

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ
СТОИМОСТЕЙ
№ 10/2019-НДВ

дата оценки — 24 сентября 2019 года

дата составления отчета об оценке — 23 октября 2019 года

Исполнитель:
ООО «Бизнес Диагностик»

Заказчик: ООО «Аргус»

Уважаемый Игорь Васильевич!

Согласно Договору №10/2019-ОЦ от 24.09.2019 г. специалистами ООО «Бизнес Диагностика» выполнена оценка рыночной стоимости Объекта оценки:

№ п/п	Наименование
1	Волокнисто-оптическая линия связи (ВОЛС). Сети связи и сигнализации
2	Земельный участок 118080 +/-120 кв.м по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д.Никола-Хованское, уч 74/9
3	Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ
4	МФАТЦ- корп.А. Здание, площадь 20 402 кв.м.г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.
5	МФАТЦ- корп. Б. Нежилое здание, площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.
6	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водопровод наружный (Водоснабжение диам. 50-100 мм. диам. 200 мм., диам. 150 мм.)
7	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения (РУ-0,4 кВ 2 шт., ТП-2 шт.)
8	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Хоз. быт.канализация (диам.50-110 мм)
9	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Ливневая канализация (диам.100 мм, водоотводящий коллектор диам.1000 мм протяженностью 172,9 м, два ЛНС дождевых стоков)
10	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения ливневых стоков (8 резервуаров, Q=9,0 куб.м/час)
11	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз.бытовых стоков
12	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водосточный трубопровод. Коллектор ручья
13	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть телефонной канализации (Сети связи и сигнализации)
14	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.
15	Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", П2")

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки выполнена на 24.09.2019 г.

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС (где применимо), в том числе для принятий управленческих решений.

В настоящем письме приведены данные о результатах оценки. Полная характеристика Объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.11.2014 № 611;
- Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты указаны в соответствующих разделах отчета.

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная по состоянию на 24.09.2019 округленно составляет:

3 614 000 000 (Три миллиарда шестьсот четырнадцать миллионов) рублей с учетом НДС, или

3 195 000 000 (Три миллиарда сто девяносто пять миллионов) рублей без учета НДС (округленно)

Ликвидационная стоимость объекта оценки, рассчитанная по состоянию на 24.09.2019 составляет:

2 891 200 000 (Два миллиарда восемьсот девяносто один миллион двести тысяч) рублей с учетом НДС, или

2 556 000 000 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят шесть миллионов) рублей без учета НДС

В том числе:

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС
1	Волокнисто-оптическая линия связи (ВОЛС). Сети связи и сигнализации	125 986	104 988	100 788	83 990
2	Земельный участок 118080 +/-120 кв.м по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д.Никола-Хованское, уч 74/9	1 100 000 000	1 100 000 000	880 000 000	880 000 000
3	Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ	3 214 664	2 678 886	2 571 731	2 143 109
4	МФАТЦ- корп.А. Здание, площадь 20 402 кв.м.г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.	1 102 322 995	918 602 496	881 858 396	734 881 997
5	МФАТЦ- корп. Б. Нежилое здание, площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.	1 042 067 888	868 389 906	833 654 310	694 711 925
6	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водопровод наружный (Водоснабжение диам. 50-100 мм.,диам. 200 мм.,диам. 150 мм.)	9 926 382	8 271 985	7 941 106	6 617 588
7	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения (РУ-0,4 кВ 2 шт., ТП-2 шт.)	41 138 448	34 282 040	32 910 759	27 425 632



№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС
8	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Хоз. быт. канализация (диам.50-110 мм)	3 825 671	3 188 059	3 060 536	2 550 447
9	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Ливневая канализация (диам.100 мм, водоотводящий коллектор диам.1000 мм протяженностью 172,9м,два ЛНС дождевых стоков)	10 164 096	8 470 080	8 131 277	6 776 064
10	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения ливневых стоков (8 резервуаров, Q=9,0 куб.м/час)	7 262 611	6 052 176	5 810 089	4 841 741
11	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз. бытовых стоков	3 652 179	3 043 483	2 921 743	2 434 786
12	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водосточный трубопровод. Коллектор ручья	6 297 254	5 247 712	5 037 804	4 198 170
13	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть телефонной канализации (Сети связи и сигнализации)	489 220	407 683	391 376	326 147
14	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.	14 878 759	12 398 966	11 903 007	9 919 173
15	Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", "П2")	268 633 848	223 861 540	214 907 078	179 089 232
	Итого	3 614 000 000	3 195 000 000	2 891 200 000	2 556 000 000

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Бизнес Диагностик»

