

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№015-2017

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Нежилые помещения общей площадью 399,2 кв. м, принадлежащие ООО «ЭТМ 2005», расположенные по адресу: г. Москва, ул. А. Солженицына, д. 17, стр. 1 А, кадастровый номер: 77:01:0006026:3902
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор на оказание услуг по оценке №015 от 01.03.2017
ЗАКАЗЧИК:	ООО «ЭТМ 2005» в лице конкурсного управляющего Крылова Александра Валерьевича, действующего на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 01.06.2016 по делу № А40-61333/2015
ДАТА ОЦЕНКИ:	01.02.2017
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	24.03.2017
ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	16.03.2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ	17
6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	19
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	22
7.1. О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В ЭКОНОМИКЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-ОКТАБРЕ 2016 ГОДА	22
7.2. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ. КРАТКИЙ ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ – IV КВАРТАЛ 2016 ГОДА	25
7.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА IV КВАРТАЛ 2016 ГОДА.....	27
7.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ.....	38
7.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
8.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО	41
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ЗАСТРОЕННОГО	42
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	44
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	44
9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	47
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	47
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	57
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	74
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	76
13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	77
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	78

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Услуги оказаны Оценщиком, данные о котором представлены в разделе «Сведения об Оценщике», заключившим трудовой договор с ООО «ПрофФинанс». Основанием для оказания услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества является Договор №015 от 01.03.2017, заключенный между ООО «ЭТМ 2005» и ООО «ПрофФинанс».

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Общая информация об объектах оценки

Наименование	Описание
Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 399,2 кв. м, принадлежащие ООО «ЭТМ 2005», расположенные по адресу: г. Москва, ул. А. Солженицына, д. 17, стр. 1 А, кадастровый номер: 77:01:0006026:3902. Состав имущества и основные характеристики приведены в разделе Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки на стр. 11
Собственник объекта оценки	ООО «ЭТМ 2005» (ОГРН 1057747099299, ИНН 7710585710)
Первоначальная балансовая стоимость объекта оценки	53 541 525 руб. (по данным договора купли-продажи от 05.02.2016)
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	Нет данных
Дата определения стоимости объекта оценки (далее по тексту - дата оценки)	01.02.2017
Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства (дело А40-61333/2015). Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования
Используемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297); Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298); Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299); Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года; Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

Источник информации: расчет Оценщика

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. Результаты оценки, руб. без учета НДС

Наименование	Подходы, применяемые к оценке		
	Сравнительный подход, руб. без учета НДС	Затратный подход, руб. без учета НДС	Доходный подход, руб. без учета НДС
Нежилые помещения общей площадью 399,2 кв. м, принадлежащие ООО «ЭТМ 2005», расположенные по адресу: г. Москва, ул. А. Солженицына, д. 17, стр. 1 А, кадастровый номер: 77:01:0006026:3902	46 631 000	-	34 616 000

Источник информации: расчет Оценщика

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

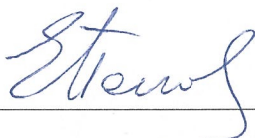
Таблица 3. Итоговая величина стоимости, руб. без учета НДС

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилые помещения общей площадью 399,2 кв. м, принадлежащие ООО «ЭТМ 2005», расположенные по адресу: г. Москва, ул. А. Солженицына, д. 17, стр. 1 А, кадастровый номер: 77:01:0006026:3902	43 030 000

Источник информации: расчет Оценщика

В соответствии с п. 15 ст. 146 НК РФ, не облагаются НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

Оценщик

 _____ Е.П. Попов

Генеральный директор
ООО «ПроФФинанс»

 _____ Е.В. Цой



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Описание
1.	Объекты оценки	Нежилые помещения общей площадью 399,2 кв. м, принадлежащие ООО «ЭТМ 2005», расположенные по адресу: г. Москва, ул. А. Солженицына, д. 17, стр. 1 А, кадастровый номер: 77:01:0006026:3902
2.	Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
3.	Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства (дело А40-61333/2015).</p> <p>Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства</p>
4.	Вид определяемой стоимости объекта оценки	<p>Рыночная стоимость</p> <p>При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> одна из сторон сделки не обязана отчуждать объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объекты оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объекты оценки выражен в денежной форме
5.	Дата определения стоимости объекта оценки	01.02.2017
6.	Срок проведения оценки	01.03.2017-24.03.2017
7.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей и ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристики объекта оценки были приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> Выписка из ЕГРП (копия); Кадастровый паспорт на объект (копия); Экспликация помещений (копия); Позэтажный план на часть этажа помещений (копия). <p>Полное описание характеристик оцениваемого недвижимого имущества приведено в соответствующем разделе отчета об оценке</p>
8.	Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки, определялся с указанием возможных границ интервала
9.	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщики не несут ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки;</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.</p> <p>Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения</p>

№ п/п	Наименование	Описание
		<p>относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.</p> <p>Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</p> <p>В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя, чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.</p> <p>Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.</p> <p>Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки</p> <p>Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.</p> <p>Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.</p> <p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.</p> <p>Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>

Источник информации: договор на проведение оценки

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 5. Сведения о Заказчике, Оценщике и Исполнителе

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p>ООО «ЭТМ 2005» (ОГРН 1057747099299, ИНН 7710585710) в лице конкурсного управляющего Крылова Александра Валерьевича, действующего на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 01.06.2016 по делу № А40-61333/2015</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»; Адрес местоположения: 119421, Москва, ул. Новаторов, д. 4, эт. 1, пом. V, комн. 1; ОГРН 1077746372813, дата присвоения 21 февраля 2007 года; Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя: Имущественные интересы Исполнителя по договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, застрахованы в ОСАО «Ингосстрах» на 5 000 000 рублей по Договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 08.09.2016 №433-052912/16 (срок действия договора: с 18.09.2016 по 17.09.2017. тел.: (903) 748-00-78; e-mail: proffinans27@gmail.com</p>
<p>Сведения об Оценщике</p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Попов Евгений Павлович Номер по реестру 002370 от 26.12.2007; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - саморегулируемая организация оценщиков, внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за № 0003. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке № ПП 688161 выдан 25.06.2004 Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права. Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: СПАО «Ингосстрах», номер договора о страховании: 002370, дата договора: 01.01.2016, ответственность застрахована на дату: 30.06.2017, сумма: 300 000 руб. Дата уплаты страхового взноса: 01.01.2016 Стаж работы в оценочной деятельности: 12 лет (с 2004 г.) Место нахождения Оценщика: по месту нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>

Источник информации: информация Оценщика, информация Заказчика

4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации Заказчика (собственника), оценщики не несут ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объектам оценки;

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.

Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.

Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

В случае, когда дата осмотра объекта оценки более поздняя, чем дата определения стоимости объекта оценки, Оценщик исходит из предположения, что за период с даты определения стоимости объекта оценки до даты осмотра объекта оценки качественных и количественных изменений объекта оценки не произошло.

Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.

Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете.

Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки

Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом

оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.

Расчет рыночной стоимости производится без учета ограничений, относящихся к объекту оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в действующей редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены прилегающие зоны (окружение).

В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр конструктивных элементов, внутренних помещений и элементов их интерьера.

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные в таблице ниже.

Таблица 6. Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки

Вид документации/Наименование документа
<i>Юридическая документация</i>
Договор купли-продажи №59-3012 от 05.02.2016
Выписка из ЕГРП №77/100/125/2016-4773 от 23.08.2016
<i>Техническая документация</i>
Кадастровый паспорт на недвижимое имущество: нежилые помещения, общей площадью 399,2 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. А. Солженицына, д. 17, стр. 1 А, кадастровый номер: 77:01:0006026:3902, выдан 22.10.2013
Позэтажный план на часть второго этажа помещения по адресу: г. Москва, ул. А. Солженицына, д. 17, стр. 1 А, выдан Центральным ТБТИ по ЦАО г. Москвы 25.09.2013
Позэтажный план на часть первого этажа помещения по адресу: г. Москва, ул. А. Солженицына, д. 17, стр. 1 А, выдан Центральным ТБТИ по ЦАО г. Москвы 25.09.2013
Экспликация на нежилые помещения общей площадью 399,2 кв. м по адресу: г. Москва, ул. А. Солженицына, д. 17, стр. 1 А выдан Центральным ТБТИ по ЦАО г. Москвы 30.09.2013

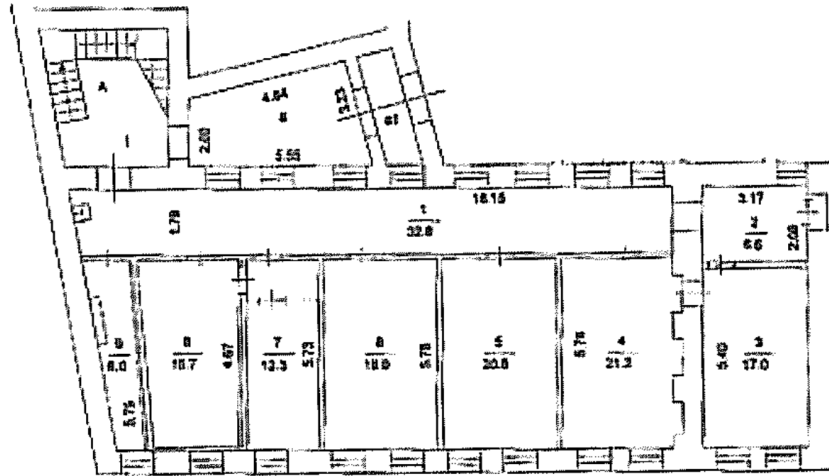
Источник информации: данные, представленные Заказчиком

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В состав объекта оценки входят: нежилые помещения общей площадью 399,2 кв. м, расположенные на первом и втором этажах нежилого здания. Состав помещений: пом. 1 – комнаты с 1 по 9; помещение без номера – комнаты А,а, а1 – первого этажа; помещение 1 – комнаты 1,2,2а,2б,2в,3,4,4а,4б,4в,5,5а,5б,5в,5г,5д, с 6 по 14, 14а,15,16, помещение без номера – комната А – второго этажа. Объект оценки находится по адресу: г. Москва, ул. А. Солженицына, д. 17, стр. 1 А.

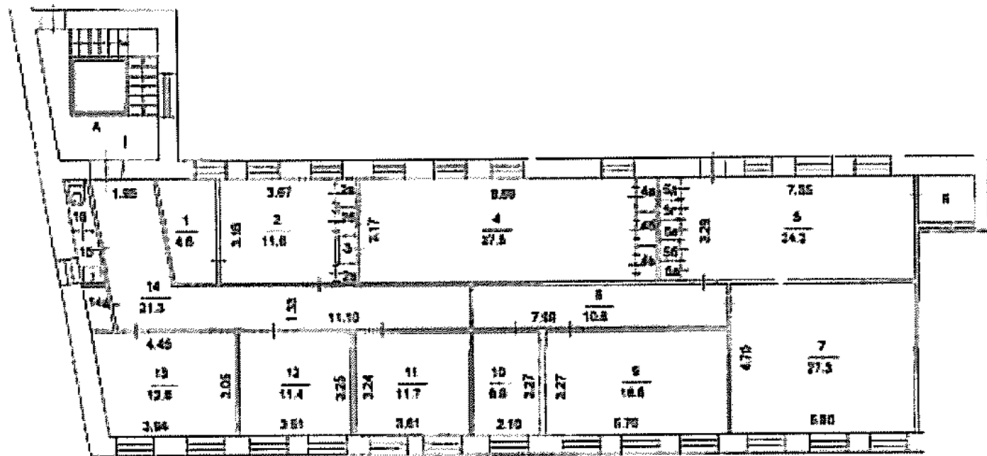
Схема расположения помещений на этаже приведена ниже.

Рисунок 1. Схема расположения помещений на первом этаже



Источник информации: Поэтажный план на недвижимость

Рисунок 2. Схема расположения помещений на первом этаже



Источник информации: Поэтажный план на недвижимость

Осмотр объекта оценки проведен 16.03.2017.

Права на недвижимое имущество принадлежат собственнику - ООО «ЭТМ 2005».

Сведения о собственнике недвижимости приведены ниже.

Таблица 7. Сведения о ООО «ЭТМ 2005»

Наименование	Описание
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЭНЕРГОТЕХМОНТАЖ 2005»
Сокращенное наименование	ООО «ЭТМ 2005»
Дата государственной регистрации	26.05.2005
Основной государственный регистрационный номер	1057747099299
Юридический адрес	115114, Москва, Дербеневская набережная, 11
Основной вид деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	53 541 525 руб. (по данным договора купли-продажи от 05.02.2016)

Источник информации: данные из договора на оценку и из открытых источников

Оцениваемым правом является право собственности.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

Далее описание объекта оценки приведено в соответствии с данными технической документации, а также данными, предоставленными Заказчиком оценки (копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету).

Описание здания, в котором расположено помещение

Оцениваемые нежилые помещения расположены в нежилом здании, находящемся на первой линии домов. К зданию примыкают еще несколько зданий, образуя небольшую закрытую территорию. Въезд на эту территорию - через металлические ворота. Вход в здание со стороны двора. Общее описание здания приведено ниже.

Таблица 8. Описание нежилого здания, в котором расположен объект оценки

Наименование	Описание
Назначение	Нежилое здание
Адрес	Москва г, ул. Александра Солженицына, д 17, строен 1а
Кадастровый номер	77:01:0006026:1064
Общая площадь, кв. м	585,2
Общая этажность здания	2
Дата ввода в эксплуатацию	1912
Дата последнего капитального ремонта или реконструкции	Нет данных
Материал стен	Кирпичные
Класс конструктивных систем	КС-1
Кадастровая стоимость, руб.	107 828 132,72
Права на ОКС	Данные отсутствуют
Ограничения (по данным Росреестра)	Данные отсутствуют

Источник информации: данные, представленные Заказчиком и на публичной кадастровой карте, <http://pkk5.rosreestr.ru>

Подъезд к зданию заасфальтирован. Текущее использование – офисное здание. Используется в течение всего года. К зданию можно подъехать со стороны ул. Солженицына через шлагбаум, далее железные ворота, ограждающие территорию нескольких зданий, примыкающих друг к другу.

Описание объекта оценки, нежилых помещений

Помещения расположены на первом и втором этажах административного здания. В помещении 2 отдельных входа со двора: на первый и на второй этажи. При входе на первый этаж расположено помещение охраны. В помещениях коридорная планировка. На первом этаже окна выходят на ул. Солженицына. В помещениях расположены кабинеты, серверная и трансформаторная комнаты. На втором этаже расположены кабинеты, туалетные комнаты. В помещениях отключено отопление. Водоснабжение и водоотведение в рабочем состоянии. По данным ГУИОН, «считается, что элемент благоустройства есть, если существует техническая возможность подключения (установки) этого элемента благоустройства. Так как в здании есть возможность подключения к центральным коммуникациям, предполагается, что новый

собственник без проблем подключится к системе отопления. В дальнейшем, предполагается, что в помещениях подключены все городские коммуникации.

В помещениях выполнена стандартная отделка. Техническое состояние – удовлетворительное. На первом этаже полы выполнены из дерева, на них уложен линолеум. На втором этаже – ламинат. В кабинетах – подвесные потолки. В некоторых местах отсутствуют потолочные плитки. На стенах поклеены обои и декоративные панели. Местами, эти материалы испорчены. В некоторых кабинетах отсутствуют двери. На второй этаж ведет металлическая лестница. Материалы, использованные при отделке помещений на втором этаже, такие же, как и на первом. Дефекты – те же.

Окна на первом этаже – пластиковые стеклопакеты. На втором имеются деревянные окна, но в основном - пластиковые стеклопакеты. В оконных проемах установлены кондиционеры. Уровень шума с улицы от проезжих машин – существенный.

Таблица 9. Описание объекта оценки

Наименование	Описание
Объект права	Нежилые помещения
Адрес	г. Москва, ул. Александра Солженицына, д.17, строен.1А
Кадастровый номер	77:01:0006026:3902
Площадь, кв. м	399,2
Этаж расположения	1,2
Общая площадь первого этажа, кв. м	184,5
Общая площадь второго этажа, кв. м	214,7
В том числе общая площадь лестничных клеток и тамбуров, кв. м	46,3
Арендопригодная площадь, кв. м	352,9
Назначение	Офисные помещения
Текущее использование	Не используются
Техническое состояние	Удовлетворительное ¹
Номер на поэтажном плане	пом. 1 – комнаты с 1 по 9; помещение без номера – комнаты А,а, а1 – первого этажа; помещение 1 – комнаты 1,2,2а,2б,2в,3,4,4а,4б,4в,5,5а,5б,5в,5г,5д, с 6 по 14, 14а,15,16, помещение без номера – комната А – второго этажа
Кадастровая стоимость, руб.	75 019 192,94
Дата внесения стоимости	24.12.2016
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	187 923,83
Износ по БТИ	Нет данных
Право	№ 77-77/011-77/011/002/2016-30/2 от 08.04.2016 (Собственность)
Ограничения	№ 77-77/011-77/011/002/2016-32/1 от 08.04.2016 (Залог в силу закона), № 77-77/015-77/015/017/2016-1364/1 от 22.12.2016 (Запрещение сделок с имуществом), № 77-77/015-77/015/017/2016-2666/1 от 28.12.2016 (Запрещение сделок с имуществом)

Источник информации: данные, представленные Заказчиком и на публичной кадастровой карте, <http://pkk5.rosreestr.ru>,

На сегодняшний день в России существует несколько попыток разработки классификации объектов недвижимости различных секторов рынка недвижимости. В настоящее время аналитики рынка не пришли к единому мнению, какая классификация наиболее приемлема и удобна. Классификация объекта оценки произведена по данным статьи В.А. Вольновой «О краткой

¹ *Источник информации: Техническое состояние определено, согласно рекомендациям ГУИОН, http://guiion.spb.ru/system/inline_attachment/file/439/Model_stoimosti_4_kv_2016.pdf*

классификации недвижимости», опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №8 (83) за 2008 г.

Таблица 10. Определение классификации объекта оценки

Наименование	Описание	Кол-во баллов
Местоположение, транспортная доступность	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4
Состояние	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3
Парковка	недостаточное количество мест на неохраваемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3
Инфраструктура	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3
Итого:	-	15

Источник информации: расчет Оценщика

Согласно приведенной методике определения класса офисных помещений, объект оценки относится к офисам класса С.

Таблица 11. Классификация офисных помещений

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехник, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Источник информации: В.А. Вольнова «О краткой классификации недвижимости»

Описание конструктивных элементов

Описание подготовлено по результатам осмотра, проведенного 16.03.2017.

Таблица 12. Описание конструктивных элементов здания и помещений

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Описание конструктивных элементов						Инженерные коммуникации	Техническое состояние (см. таблицу тех. сост.)	Текущее использование помещений
		Фундамент	Наружные и внутренние капитальные стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы			
1.	Нежилое здание, общей площадью 585,2 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0006026:1064	Нет данных	Кирпичные	Кирпичные	Ж/б плиты	Мягкая	Цементные, дощатые	Электричество, отопление, водоснабжение, водоотведение	Уд	Не используется

Источник информации: данные технических паспортов, осмотр Оценщика

6.3. РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И ВСЕХ ВИДОВ УСТАРЕВАНИЯ

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин, т.е. уменьшение полезности Объекта, а значит и его стоимости.

Физический износ

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Определение физического износа зданий и помещений заключается в анализе отношения «эффективный возраст/ экономический срок жизни» согласно формуле:

$$И = ЭВ / ЭЖ,$$

где:

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе технического состояния элементов/здания в целом;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни.

