА

4-комн. кв. в ЖК «Шоколад»

Москва, район Таганский, Тетеринский пер., 18с2

[Показать на карте](#)

▲ Таганская, 4 мин. пешком

1 600 000 \$ ~ 89 712 160 руб

8 205 \$ (460 062 руб) за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Общая информация:

Этаж: 6 / 9
 Тип дома: вторичка
 Год постройки: 2012
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 195 м²
 Площадь комнат: 42-36-20-18 м²
 Жилая площадь: 116 м²
 Площадь кухни: 22 м²
 Раздельных санузлов: 3
 Балкон: 4 балк. + 4 лодж.
 Лифт: -
 Вид из окна: двор
 Ремонт: отсутствует



Ежемесячный платеж
от 618 578 Р

*Предварительный расчет
[Заполните заявку на ипотеку сейчас!](#)



Лучшее предложение в доме! Квартира в клубном жилом комплексе класса De Luxe "Шоколад", в 2 километрах от Кремля. Шоколад это - новый уникальный элитный жилой комплекс, в который входят два клубных дома, Темный Шоколад и Белый Шоколад рядом со знаменитым Театром на Таганке. В шаговой доступности Крутицкое подворье, Спасо-Андрониковский монастырь, дом-музей Владимира Высоцкого. Темный Шоколад- девятиэтажный клубный дом на 17 квартир и два пентхауса. Его фасад облицован бельгийским клинкерным кирпичом ручной формовки. Во внутреннем дворе комплекса разбит восточный сад, обустроены утопающие в зелени зоны отдыха. Панорамные окна с деревянными стеклопакетами из ценных пород дерева эвкалипта и меранти. В квартире предусмотрено устройство действующего дровяного камина. Проект известного архитектора Юрия Григоряна.



ID:4651 PRO
частный маклер
+7 925 507-78-71

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

+ Просмотров: всего 17, за сегодня 1 **Премиум** сегодня, 01:12



Квартиры от 397 руб./м2
Дом премиум-класса в центре Москвы. Лучшие виды из окон! Рядом школа, набережная и парк.
Тел.: (495) 135-34-51

РЕКЛАМА

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)



Level Амурская
Старт продаж. Квартиры с отделкой-от 2,7 млн руб. Д/сады, школы.
Метро Черкизовская.
Тел.: (495) 150-54-96

РЕКЛАМА

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)



Резиденции «Сколково»
ЖК бизнес-класса. 0 км от Москвы. Авторский дизайн входных групп.

РЕКЛАМА

Москва, район Таганский, Тетеринский пер., 18с2

[Показать на карте](#)

Таганская, 4 мин. пешком

80 000 000 руб.


458 190 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Общая информация:

Этаж:	7 / 9
Тип дома:	вторичка, кирпично-монолитный
Год постройки:	2012
Высота потолков:	3,30 м
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	174,6 м²
Площадь комнат:	51-17,6-22,5-22,8 м²
Жилая площадь:	● 113,9 м²
Площадь кухни:	● 17,4 м²
Совмещенных санузлов:	● 2
Балкон:	● -
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Парковка:	подземная
Вид из окна:	двор
Ремонт:	отсутствует



Ежемесячный платеж от 138 667 Р

* Предварительный расчет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!



Просторная светлая квартира свободной планировки в современном жилом комплексе "Шоколад. Общая площадь - 174,6 кв.м. Окна выходят на три стороны. Виды в тихий двор, на Тетеринский переулоч и на центр города. Потолок 3,3м. Панорамные окна. Есть возможность спланировать 3 спальни: 22,8кв.м, 22,5кв.м, 17,кв.м, кухня 17,4кв.м, гостиная 50,8 кв.м. 3 санузла. Камин. Очень красивые виды. Собственность. Удобный подземный паркинг. Машинместо в паркинге в собственности.

ЖК "Шоколад" расположен в центральной исторической части города, внутри Садового кольца. Это жилой дом класса De Luxe, включающий в себя: подземно-наземный многоэтажный паркинг, административный блок, два жилых дома на 37 квартиры и 5 пентхаусов.



Delta estate PRO

+7 929 924-82-70 , +7 929 965-91-31

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

РЕКЛАМА



Квартиры от 397 руб./м2
Дом премиум-класса в центре Москвы. Лучшие виды из окон! Рядом школа, набережная и парк.

Тел.: (495) 135-34-51

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)

РЕКЛАМА



Город-событие на Рублевке!
16 мин от метро Славянский б-р. 500 объектов инф-ры! Больше времени на семью!

Тел.: (495) 432-04-99

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)

РЕКЛАМА



Город-курорт Митино O2!
Всего от 2 млн руб.! 7 видов дизайнерских отделок! 10 мин от м.Пятницкое шоссе.

Тел.: (495) 151-21-03

Москва, район Таганский, Тетеринский пер., 18с2

[Показать на карте](#)

Таганская, 4 мин. пешком

99 000 000 руб.

508 475 руб за м²

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Общая информация:

Этаж:	7 / 9
Тип дома:	вторичка
Год постройки:	2012
Высота потолков:	3,50 м
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	194,7 м²
Площадь комнат:	211,1-35,43-41,48-23,73 м²
Жилая площадь:	121,7 м²
Площадь кухни:	22 м²
Совмещенных санузлов:	3
Балкон:	—
Лифт:	2 пасс. + 2 груз.
Парковка:	подземная
Вид из окна:	двор
Ремонт:	отсутствует

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК

Ежемесячный платеж
от 589 275 Р

* Предварительный расчет
Заполните заявку на ипотеку сейчас!



ЖК "Шоколад". Квартира расположена в корпусе "Темный шоколад". Два корпуса на общем 4-х этажном стилобате, где расположена многоуровневая парковка. Первый этаж на уровне пятого. Современная инженерия. Централизованное кондиционирование. Дымоход для дровяного камина. В квартире начаты строительно-отделочные работы по проекту известного архитектурного бюро Павла Романова. Собственный внутренний двор с ландшафтным дизайном на уровне 4 этажа. Роскошная входная группа с галереей. Отделка натуральным камнем (корпус "белый шоколад") и бельгийским кирпичом ручной работы (оттенки коричневого - корпус "темный шоколад"). Круглосуточная охрана. Есть машиноместо в паркинге.

ID:6424 ПРО
Альянс
+7 926 497-75-45
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Квартиры от 397 руб./м2
Дом премиум-класса в центре Москвы. Лучшие виды из окон! Рядом школа, набережная и парк.
Тел.: (495) 135-34-51

РЕКЛАМА

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)

ЖК «мой адрес В Солнцево»
Цена от 6.6 млн руб. Квартиры для большой семьи! Спешите! Последние квартиры!
Тел.: (495) 135-17-00

РЕКЛАМА

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)

ЖК Лесобережный 15 мин до Москвы
Премимальная архитектура, потрясающий вид из окон на лес и набережную.
Тел.: (495) 162-61-23

РЕКЛАМА

Пентхаусы

www.usadba.ru/object/30017

Циан Avito Moskowmap MosOpen Торговые помещени БиБосс Dmir Карты Класс офисных здани Класс жилой недвиж Депозит(ЦБ) Аренда офиса от соб Google Карты Офисн

Главная > Недвижимость в городе > Таганская > Продажа элитного пентхауса, метро Таганская

Продажа элитного пентхауса, метро Таганская



Описание

Предлагается 2-уровневый пентхаус 394,8 кв.м под отделку в ЖК "Шоколад", в корпусе "Белый шоколад".

Белый шоколад – семизэтажный клубный дом на 20 просторных квартир и 3 пентхауса. Дом разделен на две секции, в каждой из которых по две квартиры на этаже. Фасад дома облицован юрским мрамором белого цвета. В большинстве квартир предусмотрены дровяные камины. Почти все квартиры имеют панорамные окна с двухкамерными стеклопакетами и деревянными рамами из эвкалипта.

Комплекс расположен в Центральном административном округе, рядом со знаменитым Театром на Таганке. В треугольнике, образованным Земляным валом и набережными Москва-реки и Яузы, все пропитано особой атмосферой. Это район с богатым культурным наследием – здесь почти полностью сохранена уникальная историческая застройка.