_____/Котов Д. И./

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	10
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	12
3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	12
3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
3.3 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
3.4 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	13
3.5 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	13
ГЛАВА 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
ГЛАВА 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	15
5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	15
ГЛАВА 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.2 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА, ДАННЫЕ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.3 ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
7.4 ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	47
7.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	47
7.6 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	47
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
ГЛАВА 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	50
9.1 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ	51
9.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА МОСКВЫ	58
9.3 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	60
9.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ.....	60
9.5 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	73
ГЛАВА 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	82
10.1 АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	82
10.2 ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	83
ГЛАВА 11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	84
11.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	84
11.2 РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ) ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ БЕЗ УЧЕТА ИЗНОСА.....	96
11.3 РАСЧЕТ ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	100
11.4 РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	102
ГЛАВА 12. РАСЧЕТ СТОИМОТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	103
ГЛАВА 13. РАСЧЕТ СТОИМОТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	117
ГЛАВА 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	136
ГЛАВА 15. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	141

ГЛАВА 16. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ	143
ГЛАВА 17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	145
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ	146
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	179
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	185

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ																																	
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №10/2019 от 24.09.2019 г., заключенный между ООО «Аргус» и ООО «Бизнес Диагностик»																																
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ																																	
Объект оценки	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">№ п/п</th> <th>Наименование</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Волокнисто-оптическая линия связи (ВОЛС). Сети связи и сигнализации</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Земельный участок 118080 +/-120 кв.м по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д.Никола-Хованское, уч 74/9</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>МФАТЦ- корп.А. Здание, площадь 20 402 кв.м.г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>МФАТЦ- корп. Б. Нежилое здание, площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водопровод наружный (Водоснабжение диам. 50-100 мм. диам. 200 мм., диам. 150 мм.)</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения (РУ-0,4 кВ 2 шт., ТП-2 шт.)</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Хоз. быт. канализация (диам.50-110 мм)</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Ливневая канализация (диам.100 мм, водоотводящий коллектор диам.1000 мм протяженностью 172,9 м, два ЛНС дождевых стоков)</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения ливневых стоков (8 резервуаров, Q=9,0 куб.м/час)</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз.бытовых стоков</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водосточный трубопровод. Коллектор ручья</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть телефонной канализации (Сети связи и сигнализации)</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", П2")</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Наименование	1	Волокнисто-оптическая линия связи (ВОЛС). Сети связи и сигнализации	2	Земельный участок 118080 +/-120 кв.м по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д.Никола-Хованское, уч 74/9	3	Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ	4	МФАТЦ- корп.А. Здание, площадь 20 402 кв.м.г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.	5	МФАТЦ- корп. Б. Нежилое здание, площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.	6	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водопровод наружный (Водоснабжение диам. 50-100 мм. диам. 200 мм., диам. 150 мм.)	7	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения (РУ-0,4 кВ 2 шт., ТП-2 шт.)	8	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Хоз. быт. канализация (диам.50-110 мм)	9	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Ливневая канализация (диам.100 мм, водоотводящий коллектор диам.1000 мм протяженностью 172,9 м, два ЛНС дождевых стоков)	10	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения ливневых стоков (8 резервуаров, Q=9,0 куб.м/час)	11	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз.бытовых стоков	12	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водосточный трубопровод. Коллектор ручья	13	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть телефонной канализации (Сети связи и сигнализации)	14	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.	15	Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", П2")
	№ п/п	Наименование																															
	1	Волокнисто-оптическая линия связи (ВОЛС). Сети связи и сигнализации																															
	2	Земельный участок 118080 +/-120 кв.м по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д.Никола-Хованское, уч 74/9																															
	3	Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ																															
	4	МФАТЦ- корп.А. Здание, площадь 20 402 кв.м.г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.																															
	5	МФАТЦ- корп. Б. Нежилое здание, площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.																															
	6	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водопровод наружный (Водоснабжение диам. 50-100 мм. диам. 200 мм., диам. 150 мм.)																															
	7	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения (РУ-0,4 кВ 2 шт., ТП-2 шт.)																															
	8	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Хоз. быт. канализация (диам.50-110 мм)																															
	9	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Ливневая канализация (диам.100 мм, водоотводящий коллектор диам.1000 мм протяженностью 172,9 м, два ЛНС дождевых стоков)																															
	10	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения ливневых стоков (8 резервуаров, Q=9,0 куб.м/час)																															
	11	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз.бытовых стоков																															
	12	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водосточный трубопровод. Коллектор ручья																															
	13	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть телефонной канализации (Сети связи и сигнализации)																															
	14	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.																															
15	Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", П2")																																
Оцениваемые права на объект оценки:	Право собственности																																
Правообладатель объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Аргус» (ООО ««Аргус») ИНН 7709596202 КПП 775101001 ОГРН 1057746350034 Дата присвоения ОГРН 02.03.2005																																
Балансовая стоимость, руб.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Год выпуска</th> <th>Инвентарный номер</th> <th>Первоначальная стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Волокнисто-оптическая линия связи (ВОЛС). Сети связи и сигнализации</td> <td style="text-align: center;">2015</td> <td style="text-align: center;">00-000066</td> <td style="text-align: right;">253 323,73</td> </tr> <tr> <td>Земельный участок 118080 +/-120 кв.м по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д.Никола-Хованское, уч 74/9</td> <td style="text-align: center;">2015</td> <td style="text-align: center;">000000048</td> <td style="text-align: right;">904 000 000,00</td> </tr> <tr> <td>Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ</td> <td style="text-align: center;">2014</td> <td style="text-align: center;">000000086</td> <td style="text-align: right;">6 463 838,30</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование	Год выпуска	Инвентарный номер	Первоначальная стоимость, руб.	Волокнисто-оптическая линия связи (ВОЛС). Сети связи и сигнализации	2015	00-000066	253 323,73	Земельный участок 118080 +/-120 кв.м по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д.Никола-Хованское, уч 74/9	2015	000000048	904 000 000,00	Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ	2014	000000086	6 463 838,30																
	Наименование	Год выпуска	Инвентарный номер	Первоначальная стоимость, руб.																													
	Волокнисто-оптическая линия связи (ВОЛС). Сети связи и сигнализации	2015	00-000066	253 323,73																													
Земельный участок 118080 +/-120 кв.м по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д.Никола-Хованское, уч 74/9	2015	000000048	904 000 000,00																														
Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ	2014	000000086	6 463 838,30																														