Типичный срок экономической жизни определялся согласно методическим рекомендациям МРР-3.2.23-97.

Таблица 13. Типичные экономические сроки жизни для зданий и сооружений

КС	СПИ (Срок полезного использования)
КС-1	125
КС-2	80
КС-3	100
КС-4	100
КС-6	50
КС-7	50
КС-8	30,5
КС-9	44,5
КС-10	44,5
КС-11	37,5

КС	СПИ (Срок полезного использования)
КС-12	46
КС-13	25
КС-14	33,3
Здания	100
Сооружения	35

Источник: Методические рекомендации МРР-3.2.23-97

Эффективный возраст здания определить сложно, поскольку у Оценщика нет сведений о реконструкциях здания, введенного в эксплуатацию в 1912 г. и проведенных капитальных ремонтах.

Физический износ здания рассчитывался, исходя из данных экспертной таблицы. Шкала технического состояния представлена ниже:

Таблица 14. Шкала оценок технического состояния объектов

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Хорошее	0-20
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Удовлетворительное	21-40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41-60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Ветхое	61-80
Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Негодное	81-100

Источник: Методика определения аварийности строений разработана институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. N 643 по договору с Управлением городского заказа.

Здание разделено на несколько частей. Оцениваемые помещения не используются. В остальных помещениях здания, не входящих в объект оценки, находятся арендаторы. Эксплуатация здания не прекращена, поэтому техническое состояние определено, как «удовлетворительное», а физический износ составляет среднюю величину в диапазоне от 21 до 40 (%).

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья,

рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

По мнению Оценщика, данный вид устаревания не выявлен.

Определение накопленного износа

Накопленный износ – потеря стоимости, вызванная физическим разрушением, функциональным устареванием и экономическим устареванием. Накопленный (совокупный) износ (СИ) объектов определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{эк}}),$$

где:

*I*_{физ} – физический износ;

*U*_{фун} – функциональное устаревание;

*U*_{эк} – внешнее (экономическое) устаревание или износ внешнего воздействия.

Ниже приведен расчет накопленного износа для зданий и сооружений.

Таблица 15. Расчет накопленного износа

Наименование	Ифиз,%	Уфун,%	Уэк,%	СИ,%
Нежилое здание, общей площадью 585,2 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0006026:1064	30	0	0	30

Источник: расчет Оценщика

Физический износ помещений соответствует физическому износу здания.

6.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Характеристика

Таганский район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 791.6 гектаров в нём насчитывается 173 улицы и 8 станций метро (Китай-город, Крестьянская застава, Марксистская, Площадь Ильича, Пролетарская, Римская, Таганская (кольцевая) и Таганская(радиальная)). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 120 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа Таганского района и прочие районные органы власти².

Описание района

Таганский район — один из старейших районов столицы, который является неотъемлемой частью культурного и исторического центра Москвы. Район располагается в юго-восточной части центра города, между Яузой и Москвой-рекой. В далёком прошлом район назывался Заяузьем, территория которого росла и заселялась по мере развития основного ядра города, и сегодня его можно назвать одним из крупнейших по площади и количеству жителей районов ЦАО.

Невзирая на принадлежность к престижному Центральному округу, Таганка по-прежнему остаётся индустриальным районом. Однако, уже сейчас с территории активно выводят промышленные объекты, подготавливая участки под жилое и коммерческое строительство.

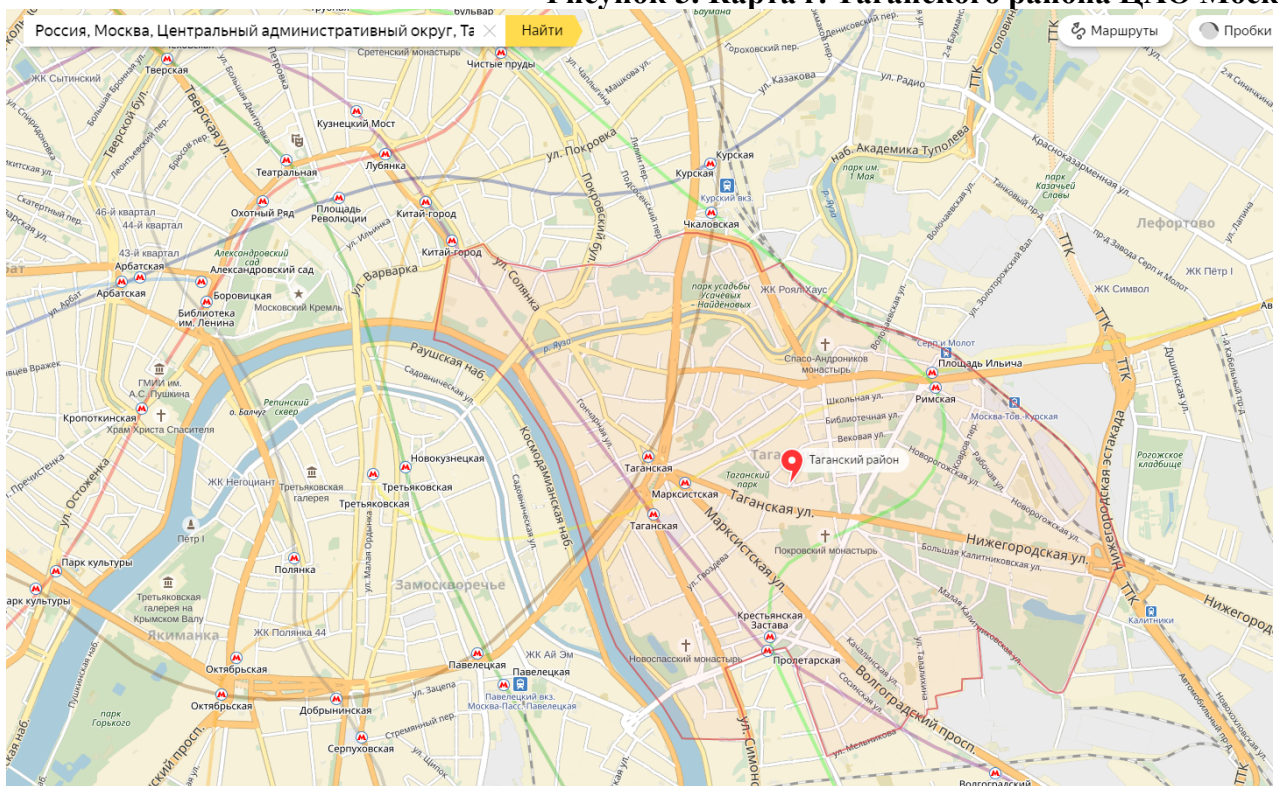
² Источник информации: Официальный сайт органов местного самоуправления, <http://cao.mos.ru/areas-cao/taganskiy/>

Среди достоинств Таганского района — очень интересная история и, как следствие, — множество памятников архитектуры, а также большое количество старых домов, на месте которых, вероятно, вскоре возведут новые жилые комплексы.

Граница района

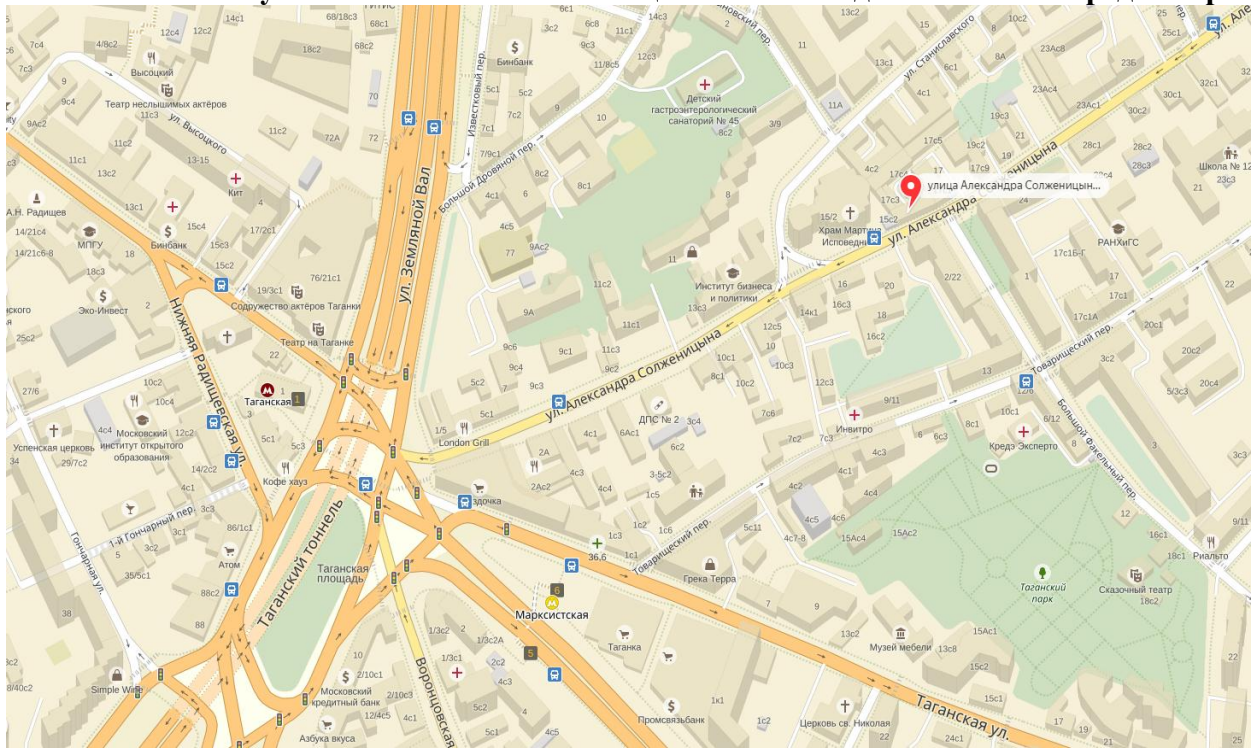
Граница Таганского района проходит: по оси Арбатской улицы, далее по оси русла реки Москвы, далее по оси Китайгородского проезда, юго-восточным границам площади Варварские Ворота и Славянской площади, осям: Солянского проезда, улицы Солянки, Подколокольного переуллка, улицы Воронцово поле, далее, пересекая улицу Земляной вал, по осям: Верхней Сыромятнической улицы, 3-го Сыромятнического и Большого Полуярославского переулков, оси Курского направления Московской железной дороги (МЖД), осям: Нижегородской, Скотопрогонной, Малой Калитниковской улиц и Михайловского проезда, северной и западной границам территории мясокомбината «МИКОМС», южной границе домовладения № 39 по улице Талалихина (исключая сквер с памятником героям Великой Отечественной Войны), осям: улицы Талалихина, Волгоградского проспекта, улицы Мельникова и 1-й Дубровской улицы, безымянного проезда, 3-го Крутицкого переуллка и улицы Симоновский вал до Арбатской улицы.

Рисунок 3. Карта г. Таганского района ЦАО Москвы



Источник информации: Яндекс карты

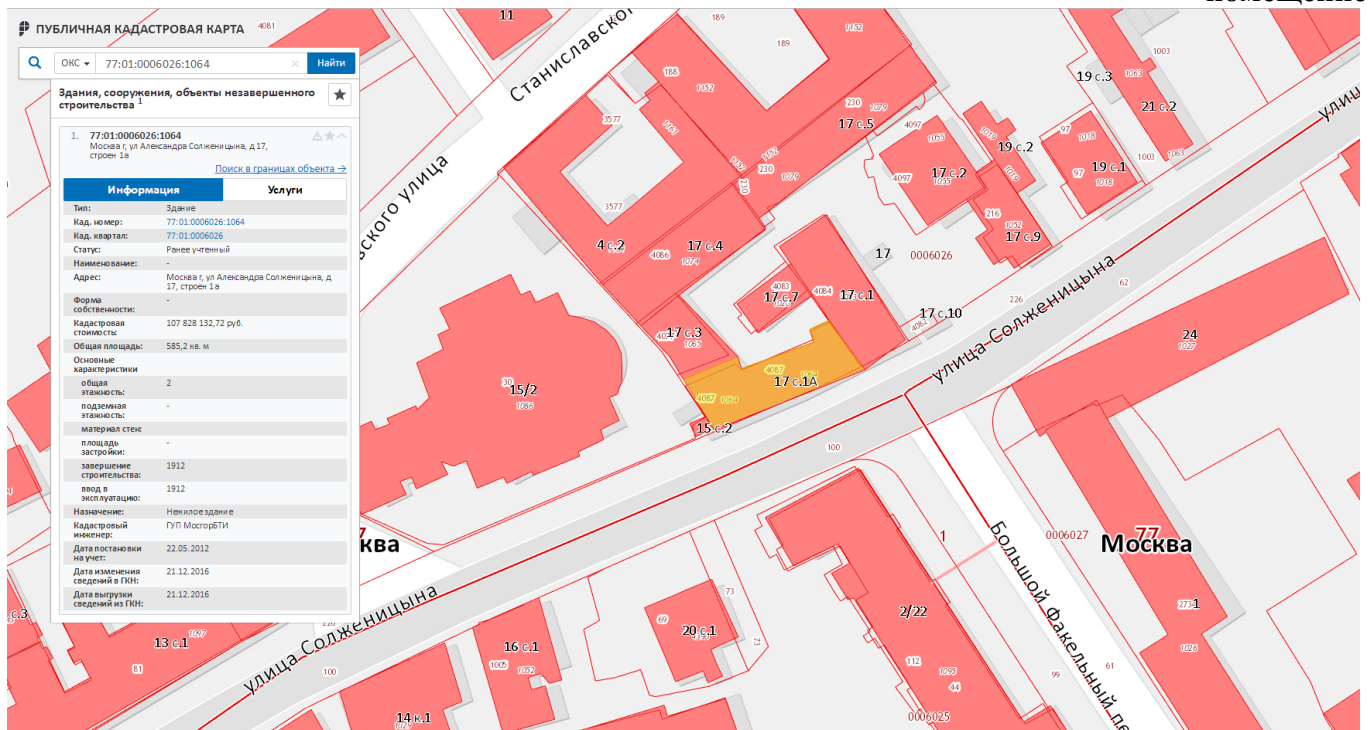
Рисунок 4. Местоположение оцениваемой недвижимости в пределах района



Источник информации: Яндекс карты

Ближайшая территория застроена жилыми и административными зданиями. В ближайшем окружении также расположены старинные храмы. Первая линия домов по ул. Александра Солженицына застроена, преимущественно, малоэтажными административными старинными зданиями, некоторым из которых требуется капитальный ремонт и реконструкция.

Рисунок 5. Местоположение здания, в котором расположено оцениваемое помещение



Источник информации: Публичная кадастровая карта, <http://pk5.rosreestr.ru>

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

7.1. О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В ЭКОНОМИКЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-ОКТЯБРЕ 2016 ГОДА

Мировая конъюнктура

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный

индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока. Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли

с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года. Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост. После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта. В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. 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 октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета. Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Таблица 16. Основные показатели развития экономики, % г/г

Наименование	2015			2016		
	окт.	январь-окт.	сентябрь	окт.	окт. м/м*	январь-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4	-	4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33 357	33 107	35 843	36 200 ⁶⁾		35 770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5	-	5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾	-	226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾	-	154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – 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) Предварительные данные.

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

6) Оценка.

Источник информации: Росстат, расчёты Минэкономразвития России,
<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016281101>

7.2. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ. КРАТКИЙ ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ – IV КВАРТАЛ 2016 ГОДА³

Российская экономика продолжает стабилизироваться благодаря росту цен на нефть и укреплению рубля. Экономический рост ожидается в первой половине 2017 года. Эти позитивные изменения снижают неопределенность на рынке. Инвесторы убеждены, что рынок проходит дно, и ожидают дальнейшего укрепления рубля.

По итогам 2016 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 4,2 млрд долларов, увеличившись на 74% в годовом сопоставлении.

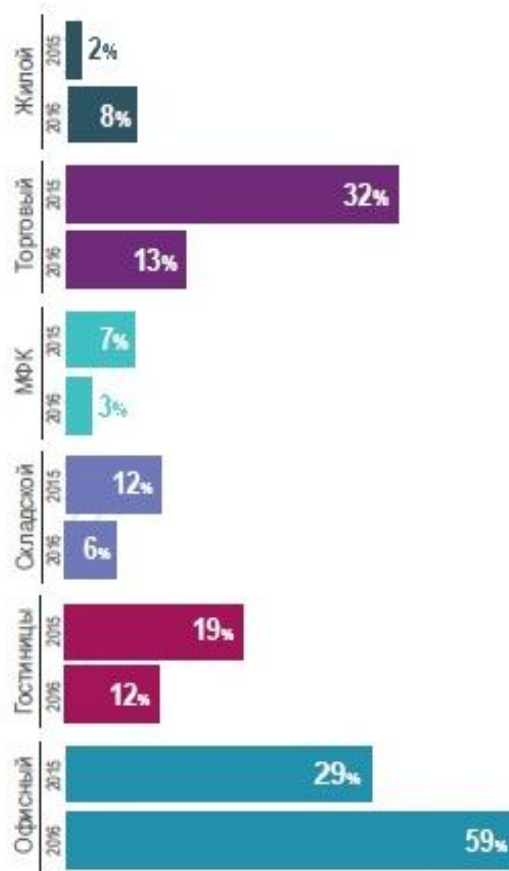
Ставки капитализации в Москве (IV квартал 2016 года).

Аналитики считают ориентиром для инвесторов следующие диапазоны ставок капитализации активов институционального качества в Москве: 9-10,5% для офисов и торговых центров, 11-12,5% для складов. По данным аналитиков, такие ставки применяются только для высококлассной недвижимости.

Интерес инвесторов был традиционно сосредоточен на офисном сегменте рынка (60% от общего объема инвестиций за год).

³ Источник информации: Консалтинговая группа JLL, <http://zdanie.info/2393/2467/news/9313>

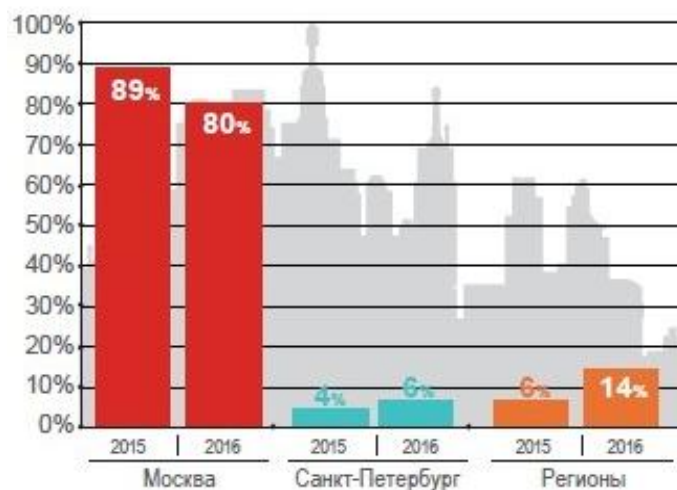
Рисунок 6. Инвестиции в коммерческую недвижимость России по секторам



Источник информации: Консалтинговая группа JLL, <http://zдание.info/2393/2467/news/9313>

Активы, расположенные в столице, остаются самыми привлекательными для инвесторов: 80% от общей суммы сделок в 2016 году пришлось на московский рынок. В Санкт-Петербурге объем инвестиций составил 258 млн долларов против 105 млн долларов годом ранее.