В избранное | Печать | PDF | [Вернуться](#)

Цена: 282 282 000 руб. Лот: 6136
(5 034 400 долл., 4 479 800 евро)

[Панорамный вид](#)

[Собственная территория](#)

Район: **Таганская**
Метро: **Таганская**
Улица: **пер. Тегеринский**
Дом: **18**

Тип объекта: **Пентхаус**
Общая площадь: **394 кв.м**
Количество комнат: **7**
Количество спален: **5**
Площадь кухни: **17 кв.м**
Количество с/у: **5**
Количество уровней: **2**
Балкон: **Терраса**
Состояние: **под отделку**

Этаж: 7
Этажность: 7

Жилой комплекс: **Шоколад**

Год постройки дома: **2011**
Общественные зоны: **эксклюзивная отделка**
Придомовая территория: **огорожена, газон, прогулочная зона**
Охрана: **вооруженная охрана, видеонаблюдение**
Парковочное место: **есть, охраняемый, наземный, подземный**

Квартиры в Белом «ШОКОЛАДе» от 500 000 рублей за кв.м. Площади от 153 до 190 кв.м.

Квартиры в Темном «ШОКОЛАДе» от 650 000 рублей за кв.м. Площади 202 и 247 кв.м.

Квартиры в ЖК Royal House x 1 · Входные — Яндекс.Почта x ЖК Arthouse (Арт Хаус) — ос x Продаю многокомнатную x Купить четырехкомнатную x Пентхаус, ул. Малая Ордынка x Продажа квартир в комплексе x

www.panfilovrealty.ru/item/496/ Поиск

Часто посещаемые Начальная страница Ножницы гильотин... Публичная кадастро... Срочная структура п... Новости -

Готовые дома
Квартиры с отделкой
Квартиры без отделки
Аренда квартир
Спецпредложения

ПЕНТХАУСЫ

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

НЕДВИЖИМОСТЬ В СОЧИ

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Наш телефон:
+7 495 6-444-665

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Плановки

Татарская Большая ул., вл. 13 ЖК "ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА"

ПРЕСТИЖНЫЕ КВАРТИРЫ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА»

Жилой комплекс «Четыре Солнца» — это новый шедевр архитектуры, в котором преобладает классический стиль в его лучшем проявлении. Название престижного комплекса произошло от количества шикарных корпусов, из которых он состоит (4 корпуса).

Комфорт царит в здании повсюду: бесшумно работают лифты, присутствуют системы кондиционирования и вентиляции, имеется тепловой пункт (индивидуальный) и полная звукоизоляция.

Комплекс обеспечен всеми необходимыми инженерными системами, включая системы подготовки и очистки воды. И все разработано по последнему слову техники. Отделка здания и инженерные решения воплощены с применением лучших материалов.

В «Четырех Солнцах» обустроено 214 разнообразных квартир, площадь которых колеблется от 60 до 300 кв.м., что дает возможность каждому найти жилье по вкусу и карману.

Помимо квартир, в жилом комплексе есть роскошные пентхаусы. В каждом из них — уютный камин и панорамное остекление. Пентхаусы расположены на самых верхних этажах, откуда, прямо из собственных окон, можно любоваться на реку Ягуз, Кремль и старинные улицы Замоскворечья.

АКТУАЛЬНЫЕ КВАРТИРЫ В ЖК "ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА"

Этаж	Комнат	Площадь	Общая стоимость
корпус 1			
6 этаж	4	220 кв.м.	127 600 000 руб.
7 этаж	3	159,6 кв.м.	79 800 000 руб.
7 этаж	4	177,1 кв.м.	88 550 000 руб.
8 этаж	4	219,3 кв.м.	129 387 000 руб.
8 этаж	3	149,9 кв.м.	77 948 000 руб.
8 этаж	3	162,9 кв.м.	84 708 000 руб.
9 этаж	5	338,8 кв.м.	186 340 000 руб.
9 этаж	3	286,8 кв.м.	156 840 000 руб.
9-10 этаж	3	852,6 кв.м.	532 260 000 руб.
корпус 3			
9 этаж	4	241,9 кв.м.	133 045 000 руб.
корпус 4			
7 этаж	4	177,1 кв.м.	88 550 000 руб.

ИНФРАСТРУКТУРА

Инфраструктура: Шарик, Сокольники, станция метро, станция метро. На первом этаже расположены магазины, кафе, аптека, баня, ресторан, каминный зал, спортзал и даже детский сад.

Ваш блокнот пуст.

НОВОСТИ

16.06.2014
Акция в кл "Миллениум Парк": Готовый дом за 1 млн. долларов!
Успейте купить готовый дом всего за 1 млн. долларов в элитном поселке!

11.05.2014
Maserati Ghibli в подарок!!!
При покупке дома в элитном коттеджном поселке "Parkville Жуковка" покупатели получают роскошный подарок — автомобиль Maserati Ghibli!!!

[Все новости](#)

17:04 28.04.2017

Квартиры в ЖК Royal House | Входные — Яндекс | ЖК Arthouse (Арт Хаус) | Продаю многокомнатные | Купить четырехкомнатную | Пентхаус, ул. Малая | Продажа квартир в | Продажа пентхауса | Продана пентхауса | Пентхаус в ЖК «Royal House»


https://mospenthouse.ru/penthouses/penthaus-v-zhk-royal-house-on-yauza-154-kv-m/

Часто посещаемые | Начальная страница | Ножницы гильотины... | Публичная кадастровая... | Срочная структура п... | Новости

Главная > Пентхаусы > Royal House on Yauza Лот № 14035

Пентхаус в ЖК «Royal House on Yauza», 154 кв.м.

ЦАО, Таганский, Наставнический переулк, 3 [Показать на карте](#)



Стоимость от собственника:
107 640 000 р.


р. \$ €

Цена метра:	12 250 5/кв.м.
Площадь:	153,77 кв.м.
Спален:	2
Этаж:	9
Отделка:	Нет
Терраса:	Есть

Позвонить продавцу
+7 495 150-04-15

[Написать продавцу](#)

ПЕНТХАУСЫ МОСКВЫ



Описание пентхауса в ЖК «Royal House on Yauza»

К продаже предлагается пентхаус с выходом на эксплуатируемую кровлю в жилом комплексе «Royal House on Yauza» (Роял Хаус на Яузе). Пентхаус размещается на 9 этаже секции 7.

RU 17:24 28.04.2017

Корректировки

Ремонт

РЕМОНТ СТОИМОСТЬ РЕМОНТА ДИЗАЙН СТРОИТЕЛЬСТВО ПОРТФОЛИО ВОПРОС-ОТВЕТ АКЦИИ КОНТАКТЫ

ОНЛАЙН КАЛЬКУЛЯТОР - РАССЧИТАТЬ СТОИМОСТЬ РЕМОНТА

ВВЕДИТЕ ПЛОЩАДЬ, ТИП ПОМЕЩЕНИЯ И РЕМОНТА:

Метраж помещения, кв.м: 100

Тип помещения: Квартира

Тип ремонта: Элитный ремонт

ПРИМЕРНАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ: 990 000 руб

СТОИМОСТЬ ЧЕРНОВЫХ МАТЕРИАЛОВ: 643 500 руб

СТОИМОСТЬ ЧИСТОВЫХ МАТЕРИАЛОВ: 1 089 000 руб

Итоговая стоимость без чистовых материалов: 1 633 500 руб

Итоговая стоимость с чистовыми материалами: 2 722 500 руб

ОТПРАВИТЬ РАСЧЕТ НА EMAIL ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ НА РЕМОНТ

Отправьте нам сообщение



СРД-19, ноябрь 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

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	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Площадь

Надежный | <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/119-korrektirovki-kvartir/1035-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>

Вы здесь: [Статистика рынка](#) > [Статистика на 01.04.2017г.](#) > [Корректировки жилых зданий и помещений](#) > [Корректировки квартир](#) > на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.04.2017 года

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.04.2017 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся общей площадью квартиры.

Исследование рынка квартир показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.)

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при $R^2=0,718$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$Ks = (So/Sa)^{-0,13}$$

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Характеристика параметра (с соотношением So/Sa)		Корректировка к цене аналога (Ks) *
от	до	
0,60	0,65	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,01
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	0,99
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,98
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,97
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,96
1,35	1,4	0,96

на Вид из окон квартиры - корректировки на 01.04.2017 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Отношения удельных рыночных цен квартир, отличающихся видом из окон (на улицу или во двор)

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся видом из окон.