Рисунок 7. Распределение инвестиций по регионам России



Источник информации: Консалтинговая группа JLL, <http://zдание.info/2393/2467/news/9313>

Российский капитал доминирует в общем объеме сделок: его доля в прошлом году достигла 97%, что является рекордным показателем за всю историю рынка.

Рисунок 8. Доли инвестиций по размеру сделок (объем, млн долларов)



Источник информации: Консалтинговая группа JLL, <http://zдание.info/2393/2467/news/9313>

В краткосрочной перспективе аналитики ожидают дальнейшего роста активности на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России и прогнозируют объем инвестиционных сделок в 2017 году на уровне 4,5 млрд долларов.

7.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА IV КВАРТАЛ 2016 ГОДА⁴

Таблица 17. Свод основных показателей рынка в Москве

Наименование	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам IV кв. 2016 г.	15 898 тыс. кв. м. Из них 14 671 тыс. кв. м – классы A, B+, B, 1 227 тыс. кв. м – класс C			
Динамика объема по сравнению с IV кв. 2016 г.	+0,3%			
Объем по классам	4 550 тыс. кв. м	7 387 тыс. кв. м	2 734 тыс. кв. м	1 227 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в IV кв. 2016 г.	44,5 тыс. кв. м			
Введено по классам в IV кв. 2016 г.	0 тыс. кв. м	44,5 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
Динамика ввода по сравнению с III кв. 2016 г.	-100%	-71%	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец IV кв. 2016 г.	22,6	16,3	10,0	9,2
Арендные ставки на конец IV кв. 2016 г. (без учета НДС и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/мес.)	1 890	1 330	1 060	910
Обеспеченность офисными площадями на 1 000 чел.	380 кв. м	617 кв. м	228 кв. м	102 кв. м

Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar, http://www.arendator.ru/articles/152698-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_za_iv_kvartal_2016_goda/

Общая ситуация на рынке

Официальный уровень инфляции в России на конец ноября 2016 г. составил 4,96% - с начала года. Для сравнения – в 2015 г. показатель за аналогичный период достигал 12,05%. В годовом

⁴ Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar, http://www.arendator.ru/articles/152698-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_za_iv_kvartal_2016_goda/

исчислении инфляция в ноябре 2016 г. замедлилась до 5,76% после 6,1% в октябре 2016 г. По итогам года Минэкономразвития прогнозирует инфляцию на уровне 5,5-5,6%.

16 декабря 2016 г. Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,00% годовых. Совет директоров отмечает, что динамика инфляции и экономической активности в целом соответствует прогнозу, инфляционные риски несколько снизились. При этом замедление темпа роста потребительских цен отчасти обусловлено влиянием временных факторов, а снижение инфляционных ожиданий остается неустойчивым. По мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен Банк России рассмотрит возможность снижения ключевой ставки в первом полугодии 2017 г.

Курс доллара на конец 4 кв. 2016 г. составил 61,7931 руб., снизившись на 2,2% или 1,36 руб. в сравнении с концом 3 кв. 2016 г.

В 4 кв. 2016 г. рынок офисной недвижимости Москвы вырос всего на 0,3% относительно 3 кв. 2016 г. Общий объем предложения составил 14,67 млн. кв. м – в сегментах А, В+, В или почти 15,9 млн. кв. м – с учетом класса С.

Основные события рынка

В 4 кв. 2016 г. в сегменте офисной недвижимости было введено только 2 объекта, общая площадь каждого из которых не превышает 25 тыс. кв. м. Ожидаемые «гиганты» в ММДЦ «Москва-Сити» на момент написания отчета не введены, сроки реализации ряда проектов официально перенесены на 2017 г.

Среди наиболее заметных событий в сфере инвестиций в офисную недвижимость:

Компания «Галс-Девелопмент» завершила сделку по продаже около 60 тыс. кв. м офисных площадей в башне «IQ- Квартал» в ММДЦ «Москва-Сити». Инвестор пока пожелал остаться неизвестным.

ЗАО «УК «Динамо» закрыло сделку по продаже одного из своих офисных корпусов в рамках реализации проекта «ВТБ Арена парк». Предметом сделки стали здание общей площадью свыше 9 тыс. кв. м, а также 145 машиномест подземной парковки. Покупатель - «ГН-Капитал».

Среди других интересных событий 4 кв. 2016 г. можно выделить:

В декабре 2016 г. на крыше башни «ОКО» (на 86 этаже) в ММДЦ «Москва-Сити» открылся самый высокий в Европе каток – каток «BMW каток 354». Его площадь составляет 450 кв. м.

Была закрыта сделка по покупке агрохолдингом «Мираторг» 8,5 тыс. кв. м офисных помещений в БЦ «Лотус» у девелоперской компании MR Group.

Анонсированы планы по новому строительству:

ГК «Гео Девелопмент» приступила к реализации проекта «Большое Покровское» в 18 км от МКАД по Киевскому ш., рядом с аэропортом Внуково. По проекту на 38 га появится бизнес-кластер, объединяющий компании в сферах торговли, медицины, бытового обслуживания, культуры и сервиса. Строительство инфраструктуры для 10 Га, входящих в первую очередь проекта, начнется в марте 2017 г.

Москомэкспертиза согласовала проект БЦ площадью 18,6 тыс. кв. м в Костомаровском пер. (ЦАО). В новом проекте ФСК «Лидер» - ур-квартале «Скандинавский» в Мытищинском р-не планируется построить общественно-деловой центр.

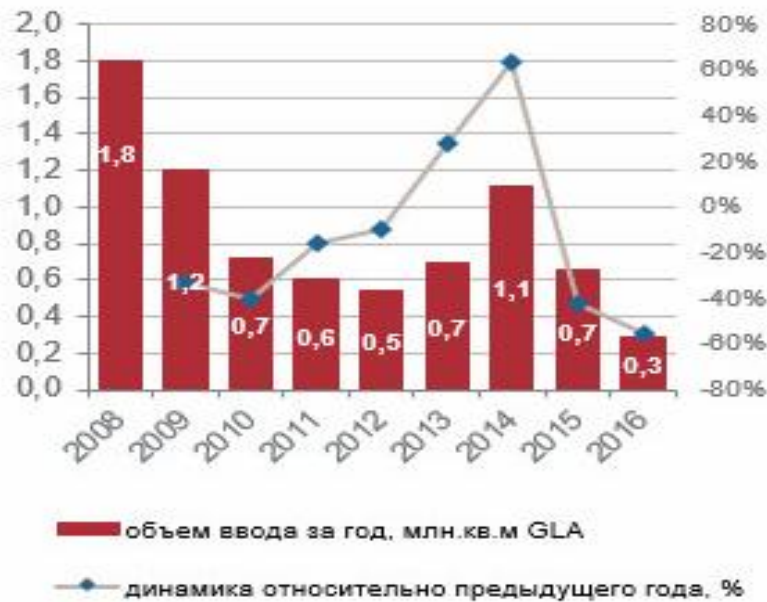
Предложение

Объем ввода в 4 кв. 2016 г. составил 44,5 тыс. кв. м (GLA) или порядка 63 тыс. кв. м (GBA), что более чем в 3 раза ниже показателей предыдущего квартала и почти в 5 раз ниже результатов аналогичного периода 2015 г. Весь введенный объем относится к сегменту В+.

За 2016 год в целом объем ввода на рынке офисной недвижимости Москвы составил около 300 тыс. кв. м (GLA). Это в 2,2 раза меньше, чем в 2015 г., а также рекордно низкий показатель за все время мониторинга (за последние 10 лет).

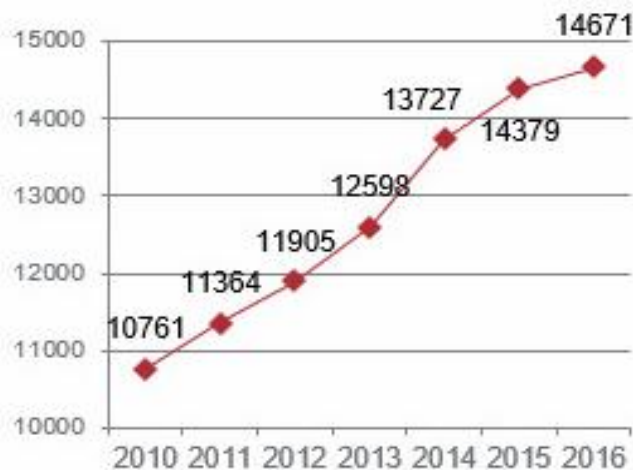
Почти все введенные площади относятся к классу В+ (96%). 75% площадей пришлось на объекты, расположенные за пределами ТТК. Лидерами по объемам ввода стали ЮАО и САО (28% и 21% от общего объема ввода соответственно).

Рисунок 9. Объем ввода БЦ (классы А, В+, В), млн кв. м



Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar; http://www.arendator.ru/articles/152698-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_za_iv_kvartal_2016_goda/

Рисунок 10. Объем предложения в классах А, В+, В, тыс. кв. м



Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar; http://www.arendator.ru/articles/152698-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_za_iv_kvartal_2016_goda/

Спрос

На конец 4 кв. 2016 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 17,9%, снизившись относительно предыдущего отчетного периода на 7,5% или 1,5 п.п.

Снижение отмечено по всем классам – как внутри ТТК, так и за его пределами. Исключение – небольшой рост вакансии в классе В+ за пределами ТТК.

Вакансия в классе А снизилась до 22,6%; в классе В+ - до 16,3%; в классе В – до 10,0%; в классе С - до 9,2%. Средний показатель для классов В+/В составляет 14,5% (-3,9% или 0,6 п.п. к 3 кв. 2016 г.).

В классах А, В+ и В наиболее востребованными на конец 2016 г. являются объекты, расположенные внутри ТТК. В большей степени разница по заполняемости по параметру расположения «ТТК / вне ТТК» заметна в высококлассном сегменте (А и В+). Средний уровень внутри ТТК в 1,6 раз ниже, чем за его пределами.

Средние значения уровня вакансии в разрезе расположения ЦДР / ТТК / вне ТТК - без учета классов, составляют: в пределах ЦДР – 15,6%; вне ЦДР, но внутри ТТК – 14,7%; за пределами ТТК – 20,6% (для сегментов А, В+, В).

Среди крупных сделок отчетного периода:

Фармритейлер ГК «36,6» арендовал 4,4 тыс. кв. м в БЦ «Парк Победы» (класс В+), где разместятся все подразделения сети.

Производитель ватной продукции «Cotton Club» стал арендатором 3-х этажей общей площадью 1,2 тыс. кв. м в БЦ «Голден Гейт» (класс А).

Рисунок 11. Динамика уровня вакансии по классам, %



Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar, http://www.arendator.ru/articles/152698-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_za_iv_kvartal_2016_goda/

Рисунок 12. Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК/вне ТТК)

Класс	ТТК	вне ТТК
A	18.2%	29.0%
B+	12.3%	19.2%
B	8.5%	10.7%
C	11.5%	8.5%

Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar, http://www.arendator.ru/articles/152698-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_za_iv_kvartal_2016_goda/

Коммерческие условия

В 4 кв. 2016 г. отмечается снижение средних арендных ставок в высококлассном сегменте (А и В+) на 6% относительно 3 кв. 2016 г. Динамика обусловлена преимущественно объектами, расположенными за пределами ЦДР, но в границах ТТК.

В классах В и С, несмотря на изменения границ ценового диапазона, средние показатели зафиксировались на уровне предыдущего квартала.

На конец отчетного периода средние ставки в рублях (без учета НДС и эксплуатационных расходов) составляют: для класса А – 1890 руб./кв. м/мес.; для класса В+ - 1330 руб./кв. м/мес.; для класса В – 1060 руб./кв. м/мес. и для класса С – 910 руб./кв. м/мес.

Средневзвешенная ставка для сегмента В (В+ и В) составила 1230 руб./кв. м/мес.

Средний размер долларовой ставки 740 долл./кв. м/год; диапазоны 600-1000 долл./кв. м/год. В результате ценовой динамики в 4 кв. 2016 г. дистанция между классами В+ и А вернулась на уровень 30% (с 29%); между В и В+ сократилась до 20%; между С и В – осталась примерно на прежнем уровне.

Рисунок 13. Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar, http://www.arendator.ru/articles/152698-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_za_iv_kvartal_2016_goda/

Рисунок 14. Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв. м/мес. на 4 кв. 2016 г.



Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar; http://www.arendator.ru/articles/152698-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_za_iv_kvartal_2016_goda/

Таблица 18. Средние арендные ставки на конец 4 кв. 2016 г.

Наименование	руб./кв. м/год	руб./кв. м/мес.
<i>Класс А</i>		
В среднем	22 680	1 890
ЦДР	24 240	2 020
Вне ЦДР, внутри ТТК	22 800	1 900
Вне ТТК	17 760	1 480
<i>Класс В+</i>		
В среднем	15 960	1 330
ЦДР	19 560	1 630
Вне ЦДР, внутри ТТК	15 360	1 280
Вне ТТК	13 680	1 140
<i>Класс В</i>		
В среднем	12 720	1 060
ЦДР	18 240	1 520
Вне ЦДР, внутри ТТК	13 680	1 140
Вне ТТК	10 680	890
<i>Класс С</i>		
В среднем	10 920	910
ТТК	12 960	1 080
Вне ТТК	9 840	820

Источник информации: Консалтинговая компания NAI Becar; http://www.arendator.ru/articles/152698-obzor_rynka_ofisnoj_nedvizhimosti_za_iv_kvartal_2016_goda/

Прогнозы

Вопреки ожиданиям, итоги 4 кв. 2016 г. оказались достаточно скромными по объемам ввода, который составил всего около 45 тыс. кв. м (GLA).

В 4 кв. 2016 г. активность арендаторов сохранялась на высоком уровне, что привело к сокращению уровня вакансии по всем сегментам. В среднем он опустился до 17,9% (классы А, В+, В), что является наиболее низким значением с середины 2014 г.

2016 год установил антирекорд по объемам ввода за все время анализа (с 2007 г.). За год рынок вырос всего на 1,9%; было введено порядка 300 тыс. кв. м. Причем, на класс А пришлось только 4%, что тоже является уникальной для последних лет ситуацией.

Низкие объемы ввода вкупе с существенным снижением арендных ставок обусловили то, что класс А на протяжении всего 2016 г. демонстрировал позитивные изменения ситуации с заполняемостью. За год уровень вакансии в сегменте сократился на 22,4% (6,5 п.п.).

По оценкам экспертов в 2016 г. в высококлассном сегменте было закрыто не менее 10 сделок по аренде помещений свыше 4 000 кв. м и более 20 сделок по аренде помещений площадью 1 000-4 000 кв. м.

В классах В и С ситуация с заполняемостью менялась медленнее. Рост доли свободных площадей приостановился только во II полугодии 2016 г. На конец 2016 г. сегменту не удалось выйти на уровень 4 кв. 2015 г. (класс В – +1,7%; класс С - +2,3%).

Несмотря на позитивные изменения уровня вакансии, говорить о восстановлении рынка в 2016 г. – пока преждевременно. Одним из основных драйверов, активизировавших спрос, стало снижение арендных ставок, носившее глобальный характер. Относительно ситуации на конец 2015 г. снижение отмечается по всем сегментам. Исключение составляет класс С, где в начале года отмечалось небольшое повышение - за счет вымывания ликвидного предложения.

Наиболее существенным снижением было в высококлассном сегменте: класс А потерял за год 28%, класс В+ - 16%, в то время как класс В – 9%. Наиболее выраженная отрицательная динамика наблюдалась в I полугодии 2016 г., далее произошло замедление темпов снижения.

В 2017 г. по заявленным планам объем ввода ожидается на уровне 450-500 тыс. кв. м, из них порядка 60% – в пределах МКАД. Основной объем придется на II полугодие 2017 г. Наиболее интересным с точки зрения динамики останется высококлассный сегмент (А и В+). В начале года вакансия здесь, вероятно, продолжит снижение; есть предпосылки для корректировки средних арендных ставок в сторону повышения. Динамика вакансии и ставок во второй половине 2017 г. будет во многом зависеть от объемов ввода и уровня заполняемости новых крупных объектов.

Таблица 19. Предложения на продажу офисных помещений класса «С»

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв. м	Описание	Источник информации
1.	г. Москва, м. Таганская, Пестовский пер, 9	273	35 500 000	130 037	ПСН, отдельный вход, цоколь, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_273_m_915746334 ; Тел.: (965) 392-92-62, Иван
2.	г. Москва, м. Таганская, Марксистская ул., 34К8	470	67 000 000	142 553	Офис, общий вход, 7-ой этаж, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/commercial/146407072/ ; Тел.: (985) 360-55-55, собственник Вячеслав
3.	г. Москва, м. Таганская, Народная ул., 8	1040	108 000 000	103 846	Офис, общий вход, 1-5-ый этажи, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/commercial/150658545/ ; Тел.: (926) 826-63-20, АН
4.	г. Москва, м. Таганская, Марксистская ул., 3	207	38 000 000	183 575	Офис, общий вход, 3-ий этаж, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/commercial/154953117/ ; Тел.: (495) 363-55-05, АН Инком-недвижимость
5.	г. Москва, м. Таганская, Воронцовская ул., 15/10С5	713	110 000 000	154 278	ПСН, отдельный вход, 1-ый и 2-ой этажи, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/commercial/147473870/ ; Тел.: (925) 509-10-76, (985) 233-28-22, АН
6.	г. Москва, м. Таганская, Марксистская ул., 22С1	109,8	20 000 000	182 149	Офис, общий вход, 6-ой этаж, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/commercial/154825724/ ; Тел.: (926) 612-39-90, (495) 518-66-35, ИК "Олимп"
7.	г. Москва, м. Таганская, Воронцовская ул., 21С1	500	80 000 000	160 000	Офис, общий вход, 6-ой этаж, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/commercial/154424607/ ; Тел.: (903) 225-29-06, (926) 398-96-72, АН
Среднее значение			150 920			
Минимальное значение			103 846			
Максимальное значение			183 575			

Источник информации: данные из открытых источников

Таблица 20. Предложения на аренду офисных помещений класса «С»

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м/год	Описание	Источник информации
1	г. Москва, м. Таганская, Марксистская ул., 3	50	16 800	Офисное помещение, общий вход, 5-ый этаж БЦ, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, с учетом коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/152742069/ . Тел.: (495) 181-46-06, Инфомаклер
2	г. Москва, м. Таганская, Николаямская ул., 49С1	74	12 168	Офисное помещение, общий вход, 4-ый этаж БЦ, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, с учетом коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/148718596/ . Тел.: (916) 393-89-24, Собственник
3	г. Москва, м. Таганская, Марксистская ул., 22	61,6	16 560	Офисное помещение, общий вход, 2-ой этаж БЦ, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, с учетом коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154427245/ . Тел.: (495) 181-46-06, Инфомаклер
4	г. Москва, м. Курская, ул. Казакова, 7С2	100	12 996	Офисное помещение, общий вход, 2-ой этаж БЦ, 10 мин. пешком от метро Курская, не требует ремонта, центральные коммуникации, с учетом коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154829667/ . Тел.: (968) 874-22-17, (495) 785-55-79, АН
5	г. Москва, ЦАО, м. Курская, Костомаровский пер., 3С12	100	15 600	Офисное помещение, общий вход, 2-ой этаж БЦ, 10 мин. пешком от метро Курская, не требует ремонта, центральные коммуникации, с учетом коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154537396/ . Тел.: (495) 917-17-35, (985) 734-44-59, АН
6	г. Москва, м. Таганская, ул. Александра Солженицына, 11	65	12 000	Офисное помещение, отдельный вход, 1-ый этаж жилого дома, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/153971325/ . Тел.: (499) 347-15-89, (926) 803-19-54, АН
7	г. Москва, ЦАО, м. Курская, Большой Казенный пер., 1/2С1	150	14 796	Офисное помещение, отдельный вход, 1-ый этаж жилого дома, 10 мин. пешком от метро Курская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154877065/ . Тел.: (495) 921-03-65, АН Юрвиста
8	г. Москва, м. Таганская, ул. Станиславского, 25с2	130	17 004	Офисное помещение, отдельный вход, 1-ый, 2-ой и цокольный этажи БЦ, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_130_m_888863180 . Тел.: (909) 689-00-01, Елена
9	г. Москва, м. Таганская, Марксистская ул., 34к7	156	12 996	Офисное помещение, общий вход 3-ий этаж БЦ, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154096079/ . Тел.: (985) 920-00-60, Иван

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки, руб./кв. м/год	Описание	Источник информации
10	г. Москва, м. Таганская, Марксистская ул., 20С8	67	14 004	Офисное помещение, общий вход 4-ый этаж БЦ, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/152663044/ . Тел.: (985) 920-00-60, АН
11	г. Москва, м. Таганская, Таганская ул., 32/1С1	65	14 400	Офисное помещение, общий вход, 2-ой этаж, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154887970/ . Тел.: (925) 011-01-44, (925) 011-01-20, АН
12	г. Москва, м. Таганская, Воронцовская ул., 21С1	226	15 480	Офисное помещение, общий вход, 6-ой этаж, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154879891/ . Тел.: (495) 646-08-74, АН
13	г. Москва, м. Чкаловская, 3-й Сыромятнический переулок, 3/9С1	450	15 000	Офисное помещение, общий вход, 5-ый этаж, 10 мин. пешком от метро Курская, не требует ремонта, центральные коммуникации, с учетом коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154931280/ . Тел.: (967) 003-58-18, АН МВБ-Недвижимость
14	г. Москва, м. Таганская, Марксистская ул., 3С2	207	14 496	Офисное помещение, общий вход, 3-ий этаж, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154038917/ . Тел.: (926) 917-76-27, АН Penny Lane Realty
15	г. Москва, м. Таганская, Николоямская ул., 51С2	226	15 000	Офисное помещение, общий вход, 2-ой этаж, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, с учетом коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154880078/ . Тел.: (495) 228-53-74, АН Университет Мегapolis
16	г. Москва, м. Таганская, ул. Александра Солженицына, 31С2	800	17 988	Офисное здание, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154900124/ . Тел.: (495) 132-36-80, (495) 258-86-09, АН Лэйтон
17	г. Москва, м. Таганская, ул. Александра Солженицына, 27	208	14 508	Офисное помещение, общий вход, 2-ой этаж, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-ulica-aleksandra-solzhenicyna-154879429/ . Тел.: (495) 646-08-74, (495) 545-46-76, Радчук Сергей, Консалтинговая компания "RELOCOM"
Среднее значение			14 812		
Минимальное значение			12 000		
Максимальное значение			17 988		

Источник информации: данные из открытых источников

Выводы.

1. Среднее значение предложений ставок аренды на офисные помещения класса «С» в Москве составляет 12 886 руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов.
2. Среднее значение предложений ставок аренды для офисов класса «С» в Таганском районе составляет 14 812 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета коммунальных расходов.
3. Диапазон ставки капитализации для коммерческой недвижимости составляет 9-10,5% для офисов и торговых центров.
4. Среднее значение предложений на продажу офисных помещений класса «С» в Таганском районе составляет 150 920 руб./кв. м с учетом НДС.
5. Доля вакантных площадей для офисов класса «С» составляет, в среднем, 9,2%.

7.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Для купли-продажи офисных помещений

1. Вход в помещение

Таблица 21. Поправочные коэффициенты к стоимости продажи для различного входа в помещение

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,9
Общий со двора	0,67	0,78	0,8
Через проходную	0,57	0,69	0,74

Источник информации: ГУИОН,
http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/439/Model_stoimosti_4_kv_2016.pdf

2. Расположение в здании (этажность)

Таблица 22. Поправочные коэффициенты к стоимости продажи для различного расположение площадей

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,82	0,90	0,74
2-ой этаж (с лифтом)	0,84	0,95	0,94
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,68	0,79	0,67
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,74	0,90	0,85
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,89	0,87	0,92

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»,
http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/439/Model_stoimosti_4_kv_2016.pdf

3. Техническое состояние

Таблица 23. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,08	1,09	1,07
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,9

Источник информации: ГУИОН, модель определения стоимости права собственности, IV кв. 2016,
http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/439/Model_stoimosti_4_kv_2016.pdf

4. Масштаб

Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика под редакцией Лейфера Л.А., Том II, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 134.

Расчет корректировок производится с применением формулы:

$$Y = 1,7653 \times x^{-0,121}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м

Для аренды офисных помещений

1. Техническое состояние

Таблица 24. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,88

Источник информации: ГУИОН, модель определения арендной платы, IV кв. 2016, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/438/Model_arend_4_kv_2016.pdf

2. Вход в помещение

Таблица 25. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного входа в помещение

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,9	0,93	0,92
Отдельный со двора	0,75	0,87	0,9
Общий со двора	0,69	0,81	0,84
Через проходную	0,6	0,75	0,76

Источник информации: ГУИОН, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/438/Model_arend_4_kv_2016.pdf

3. Масштаб

Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика под редакцией Лейфера Л.А., Том II, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 137.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 1,729 \times x^{-0,116}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м

4. Расположение в здании (этажность)

Таблица 26. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного расположение площадей

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,78	0,88	0,78
2-ой этаж (с лифтом)	0,83	0,92	0,9
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,63	0,76	0,69
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,71	0,85	0,82
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,87	0,87	0,92

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/438/Model_arend_4_kv_2016.pdf

7.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. 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, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 27. Ликвидность имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва, 2011 год

По данным из открытых источников приведены средние сроки экспозиции для отдельных объектов недвижимого имущества.

Таблица 28. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.
Офисные помещения, Москва	4-6

Источник информации: НЦПО, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Яскевич, СРК-2017, стр. 101

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов можно сделать вывод, что объект оценки имеет среднюю степень ликвидности, срок реализации объекта оценки составит от 4 до 6 месяцев.

Далее, в расчетах используется сроки экспозиции, приведенные выше.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование объекта - это разумное, вероятное и разрешённое использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ наилучшего использования объектов оценки выявляется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырём критериям:

- быть физически возможным, то есть соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, то есть срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;
- быть финансово состоятельным, то есть использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Объект недвижимости состоит, с одной стороны, из земли, обладающей неизменными характеристиками, и с другой стороны - из улучшений, имеющих ограниченный срок службы и возможность перепрофилирования. Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также оценить целесообразность дальнейшего использования существующих на участке улучшений, анализ наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

1. Определение наиболее эффективного использования участка земли, как свободного;
2. Определение наиболее эффективного использования участка земли с имеющимися улучшениями.

8.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений).

Можно изменить улучшения, имеющиеся на участке, но нельзя изменить характеристики, присущие этому участку и определяющие его стоимость. На основании этих характеристик определяется способ использования участка как незанятого улучшениями, то есть возможности и предполагаемые сроки строительства на нем зданий, сооружений, коммуникаций и т.п.

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя ниже перечисленными критериями.

Физически возможные варианты использования

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Рельеф участков ровный. Физические характеристики не накладывают ограничений на возможные варианты застройки.

Законодательно разрешенное использование

Различного рода ограничения и сервитуты могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков.

Предполагается, что на участки распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций, беспрепятственный и безвозмездный доступ заинтересованных организаций для обслуживания и ремонта инженерных коммуникаций. Данных на земельный участок нет. Предполагается, что земельный участок выделен для размещения административных зданий.

Варианты использования, приносящие прибыль

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования выбираются такие, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования. Местоположение земельного участка подходит для размещения объектов административного назначения.

Варианты использования, приносящие максимальный доход

При определении наиболее эффективного использования принимается во внимание:

- рыночные условия (прежде всего преобладающие способы землепользования в окрестностях оцениваемого объекта);
- существующие нормы зонирования;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- существующее использование имущества.

В связи с тем, что на земельном участке расположено административное здание, предполагается, что наиболее эффективным и вероятным использованием является его текущее использование.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ЗАСТРОЕННОГО

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на нижеприведенных трех критериях.

Физически возможные варианты использования

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Техническое состояние объекта позволяет его эксплуатировать по текущему назначению.

Законодательно разрешенное использование

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. Не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования – законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования.

Варианты использования, приносящие максимальную прибыль

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и

тем самым создавать стоимость. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

В данном случае, объектом оценки являются нежилые помещения офисного назначения.

На основании анализа перечисленных критериев, оценщиками сделаны выводы о наиболее эффективном способе использования:

объекты оценки наиболее эффективно можно использовать под офисную деятельность, что совпадает с его текущим использованием.

В соответствии с методическими рекомендациями Ассоциации Российских Банков (Протокол от 25 ноября 2011г.) по оценке имущественных активов оценка осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is)⁵.

⁵ Источник информации: Комитет АРБ по оценочной деятельности, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- составление отчета об оценке.

9.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);

- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

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

24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

Оценщик не использовал затратный подход, поскольку, согласно п.24а, ФСО №7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений». в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки в силу следующих обстоятельств.

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа

информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые способны приносить объекты недвижимого имущества, а также связанные с объектами оценки расходы.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход при оценке объекта недвижимости реализуется в следующих методах:

1. метод сравнения продаж;
2. метод соотнесения цены и дохода.

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

Метод сравнения продаж – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях на покупку или продажу объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^k \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице: $\sum_i^k \alpha_i = 1.$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

DP_{ij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 29. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество передаваемых прав	Вид права
	Обременения и сервитуты
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Локальное расположение (1 линия/внутри квартала)
	Доступность объекта (транспортная, пешая)
Физические характеристики	Площадь объекта
	Этаж расположения
	Состояние объекта
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Тип объекта
	Текущее использование
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие отдельного входа

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Описание объектов-аналогов

В результате исследования рынка офисной недвижимости класса «С», расположенной в Таганском районе г. Москвы, были выявлены следующие объекты, аналогичные по своим конструктивным и потребительским характеристикам объекту оценки, информация о которых представлена в Таблице ниже.

На момент оценки на рынке офисной недвижимости в Таганском районе предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов, из которых Оценщик выбрал 4 аналога.

Данные об аналогах представлены ниже. Стоимость предложений на продажу определялась по результатам переговоров⁶ с представителями собственников объектов-аналогов.

Информационные материалы об объектах-аналогах представлены Оценщиком в Приложении к настоящему Отчету.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- все объекты-аналоги расположены в Таганском районе на расстоянии до 10 мин. Пешком от метро;
- все объекты-аналоги позиционируются, как офисные помещения класса «С»;
- информация по всем объектам-аналогам соответствует дате оценки.

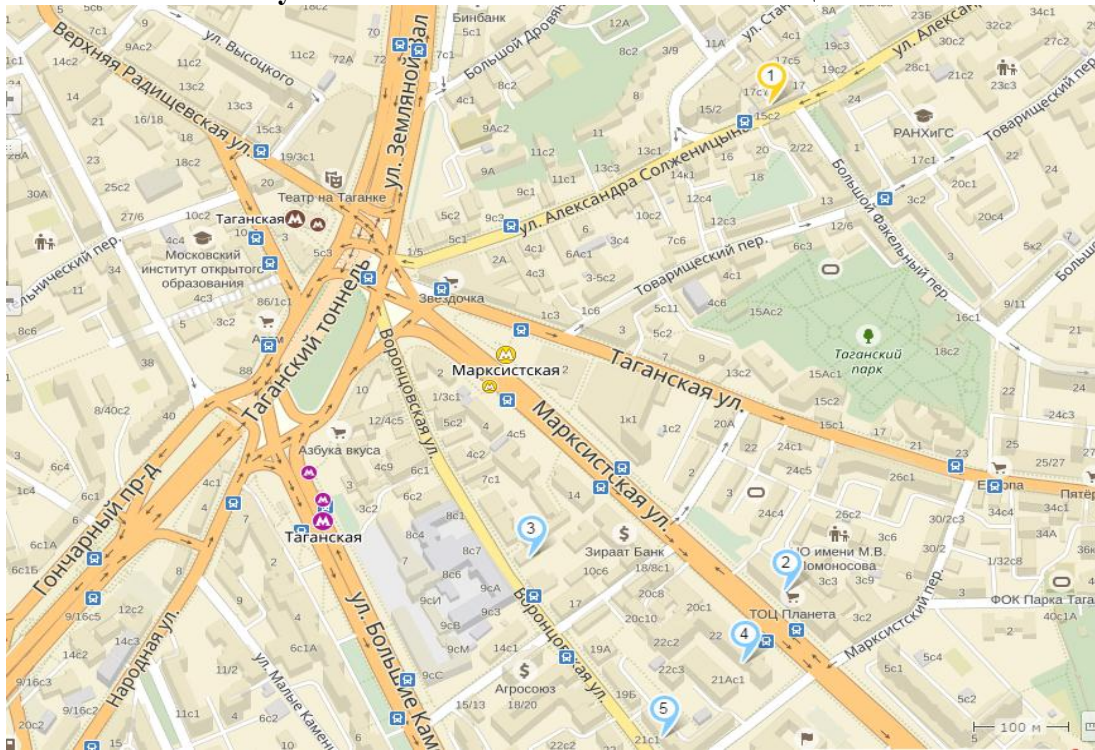
⁶ Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении Оценщика в агентство недвижимости под видом «потенциального покупателя или продавца», который общался с ответившим на звонок представителем агентства недвижимости

Таблица 30. Описание объекта оценки и объектов-аналогов

№ п/п	Тип помещений	Местоположение	Стоимость предложения, руб. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Дополнительная информация	Источник информации
Объект оценки							
-	Нежилые помещения	г. Москва, ул. Александра Солженицына, д.17, строен.1А	-	399,20	-	ПСН, отдельный вход, 1-ый и 2 -ой этажи, 10 мин. пешком от метро Таганская, удовлетворительное состояние, центральные коммуникации	Первичные документы, акт осмотра
Объекты-аналоги							
1	Нежилое помещение	г. Москва, м. Таганская, Марксистская ул., 3	38 000 000	207,0	183 575	Офис, общий вход, 3-ий этажи, 5 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/commercial/154953117/ ; Тел.: (495) 363-55-05, АН Инком-недвижимость
2	Нежилое помещение	г. Москва, м. Таганская, Воронцовская ул., 15/10С5	110 000 000	713	154 278	ПСН, отдельный вход, 1-ый и 2-ой этажи, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/commercial/147473870/ ; Тел.: (925) 509-10-76, (985) 233-28-22, АН
3	Нежилое помещение	г. Москва, м. Таганская, Марксистская ул., 22С1	20 000 000	109,8	182 149	Офис, общий вход, 6-ой этаж, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/commercial/154825724/ ; Тел.: (926) 612-39-90, (495) 518-66-35, ИК "Олимп"
4	Нежилое помещение	г. Москва, м. Таганская, Воронцовская ул., 21С1	80 000 000	500,0	160 000	Офис, общий вход, 6-ой этаж, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/sale/commercial/154424607/ ; Тел.: (903) 225-29-06, (926) 398-96-72, АН

Источник информации: данные из открытых источников

Рисунок 15. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Объекты оценки - №1. Объекты – аналоги №2-5

Источник информации: Яндекс карты

Применение необходимых корректировок

Корректировка на величину НДС

Стоимость объектов-аналогов приведена с учетом налога на добавленную стоимость, который составляет на дату оценки 18%. Корректировка составляет -18% (1/1,18).

Корректировка на торг

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №19, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е., согласно которому среднее значение скидки на торг по сделкам купли-продажи офисов в Москве составляет 13%.

Таблица 31. Значение скидки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
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)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19, 2016) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016. - с. 17

Корректировка на масштаб

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика под редакцией Лейфера Л.А., Том II, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 134.

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X_1, X_2, \dots, X_r .

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_NX_N$ (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений, реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min$$

Применительно к данной конкретной задаче Оценщик предполагает наличие математической зависимости между стоимостью и площадью нежилого помещения.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 1,7653 \times x^{-0,121}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м

Далее приведен расчет корректировок.

Таблица 32. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	399,20	207,0	713,0	109,8	500,0
Расчетный коэффициент	0,855	0,926	0,797	1,000	0,832
Корректировка на общую площадь	-	-7,7%	7,3%	-14,5%	2,8%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение

Учитывает расположение помещений на этаже. Коэффициент этажа K_3 определяется по формуле:

$$K_3 = K_э \times K_т,$$

где:

$K_т$ - коэффициент, учитывающий расположение объекта на техническом этаже, при этом для объектов, расположенных на техническом этаже;

$K_т = 0,8$, для иных объектов $K_т = 1$;

$K_э$ - коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта, определяется по следующей таблице.

Таблица 33. Поправочные коэффициенты к стоимости продажи для различного расположения площадей

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,82	0,90	0,74
2-ой этаж (с лифтом)	0,84	0,95	0,94
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,68	0,79	0,67
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,74	0,90	0,85

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,89	0,87	0,92

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»,
http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/439/Model_stoimosti_4_kv_2016.pdf

Расчет корректировки на этаж приведен ниже. Доля площадей на этажах определена по техническим документам.

Таблица 34. Расчет корректировки на этаж

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение на этаже	1-ый и 2-ой этажи	3-ий этаж	1-ый и 2-ой этажи	6-ой этаж	6-ой этаж
КЗ (коэффициент этажа)	0,95 (0,46*1+0,54*0,9)	0,90	0,95	0,90	0,90
Корректировка на этаж, %	-	5,6%	0,0%	5,6%	5,6%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на вход

Влияние входа в помещение отражено в статистических данных, представленных ниже.

Таблица 35. Поправочные коэффициенты к стоимости продажи для различного входа в помещение

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,9
Общий со двора	0,67	0,78	0,8
Через проходную	0,57	0,69	0,74

Источник информации: ГУИОН,
http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/439/Model_stoimosti_4_kv_2016.pdf

Расчет корректировки производится с учетом коэффициентов, отражающих влияние входа в помещение.

Таблица 36. Расчет корректировки на вход

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вход в помещение	Отдельный вход со двора	Общий вход со двора	Отдельный вход со двора	Общий вход с улицы	Общий вход с улицы
Коэффициент, учитывающий влияние входа в помещение	0,86	0,78	0,86	0,78	0,78
Корректировка на вход	-	10,3%	0,0%	10,3%	10,3%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на техническое состояние

Влияние технического состояния на объекты коммерческого назначения приведены по статистическим данным, приведенным участниками рынка.

Таблица 37. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,08	1,09	1,07
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,9

Источник информации: ГУИОН, модель определения стоимости права собственности, IV кв. 2016, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/439/Model_stoimosti_4_kv_2016.pdf

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов.

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Расчет корректировки выполнен с учетом соответствующих коэффициентов.