Итоги расчета StatPavelt на основе рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартира с видом на внутренний двор или на тихую улицу			1,00
2	Квартира с видом на шумную близко расположенную улицу, автодорогу или железную дорогу	0,92	0,96	0,94
3	Квартира с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовая")	1,03	1,07	1,05

* - если сравниваются квартиры п.2 и п.3, то корректировка определяется из соотношения соответствующих коэффициентов: $p.3/p.2$

Нежилая недвижимость

Сравнительный подход


Помещения выше первого этажа







← → ↻ Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_225_m_1297

Сервисы Циан Avito Moskowmap MosOpen Торговые помещения БиБосс Dmir Карты Класс

★ Офисное помещение, 225 м²

№ 12973560, размещено 20 апреля в 03:01 ☎ 269 (+7)




Площадь: 225 м²

Адрес: Москва, пер.Кривоколенный д.12, стр.1

- M Чистые пруды (300 м) M Тургеневская (300 м)
- M Сретенский бульвар (500 м) Скрыть карту



Продажа офиса в историческом центре москвы. 3 минуты пешком от метро Лубянка/Чистые пруды.
Уникальное расположение в месте пропитанном историей , в 15 минутах пешком от Кремля.
Продается офис площадью 225 кв.м.
Большой офис; Потолки 4,2 м; Окна высотой 2,5 метра; Дизайнерский ремонт

64 125 000 ₽

Купить в кредит

8 495 374-90-88

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Девелопер
Подтвержден
На Avito с мая 2012

Контактное лицо
Собственник

Адрес
Москва, м. Чистые пруды,
пер.Кривоколенный д.12, стр.1

А101


Своя Квартира за 18834 руб/мес

От 2,6 млн руб. Ипотека 10,25%

Метро Прохвандо в Пешей Доступности. Старт Продаж Новой Очереди. Звоните!


➔

a101.ru/Новая+Москва/A101



Премиум-квартал Jazz

Комфорт в деталях. Абсолютный комфорт в ощущениях.
jazzkvartal.ru



Посёлок «Векшино»

...и коммуникации: газ, свет, вода, дороги, канализация.

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Новокузнецкая > Руновский переулок

Новый п

офис
Москва, район Замоскворечье, Руновский пер., 10С1
Показать на карте

- Просмотров: всего 32, за сегодня 0 **Платное** 6 апр. 1

Новокузнецкая, 4 мин. пешком

45 502 069 – 299 900 000 руб.
229 809 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены




Показать телефон

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж
от 2 901 220 Р
* Прогнозируемый расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

Об объекте	
Площадь:	196 – 1 305 м²
Этаж:	3 из 12
Помещение:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система

О здании	
Год постройки:	2013
Тип здания:	бизнес-центр
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	автономное
Система пожаротушения:	гидравтная

Бонус агенту: Продажа офисного центра общая площадь 1305 кв.м. Офисы - 1100 кв.м. (2 уровня) - в подземной гараже парковки 205 кв.м. 2 лифта, 3 отдельная входа-выхода. Возможно разделить на три блока 196; 528 и 584 кв.м. Собственник - юрист. Сделан ремонт, системы вентиляции и кондиционирования, пожарная сигнализация установлены. Готов к сделке. Техническое оснащение здания выполнено на превосходном уровне системы кондиционирования, фильтрации воды и воздуха, собственный ТП, развитая система связи и телекоммуникаций, скоростные лифты. Оперативный показ


Юлия Ковалева  
ГорЖилФонд
+7 926 410-28-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ



Продажа торговых помещений РЕКЛАМ
Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственности. Только до 30.04 бюджет покупки от 3.2 млн р!
Тел.: (495) 432-13-92

ДЦ «Кожуховский» РЕКЛАМ
Офисы от 10 м.кв. От 10 000 руб. м2/год. Бесплатный трансфер до метро.
Тел.: (495) 788-8-000
Простая декларация на регистрацию сайта

Помещения от вход.ТЦ у метро РЕКЛАМ
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у входа из метро. От 10 кв.м. От 5.5 миллионов рублей!
Тел.: (495) 432-17-42

← → ↻ Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/156079905/> 🔍

Сервисы Циан Avito Moscowmap MosOpen Торговые помещения БиБосс Dmir Карты Класс офисных зданий

ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИИ

ОТ 20м² 7 000 000 руб.

В ТЦ МЕТРОМОЛЛ У ВЫХОДА ИЗ МЕТРО

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Новокузнецкая > Большая Татарская улица Новый поиск

офис Просмотров: всего 16, за сегодня 0 Платное сегодня, 14:00


Москва, район Замоскворечье, Большая Татарская ул., 5С9
 Показать на карте

Новокузнецкая, 2 мин. пешком

90 000 000 руб.
 234 253 руб. за м²

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)



БАНК ЗЕНИТ
 БАЙБОССКАЯ ГРУППА КОМПАНИЙ

Ежемесячный платеж от 870 656 Р

** Подтвержденный расчет
 Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!


Об объекте

Площадь:	384,2 м ²
Этаж:	3 из 4

О здании

Общая площадь:	384,2 м ²
----------------	----------------------

Предлагается продажа офисного помещения площадью 384,2 кв.м. Полностью готовое к въезду, свежий ремонт, кабинетная планировка. Расположено в двух минутах от станции метро Новокузнецкая. Занимает третий и четвертый этажи целиком.



Savills - городская недвижимость РКО

+7 968 778-97-14

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан


[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)


[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

[Экспорт](#) [Поделиться](#)


Дополнительные услуги

Реклама

 Ипотека от Банка Зенит



ЦИАН ID 12789323



Продажа зданий в ЦАО РЕКЛАМА

Аукцион по продаже комплекса зданий, 3880 м², 1-я линия, парковка, м. Новокузнецкая. Собственная терр.-2311 м². Успейте подать заявку!
 Тел.: (499) 110-87-01

Прогнозная дилерация на рекламируемом сайте

Продажа торговых помещений РЕКЛАМА

Продажа временного Бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственника. Только до 30.04 бюджет покупки от 3,2 млн р.!

Тел.: (495) 432-13-92

Помещение в подвале

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Басманный > метро Чистые пруды > улица Макаренко

Новый поиск

своб. назнач.

+ Просмотров: всего 77, за сегодня 2 Платное вчера, 19:32

Москва, район Басманный, ул. Макаренко, 5/16

[Показать на карте](#)

Чистые пруды, 10 мин. пешком

45 000 000 руб.
150 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 435 328 Р

* Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

Об объекте

Площадь:	300 м ²
Этаж:	полуподвал
Высота потолков:	2,80 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	бытовые услуги, кафельная, коммерция, салон красоты, спортзал, шоурум
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	автономное
Система пожаротушения:	гидрантная

Объектом занимается Гарик. Помещение на цокольном этаже, два отдельных входа. Общая площадь 300 кв.м. Особняк Макаренко, 5 - четырехэтажное деловое здание класса В, расположенное в Басманном районе Москвы на улице Макаренко, д.5/16, стр.1, внутри Садового кольца. Месторасположение в центре столицы и близость Бульварного кольца дает широкие возможности для выбора транспорта. Всего в 8-ми минутах ходьбы находится станция метро Чистые Пруды, немного дальше Тургеневская. Наземный транспорт проходит по таким улицам как Покровка, Машкова, Чаплыгина, Жуковского.

Аренда офиса в особняке Макаренко, 5 с его выгодным месторасположением это идеальная возможность получить набор качественных услуг и подчеркнуть престиж и солидность своей компании, не переплачивая при этом за классовую принадлежность.