Таблица 38. Расчет корректировки на техническое состояние

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тех состояние	Удовлетворительное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Коэффициент состояния	0,89	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 39. Расчет рыночной стоимости офисных помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость предложения объекта, рублей	-	38 000 000	110 000 000	20 000 000	80 000 000
Стоимость 1 кв. м, рублей	-	183 575	154 278	182 149	160 000
Тип объекта	Нежилые помещения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
Местоположение	г. Москва, ул. Александра Солженицына, д.17, строен.1А	г. Москва, м. Таганская, Марксистская ул., 3	г. Москва, м. Таганская, Воронцовская ул., 15/10С5	г. Москва, м. Таганская, Марксистская ул., 22С1	г. Москва, м. Таганская, Воронцовская ул., 21С1
Площадь, кв. м	399,20	207,0	713,0	109,8	500,0
Описание	Офис, общий вход, 1-ый и 2-ой этажи, 10 мин. пешком от метро Таганская, удовлетворительное состояние, центральные коммуникации	Офис, общий вход, 3-ий этаж, 5 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации	Офис, отдельный вход, 1-ый и 2-ой этажи, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации	Офис, общий вход, 6-ой этаж, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации	Офис, общий вход, 6-ой этажи, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации
Расчет					
Корректировка на величину НДС	-	-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	155 572	130 744	154 364	135 593
Корректировка на торг продавца и покупателя, %	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	135 348	113 747	134 297	117 966
Корректировка на вход, %	-	10,3%	0,0%	10,3%	10,3%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	149 289	113 747	148 130	130 116
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	149 289	113 747	148 130	130 116
Корректировка на расположение в здании, %	-	5,6%	0,0%	5,6%	5,6%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	157 649	113 747	156 425	137 402
Корректировка на техническое состояние, %	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	140 308	101 235	139 218	122 288

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на площадь, %	-	-7,7%	7,3%	-14,5%	2,8%
Скорректированная стоимость за 1 кв. м, руб. без НДС	-	129 504	108 625	119 031	125 712
Коэффициент вариации	-	6,6%			
Количество совпадений, не требующих корректировки:	-	1	3	1	1
Общее количество совпадений:	-	6			
Удельный вес	-	16,7%	50,0%	16,7%	16,7%
Средневзвешенное значение	-	21 627	54 313	19 878	20 994
Удельная стоимость, руб./кв. м, без НДС	116 812	-	-	-	-
Рыночная стоимость помещения, руб. без НДС	46 631 000	-	-	-	-

Источник информации: расчете Оценщика

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов. Степень однородности выборки значений характеризуется величиной коэффициента вариации u , который рассчитывается по формуле:

$$u = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left[Ci - \frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k} \right]^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k}}$$

где:

C_i – i -ое значение стоимости объекта-аналога в полученной выборке;

k – объем выборки (количество членов ряда).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

Согласно ФСО №7 п.23б, расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Согласно ФСО №7, п.23д, капитализация таких доходов проводится 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.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

На основании результатов анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, данных Заказчика, можно сделать вывод о том, что оцениваемые нежилые помещения, способны приносить относительно постоянный равномерный доход от сдачи в аренду с учетом ожидаемой динамикой их изменения. Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода применялся метод капитализации по расчетным моделям.

В рамках метода капитализации по расчетным моделям стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{Ro}$$

где:

- NOI* – чистый операционный доход;
- Ro* – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
- из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Расчет выполняется для всех сегментов недвижимости в отдельности. Доходная недвижимость, принадлежащая собственнику велика и способна удовлетворить потребности большого числа арендаторов.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. На текущий момент недвижимость не используется. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата. Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S$$

где

A – годовая рыночная ставка арендной платы, руб./кв. м без учета НДС;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м

В качестве аналогов подбираются нежилые помещения офисного назначения, расположенные в Таганском районе ЦАО г. Москвы.

Выбор объектов-аналогов

Таблица 40. Основные требования к аналогам

Группа факторов	Элементы группы для сравнительного анализа
Качество прав	Передаваемые права аренды, передаваемые права субаренды
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Транспортная доступность
Физические характеристики	Размеры и материалы строений
	Окружающая застройка
	Износ и потребность в ремонте

Группа факторов	Элементы группы для сравнительного анализа
Экономические характеристики	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий
Этажность	Расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части

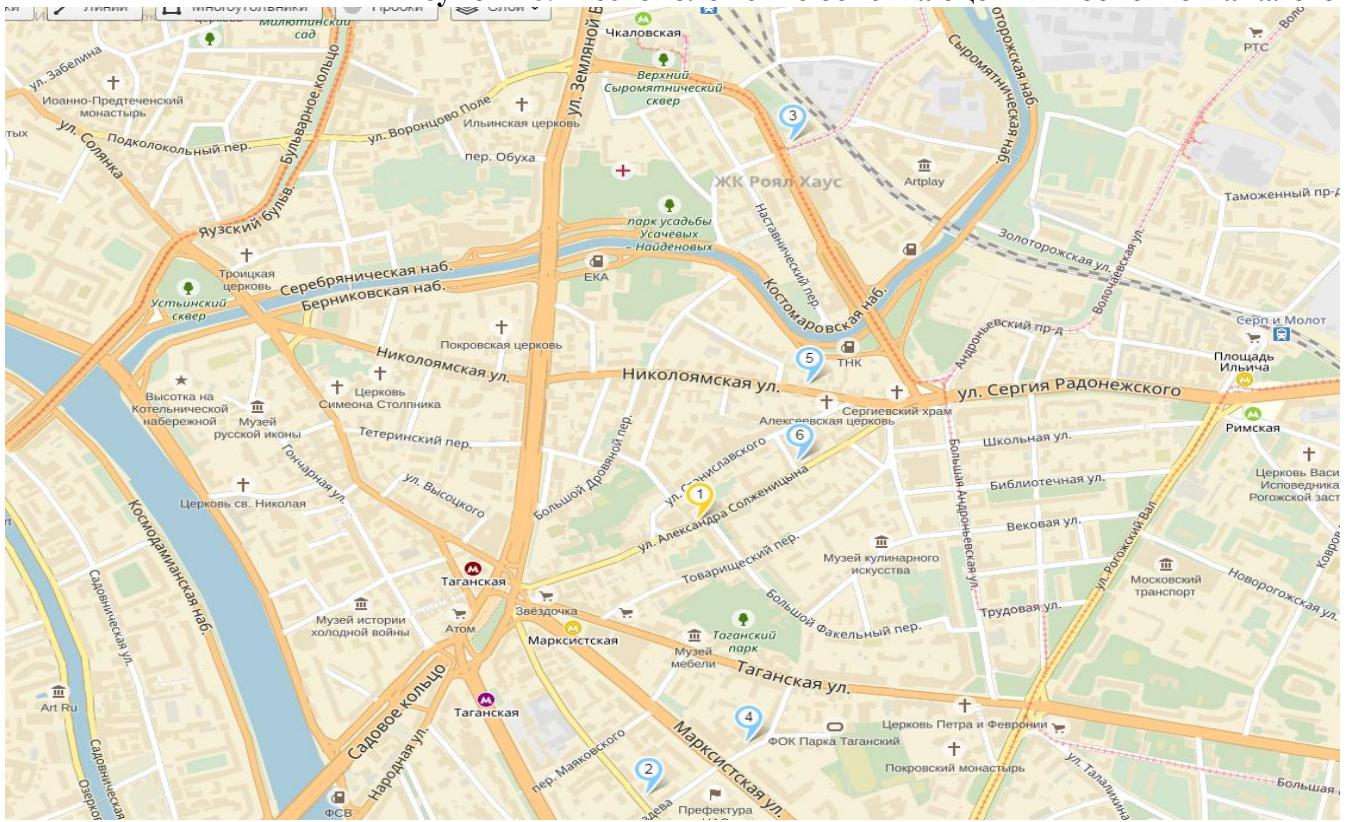
Источник информации: анализ Оценщика

Таблица 41. Описание объекта оценки и объектов-аналогов для офисных помещений

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Арендная плата, руб./мес. с НДС	Арендная плата, руб./кв. м/мес. с НДС	Общая площадь, кв. м	Арендная плата, руб./год с НДС	Дополнительная информация	Источник информации
Оцениваемый объект недвижимости								
-	Нежилые помещения	г. Москва, ул. Александра Солженицына, д.17, строен.1А	-	-	399,20	-	Офис, отдельный вход, 1-ый и 2 -ой этажи, 10 мин. пешком от метро Таганская, удовлетворительное состояние, центральные коммуникации	Первичные документы, акт осмотра
Объекты-аналоги								
1	Нежилое помещение	г. Москва, м. Таганская, Воронцовская ул., 21С1	291 570	1 290	226,0	3 498 480	Офисное помещение, общий вход, 6-ой этаж, 5 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154879891/ . Тел.: (495) 646-08-74, АН
2	Нежилое помещение	г. Москва, м. Чкаловская, 3-й Сыромятнический переулок, 3/9С1	562 500	1 250	450,0	6 750 000	Офисное помещение, общий вход, 5-ый этаж, 5 мин. пешком от метро Курская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154931280/ . Тел.: (967) 003-58-18, АН МВБ-Недвижимость
3	Нежилое помещение	г. Москва, м. Таганская, Марксистская ул., 3С2	250 000	1 208	207,0	3 000 672	Офисное помещение, общий вход, 3-ий этаж, 5 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154038917/ . Тел.: (926) 917-76-27, АН Penny Lane Realty
4	Нежилое помещение	г. Москва, м. Таганская, Николоямская ул., 51С2	282 500	1 250	226,0	3 390 000	Офисное помещение, общий вход, 2-ой этаж, 13 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/154880078/ . Тел.: (495) 228-53-74, АН Университет Мегapolis
5	Нежилое помещение	г. Москва, м. Таганская, ул. Александра Солженицына, 27	251 570	1 209	208,0	3 017 664	Офисное помещение, общий вход, 2-ой этаж, 10 мин. пешком от метро Таганская, не требует ремонта, центральные коммуникации, без учета коммунальных платежей	Интернет-сайт: http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-ulica-aleksandra-solzhenicyuna-154879429/ . Тел.: (495) 646-08-74, (495) 545-46-76, Радчук Сергей, Консалтинговая компания "RELOCOM"

Источник информации: данные из открытых источников

Рисунок 16. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Объекты оценки - №1. Объекты – аналоги №2-6

Источник информации: Яндекс карты

Обоснование внесенных корректировок

Корректировка на величину НДС

Стоимость объектов-аналогов приведена с учетом налога на добавленную стоимость, который составляет на дату оценки 18%. Корректировка составляет -18% (1/1,18).

Корректировка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую арендодатель может снизить первоначально объявленную сумму, в данном случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №19, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е., согласно которому среднее значение скидки на торг по сделкам аренды офисов в Москве составляет 9,5%.

Таблица 42. Значение скидки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Небольшие города и населенные пункты									
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)

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19, 2016) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2016. - с. 17

Корректировка на условия финансирования и налогообложения - применяется в случае с ипотечным долгом, льготным налогообложением и т.п. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

Корректировка на время сделки (дату продажи) - вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который арендные ставки на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке коммерческой недвижимости. В данном случае все объекты-аналоги выставлены на продажу до даты оценки, поэтому корректировка на дату продажи не применялась.

Корректировка на передаваемые юридические права и ограничения – применяется при наличии ограничений на использование или обременений. В рамках настоящего расчета данная корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании Справочника Оценщика под редакцией Лейфера Л.А., Том II, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 137.

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X1, X2, ..., Xp.

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_NX_N$ (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений, реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min$$

Применительно к данной конкретной задаче Оценщик предполагает наличие математической зависимости между стоимостью и площадью нежилого помещения.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 1,729 \times x^{-0,116}$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м

Далее приведен расчет корректировок.

Таблица 43. Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв. м	399,20	226,0	450,0	207,0	226,0	208,0

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Расчетный коэффициент	0,863	0,922	0,851	0,931	0,922	0,931
Корректировка на общую площадь	-	-6,4%	1,4%	-7,3%	-6,4%	-7,3%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на расположение

Учитывает расположение помещений на этаже. Коэффициент этажа КЗ определяется по формуле:

$$K_3 = K_э \times K_т,$$

где:

$K_т$ - коэффициент, учитывающий расположение объекта на техническом этаже, при этом для объектов, расположенных на техническом этаже;

$K_т = 0,8$, для иных объектов $K_т = 1$;

$K_э$ - коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта, определяется по следующей таблице.

Таблица 44. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного расположения площадей

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (без лифта)	0,78	0,88	0,78
2-ой этаж (с лифтом)	0,83	0,92	0,9
Выше 2-го этажа (без лифта)	0,63	0,76	0,69
Выше 2-го этажа (с лифтом)	0,71	0,85	0,82
Цокольный этаж с заглублением до 0,5 м	0,87	0,87	0,92

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/438/Model_arena_4_kv_2016.pdf

Расчет корректировки на этаж приведен ниже. Доля площадей на этажах определена по техническим документам.

Таблица 45. Расчет корректировки на этаж

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Расположение на этаже	1-ый и 2-ой этажи	6-ой этаж	5-ый этаж	3-ий этаж	2-ой этаж	2-ой этаж
КЗ (коэффициент этажа)	0,94 (0,46*1+0,54*0,88)	0,85	0,85	0,85	0,88	0,88
Корректировка на этаж, %	-	10,6%	10,6%	10,6%	6,8%	6,8%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на вход

Влияние входа в помещение отражено в статистических данных, представленных ниже.

Таблица 46. Поправочные коэффициенты к арендным ставкам для различного входа в помещение

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,9	0,93	0,92

Занимаемые этажи	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный со двора	0,75	0,87	0,9
Общий со двора	0,69	0,81	0,84
Через проходную	0,6	0,75	0,76

Источник информации: ГУИОН, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/438/Model_arena_4_kv_2016.pdf

Расчет корректировки производится с учетом коэффициентов, отражающих влияние входа в помещение.

Таблица 47. Расчет корректировки на вход

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Вход в помещение	Отдельный вход со двора	Общий вход со двора	Общий вход со двора	Общий вход со двора	Общий вход со двора	Общий вход со двора
Коэффициент, учитывающий влияние входа в помещение	0,87	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Корректировка на вход	0,87	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на техническое состояние

Влияние технического состояния на объекты коммерческого назначения приведены по статистическим данным, приведенным участниками рынка.

Таблица 48. Коэффициент состояния

Состояние	Функция использования		
	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,0	1,0	1,0
Удовлетворительное	0,9	0,89	0,88

Источник информации: ГУИОН, модель определения арендной платы, IV кв. 2016, http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/438/Model_arena_4_kv_2016.pdf

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов.

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Расчет корректировки выполнен с учетом соответствующих коэффициентов.

Таблица 49. Расчет корректировки на техническое состояние

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Тех состояние	Удовлетворительное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Коэффициент состояния	0,89	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 50. Расчет величины ставки арендной платы для объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Ставка арендной платы, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов (коммунальные расходы оплачиваются отдельно)		15 480	15 000	14 496	15 000	14 508
Общая площадь, кв. м.	399,20	226,0	450,0	207,0	226,0	208,0
Расчет						
Корректировка на передаваемые имущественные права, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	15 480	15 000	14 496	15 000	14 508
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	15 480	15 000	14 496	15 000	14 508
Корректировка на условия аренды, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	15 480	15 000	14 496	15 000	14 508
Корректировка на время оферты, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, с учетом НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	15 480	15 000	14 496	15 000	14 508
Корректировка на величину НДС, %	-	-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	13 119	12 712	12 285	12 712	12 295
Корректировка на уторговывание	-	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	11 873	11 504	11 118	11 504	11 127
Корректировка на техническое состояние	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	10 567	10 239	9 895	10 239	9 903
Корректировка на расположение в здании, %	-	10,6%	10,6%	10,6%	6,8%	6,8%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	11 687	11 324	10 944	10 935	10 576
Корректировка на площадь помещений, %	-	-6,4%	1,4%	-7,3%	-6,4%	-7,3%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	10 939	11 483	10 145	10 235	9 804
Корректировка на вход, %	-	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	-	11 748	12 333	10 896	10 992	10 529
Коэффициент вариации	-	5,8%				
Количество совпадений, не требующих корректировки	-	3	3	3	3	3
Общее количество совпадений	-	15				

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Удельный вес	-	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Средневзвешенное значение, руб. без НДС	-	2 350	2 467	2 179	2 198	2 106
Скорректированная стоимость, руб./1 кв. м/год, без учета НДС, эксплуатационных и условно-постоянных расходов	11 300	-	-	-	-	-

Источник информации: расчет Оценщика

Для каждого объекта-аналога был определен удельный вес, отражающий степень доверия Оценщика к объекту. Удельный вес объекта-аналога в итоговом значении определялся как отношение количества факторов, не требующих корректировок, к общему количеству факторов, не требующих корректировок, для всех объектов. Степень однородности выборки значений характеризуется величиной коэффициента вариации u , который рассчитывается по формуле:

$$u = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left[Ci - \frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k} \right]^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k Ci}{k}}$$

где:

C_i – i -ое значение стоимости объекта-аналога в полученной выборке;

k – объем выборки (количество членов ряда).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3.

ПВД рассчитывается, исходя из общей площади помещений (с учетом лестничных клеток и тамбуров), т.к. при расчете арендной ставки, предполагалось, что в аренду сдается вся площадь единым блоком.

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

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

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

По данным анализа рынка офисной недвижимости, средняя вакантность для офисных помещений класса «С» составляет 9,2%. В расчете используется среднее значение

Поскольку на рынке при заключении договора аренды типичным условием является авансовый платеж минимум на месяц вперед, потери сборе арендной платы принимаются равными 0.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Данных по фактическим расходам за обслуживание коммерческой недвижимости не представлено, поэтому в расчете Оценщик счел возможным определить уровень операционных расходов согласно статистическим данным для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости из «Справочника Оценщика», 2016.

Таблица 51. Значения процента операционных расходов от ПВД для торгово - офисной недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
Высококласные офисы (класс А, В)	17,8%	17%	18,6%
Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Источник информации: Лейфер Л.А., Лейфер, справочник Оценщика, 2016, Том II, офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 229 для активного рынка

Уровень операционных расходов принимается на уровне средних значений от потенциального валового дохода для объектов соответствующего текущего использования.

В состав операционных расходов входят: среднегодовые затраты на ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов.

Расчет коэффициента капитализации

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

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + (-) Y_{of},$$

где:

Y_{on} – норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

Y_{of} – норма возмещения капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r,$$

где:

Y_{on} – норма дохода на капитал;

Y_{rf} – безрисковая ставка;

Y_{fm} – премия за риск рынка недвижимости;

Y_L – премия за риск ликвидности;

Y_r – премия за риск управления недвижимостью.

Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В оценочной практике при использовании метода капитализации по расчетным моделям в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается рублёвым облигациям, выпущенным федеральным правительством.

В качестве безрисковой ставки, используется среднее значение (медиана) среднесрочной доходности к погашению облигаций ГКО-ОФЗ на дату оценки (<http://quote.rbc.ru/cgi-bin/investor/showb.cgi?01022017012179.pdf>) и равная 8,11%.

Таблица 52. Расчет безрисковой ставки

Выпуск	Доходность к погашению, %
ОФЗ-26205	8,11
ОФЗ-26217	8,07
ОФЗ-46018	8,32
ОФЗ-26209	8,05
ОФЗ-26211	8,11
ОФЗ-26215	8,08
ОФЗ-26219	8,29
ОФЗ-26207	8,13
ОФЗ-26212	8,27
Среднее значение:	8,11

Источник информации: данные инвестиционной компании «Уралсиб» на 01.02.2017, расчет Оценщика

Премия за риск инвестиций в недвижимость определяет тот риск, который связан с существенным влиянием на рынок недвижимости ряда макроэкономических факторов. Премия за риск инвестиций в недвижимость, согласно расчетам, представленным в таблице ниже, составляет 1,0%.

Таблица 53. Расчет поправки на риск инвестиций в недвижимость

Вид и наименование риска	Категория риска											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<i>Систематический риск</i>												
Ухудшение общей экономической ситуации*	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Изменение федерального или местного законодательства*	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Несистематический риск</i>												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ускоренный износ здания	статичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Неполучение арендных платежей	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Неэффективный менеджмент	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Криминогенные факторы	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовые проверки	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Количество наблюдений	-	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	-	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		10										
Количество факторов		10										

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		1,0									

Источник информации: расчет Оценщика

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Компенсацию за низкую ликвидность можно оценить исходя из текущей стоимости реверсии (оценки будущей стоимости с точки зрения сегодняшнего дня). На практике данная поправка учитывает потерю дохода, обусловленную длительностью экспозиции при продаже объекта. Для расчета используется формула:

$$K=1- PV$$

где:

K – потеря доходности (компенсация за низкую ликвидность),

PV – текущая стоимость будущих денежных поступлений,

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

где:

FV – цена объекта (для целей расчета компенсации за низкую ликвидность принимаем равной 1),

i – безрисковая ставка (ставка дохода),

n – срок экспозиции.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность для офисных помещений принимается равной 2,57%, что соответствует 4 месяцам экспонирования. Период экспозиции определен по аналитическим данным, приведенным в разделе Анализ ликвидности настоящего отчета об оценке.

Премия за инвестиционный менеджмент

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку дисконтирования. Премия за инвестиционный менеджмент, согласно таблице, приведенной ниже, составляет 1,0%.

Таблица 54. Расчет поправки на инвестиционный менеджмент

Факторы риска	Рейтинги				
	1	2	3	4	5
Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)	1	-	-	-	-
Риск выбора функционального использования объекта	1	-	-	-	-
Риск принятия управленческих решений о сохранении либо продаже объекта	1	-	-	-	-
Риск потерь при несвоевременной уплате арендной платы	Здесь не учитывается, т.к. учтено при расчете премии за риск вложения в объект недвижимости				
Риск потерь от недозагрузки помещений	1	-	-	-	-
Количество наблюдений	4	0	0	0	0
Взвешенный итог	4	0	0	0	0
Сумма	4				
Количество факторов	4				
Поправка на инвестиционный менеджмент	1,0				

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице ниже.

Таблица 55. Расчет ставки дисконтирования для коммерческой недвижимости

Наименование	Значение
Безрисковая ставка	8,11%
Премия за риск инвестиций в недвижимость	1,0%
Премия за низкую ликвидность	2,57%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,0%
Ставка дисконтирования	12,68%

Источник информации: расчет Оценщика

Номинальная ставка дисконтирования для коммерческой недвижимости составит 12,68%.

Стоимость объекта оценки рассчитывалась с использованием метода капитализации по расчетным моделям путем деления чистого операционного дохода прогнозного года на ставку капитализации.

Предполагается, что доходы от недвижимости будут стабильно расти. Стоимость недвижимости обесцениваться не будет. Срок ее службы, с учетом проведения капитальных ремонтов, будет, условно, бесконечным. С учетом того, что для потенциального покупателя основной значение имеют ожидаемые доходы, для определения ставки капитализации использовалась модель Гордона.

Модель Гордона капитализирует годовой доход прогнозного периода в показатели стоимости при помощи ставки капитализации, рассчитанной как разница между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста.

Расчет ставки капитализации в соответствии с моделью Гордона производится по следующей формуле:

$$R_o = d - g^7$$

где:

R_o – ставка капитализации;

d – ставка дисконтирования;

g – ожидаемый долгосрочный темп роста денежного потока.

Применение модели предполагает, что темпы роста доходов компании стабилизируются на определенном уровне. Значение темпов роста принято на уровне 3,18% (Долгосрочные темпы роста инфляции по данным института «Центр развития» Высшей школы экономики, <https://www.hse.ru/pubs/share/direct/document/202057715.pdf> и Минэкономразвития «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов», а также «Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года», http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06).

Расчет ставки капитализации приведен в ниже в таблице:

⁷ Источник информации: Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости, Москва, 2011, стр. 266

Таблица 56. Расчет ставки капитализации

Наименование фактора риска	Значение показателя
Ставка дисконтирования	12,68%
Темп роста денежного потока	3,18%
Ставка капитализации	9,50%

Источник: Расчеты Оценщика

Следовательно, номинальная ставка капитализации составит 9,50%.

Рассчитанная ставка капитализации находится в диапазоне значений, определенных по данным анализа рынка.

Расчет рыночной стоимости нежилых помещений методом капитализации денежных потоков приведен в таблице ниже.

Таблица 57. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Ед. измерения	Расчет
Общая площадь помещений, передаваемых в аренду (сдается блок помещений целиком с учетом лестничных клеток и тамбуров)	кв. м	399,20
Средневзвешенная ставка аренды, без учета НДС	руб./кв. м/год	11 300
Потенциальный валовой доход, без учета НДС	руб.	4 510 960
Коэффициент недозагрузки	%	9,2%
Действительный валовой доход, без учета НДС	руб.	4 095 952
Коммунальные расходы (оплачиваются отдельно арендатором)	руб.	0
Величина операционных расходов (в процентах от ПВД)	%	17,9%
Операционные расходы без учета коммунальных, без учета НДС	руб.	807 462
Чистый операционный доход, без учета НДС	руб.	3 288 490
Коэффициент капитализации	%	9,50%
Рыночная стоимость объектов недвижимости, без учета НДС	руб.	34 616 000

Источник: Расчеты Оценщика

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использованию разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки были использованы два подхода: сравнительный и доходный.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объекта, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На взгляд Оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке продажи коммерческой недвижимости Москвы. На рынке преобладают предложения на аренду помещений (по данным анализа рынка). Предложений на продажу значительно меньше. Следовательно, собственники предпочитают придержать коммерческую недвижимость для более благоприятных времен. Поэтому Оценщик считает необходимым, присвоить результату, полученному сравнительным подходом, вес 70%.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования. Доходный подход для оценки недвижимого имущества реализуется через капитализацию или дисконтирование дохода от сдачи имущества в аренду.

Как показывает обзор рынка недвижимости, приведенный в настоящем Отчете, на рынке избыточное количество предложений на аренду в Таганском районе. Вследствие этого, собственники могут демпинговать ставками аренды, ради заполнения арендаторов. Вместе с тем, посткризисное состояние экономики не преодолено. Поэтому Оценщик считает необходимым, присвоить результату, полученному доходным подходом, вес 30%.

Таблица 58. Согласование результатов оценки нежилых помещений

Подход	Результат, полученный при применении разных подходов, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом веса, руб. без НДС
Сравнительный	46 631 000	70%	32 641 700
Доходный	34 616 000	30%	10 384 800
Затратный	Обоснован отказ	-	-
Итого:	-	100%	43 030 000

Источник информации: расчет Оценщика

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611), после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки

стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-20\%$ ⁸.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

⁸ Источник информации: См, например, *Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа»*, журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень *RWAY* №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014), <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3821>

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на приведенных выше показателях стоимости и на информации, представленной в настоящем Отчете, Оценщик пришел к мнению, что:

Рыночная стоимость объекта оценки на 01.02.2017, округлено, без учета НДС, составила:

Таблица 59. Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилые помещения общей площадью 399,2 кв. м, принадлежащие ООО «ЭТМ 2005», расположенные по адресу: г. Москва, ул. А. Солженицына, д. 17, стр. 1 А, кадастровый номер: 77:01:0006026:3902	43 030 000

Источник информации: расчет Оценщика

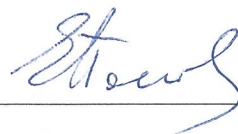
13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший отчет оценщик удостоверяет:

- При проведении оценки были использованы Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7, являющиеся обязательными к применению, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, проводящий оценку по настоящему Отчету. Использование стандартов и правил оценочной деятельности регламентировано федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с внутренними документами саморегулируемой организации;
- Оценщик подтверждает соответствие требованиям независимости, предъявляемым ст.16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик:

Попов Евгений Павлович



14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Внутренний двор здания по адресу: г. Москва, ул. Александра Солженицына, д.17, строен.1А



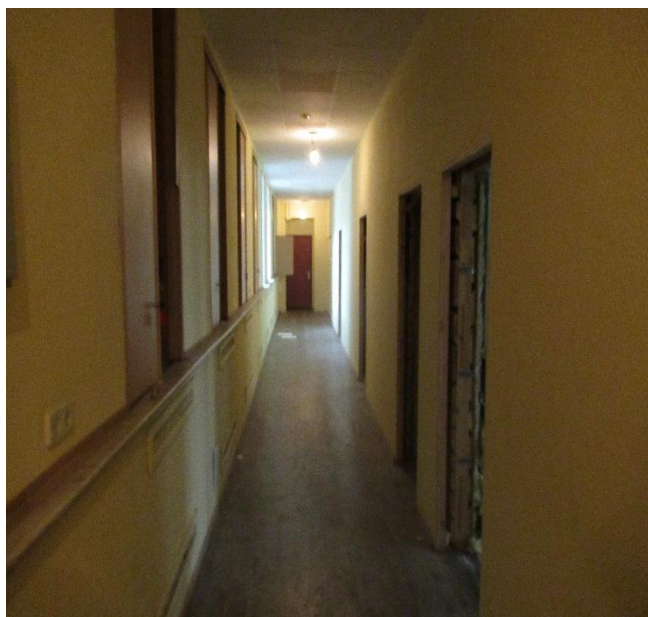
Фасад помещений

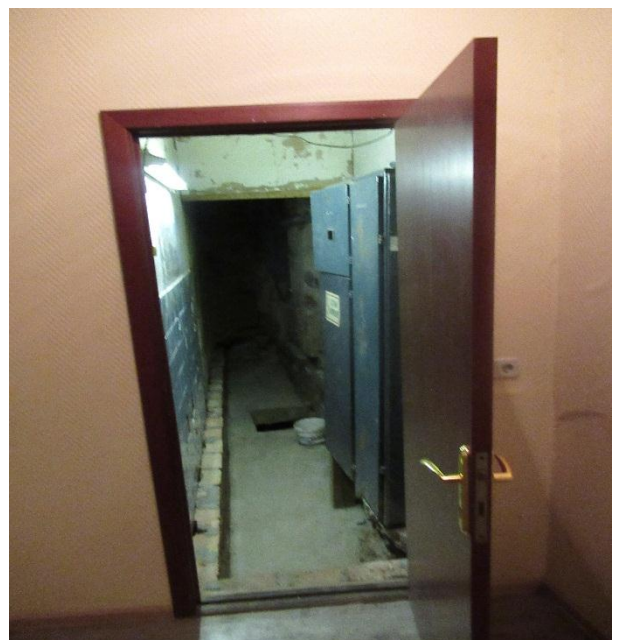
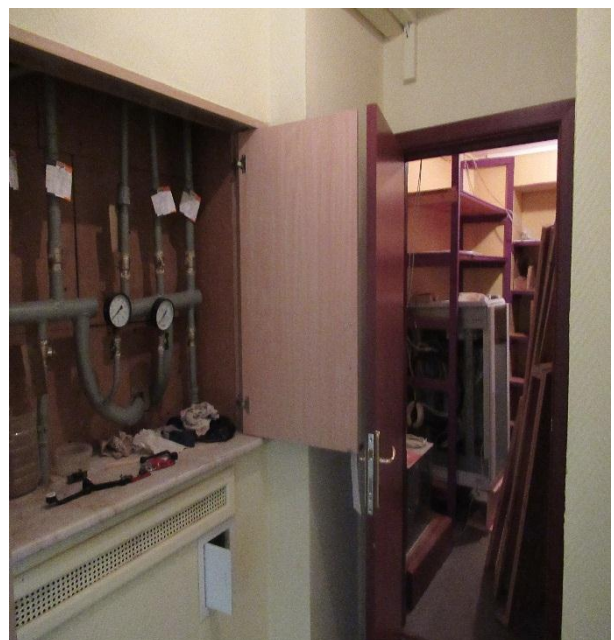


Вход в помещения на первом и втором этажах

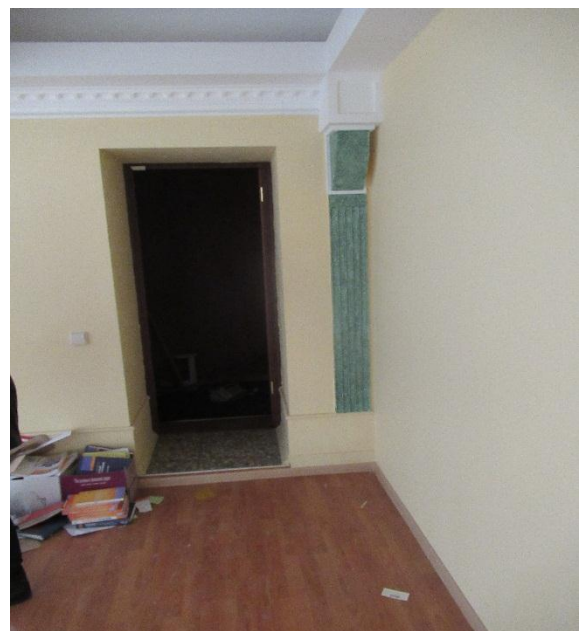


Внутренний вид помещений первого этажа





Внутренний вид помещений второго этажа





ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ОБЪЕКТИВНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ ПО АНАЛОГАМ

Аналоги офисных помещений, выставленных на продажу

офис
Москва, район Таганский, Марксистская ул., 3
Показать на карте
М Таганская, 5 мин. пешком

38 000 000 руб.
183 573 руб. за м²

+7 495 363-55-05
Пожалуйста, обратите, что вышло это объявление на ЦИАН

Об объекте
Площадь: 207 м²
Этаж: 3 из 3

О здании
Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 207 м²

Лот: ик:0015989 ОФИС на ПРОДАЖУ
м.Таганская, 5 минут пешком, ул. Марксистская д.3.
Помещение общей площадью 207 кв.м расположено на 3-м этаже БЦ "Таганский". В настоящее время здание в аренду под офис. Легкая доступность от 2-х станций метро – Таганская и Марксистская, близость Садового Кольца, удобный выезд с ТТК. Огороженная охраняемая территория, планировка кабинетная, хороший ремонт, интернет, телефония, электроснабжение 20 кВт. Имеется наземная охраняемая парковка, за помещением закреплено 2 машиноместа. Стоимость 38 млн. рублей.
Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.

Департамент Коммерческой недвижимости.
Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05

ИНКОМ-Недвижимость Коммерческая
+7 495 363-55-05

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

Продажа торговых помещений
Продажа торгового бизнеса и торгов. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственника. Только до 31.03 бюджет покупки от 3,2 млн р!
Тел.: (495) 432-13-92

Квартиры в ЖК «Люберецкий»
Квартиры от 2,3 млн руб. Мичуринский с своей инфраструктурой. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-84-23

Квартиры в ЖК «Влюбленные»

Офисное помещение, 273 м² 35 500 000 Р

Иван 8 965 392-92-62 Написать сообщение

Написать сообщение

Агентство
Иван
Подтвержден
На Avito с июня 2012

Контактное лицо
Иван

Адрес
Москва, м. Таганская, Пестовский пер, 9

Площадь: 273 м², Класс здания: b

Адрес: Москва, Пестовский пер, 9
М Таганская (600 м) М Марксистская (600 м) М Чкаловская (1 км)
Посмотреть карту

Продается офисное помещение в шаговой доступности от метро. Расположено на высоком цокольном этаже, с отдельным входом, высокие потолки - 3-10 м, большие окна. Помещение разделено на кабинеты разной площади, рецепция, 2 с/у, есть запасной выход. Кондиционирование в каждой комнате.

ЦЕНА ЗА КВ.М ОТ 225.000 Р

ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ

КРУГЛОСУТОЧНАЯ ОХРАНА

ОГороженная территория

Панорамные окна

Своя квартира 18450 р/мес

Яндекс.Карты — подоро: X Культур офис в Москве X Продается офис город: X Культур офисы и поме: X

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/147473870/>

офис
Москва, район Таганский, Воронцовская ул., 15/10С5
 Показать на карте
 М Таганская, 2 мин. пешком
 М Марксистская, 5 мин. пешком
 М Пролетарская, 10 мин. пешком

110 000 000 руб.
 154 278 руб. за м², продажа
 Следить за изменением цены

+7 925 509-10-76, +7 985 233-28-22
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте



Площадь:	713 м²
Этаж:	3 из 3
Высота потолков:	3,35 м
Планировка:	смешанная
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная
Количество мест:	7

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Класс:	B+
Общая площадь:	713 м²
Участок:	в аренде
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная

Инфраструктура

- минимаркет
- нотариальная контора

РЕКЛАМА
 Качество по доступной цене!
 Офисы с отделкой от 200 м² в ДЦ /И/ФОРТ, класс В+ м.
 Преображенская пл-дь. Арендная ставка в рублях, транспортная доступность.
 Тел: (495) 644-04-44
 Проектная документация на рекламном сайте

РЕКЛАМА
 ТЦ Зелёный м. Бутырская
 Аренда торговых помещений 6-1000 кв.м. в новом ТЦ около метро и жд станции «Останкино». Первый год скидка 50%.
 Тел: (495) 132-28-37

РЕКЛАМА
 Продажа торговых помещений

14:30
14.03.2017

Яндекс.Карты — подоро: X Культур офис в Москве X Культур офис Марксист: X Культур офисы и поме: X

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/154825724/>

офис в бизнес-центре Марксистская улица, 22С1
Москва, район Таганский, Марксистская ул., 22С1
 Показать на карте
 М Марксистская, 2 мин. на машине

20 000 000 руб.
 182 150 руб. за м², продажа
 Следить за изменением цены

+7 926 612-39-90, +7 495 518-66-35
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	109,8 м²
Этаж:	6 из 8
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	протусовая система

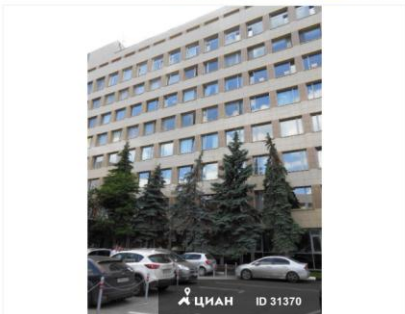

Бизнес-центр «Марксистская улица, 22С1»

Год постройки:	1977
Класс:	B
Общая площадь:	14 170 м²
Участок:	0,5 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное

Продается офисное помещение общей площадью 109,8 кв.м., в ЦАО. Круглосуточная охрана, вход по пропуску. Высокий трафик. Идеально под арендный бизнес. Комнаты с площадью 72,5 и 37,3 кв. м., С/У на этаже. Свободная продажа! Все подробности по телефону 8-926-612-39-90 Ирина.