РЕКЛАМА
Пространства для жизни, творчества и бизнеса
Продажа ПСН, лофтов, пространства для офисов, мастерских, студий на дизайн-заводе "Флакон". Скидка при быстрой сделке.
Тел.: (495) 663-99-75



РЕКЛАМА
БЦ «Северная Башня»
Офисы с отделкой, в ИМДЦ "Москва-Сити". БЦ "Северная Башня". От 246 кв.м до 2800 кв.м. До 30 марта. Льготный период от УК (клининг, ТО), паркинг, 3м/м бесплатно.
Тел.: (495) 401-76-25

Проклейка декларация на рекламируемом сайте



РЕКЛАМА
Продажа офисов. БЦ «Парк легенд»
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м². Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

Pan Capital Realty PRO
+7 967 258-22-98

7 000 000 РУБ.
В ТЦ МЕТРОМЛЛ У ВЫХОДА ИЗ МЕТРО

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Новокузнецкая > Садовническая улица

своб. назнач.
Москва, район Замоскворечье, Садовническая ул., 25 [Показать на карте](#)
Новокузнецкая, 8 мин. пешком

15 800 000 руб.
142 343 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

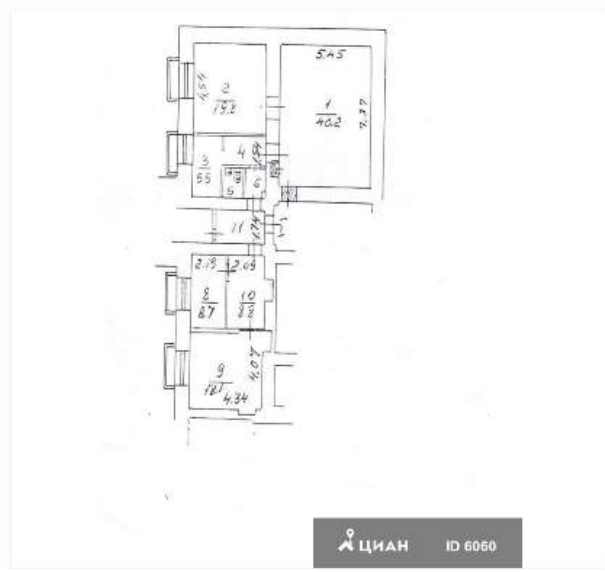
+ Просмотров: всего 413, за сегодня 1 **Платное** вчера, 11:47

Об объекте	
Площадь:	111 м²
Этаж:	полуподвал
Специализация помещения:	бытовые услуги, зал, мастерская, офис
Состояние:	требуется капитальный ремонт
О здании	
Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	111 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Помещение с отдельным входом со двора. Дом находится внутри Садового кольца (транспортная доступность), 7 минут пешком до станции метро Новокузнецкая (Третьяковская, Китай Город, Павелецкая). Можно использовать как под офис, склад, мини производство, интернет магазин (стены метровые и 1-й этаж не жилой). Оперативный показ.

Ирина Л **PRO**
контакт
+7 925 518-89-39, +7 926 910-82-88
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



ЦИАН ID 6060

БЦ «Северная Башня» РЕКЛАМА
Офисы с отделкой, в ММДЦ "Москва-Сити", БЦ "Северная Башня". От 246 кв.м до 2800 кв.м. До 30 марта: Льготный период от УК (клининг, ТО), паркинг, 3м/м бесплатно.
Тел.: (495) 401-76-25

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)

Продажа торговых помещений РЕКЛАМА
Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственника. Только до 30.04 бюджет покупки от 3.2 млн р.!

Тел.: (495) 432-13-92

Пятницкая улица

своб. назнач.

+ Просмотров: всего 477, за сегодня 1 **Платное** вчера, 17:09

Москва, район Замоскворечье, Пятницкая ул., 76 [Показать на карте](#)

M Добрынинская, 4 мин. пешком

18 000 000 руб.
180 000 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Об объекте

Площадь: 100 м²
Этаж: полуподвал
Высота потолков: 3 м
Специализация помещения: аптека, ателье одежды, бытовые услуги, зал, кальянная, коммерция, ломбард, магазин, мастерская, офис, продукты, ресторан, салон красоты, сервис, спортзал, фитнес, фотостудия, хостел, цветы, шоурум
Состояние: типовой ремонт

О здании

Тип здания: жилой дом
Общая площадь: 100 м²
Участок: в собственности
Категория: действующий
Вентиляция: естественная
Кондиционирование: местное
Отопление: автономное

ОЧЕНЬ интересное предложение! Помещение с **ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ**, цокольный этаж с **ОКНАМИ**, **ВЫСОКИЕ** потолки h=3м, хорошее состояние. Рядом метро, очень оживленная улица, пешеходная зона ул.Пятницкая, свободное назначение, есть все коммуникации, рассрочка на часть суммы. Дополнительная информация по запросу. Звоните!



ID:24154 **PRO**
+7 985 482-36-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



РЕКЛАМА
Пространства для жизни, творчества и бизнеса
Продажа ПСН, лофтов, пространств для офисов, мастерских, студий на дизайн-заводе "Флакон". Скидка при быстрой сделке.
Тел.: (495) 063-99-75



РЕКЛАМА
БЦ «Северная Башня»
Офисы с отделкой, в ММДЦ "Москва-Сити", БЦ "Северная Башня". От 246 кв.м до 2800 кв.м. До 30 марта: Льготный период от УК (клининг, ТО), паркинг, 3м/м бесплатно.
Тел.: (495) 401-70-25

Проектная декларация на рекламируемом сайте



РЕКЛАМА
Продажа офисов. БЦ «Парк легенд»
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

← → ↻ Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/156580325/> 🔍 ☆

Сервисы Циан Avito Moscowmap MosOpen Торговые помещени БиБосс Dmir Карты Класс офисных здани

7 000 000 РУБ.

В ТЦ МЕТРОМОЛЛ У ВЫХОДА ИЗ МЕТРО

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Новокузнецкая > [Новый поиск](#)

Новокузнецкая улица

своб. назнач. + Просмотров: всего 2, за сегодня 0 **Платное** вчера, 05:57

Москва, район Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 12-14 [Показать на карте](#)

Новокузнецкая, 3 мин. пешком

26 500 000 – 26 500 000 руб.
143 244 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж **от 256 360 Р**

* Проквадратный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку **СЕЙЧАС!**


Об объекте

Площадь:	185 – 185 м²
Этаж:	подвал
Специализация помещения:	бытовые услуги, гостиница, шоурум
Состояние:	требуется косметический ремонт


О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	185 м²


Лот 27339 Продаётся нежилое помещение 185 м2 в подвальном этаже жилого дома. Отдельный вход, пожарный выход, первая линия домов, проходное место, телефоны МГТС и коммерческой связи. Возможно под гостиницу, хостел. Цена 26 500 000 рублей.
Кабинетная планировка, все коммуникации центральные, есть сан. узел.
Алексей Юрьевич, доб. 118, ЛОТ 27339

 **Алекс-Недвижимость PRO**
+7 495 369-01-33 ; +7 926 238-47-97
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)



ЦИАН ID 26407



ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ ПАРК ЛЕГЕНД РЕКЛАМА

Продажа офисов. БЦ «Парк легенд»
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская.
Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

Продажа торговых помещений РЕКЛАМА

Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственника. Только до 30.04 бюджет покупки от 3.2 млн р!
Тел.: (495) 432-13-92

Доходный подход

Помещения выше первого этажа



Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Таганский > метро Курская > улица Земляной Вал

Новый поиск

офис

Просмотров: всего 0, за сегодня 0 | Платное вчера, 12:05

Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, 50А/8С2

[Показать на карте](#)

Курская, 10 мин. пешком

1 387 500 руб. в месяц

25 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 666 м²
Этаж: 3 из 17
Мебель: есть
Доступ: пропускная система

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание
Класс: В-
Общая площадь: 666 м²

Лот 9931
БЦ класса В+ "Садко" БЦ расположен на Садовом кольце, рядом с м. "Курская" и "Таганская". В 2008 году здание прошло полную реконструкцию. Офисное пространство спроектировано в кабинетной планировке, выполнен качественный ремонт. В здании функционируют грузовые и пассажирские лифты.
Кабинетная планировка с отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Супермаркет. Наземная парковка. Круглосуточная охрана. Лифты: Бшт. Содимас. Провайдеры: Голден Телеком (Билайн), Маконет.
Свободные площади: Этаж 3 - 666 м².
Этаж 4 - 528 м².
Этаж 8 - 367 м².
Этаж 17 - 312 м².
Ставка аренды 25000 руб/м²/год. В стоимость включён НДС, коммунальные расходы, электроэнергия, техническое обслуживание. Парковка наземная 1 м/м - 10000 рублей/месяц.