Олимп **ЭРКО**
 +7 926 612-39-90, +7 495 518-66-35
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться

РЕКЛАМА
 Аренда торговой площади 120 м2
 Торговая площадь с отделкой в БЦ класса «В» первая линия 2 мин от метро. Общая пл. 241 кв.м./блочки от 120 кв.м. Стена 85 000 кв.м. в год. + электр. по счетчику.
 Тел: (495) 909-00-00

РЕКЛАМА
 ТЦ Зелёный м. Бутырская
 Аренда торговых помещений 6-1000 кв.м. в новом ТЦ около метро и жд станции «Останкино». Первый год скидка 50%.
 Тел: (495) 132-28-37

РЕКЛАМА
 Квартиры в ЖК «Путинково»
 Квартиры от 2,1 млн руб. Своя инфраструктура на территории. Всего 500

14:38
14.03.2017

Яндекс.Карты — подорож... | Купить офис в Москве... | Продам офис город М... | Купить офисы и помещ... | ул. Радио 24х2 прода... |

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/154424607/>

Москва, район Таганский, Воронцовская ул., 21С1
 Показать на карте
 Таганская, 11 мин. пешком

40 000 000 – 80 000 000 руб.
 160 000 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 903 225-29-06, +7 926 398-96-72
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	250 – 500 м²
Этаж:	6 из 7
Высота потолков:	3,10 м
Помещение:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	есть
Доступ:	свободный
Парковка:	подземная
Количество мест:	80

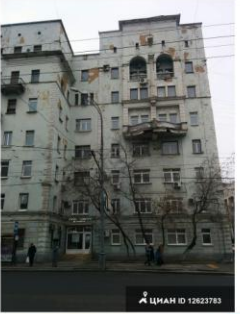

О здании

Год постройки:	1926
Тип здания:	бизнес-центр
Класс:	B
Общая площадь:	9 341 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная

Инфраструктура

- буфет
- салон красоты
- кафе
- столовая

ЦИАН ID 12623783

Продажа торговых помещений РЕКЛАМА

Продажа торгового бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственности. Только до 31.03. Бюджет покупки от 3.2 млн.р!

Тел.: (495) 432-13-92

Квартиры в ЖК «Варшова 4» РЕКЛАМА

Бизнес-класс. Квартиры с приватными террасами от 233 000 руб/кв.м. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!

Тел.: (495) 134-80-78

Присоединение документов на депонированном сайте

Квартиры в ЖК «Люберский» РЕКЛАМА

Квартиры от 2,3 млн руб. Меш-город со своей инфраструктурой. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!

15:59 14.05.2017

Аналоги офисных помещений, предоставляемых в аренду

Панорамы улиц | x | Аренда коммерц... | x | Снять офис в Мос... | x | Сдам офис в Мос... | x | Снять офис в Мос... | x | Сдам офис Мос... | x | Снять офис в Мос... | x | Снять офис Мос... | x | Яндекс | x | 560 объявлений | x | ул. Станиславс... | x

Надежный | https://www.cian.ru/rent/commercial/154879891/

офис
Москва, район Таганский, Воронцовская ул., 21С1
 Показать на карте
 Таганская, 10 мин. пешком

247 094 руб. в месяц
 13 120 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 495 646-08-74
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN

Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный


Об объекте
 Площадь: 226 м²
 Этаж: 6 из 6
 Планировка: кабинетная
 Состояние: офисная отделка

О здании
 Класс: В
 Общая площадь: 8 400 м²
 Кондиционирование: центральное

Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в офисном центре Воронцовская 21 класса В, здание расположено по адресу улица Воронцовская 21С1, доступность до ближайшей станции метро Таганская составит 10 минут пешком. Помещение расположено на 6 этаже, общей площадью 226 кв.м. Номер налоговой 7709. В помещении стандартная офисная отделка, кабинетная планировка, центральная система кондиционирования. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены общие фотографии центра.

Officescanner
 Показать телефон
 Отправить заявку

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться



Просмотров: всего 0, за сегодня 0 | Преминуте | сегодня, 00:20

ЦИАН ID 13422

РЕКЛАМА
 Бизнес-парк на Малистральной
 Бизнес-парк на Малистральной. Офисные блоки, торговые помещения, складские блоки.
 Тел.: (495) 162-85-08

РЕКЛАМА
 Квартиры в ЖК «Путяево»
 Квартиры от 2.1 млн руб. Своя инфраструктура на территории. Всего 500 м от МКАД. Первоначальный взнос 0%. Подобрать по телефону!
 Тел.: (495) 134-82-06

РЕКЛАМА
 Квартиры в ЖК «Левобережный»

Яндекс — Яндекс | x | Картона юридическо... | x | Сдается офис город Мос... | x

Надежный | https://www.cian.ru/rent/commercial/154931280/

офис в бизнес-центре 3-й Сыромятнинский (д. 3/9с1)
Москва, район Басманный, 3-й Сыромятнинский пер., 3/9С1
 Показать на карте
 Курская, 10 мин. пешком
 Чкаловская, 5 мин. пешком

562 500 руб. в месяц
 15 000 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи


Следить за изменением цены

Показать телефон

Обеспечительный платеж: 562 500 руб.
 Предоплата: 1 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 450 м²
 Этаж: 5 из 6
 Высота потолков: 3 м
 Помещение: свободно
 Планировка: кабинетная
 Состояние: офисная отделка
 Мебель: нет
 Доступ: пропускная система
 Парковка: наземная
 Количество мест: 4

Бизнес-центр «д. 3/9с1»
 Год постройки: 2001
 Класс: В
 Общая площадь: 13 000 м²
 Участок: 0,25 га (в собственности)
 Категория: действующий
 Вентиляция: приточная
 Кондиционирование: центральное
 Отопление: центральное



Просмотров: всего 7, за сегодня 1 | Преминуте | сегодня, 01:59

ЦИАН ID 12915584

РЕКЛАМА
 Детский ТРЦ Бибистор
 У метро Боровская. Аренда площадью от 10 до 3 000 м2. Нет аналогов в САО / СВАО / СЗАО! Подъезд в подарок!
 Тел.: (495) 132-30-61

РЕКЛАМА
 Офисы, ПЧН, торг. в центре Москвы
 В аренду офисы, общепит, торговые помещения сниженными ценами. Предоставляются аренды!
 Тел.: (495) 788-60-00

РЕКЛАМА
 LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа офис и ПЧН в БЦ RIVERDALE. Павловопосадский мп. ул. д. 111, т. 112.

Ищете помещение в аренду?
 Оставьте e-mail и получите описание рекомендуемых объектов

E-mail
 Отправить

Москва, район Таганский, Марксистская ул., 3С2
 Показать на карте
 Марксистская, 11 мин. пешком

250 000 руб. в месяц
 14 495 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 926 917-76-27
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный


Об объекте
 Площадь: 207 м²
 Этаж: 3 из 3

О здании
 Тип здания: отдельно стоящее здание
 Общая площадь: 207 м²

Готов к показу! Местоположение здания: Бизнес-центр расположен в 3-х километрах от Кремля на Марксистской улице. Благодаря удобному местоположению обеспечен беспрепятственный выезд на ключевые магистрали города - Садовое Кольцо, ТТК, набережные Москва-реки. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Парковка: 2 машиноместа - по 5400 руб в месяц.

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
 +7 926 917-76-27
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться



ЦИАН ID 380137

ЖК LIFE-Ботанический сад РЕКЛАМА
 Небольшие помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.
 Тел.: (499) 112-27-31

Квартиры в ЖК «Однимод»-1 РЕКЛАМА
 Квартиры комфорт-класса от 2,2 млн руб. Персональный взнос 0%. Подробности по телефону!
 Тел.: (495) 134-69-00

Квартиры в ЖК «Аннино Парк» РЕКЛАМА
 Квартиры комфорт-класса от 3,2 млн руб. у м. Аннино. Ипотека 10.9%. Подробности по телефону!

Москва, район Таганский, Николаямская ул., 51С2
 Показать на карте
 Марксистская, 12 мин. пешком

282 500 руб. в месяц
 15 000 руб. за м² в год, включая НДС, операционные расходы, конунальные платежи

Следить за изменением цены

+7 495 228-53-74
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный


Об объекте
 Площадь: 226 м²
 Этаж: 2 из 2

О здании
 Тип здания: особняк
 Общая площадь: 226 м²
 Отопление: центральное

БЕЗ КОМИССИИ! Особняк. Сдается под офис 2-й этаж целиком площадью 226 кв.м. Стандартная офисная отделка. Договор аренды офиса в рублях. НДС и коммунальные расходы включены. Николаямская ул., д. 51/2, 12 минут пешком от метро Марксистская. ЛОТ 45606

Университет Мегалопис
 +7 495 228-53-74
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться



ЦИАН ID 484230

Квартиры в ЖК «Путилково» РЕКЛАМА
 Квартиры от 2,1 млн руб. Своя инфраструктура на территории. Всего 500 м от МКАД. Персональный взнос 0%. Подробности по телефону!
 Тел.: (495) 134-62-00

ЖК LIFE-Ботанический сад РЕКЛАМА
 Небольшие помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.
 Тел.: (499) 112-27-31

Квартиры в ЖК «Аннино Парк» РЕКЛАМА


Панорамы улиц на X | содействия - Арх X | Снять офис в Мос... X | Аренда офиса в Мос... X | Само офис в Мос... X | Снять офис в Мос... X | Снять офис ул. Ал... X | улица Александра X | 120 объявлений X | Само офис, Мос... X

realty.dmir.ru/rent/offs-moskva-ulica-alekandra-solzhenitsyna-154879429/

Realty.dmir.ru

МОСКВА | ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | ЦЕНЫ | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

Сдаю офис, Москва, м. Марксистская, улица Александра Солженицына, 27



12 300 руб./м²/год
 площадь: 208 м²
 метро: м. Марксистская, 14 мин. пешком
 этаж: 2 этаж из 5
 длительный срок

Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в офисном центре Александра Солженицына 27 класса С. Здание расположено по адресу улица Александра Солженицына 27, доступность до ближайшей станции метро Марксистская составит 14 минут пешком. Помещение расположено на 2 этаже, общей площадью 208 кв.м. Номер налоговой 7709. Помещение за выездом арендатора, смешанная планировка. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены общие фотографии центра.

Информация об объекте
 208 м² общая площадь
 2 этаж
 нет раздельных санузлов
 нет совмещенных санузлов

Информация о здании
 114 м² общая площадь
 5 этажность
 с класс

Информация о компании
 Компания: менеджер в компании
 Оффис-адрес: 13.03.2017
 Скажите, что нашли объявление на Dmir.ru
+7 (495) 646-08-74
 Контроль качества объявлений

Специалист по этому объекту
 менеджер в компании
 Оффис-адрес: +7 (495) 646-08-74

ПРОДАЖА
 КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ
 для вашего бизнеса
 Отделка помещений: shell&core
 СЕРДЦЕ
 СТОЛИЦЫ

Спецпредложения
 Москва и область
 Все | Новые тройки | Коммерческая
 Склады, офисы и аренда Юг Москвы
 В аренду офисы в районе м. Текстильщик, Автозаводская. Станция 10000 руб.
 Продам тахометр с арсенальными ключами, сиденья.
 Ду встраиваемая
 Тел: (495) 788-66-80

Бизнес-парк на Митрастральной
 Бизнес-парк на Митрастральной, Сити-парк, Москва

16:08
 13.03.2017

Прочие иллюстрированные материалы

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77-01-006026:3902
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.02.2014
Этаж:	1, 2
Площадь ОКС'а:	399,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	75019192,94
Дата внесения стоимости:	24.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	г.Москва, ул.Александра Солженицына, д.17, строен.1А
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
Дата обновления информации:	10.01.2017
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	264279
Инвентарный номер:	1156/2
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77/011-77/011/002/2016-32/1 от 08.04.2016 (Залог в силу закона)	
№ 77-77/015-77/015/017/2016-1364/1 от 22.12.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
№ 77-77/015-77/015/017/2016-2666/1 от 28.12.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	
Найти объект на публичной кадастровой карте Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями
- Реестр кадастровых инженеров
- Реестр саморегулируемых

Fixed Income Daily 01.02.2017

Рынок ОФЗ

Выпуск	Объем, млн руб.	Купон, %	Дата		Месяцев до погаш	Цена	Торговый объем, млн руб.	Спред к свопу	Изменение цены			Котировки		Доходность, %		Дюр., лет
			купона	погаш					день	неделя	месяц	покупка	продажа	погаш.	текущ.	
ОФЗ-25080	150 000	7.40	19.04.17	19.04.17	2.5	99.70	42	-72	0.01	(0.01)	0.02	99.67	99.70	8.97	7.27	0.20
ОФЗ-26206	150 000	7.40	14.06.17	14.06.17	4.4	99.41	256	-16	(0.05)	(0.15)	(0.22)	99.39	99.40	9.24	7.37	0.34
ОФЗ-24018	200 000	10.95	28.06.17	27.12.17	10.8	101.54	114		0.00	(0.20)	(0.33)	101.51	101.55		10.68	
ОФЗ-25081	145 731	6.20	01.02.17	31.01.18	12.0	97.87	30	-22	(0.02)	(0.18)	0.24	97.77	97.80	8.65	6.14	0.88
ОФЗ-26204	146 727	7.50	16.03.17	15.03.18	13.4	99.20	252	-32	(0.16)	(0.36)	(0.00)	99.20	99.25	8.42	7.35	0.98
ОФЗ-48001	498	6.40	01.11.17	31.10.18	20.9	96.99	0		0.22	(0.03)	(1.19)	96.23	97.01		6.49	
ОФЗ-26208	150 000	7.50	01.03.17	27.02.19	24.9	99.20	500	-7	(0.10)	(0.12)	0.30	98.99	99.20	8.08	7.33	1.76
ОФЗ-46019	15 600	2.005	22.03.17	20.03.19	25.5	93.33	0	-17	(0.02)	0.33	0.71	92.95	93.33	8.56	2.11	0.98
ОФЗ-26216	211 382	6.70	17.05.17	15.05.19	27.4	97.32	1	16	0.12	(0.18)	0.56	97.20	97.35	8.16	6.79	1.97
ОФЗ-24019	60 000	10.64	19.04.17	16.10.19	32.4	101.35	445		(0.67)	(0.09)	0.18	101.28	101.36		10.31	
ОФЗ-26210	150 000	6.80	14.06.17	11.12.19	34.3	97.06	192	29	(0.20)	(0.28)	0.60	96.96	97.20	8.12	6.94	2.42
ОФЗ-29011	250 000	11.70	01.02.17	29.01.20	35.9	103.40	299		0.08	(0.05)	(0.21)	103.38	103.40		10.71	
ОФЗ-26214	170 746	6.40	31.05.17	27.05.20	39.8	95.32	715	47	(0.09)	(0.43)	0.48	95.25	95.40	8.19	6.64	2.78
ОФЗ-26205	150 000	7.60	19.04.17	14.04.21	50.4	98.74	324	54	(0.57)	(0.41)	0.71	98.50	98.80	8.11	7.53	3.33
ОФЗ-26217	290 000	7.50	22.02.17	18.08.21	54.5	98.44	1513	54	0.09	(0.51)	0.67	98.34	98.50	8.07	7.37	3.52
ОФЗ-46018	128 934	6.50	01.03.17	24.11.21	57.8	94.81	0	70	0.00	0.21	0.80	94.30	94.81	8.32	6.78	3.15
ОФЗ-26209	146 118	7.60	26.07.17	20.07.22	65.6	98.70	227	68	(0.15)	(0.44)	1.05	98.30	98.88	8.05	7.69	4.22
ОФЗ-29012	62 932	10.74	24.05.17	16.11.22	69.5	102.22	38		(0.12)	(0.18)	(0.22)	102.20	102.24		10.32	
ОФЗ-26211	150 000	7.00	01.02.17	25.01.23	71.8	95.55	200	77	0.05	(0.28)	0.82	95.37	95.65	8.11	7.07	4.43
ОФЗ-46022	28 223	6.00	19.07.17	19.07.23	77.6	88.91	0	90	(0.02)	(0.37)	1.40	88.67	89.50	8.18	6.73	4.67
ОФЗ-26215	250 000	7.00	22.02.17	16.08.23	78.5	95.33	934	82	0.35	(0.18)	1.17	95.00	95.38	8.08	7.11	4.77
ОФЗ-52001	161 354	2.50	22.02.17	16.08.23	78.5	96.13	252		0.07	(0.15)	(0.78)	96.20	96.20		2.58	
ОФЗ-29006	400 000	11.90	08.02.17	29.01.25	96.0	107.01	250		0.00	(0.22)	0.17	106.96	107.00		10.56	

В обобщающей таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями ofert.

Таблица 62. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2017 март	2016 ноября	2016 май	2015	2014	2007
Квартиры							
1 1-комнатные квартиры							
	Москва	2..4	3..5	3..6	1.5..3.0	1..2.2	0.3..1.1
	Санкт-Петербург	3..6	4..6	4.5..6	1.8..3.5	1.3..2.8	0.5..1.2
	Екатеринбург	3..4	3..4	3..4.5			
2 2-комнатные квартиры							
	Москва	3..5	4..6	4.5..7	3..5	2.5..4.5	0.5..1.5
	Санкт-Петербург	3..6	4..7	5..7		1.8..5	
	Екатеринбург	4..6	4..6	4.5..7		3..6	
3 3 и более-комнатные квартиры							
	Москва	5..6	6..7	6..8	4..7.5	4..6.9	
	Санкт-Петербург	4..6	4..8	5..10	3..9	3..8	
	Екатеринбург	3..5	4..6	5..8			
Земельные участки							
1 Под личное строительство							
	Московская область	3..5	4..6	4..9		3..7	1.5..4.5
	Тульская область			5..11		5..9	
2 Под офисные и торговые цели							
	Москва	2..4	2..4	2..5		1..3	
	Московская область (торговые цели)	5..6	6..8	6..9		4..8	
3 Под производственно-складские цели							
	Москва	4..7	4..6	4..8		2..5	
	Московская область	6..10	7..10	8..12		6..10	
Помещения (здания)							
1 Производственные							
	Иркутск	6..8		5..9			3..9.9
	Киров			4.5..5.5			6.1..10.8
	Москва	6..9	6..9	6..12	6..10	5..11	0.8..5.5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..9	8..10	8..12	5..10	6..12	0.9..4.4
	Санкт-Петербург	5..9	5..8	6..10			
2 Торговые							
	Иркутск	3..5	4..6	4..8	2..3		0.7..1.7
	Киров	4..5	4..5	4..7			2..4
	Москва	3..7	4..8	4.5..9	3.5..8	2..7	0.3..4.8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4..7	5..8	5..9	2..8	1..6	0.9..2.8
3 Офисные							
	Москва	4..6	4..8	6..10	5..12	5..10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7..11	8..10	8..11		6..12	
	Иркутск	-	3..5	4..6			
	Санкт-Петербург	4..7	5..8	7..10			

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)	-

6

Модель определения арендной платы IV квартал 2016 года

$$K_3 = K_5 \times K_m$$

где:

K_m - коэффициент, учитывающий расположение объекта на техническом этаже, при этом для объектов, расположенных на техническом этаже $K_m = 0,8$, для иных объектов $K_m = 1$;

K_5 - коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта, определяется по следующей таблице:

Занимаемые этажи	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (с лифтом)	0,83	0,92	0,90
2-ой этаж (без лифта)	0,78	0,88	0,78
Выше 2-го (с лифтом)	0,71	0,85	0,82
Выше 2-го (без лифта)	0,63	0,76	0,69
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,68	0,68	0,76
Подвал с заглублением более 1,50 м	0,59	0,59	0,72
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	0,87	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	0,72	0,71	0,84

Для объектов, расположенных на техническом этаже для торговой и

8

Модель определения арендной платы IV квартал 2016 года

6. Определение коэффициента входа K_5

Коэффициент входа K_5 определяется по следующей таблице:

Тип входа	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,90	0,93	0,92
Отдельный со двора	0,75	0,87	0,90
Общий со двора	0,69	0,81	0,84
Через проходную	0,60	0,75	0,76

Примечание.
Вход через проходную - вход в объект нежилого фонда, находящийся на замкнутой, охраняемой территории, доступ в который возможен только через


Для объектов, расположенных на техническом этаже для торговой и офисной функций использования, $K_3 = 0,00$.