Алексей Мельников **PRO**

+7 495 776-75-79 , +7 919 104-06-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



ЦИАН ID 6775456



Пространства для жизни, творчества и бизнеса
Продажа ПСН, лофтов, пространств для офисов, мастерских, студий на дизайн-заводе "Флекон". Скидка при быстрой сделке.
Тел.: (495) 663-99-75

РЕКЛАМА



БЦ «Северная Башня»
Офисы с отделкой, в ММДЦ "Москва-Сити", БЦ "Северная Башня", от 246 кв.м до 2800 кв.м. До 30 марта: Леготный период от УК (клининг, ТО), паркинг, 3м/м бесплатно.
Тел.: (495) 401-76-25

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте



ДЦ «Кожуховский»
Офисы от 10 м². От 10 000 руб. м²/год. Бесплатный трансфер до метро.
Тел.: (499) 788-6-000

РЕКЛАМА

← → ↻ Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/155516102/> 🔍 ☆

Сервисы Циан Avito Moscowmap MosOpen Торговые помещения БиБосс Dmir Карты Класс офисных зданий

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Таганский > метро Таганская > Николаямская улица Новый поиск

офис Просмотров: всего 18, за сегодня 0 **Премиум** сегодня, 09:40

Москва, район Таганский, Николаямская ул., 28
[Показать на карте](#)

📍 Таганская, 5 мин. пешком

354 167 – 354 584 руб. в месяц
25 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Срок аренды:	длительный
--------------	------------

Об объекте

Площадь:	170 – 170,2 м²
Этаж:	2 из 4
Высота потолков:	5 м
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Парковка:	наземная
Стоимость:	333 руб./мес

О здании

Тип здания:	бизнес-центр
Класс:	B
Общая площадь:	6 000 м²
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное

Сдается офис. Метраж: 170 м. Цена: 25000 Р за кв.м. в год. В ставку включено: эксплуатация, коммунальные платежи. Отдельно оплачивается: электричество, уборка, телефония, интернет. Метро: Марксистская, 7 мин пешком, Таганская, 5 мин пешком, Чкаловская, 10 мин пешком. Расположение: Здание особняка расположено на собственной территории на Садовом кольце.



REPLACE PRO

+7 495 973-44-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

Пространства для жизни, творчества и бизнеса РЕКЛАМА
Продажа ПСН, лофтов, пространства для офисов, мастерских, студий на дизайн-заводе "Флакон". Скидка при быстрой сделке.
Тел.: (495) 663-99-75

БЦ «Северная Башня» РЕКЛАМА
Офисы с отделкой, в ММДЦ "Москва-Сити", БЦ "Северная Башня". От 246 кв.м до 2800 кв.м. До 30 этажей. Леготный период от УК (клининг, ТО), паркинг, 3м/м бесплатно.
Тел.: (495) 401-76-25

ДЦ «Кожуховский» РЕКЛАМА
Офисы от 10 м2. От 10 000 руб. м2/год. Бесплатный трансфер до метро.
Тел.: (499) 788-6-000

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/156801514/>

Сервисы | Циан | Avito | Moscowmap | MosOpen | Торговые помещения | БиБосс | Dmir | Карты | Класс офисных зданий

ПРОГРАММА «БИЗНЕС-ИПОТЕКА»

Размер Кредита: от 10 до 150 млн. руб.

КРЕДИТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ

Генеральный директор Банка России 17.12.2014, 17.12.2014. ПАФ Банк ЗЕНИТ

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Таганский > метро Таганская > Тетеринский переулок Новый поиск

офис в бизнес-центре в Тетеринском пер., 4/8с2 - Просмотров: всего 2, за сегодня 2 Платное сегодня, 01:22

Москва, район Таганский, Тетеринский пер., 4/8с2
Показать на карте

▲ Таганская, 3 мин. пешком

48 584 руб. в месяц
26 500 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	22 м²
Этаж:	4 из 5
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система

Бизнес-центр «в Тетеринском пер., 4/8с2»

Год постройки:	2001
Класс:	B
Общая площадь:	3 000 м²
Участок:	1 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная


Прямая аренда от собственника, офисное помещение в закрытом блоке на 3 арендаторов, видеодомофон, переговорная, кухня, разделенные санузлы, балкон, по всем интересующим вопросам звоните: 8-963-718-24-20

A PRO частный маклер


+7 963 718-24-20

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



ЦИАН ID 24367



ДЦ «Кожуховский» РЕКЛАМА

Офисы от 10 м2. От 10 000 руб. м2/год. Бесплатный трансфер до метро.
Тел.: (499) 788-6-000

Проектная декларация на рекламируемом сайте

БЦ «Северная Башня» РЕКЛАМА

Офисы с отделкой в ММДЦ «Москва-Сити», БЦ «Северная Башня», От 246 кв.м до 2800 кв.м. До 30 марта. Льготный период от УК (клининг, ТО), переезд, 3м/м бесплатно.
Тел.: (495) 401-76-25

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Помещение в подвале

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Басманный > метро Курская > Подсосенский переулок

Новый поиск

офис в бизнес-центре на пер.Подсосенский, д.28с1
Москва, район Басманный, Подсосенский пер., 28С1
 Показать на карте

+ Просмотров: всего 26, за сегодня 0 | **Платное** | 27 мар, 17:30

- ▲ Курская, 1 мин. на машине
- ▲ Чкаловская, 1 мин. на машине

199 500 руб. в месяц
 19 000 руб. за м² в год, включая: коммунальные платежи, операционные расходы

Следить за изменением цены

Показать телефон

Обеспечительный платеж: 199 500 руб.
 Предоплата: 1 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 126 м²
 Этаж: полуподвал
 Состояние: офисная отделка

Бизнес-центр «на пер.Подсосенский, д.28с1»
 Год постройки: 1908
 Общая площадь: 1 230 м²
 Участок: 1 га
 Категория: действующий
 Вентиляция: естественная
 Кондиционирование: местное
 Отопление: автономное
 Система пожаротушения: подвратная

Сдаются в прямую аренду офисы в пешей доступности от метро Курская/Чкаловская (не более 5-и минут пешком). Охраняемая территория, презентабельная входная группа, столовая, недорогой интернет. Коммунальные и эксплуатационные платежи включены в стоимость. Юр. адрес предоставлен. Парковка платная. УСН

INFO MAKLER | Инфомаклер **PRO**
 +7 495 181-46-06
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



РЕКЛАМА
ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ ПАРК ЛЕГЕНДА
 Продажа офисов, БЦ «Парк легенда»
 Новые офисы класса Б+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./кв2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Басманный > метро Чистые пруды > Чистопрудный бульвар

Новый поиск

офис

Москва, район Басманный, Чистопрудный бул., 23С1

[Показать на карте](#)

Чистые пруды, 11 мин. пешком

300 000 руб. в месяц
18 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Обеспечительный платеж: 300 000 руб.
Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Арендные каникулы: да

Об объекте

Площадь: 200 м²
Этаж: полуподвал
Высота потолков: 3 м
Помещение: свободно
Планировка: смешанная
Состояние: офисная отделка
Мебель: нет
Доступ: пропускная система
Парковка: наземная

О здании

Тип здания: жилой дом
Участок: в собственности
Категория: действующий
Вентиляция: естественная
Кондиционирование: местное
Отопление: центральное
Система пожаротушения: сигнализация

Инфраструктура

- аптека
- кафе
- минимаркет
- отделение банка
- ресторан
- супермаркет
- фитнес-центр

Площадь помещения порядка 180 кв.м. Помещение находится в цокольном этаже 7ми этажного кирпичного жилого здания 1907 года постройки. Класс строения В. Помещение находится в отличном состоянии, сделан свежий ремонт. Высота потолков колеблется от 2,4 до 3 метров. Имеется огороженный двор со стороны черного входа. Есть выделенное парковочное место во дворе дома. Помещение меблировано под использование в качестве офиса, проведен интернет 100 мб/с и 3 телефонные линии. Есть домофон, установлены пожарные и охранные датчики.

Просмотров: всего 42, за сегодня 0 Платное 27 фев, 15:18



ПРОДАЖА **ПАРК ЛЕГЕНД** РЕКЛАМА

Продажа офисов, БЦ «Парк легенд»
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

ДЦ «Кожуховский» РЕКЛАМА

Офисы от 10 м2. От 10 000 руб. м2/год. Бесплатный трансфер до метро.
Тел.: (499) 788-6-000

Проектива декларация на рекламном сайте

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Басманный > метро Чкаловская > Подсосенский переулок

Новый поиск

офис

- Просмотров: всего 1, за сегодня 0 | Платное | вчера, 14:22

Москва, район Басманный, Подсосенский пер., 23С2

[Показать на карте](#)

Чкаловская, 7 мин. пешком

444 833 руб. в месяц

20 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 266,9 м²
Этаж: подвал

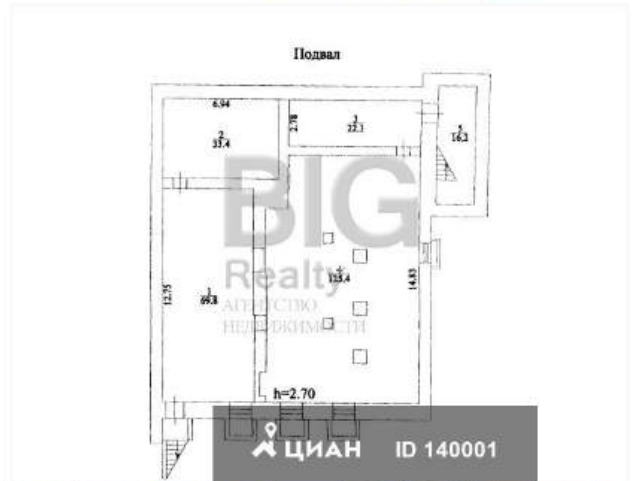
О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 266,9 м²

Сдается офис в 7 минутах ходьбы от ст. метро Чкаловская и Курская. Офис занимает подвал 4-этажного особняка, имеет отдельный вход. В помещении одна несущая стена, остальные - легководимые. Доступна наземная парковка по цене 10 000,00 руб./машиноместо в месяц. В стоимость аренды (20 000,00 руб./кв. м в год) не входят коммунальные платежи.

BIG Realty | BIG Realty PRO | +7 495 542-11-42
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) | [Комментарий](#) | [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) | [Поделиться](#)



РЕКЛАМА
 Продажа офисов, БЦ «Парк Легенда»
 Новые офисы класса В+ у метро Аэровокзальная. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м². Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

Корректировки

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области, Волгограде.

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1

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	6 920	5 560	3 690
	Эксплуатационные расходы	4 580	3 710	2 610
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 980	6 910	4 990
	Эксплуатационные расходы	6 040	4 508	3 410
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 460	2 260	1 600
	Эксплуатационные расходы	2 050	1 490	1 020
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 310	4 990	3 300
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	6 805	5 490	4 340
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 010	1 790	1 305
	Эксплуатационные расходы	1 605	1 310	860
3	Московская область			
3.1	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 620 – 2 390	1 260 - 1 990	920 – 1 590
4	Волгоград			
4.1	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 340	1 190	970

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 18% по сравнению с Москвой. Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 4.2.3

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

(% годовых)

	Физических лиц, со сроком привлечения								Нефинансовых организаций, со сроком привлечения										
	"до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме депозитов "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме депозитов "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
2016 год																			
январь	3,37	3,81	8,85	7,21	8,50	8,85	8,20	8,53	9,49	6,71	9,41	9,73	10,47	11,01	10,21	9,79	10,18	9,73	10,14
февраль	3,06	3,75	8,40	7,21	7,28	8,54	7,68	7,97	9,13	7,04	9,07	9,68	10,46	10,84	10,62	9,74	10,25	9,19	10,21
март	3,20	3,83	8,10	7,13	6,57	8,54	7,46	7,71	8,95	5,76	8,86	9,72	10,40	10,60	10,69	9,76	9,41	11,08	9,54
апрель	2,74	3,49	8,09	6,94	7,95	8,51	7,67	8,02	9,00	8,41	8,99	9,59	10,31	10,49	10,66	9,64	9,96	13,11	10,07
май	2,39	3,99	8,96	6,47	7,47	7,53	7,04	7,30	8,75	8,25	8,74	9,64	10,20	10,38	10,60	9,68	9,99	10,55	9,99
июнь	2,17	3,65	8,75	6,38	7,39	7,34	6,92	7,20	8,65	8,93	8,66	9,34	9,85	9,86	10,27	9,38	9,87	9,00	9,85
июль	2,22	3,14	7,67	6,20	7,21	7,33	6,78	7,06	8,34	8,00	8,33	9,18	9,57	9,66	9,93	9,20	10,52	10,06	10,42
август	2,36	3,37	7,66	6,16	7,03	7,42	6,77	7,05	8,10	8,12	8,10	9,14	9,55	9,57	9,70	9,16	9,23	12,22	9,42
сентябрь	2,41	3,43	7,27	6,05	6,90	5,84	6,00	6,18	8,07	8,81	8,09	8,99	9,29	9,35	10,01	9,01	10,49	12,56	10,96
октябрь	2,54	3,25	6,95	5,65	7,22	5,51	6,01	6,22	7,64	7,83	7,65	8,86	9,38	9,35	9,64	8,89	9,40	11,38	9,89
ноябрь	3,17	3,65	6,94	5,66	7,32	7,28	6,62	7,00	7,41	7,20	7,40	8,74	9,26	9,18	9,70	8,76	8,67	8,82	8,70
декабрь	3,34	3,67	6,90	6,41	6,91	7,08	6,50	6,90	7,56	7,95	7,57	8,66	9,38	9,36	9,59	8,71	9,13	9,45	9,15

4. ОТДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИНАНСОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

№ 2 (288) СТАТИСТИЧЕСКИЙ КОМПЕТЕНЦ-ЦЕНТР БАНКА РОССИИ 121

Линия

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений



Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на "красной линии" улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиант на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,80	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,93	0,81
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,63	1,01	0,91
Б. Аренды:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,81	0,77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,93	0,83
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,01	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,01	0,93

Отд вход

Эксперты

Сеть

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

[ИДТИ К СПИСКУ](#)

Корректировка на наличие отдельного входа для офисной недвижимости: переход от цен объектов, имеющих отдельный вход, — к ценам объектов без отдельного входа (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-9.02	-8 — -5	103
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	-10.24	-12 — -10	17
1 квартал 2015 года	-8.55	-10 — -5	10

Паркинг

Корректировка на наличие парковки для офисной недвижимости: переход от цен объектов с парковкой — к ценам объектов без парковки (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-7.78	-8 — -5	99
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Этаж

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,85	0,79
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,92	0,89
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,90	0,85
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,9
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	1,02
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	0,85
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	0,9
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86

Метро

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[« Вернуться к списку »](#)

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

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

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-4.38	-3 — 0	33
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-3.63	-3 — 0	4
2 квартал 2014 года	-4.48	-3 — 0	29

КОММЕНТАРИИ · 0

Нет комментариев

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[Вернуться к списку](#)

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

[Вход и регистрация](#)

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

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

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.07	-6 — -3	29
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-8.07	-6 — -3	29

КОММЕНТАРИИ · 0

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[« Вернуться к списку](#)

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

В.
ре

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

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

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11.23	-16 — -13	28
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-11.23	-16 — -13	28

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[← Вернуться к списку](#)

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

[Вход и регистрация](#)

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

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

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-14.36	-18 — -14	28
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-14.36	-18 — -14	28

Площадь

перты

анальная сеть

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

[Вернуться к списку](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 100 до 500 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-7.75	-6 — -3	51
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-8.5	-12 — -9	8
2 квартал 2014 года	-7.6	-6 — -3	43

Эксперты

Профессиональная сеть

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

[« Вернуться к списку](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 500 до 2 500 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-12.81	-13 — -10	101
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-13.91	-13 — -10, -5 — -2	15
2 квартал 2015 года	-15.12	-16 — -9	13
1 квартал 2015 года	-13.28	-12 — -10	9
4 квартал 2014 года	-12.3	-16 — -14	15
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	-12.67	-13 — -10	42

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

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

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

[ВНУТЬСЯ К СПИСКУ](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 2 500 до 5 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-18.33	-22 — -18	48
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-	0
3 квартал 2014 года	-15.69	-22 — -17	8
2 квартал 2014 года	-18.86	-18 — -14	40

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

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

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

[ИТЬСЯ К СПИСКУ](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 5 000 до 20 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-24.39	-26 — -22	46
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-80 — 50	0
3 квартал 2014 года	-19.13	-27 — -22	8
2 квартал 2014 года	-25.5	-28 — -24	38

ерты

льная сеть

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

[НУТЬСЯ К СПИСКУ](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью более 20 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-26.72	-32 — -19	70
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-21.14	-23 — -15	7
4 квартал 2014 года	-23.32	-31 — -25	19
3 квартал 2014 года	-21.93	-25 — -20	7
2 квартал 2014 года	-30.43	-32 — -26	37

Машиноместа

https://www.cian.ru/sale/commercial/148224217/

ПРОДАЖА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

**ОТ 20м²
7 000 000 РУБ.**

В ТЦ МЕТРОМОЛЛ У ВЫХОДА ИЗ МЕТРО



Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЦАО > Таганский > метро Курская > Наставнический переулок

Новый поиск

гараж

Москва, район Таганский, Наставнический пер., вл3

[Показать на карте](#)

Курская, 7 мин. пешком

Чистые пруды, 28 мин. пешком

Таганская, 15 мин. пешком

2 000 000 руб.