Примечание.
Если объект расположен на нескольких этажах, расчет коэффициента K_3 производится отдельно для каждого этажа.

5. Определение коэффициента состояния K_4

Коэффициент состояния K_4 определяется по следующей таблице:

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
«Евростандарт»	1,10	1,13	1,06
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,90	0,89	0,88
Неудовлетворительное	0,79	0,79	0,76

 Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие
"Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"

Модель определения стоимости права собственности IV квартал 2016 года

постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния «Неудовлетворительное».

6. Определение коэффициента входа K_5

Коэффициент входа K_5 определяется по следующей таблице:

Тип входа	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,90
Общий со двора	0,67	0,78	0,80
Через проходную	0,57	0,69	0,74

Примечание

Кoeffициент состояния K_4 определяется по следующей таблице:

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
«Евростандарт»	1,14	1,16	1,11
Отличное	1,08	1,09	1,07

Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие
Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости

7

Модель определения стоимости права собственности IV квартал 2016 года

Состояние	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,90	0,89	0,90
Неудовлетворительное	0,80	0,81	0,79

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов:

А. "Евростандарт" - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов

6

Модель определения стоимости права собственности IV квартал 2016 года

4. Определение коэффициента этажа K_3

Кoeffициент этажа K_3 определяется по формуле:

$$K_3 = K_5 \times K_m$$

где:

- K_m - коэффициент, учитывающий расположение объекта на техническом этаже, при этом для объектов, расположенных на техническом этаже $K_m = 0,8$, для иных объектов $K_m = 1$;
- K_5 - коэффициент, учитывающий этаж расположения объекта, определяется по следующей таблице:

Занимаемые этажи	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
1-ый этаж	1,00	1,00	1,00
2-ой этаж (с лифтом)	0,84	0,95	0,94
2-ой этаж (без лифта)	0,82	0,90	0,74
Выше 2-го (с лифтом)	0,74	0,90	0,85
Выше 2-го (без лифта)	0,68	0,79	0,67
Подвал с заглублением до 1,50 м включительно	0,70	0,63	0,72
Подвал с заглублением более 1,50 м	0,63	0,59	0,70
Цокольный этаж с заглублением до 0,50 м	0,89	0,87	0,92
Цокольный этаж с заглублением более 0,50 м	0,78	0,69	0,83

Для объектов, расположенных на техническом этаже для торговой и офисной функций использования, $K_5 = 0,00$.

Примечание
Если объект расположен на нескольких этажах, расчет коэффициента K_5

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на [сайте ФНС России](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77-01-0006026-1064
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС:	585,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	107828132,72
Дата внесения стоимости:	21.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Александра Солженицына, д 17, строен 1а
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1912
(ОКС) Завершение строительства:	1912
Дата обновления информации:	21.12.2016
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	2130370
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Данные отсутствуют	
> Найти объект на публичной кадастровой карте	
> Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

СЕРВИСЫ

- [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)
- [Проверка состояния запроса online](#)
- [Проверка электронного документа](#)
- [Сервис формирования квитанции](#)
- [Публичная кадастровая карта](#)
- [Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки](#)
- [Открытые данные](#)
- [Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями](#)
- [Реестр кадастровых инженеров](#)
- [Реестр саморегулируемых](#)

14:30 15.03.2017

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ
(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)**№ 59-2012

г. Москва

«05» сентября 2016 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице заместителя начальника Управления приватизации городского имущества Департамента городского имущества города Москвы В.А. Найденова, действующего на основании доверенности от 28.12.2015, удостоверенной нотариусом г. Москвы Тарасовой Галиной Васильевной и зарегистрированной в реестре за № 5-7747, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "Энерготехмонтаж 2005", именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора И.В. Берегечь, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом города Москвы от 17 декабря 2008 г. № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы», решением Арбитражного суда города Москвы от 06 мая 2015 г., постановлениями Девятого арбитражного апелляционного суда № 09АП-27733/2015 от 07 августа 2015 г. и Арбитражного суда Московского округа от 10 ноября 2015 г. по делу № А40-174099/14 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя объект недвижимости (далее - Объект), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Александра Солженицына, д. 17, стр. 1А, общей площадью 399,2 кв. м (этаж 1 – комн. а1, А, а; пом. 1 – комн. 1-9; этаж 2- комн. А; пом. I – комн. 2а, 2б, 2в, 4а, 4б, 4в, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, 14а; пом. I – комн. I-16), а Покупатель принять и оплатить это имущество.

1.2. Объект находится в собственности города Москвы (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 29 апреля 2004 г. № 77-01/41-383/2004-560).

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога.

1.4. Продажа Объекта осуществляется в соответствии с пунктом 2 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: Покупателем в установленном законом порядке представлено Продавцу заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

1.5. В соответствии с пунктом 2 статьи 224 Гражданского Кодекса Российской Федерации Объект находится в пользовании Покупателя, что исключает необходимость фактической передачи Объекта по акту приема-передачи.

1.6. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Покупатель обязан:

2.1.1. Полностью уплатить цену Объекта (пункт 3.1 Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 3.4 Договора.

2.1.2. В срок не позднее десяти рабочих дней с момента оплаты первого платежа в соответствии с пунктом 3.4 направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы, необходимые для государственной регистрации залога в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ и права собственности на Объект.

В срок не позднее трех рабочих дней с момента подачи заявлений о государственной регистрации залога и права собственности на Объект Покупатель обязан представить Продавцу копии расписок в приеме документов на государственную регистрацию залога и права собственности на Объект.

2.1.3. Не позднее одного месяца с даты государственной регистрации предоставить Продавцу сведения о переходе права собственности.

2.2. Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект несет Покупатель.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена объекта составляет **53 541 525 (пятьдесят три миллиона пятьсот сорок одна тысяча пятьсот двадцать пять) руб. 00 копеек.**

НДС в соответствии с под.п.12 пункта 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.

3.2. Оплата по Договору осуществляется в рассрочку в течение **трех лет** со дня его заключения.

3.3. На сумму денежных средств, составляющих Цену Объекта, по уплате которых предоставляется рассрочка, подлежат начислению проценты равные одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3.4. Оплата по договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее 2 месяцев с даты заключения договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются покупателем до 26 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее **1 487 264 (один миллион четыреста восемьдесят семь тысяч двести шестьдесят четыре) руб. 59 коп.**, и процентов за предоставляемую рассрочку, начисленных на остаток от основного долга.

3.5. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.

3.6. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления Покупателем денежных средств в рублях на расчетный счет по следующим реквизитам:

Получатель Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)

ИНН 7705031674

КПП 770501001

ОКТМО – указывается в соответствии с местонахождением объекта

Банк получателя - Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва.

БИК 044583001

Расчетный счет 40101810800000010041

КБК – 07111402023028000410 «Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, в части реализации основных средств по указанному имуществу»

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату Договора, адрес Объекта и наименование Покупателя.

Изменение реквизитов для перечисления денежных средств по Договору публикуются на информационных ресурсах Продавца.

Факт оплаты Объекта подтверждается выпиской с указанного счета о поступлении средств, в размере и сроки, указанные в настоящем договоре.

4. ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВА

4.1. В качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по оплате приобретаемого имущества в соответствии с пунктом 5 статьи 5 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливается залог недвижимого имущества, приобретаемого Покупателем по настоящему Договору, который является также соглашением о залоге недвижимого имущества в соответствии с нормами статьи 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4.2. В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» право, в силу которого имущество, на которое устанавливается залог, принадлежит залогодателю, является правом собственности, переход которого от Продавца к Покупателю будет зарегистрирован в установленном порядке органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3. Предметом залога является имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора. Последующий залог допускается только с согласия Продавца.

4.4. Оценка имущества произведена в установленном порядке и указана в пункте 3.1 Договора.

4.5. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных пунктом 3.4 Договора, на имущество, находящееся в залоге у Продавца, может быть обращено взыскание во внесудебном порядке.

При этом период просрочки должен составлять не менее 3-х месяцев.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных пунктом 3.4 Договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 0,5 % от неуплаченной суммы (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки.

5.2. В случае уклонения от государственной регистрации перехода права собственности и государственной регистрации залога на Объект Покупатель обязан уплатить Продавцу штраф в размере 5 % от цены объекта.

5.3. Покупатель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства по Договору, обязан возместить Продавцу убытки в полной сумме сверх предусмотренных Договором неустоек.

5.4. В случае не поступления на расчетный счет средств, указанных в пункте 3.1 Договора, в течение 30 дней с момента истечения срока оплаты (не представление подтверждающих оплату документов) Продавец в одностороннем порядке вправе расторгнуть настоящий Договор путем направления уведомления, при этом договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента направления уведомления.

5.5. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним.

6.2. Споры, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящим Договором Стороны подтверждают выполнение условий, установленных статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе отсутствие задолженности по арендной плате на день подачи субъектом малого и среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

8.2. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:

Департамент городского имущества
города Москвы
125009, г. Москва, Газетный пер.,
д. 1/12
ИНН 7705031674
КПП 770301001
ОГРН 1037739510423 (дата внесения
записи: 27 февраля 2013 г.,
регистрирующий орган: Межрайонная
инспекция ФНС № 46 по г. Москве)

Заместитель начальника
Управления приватизации
городского имущества
Департамента



В.А. Найденов

М.П.

Покупатель:

Общество с ограниченной
ответственностью
"Энерготехмонтаж 2005"
115114, г. Москва, Дербеневская наб.,
д. 11
ИНН 7710585710
КПП 772501001
ОГРН 1057747099299 (дата внесения
записи: 26 мая 2005 г., регистрирующий
орган: Межрайонная инспекция ФНС
№ 46 по г. Москве)

Генеральный директор



И.В. Бергечь

М.П.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

ОКПО57040686, ОГРН
1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Дата 23.08.2016

№ 77/100/125/2016-4773

На основании запроса от 19.08.2016 г., поступившего на рассмотрение 19.08.2016 г. сообщаем, что в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:01:0006026:3902
наименование объекта:		Помещение
назначение объекта:		Нежилое
площадь объекта:		399.2 кв.м
инвентарный номер, литер:		
1. этажность (этаж):		1
номера на поэтажном плане:		этаж 1 - комнаты а1, А, а; помещение 1 - комнаты с 1 по 9; этаж 2 - комната А; помещение 1 - комнаты с 1 по 16; помещение 1 - комнаты 2а, 2б, 2в, 4а, 4б, 4в, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, 14а
адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, г.Москва, ул.Александра Солженицына, д.17, строен.1А
состав:		
2. Зарегистрировано:		
2.1 правообладатель:		город Москва
вид зарегистрированного права; доля в праве:		Собственность
дата государственной регистрации права:		29.04.2004
номер государственной регистрации права:		77-01/41-383/2004-560
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:		08.04.2016, рег.№ 77-77/011-77/011/002/2016-30/1 Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения)

2.2	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Энерготехмонтаж 2005", ИНН: 7710585710, ОГРН: 1057747099299
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	08.04.2016
	номер государственной регистрации права:	77-77/011-77/011/002/2016-30/2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Выписка выдана: Крылов Александр Валерьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории территориального отдела №1

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



Андреева Е.Г.

(фамилия, инициалы)

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



Государственное унитарное
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(ГУП МосгорБТИ)**

Центральное территориальное бюро
технической инвентаризации
Росси. 105087, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 43-55
Тел. (499) 265-53-63
Факс (499) 261-59-49

Департаменту городского имущества
города Москвы.

01.10.2013 № 936
на № 044-11-10030-01 10.09.2013

В ответ на Ваш запрос Центральное БТИ сообщает, что по данным
технического учета на дату последнего обследования 06.01.1997г. общая
площадь объекта недвижимости: помещение 1 – комнаты с 1 по 9; помещени
без номера – комнаты А, а, а1 – первого этажа; помещение 1 – комнаты 1, 2, 2а,
2б, 2в, 3, 4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, с 6 по 14, 14а, 15, 16; помещение без
номера – комната А – второго этажа по адресу: улица Александра
Солженицына, дом 17, строение 1 А составляет: 399,2 кв. м.

Данными об изменении площади архив БТИ не имеет.

Начальник Центрального БТИ



Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

Журочкина Н.И.

Исполнитель: Исупов Ю. Д.

Центральное ТБМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Александра Солженицына, 17, стр.1А

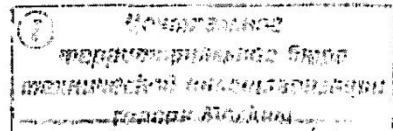
стр. 1

Помещения N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 6.01.1997

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогаг. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
1	1	коридор	32,8		32,8				учрежд.	360
	2	кабинет	6,6	6,6					учрежд.	
	3	кабинет	17,0	17,0					учрежд.	
	4	кабинет	21,2	21,2					учрежд.	
	5	кабинет	20,6	20,6					учрежд.	
	6	кабинет	19,9	19,9					учрежд.	
	7	кабинет	12,3	12,3					учрежд.	
	8	кабинет	15,7	15,7					учрежд.	
	9	электрощитовая	6,0		6,0				учрежд.	
Итого по помещению			152,1	113,3	38,8					
---Нежилые помещения всего			152,1	113,3	38,8					
в т.ч. Учрежденческие			152,1	113,3	38,8					



02 10 13 0024177

По адресу: ул. Александра Солженицына, 17, стр.1А

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 6.01.1997

стр. 2

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
2	1	кабинет							360
	2	секретарь	4,6	4,6			учрежд.		
	2а	шкаф	11,6	21,6			учрежд.		
	2б	шкаф	0,6	0,6			учрежд.		
	2в	шкаф	0,5	0,5			учрежд.		
	3	тамбур	0,3	0,3			учрежд.		
	4	кабинет	0,5		0,5		учрежд.		
	4а	шкаф	27,5	27,5			учрежд.		
	4б	шкаф	0,6	0,6			учрежд.		
	4в	шкаф	0,6	0,6			учрежд.		
	5	кабинет	0,6	0,6			учрежд.		
	5а	шкаф	24,2	24,2			учрежд.		
	5б	шкаф	0,3	0,3			учрежд.		
	5в	шкаф	0,3	0,3			учрежд.		
	5г	шкаф	0,3	0,3			учрежд.		
	5л	шкаф	0,3	0,3			учрежд.		
	6	кладовая	0,3	0,3			учрежд.		
	7	кабинет	2,3		2,3		учрежд.		
	8	коридор	27,3	27,3			учрежд.		
	9	кабинет	10,8		10,8		учрежд.		
	10	кабинет	18,6	18,6			учрежд.		
	11	кабинет	6,9	6,9			учрежд.		
	12	кабинет	11,7	11,7			учрежд.		
	13	кабинет	11,4	11,4			учрежд.		
	14	коридор	12,8	12,8			учрежд.		
	14а	шкаф	21,3		21,3		учрежд.		
	15	умывальная	1,4		1,4		учрежд.		
	16	уборная	1,7		1,7		учрежд.		
			1,5		1,5		учрежд.		
Итого по помещению			200,8	161,3	39,5				
---Нежилые помещения всего			200,8	161,3	39,5				
в т.ч. Учрежденные			200,8	161,3	39,5				

Тип: Учрежденные
Последнее обследование 6.01.1997

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
1	л	клетка лестнич	15,2		15,2		учрежд.	360	
	а	тамбур	13,5		13,5		учрежд.		
	а1	тамбур	3,7		3,7		учрежд.		
Итого			32,4		32,4				
---Нежилые помещения всего			32,4		32,4				
в т.ч. Учрежденные			32,4		32,4				

По адресу: ул. Александра Солженицына, 17, стр.1А

стр. 3

Тит: Учрежденческие
Последнее обследование 6.01.1997

ф.25

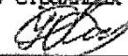
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		подж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	А	клетка лестнич	13,9		13,9		учрежд.		360
Итого			13,9		13,9				
---Нежилые помещения всего			13,9		13,9				
в т.ч. Учрежденческие			13,9		13,9				
Итого			399,2	274,6	124,6				
---Нежилые помещения всего			399,2	274,6	124,6				
в т.ч. Учрежденческие			399,2	274,6	124,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.11.2008г. N 1020813.

Экспликация на 3 страницах

30.09.2013 г.

Исполнитель



Ионова Ю.Д.

36 10 301691

① Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
государственной
кадастровой службы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖ КВАР. ПОМЕЩ. № 1

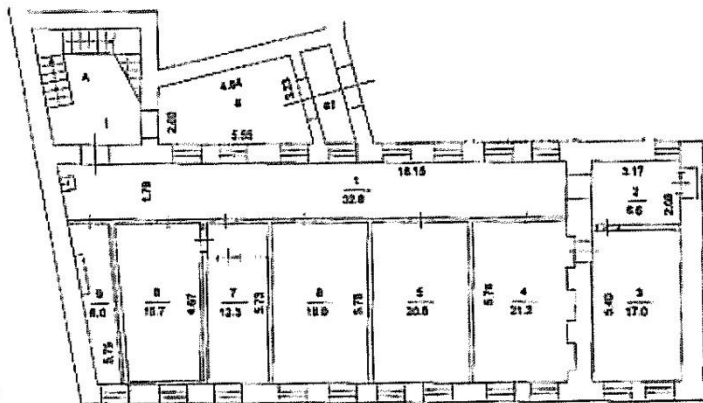
КОРП. (СТР.) № (1А) ДОМ № 17

ПО (УП. ПЕР.) ул. Александра Солженицына

Центральный административный округ г. МОСКВЫ

h = 3.80 м

1 ЭТАЖ



Центральное
техническое бюро
технической инвентаризации
г. Москва

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Фалева Н. А.

38 10 301891

Поэтажный план составлен по состоянию на
6 января 1997 г.

Исполнитель Черенцов А. О.

Проверил Фалева Н. А.

25 сентября 2013 г.

Масштаб 1: 200

22/10

634/р

ИНТЕРНЕТ-КАДАСТР

5069

КЦ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №		Всего листов	
--------	--	--------------	--

№22* октября 2013 г. № 77/501/13-516377	
Кадастровый номер:	77:01:0006026:3879
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006026
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0006026:1064
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2
3	Общая площадь помещения:	199,2
4	Местоположение:	109004 Москва, ул. Александра Солженицына, д. 17, строем 1А
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	52734719,2
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	264279, этаж 1: ком. и1, А, а; пом. 1 - ком. 1-9, этаж 2: ком. А; пом. 1 - ком. 2а, 2б, 2в, 4а, 4б, 4в, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, 14а; пом. 1 - ком. 1-16
10	Особые отметки: Сведения о ранее учтенном объекте недвижимости внесены на основании свидетельства о государственной регистрации недвижимости от 29.04.2004 г. № 77-01/41-383/2004-560	
11	Наименование органа кадастрового учета (или ИОГУ «ОКЦ» «Фиррегстра» по Москве	

инженер	Г. И. Шинина
(подпись и наименование должности)	(инициалы, фамилия)