149 254 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Просмотров: всего 333, за сегодня 1 [Платное](#) 23 апр, 19:08

Об объекте

Тип:	машиноместо
Площадь:	13,4 м ²
Статус:	собственность
Название ТСЖ:	ЖК «Royal House on Yauza (Роял Хаус он Яузе)»
Тип парковки:	подземная

Дополнительно

- вода
- отопление
- электричество
- автоматические ворота
- автомайка
- автосервис
- видеонаблюдение
- въезд по пропуску
- круглосуточная охрана

Продаю машиноместа разного объема в шикарном доме премиум класса ЖК Royal House on Yauza (Королевский дом на Яузе)!!! По эдакнчивой цене на -1 и -2 этаже! Звоните, покажу и расскажу.



Продажа торговых помещений
 Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственника. Только до 30.04 бюджет покупки от 3.2 млн.р!
 Тел. (495) 432-13-92

РЕКЛАМА

★ Машиноместо, 16 м²

1 990 000 ₽

№ 966866045, размещено 30 марта в 21:03 104 (+3)



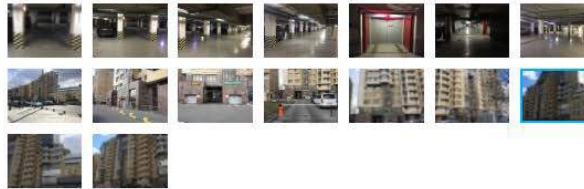
8 968 796-76-00

Написать сообщение

Агентство
Aleksandr
Подтвержден ✓
На Avito с июля 2013

Контактное лицо
Александр

Адрес
Москва, м. Таганская, ул. Большие
Каменщики, 2



Площадь: 16 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, ул. Большие Каменщики, 2

М Таганская (400 м) М Марксистская (400 м)
М Крестьянская застава (1 км) Скрыть карту



★ Машинместо, 16 м² 1 990 000 Р

Александр

8 968 796-76-00

Написать сообщение

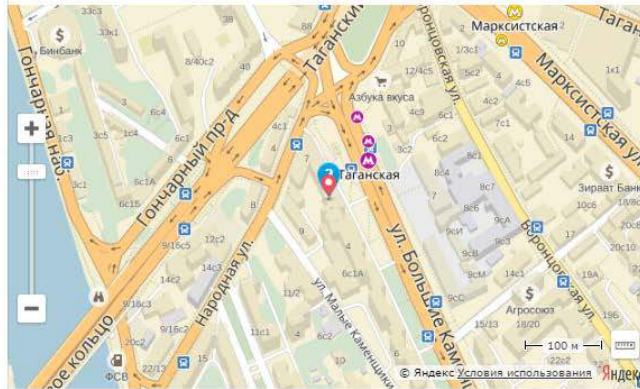


Площадь: 16 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, ул Большие Каменщики, 2

🚇 Таганская (400 м) 🚇 Марксистская (400 м)

🚶 Крестьянская застава (1 км)



Продам машино-место 15.7 кв.м. на подземной парковке по адресу: ул. Большие Каменщики, д. 2. В собственности у физического лица. Быстрый выход на сделку. Элитный дом, прямо около метро. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Минус 1-й этаж. Система пожаротушения. Машино-место прямо напротив лифта



Похожие объявления



ТОЛЬКО В АПРЕЛЕ
ОТДЕЛКА НА 5
ОТ 5000 РУБ./М²

ООО «КОТЕЛЬНИКИ». Проектная декларация на сайте www.nov.ru. Акция действует до 30 апреля.

Премиум-квартал Jazz
 Комфорт в деталях. Абсолютный комфорт в ощущениях.
jazzkvartal.ru

Квартиры в ЖК Кокошкино
 Выдаём ключи.
 Благоустроенный двор.
 Парковка перед домом.
 Скидка - 6%. Звоните!
ko-koshkino.ru

ПОИСК ОБЪЯВЛЕНИЙ

Регион Москва	Округ все	Район все	Метро все
Тип операции все	По цене от - до	За период все	Искать

Отправить заявку специалисту

жа/машино-места нет - напишите улицу или район поиска.

Оставьте заявку на сайте по заинтересовавш

поиск по сайту **Искать** [Забыли пароль?](#) [Регистрация](#) логин пароль **Войти**

- На сайте**
- » [Добавить объявление](#)
 - » [Объекты на карте](#)
 - » [Услуги](#)
 - » [Новости по теме](#)
 - » [Форум](#)
 - » [Контакты](#)
 - » [Срочный выкуп](#)


Сотрудничество

Начать сотрудничество с нами ПРосто: для того, чтобы мы начали продавать Ваш гараж, достаточно телефонного звонка либо письма. Зачастую, договора мы заключаем после того, как находится покупатель. Мы не требуем от наших клиентов эксклюзивного права на продажу, ХОТЯ, естественно, те, кто работает ТОЛЬКО С НАМИ, получают значительно более широкую и активную рекламу своего гаража, машиноместа.

Мы не волшебники - мы не можем продать гараж или машиноместо клиента выше его рыночной стоимости, НО мы можем максимально разрекламировать все

Тёплое м-место, ул Таганская д.15с2, р-н Таганский.

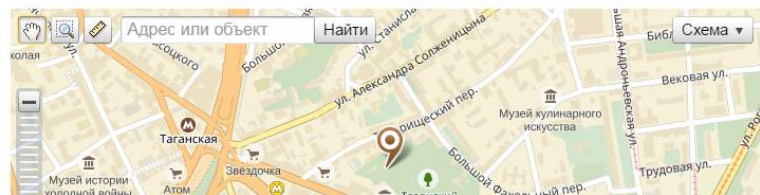
Продаю м-место 12 м.кв. в подземном паркинге элитного дома. Собственность, вся инфраструктура, контроль доступа.
Адрес: г. Москва, Таганская ул., дом 15с2

Фото	Дата	Краткое описание	Округ	Район	Метро	Цена	Контакты
	2017-01-28	Тёплое м-место, ул Таганская д.15с2, р-н Таганский.	Центральный округ	Таганский	Марксистская, Таганская	2 100 000 руб 1 700 000 руб	+7 926 962 5190 Александр



Просмотров за сегодня: 1
Просмотров всего: 1153

Сделать заявку



☆ **Машиноместо, 17 м²**

№ 826836980, размещено 4 апреля в 10:00 474 (+5)

✓ **1 790 000 Р**



8 926 172-24-46

Написать сообщение

Агентство
Нора Недвижимость
Подтвержден
На Avito с декабря 2008

Контактное лицо
Александр Александрович

Адрес
Москва, м. Новокузнецкая,
Вишняковский переулок д. 4

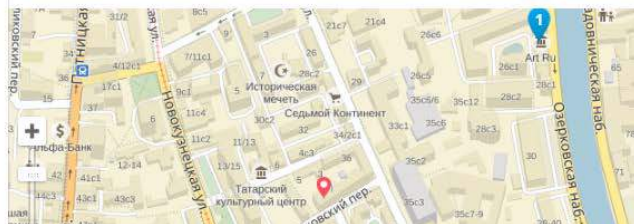


Площадь: **17 м²**; Тип машиноместа: **подземный паркинг**; Охрана: **да**

Адрес: Москва, Вишняковский переулок д. 4

Новокузнецкая (600 м) Третьяковская (600 м)

Павелецкая (700 м)



ЛУЧИ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

РАССРОЧКА
0% НА 18 МЕСЯЦЕВ

Л С Р

ЗАСТРОЙЩИК АО «ЛСР НЕДВИЖИМОСТЬ-ИН» ПРОЕКТИРОВАТЕЛЬ ООО «ЛСР РЕАЛ ЭСТЕЙТ-М» РУ



★ Машиноместо, 17 м² 1 790 000 Р

Александр Александрович

8 926 172-24-46

Написать сообщение



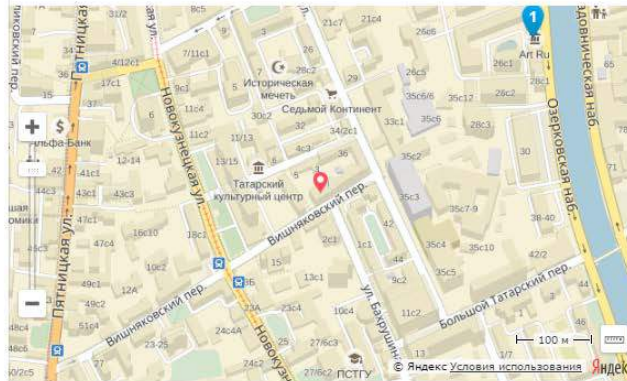
Площадь: 17 м²; Тип машинместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Москва, Вишняковский переулок д. 4

📍 Новокузнецкая (600 м) 📍 Третьяковская (600 м)

📍 Павелецкая (700 м)

Скрыть карту



Вишняковский переулок д.4. м. Новокузнецкая Машиноместо в историческом центре Москвы, автоматические ворота, круглосуточная охрана, 17.2кв.м., Высота потолков 2.75м. Полная стоимость в ДКП. Возможна аренда.



Пожаловаться

Похожие объявления

ЛУЧИ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

РАССРОЧКА
0% НА 18 МЕСЯЦЕВ

УЗНАТЬ БОЛЬШЕ Л С Р

ЗАСТРОЙЩИК АО «ЛСР НЕДВИЖИМОСТЬ-Н». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ WWW.LSRREAL ESTATE-N.RU

Своя Квартира за 18834 руб/мес

a101.ru/Новая+Москва/A101

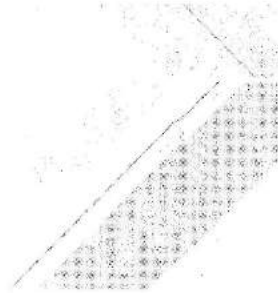
Реклама

Коммерч. помещения новостройка - От 81 000 Р м². Видное.

Готовый ЖК "Эко Видное". Осталось 12 помещений. Звоните!

ecostzdnoe.ru

14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ



АКТ осмотра имущества

"11" апреля 2017 г.

В соответствии с договором на проведение оценки _____ от " " 2017 г.

я. Зинякова Юлия Александровна, представитель компании ООО "ЭсАрДжи-

Консалтинг" ("SRG-Consulting") совместно с представленным ниже представителем

Тришкова Ессено Валерьевича, иполн. дир.

(фамилия, имя, отчество и должность)

произвел осмотр имущества расположенного по адресу г. Москва, Тетеринский пер., д. 18 стр. 2

Заключение

Объекты осмотра представляют собой жилое помещение в составе 16 квартир,
жилое помещение (вз 3-х помещений, сданных в аренду),
используемое в торговом паркинге

При осмотре присутствовали:

Представитель собственника: Тришкова Е В Зриль
(подпись, Ф.И.О.)

Представитель компании:

ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" Зинякова Ю.А. Зриль
("SRG-Consulting"): (подпись, Ф.И.О.)

Приложение №1 к акту осмотра от « _____ » _____ 2017 г.

Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки — объекты жилого назначения	
№ п/п	Комментарии
1	Кв. №10 -239 кв.м. на 5 эт. 77:01:0000000:1975
2	Кв. №12 -238,6 кв.м. на 6 эт. 77:01:0000000:1981
3	Кв. №14 -238,4 кв.м. на 7 эт. 77:01:0000000:1987
4	Кв. №18 -274,7 кв.м. на 9 эт. 77:01:0000000:1994
5	Кв. №19 -238,9 кв.м. на 9 эт. 77:01:0000000:1995
6	Кв. №20 -168,4 кв.м. на 2 эт. 77:01:0000000:1987
7	Кв. №28 -163,8 кв.м. на 6 эт. 77:01:0000000:1983
8	Кв. №29 -130,3 кв.м. на 6 эт. 77:01:0000000:1984
9	Кв. №30-236,5 кв.м. на 7 эт. 77:01:0000000:1989
10	Кв. №32 -170,9 кв.м. на 2 эт. 77:01:0000000:1960
11	Кв. №37-181,9 кв.м. на 5 эт. 77:01:0000000:1979
12	Кв. №39-179,3 кв.м. на 6 эт. 77:01:0000000:1983
13	Кв. №40-164,7 кв.м. на 6 эт. 77:01:0000000:1986
14	Кв. №41-377,6 кв.м. на 7 эт. 77:01:0000000:1990
15	Кв. №42-211,3 кв.м. на 7 эт. 77:01:0000000:1991
16	Кв. №35 -189,6 кв.м. на 4 эт. 77:01:0000000:1973
<p>Комментарии</p> <p>без отделки, имеется выход под камин</p> <p>без отделки</p> <p>без отделки</p> <p>без отделки</p> <p>Пентхаус, без отделки, имеется выход под камин</p> <p>Пентхаус, с отделкой, имеется выход под камин</p> <p>без отделки</p> <p>без отделки, имеется выход под камин</p> <p>Пентхаус, без отделки, имеется выход под камин</p> <p>Пентхаус, без отделки, имеется выход под камин</p> <p>Чистовая, белые стены, окна не в рас</p> <p>без отделки, имеется выход под камин</p> <p>без отделки, имеется выход под камин</p> <p>без отделки</p> <p>Пентхаус, без отделки, имеется выход под камин</p> <p>Пентхаус, без отделки, имеется выход под камин</p> <p>без отделки, имеется выход под камин</p>	
Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки — объекты нежилого назначения	
№ п/п	Комментарии
1	неж. пом. эт.-5 пом. №11 ком.е 1 по 7.10-285,4 кв.м. 77:01:0002026:2413
2	неж. помещ. №11- комнаты, е 1 по 17 по 4 эт. 393,3 кв.м. 77:01:0002026:2403
3	неж. помещ. №11 комнаты е 8 по 22 по 2 эт. 669,9 кв.м. 77:01:0002026:2407
4	неж. помещ. №11, IX, VIII по 3 эт. 724 кв.м. 77:01:0002026:2406
5	неж. помещ. эт. I -ком.3, пом. №1 ком. е 1 по 6-356,3 кв.м. 77:01:0002026:2404
6	неж. помещ. №11- комнаты 7, е 9 по 23 по 1 эт.-495,5 кв.м. 77:01:0002026:2409
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 146,6 кв.м. када. №77:01:0002026:2405, расположенное по адресу: г.Москва, пер. Тетеринский, д.18, стрен.2.
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 128,5 кв.м, када. №77:01:0002026:2412, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок д.18 стр.2.
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 79,9 кв.м, када. №77:01:0002026:2200, расположенное по адресу: Москва, Тетеринский переулок, д.18 стр.2.
<p>Комментарии</p> <p>помещ. с отделкой, вход через параднзг</p> <p>без отделки, вход через лестницу, отделанный вход с улицы отсутствует</p> <p>без отделки, вход через лестницу, отделанный вход с улицы отсутствует</p> <p>без отделки, вход через лестницу, отделанный вход с улицы отсутствует</p> <p>состоит из двух помещений, одна с отделкой, другое без.</p> <p>без отделки, вход через лестницу, отделанный вход с улицы отсутствует</p> <p>Доступ не предоставляется, сдает арендаторы</p>	

№ п/п	Наименование объектов	Комментарии
10	Кедровый пом. №1, 3 кв. м. эт. 1, пом. II, ком. 21-22	входит в экск. комис. №11 - комнаты 7, с 9 по 23 на 1, входит в экск. комис. №11 комнаты с 8 по 22 на 2, выделены отдельно
11	Кедровый пом. №1, 16,02 кв. м. эт. 2, пом. II, ком. 8	
12	Кедровый пом. №1, 82,8 кв. м. эт. 1, пом. IV, ком. 1, инв. №030300003	
13	Кедровый пом. №1, 67,6 кв. м. эт. 1, пом. II, ком. 22	
<p>Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки – машиноместа</p>		
№ п/п	Наименование объектов	Комментарии
1	Машиноместа в подземном паркинге в количестве 203	Идентифицировать объекты не было возможности машиномест на 1 и 2 этажах здания, расположенных в холле для погрузки и холл; машиноместа на 3, 4, 5 этажах для пользования офисов, не различены

Представитель собственника: Смирнов (Подпись)
 Представитель Оценщика: Быландова Ю.А. (Подпись)

Информация представлена на CD-диске.