МФАТЦ- корп.А. Здание,площадь 20 402 кв.м.г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.	2015	000000088	2 216 480 021,88
МФАТЦ- корп. Б. Нежилое здание,площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.	2015	00-000003	2 095 322 935,72
Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водопровод наружный (Водоснабжение диам. 50-100 мм.,диам. 200 мм.,диам. 150 мм.)	2015	00-000098	19 959 329,74
Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения (РУ-0,4 кВ 2 шт., ТП-2 шт.)	2015	00-000099	82 718 540,07
Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Хоз. быт.канализация (диам.50-110 мм)	2015	00-000100	7 692 411,77
Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Ливневая канализация (диам.100 мм, водоотводящий коллектор диам.1000 мм протяженностью 172,9м,два ЛНС дождевых стоков)	2015	00-000101	20 437 308,31
Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения ливневых стоков (8 резервуаров, Q=9,0 куб.м/час)	2015	00-000102	14 603 190,27
Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз.бытовых стоков	2015	00-000103	7 343 566,33
Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водосточный трубопровод. Коллектор ручья	2015	00-000104	12 662 113,19
Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть телефонной канализации (Сети связи и сигнализации)	2015	00-000105	983 691,57
Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.	2015	00-000097	29 917 249,13



	Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", "П2")	2015	-	540 151 625,44
	Итого			5 958 989 145,45
Ограничения (обременения):	Ипотека в пользу ПАО «Сбербанк»			
Наиболее эффективное использование:	Офисная функция			
Текущее использование объекта оценки:	Офисная функция			
Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки:	Количественные и качественные характеристики объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат его оценки, а также другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, приведены в главе 7 настоящего Отчета.			
III. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ				
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	24 сентября 2019 года			
Дата составления отчета	23 октября 2019 года			
Период определения стоимости	Процесс оценки проходил в период с 24.09.2019 г. по 23.10.2019 г. Использование результатов оценки рекомендуемо к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), то есть с 23.10.2019 г. по 22.04.2019 г. включительно			
Цель оценки	Определение рыночной, ликвидационной стоимости Объекта оценки			
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная, ликвидационная стоимости			
Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.				
IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ				
Название подхода	Весовые коэффициенты	Стоимость, руб.		
Затратный	0%	4 085 224 954		
Доходный	45%	3 799 583 393		
Сравнительный	55%	2 708 727 788		
Рыночная стоимость, руб. без учета НДС		3 195 067 579		
Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)		3 195 000 000		
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС		3 614 000 000		
Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС		2 891 200 000		
Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС		2 556 000 000		

Глава 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки

Объектом оценки является движимое и недвижимое имущество, в том числе:

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта
1	Волокнисто-оптическая линия связи (ВОЛС). Сети связи и сигнализации
2	Земельный участок 118080 +/-120 кв.м по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д.Никола-Хованское, уч 74/9
3	Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ
4	МФАТЦ- корп.А. Здание, площадь 20 402 кв.м.г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.
5	МФАТЦ- корп. Б. Нежилое здание, площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.
6	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водопровод наружный (Водоснабжение диам. 50-100 мм. диам. 200 мм., диам. 150 мм.)
7	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения (РУ-0,4 кВ 2 шт., ТП-2 шт.)
8	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Хоз. быт.канализация (диам.50-110 мм)
9	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Ливневая канализация (диам.100 мм, водоотводящий коллектор диам.1000 мм протяженностью 172,9 м, два ЛНС дождевых стоков)
10	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения ливневых стоков (8 резервуаров, Q=9,0 куб.м/час)
11	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз.бытовых стоков
12	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водосточный трубопровод. Коллектор ручья
13	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть телефонной канализации (Сети связи и сигнализации)
14	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.
15	Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", П2")

Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей

Характеристики объектов оценки установлены по доступному Оценщику документам, а именно:

- правоподтверждающие и правоустанавливающие документы;
- техническая документация на объект оценки;
- прочие вспомогательные документы.

2. Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав

Право собственности, Ипотека в пользу ПАО «Сбербанк».

3. Цель оценки

Определение рыночной, ликвидационной стоимости Объекта оценки.

4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для определения начальной цены имущества для реализации на торгах в соответствии со ст. 130 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

5. Вид стоимости

Рыночная стоимость, ликвидационная стоимость.

6. Дата оценки

24 сентября 2019 г.

7. Срок проведения оценки

См. п. 3.4 Договора №10/2019-ОЦ от 24.09.2019 г.

8. Допущения, на которых должна основываться оценка

Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект.

- Ограниченный срок экспозиции при определении ликвидационной стоимости принять равным 270 дням.
- Оценщик не проводит техническую экспертизу конструктивных элементов и технического состояния оцениваемого здания. Все выводы об их состоянии сделаны предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по аналогичным объектам.
- Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки.
- Оценка объекта производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка такого объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений;
- Определение рыночной стоимости объекта оценки производится исходя из условия их реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.
- Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объектов оценки.

9. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

Глава 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о Заказчике оценки

№ п/п	Показатель	Значение
1	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аргус»
2	Краткое наименование	ООО «Аргус»
3	Юридический адрес	108814, г. Москва, пос. Сосенское, 23й км Калужского шоссе, д. 14, стр. 3
4	ИНН/КПП	7709596202 / 775101001
5	ОГРН	1057746350034
6	Дата регистрации	02.03.2005

3.2 Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Худяков Михаил Владимирович
Место нахождения, электронный адрес	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Диагностик", ООО "Бизнес Диагностик" ОГРН:1167847060590, дата государственной регистрации: 21.01.2016 г. Фактический адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 150, оф. 632 адрес электронной почты: m.hudyakov@b-diagnostic.com номер контактного телефона оценщика: +7 (812) 309-75-08
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом Саморегулируемой организации «Региональная Ассоциация оценщиков», регистрационный номер Оценщика 01250, дата регистрации 11.09.2019 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет» Диплом о профессиональной переподготовки 7814 00001218 от 10.07.2014 г. Программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №017355-1 от 28.06.2019 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №014970-2 от 05.10.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис на сумму 1 000 000 руб. Страховщик: СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Полис №922/1598386214 от 10.09.2019 на период с 11.09.2019 по 10.09.2020 гг.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2013 года

3.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Диагностик» (сокращенное наименование — ООО «Бизнес Диагностик») (далее — Исполнитель).

Место нахождения:	Российская Федерация, 197022, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 150, оф. 437.01
Почтовый адрес:	197350, Санкт-Петербург, а/я №6
ОГРН:	1167847060590, дата присвоения и 21.01.2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя:	Страховой полис на сумму 100 000 000 руб. Страховщик: СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Полис №922/1550299458 от 15.06.2019 г. Срок действия полиса: с 15.06.2019 г. по 14.06.2020 г.

3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим ООО «Бизнес Диагностик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Бизнес Диагностик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

3.5 Сведения о независимости оценщика

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

Глава 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.11.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки стоимости объектов недвижимости,
- «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328 — стандарт определяет требования к проведению оценки стоимости машин и оборудования;
- «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721 – стандарт определяет требования к определению ликвидационной стоимости и условия ее применения,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности СРО «РАО».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

Глава 5. ПРИНЯТИЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1. Основные допущения

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект.
4. Оценщик не проводит техническую экспертизу конструктивных элементов и технического состояния оцениваемого здания. Все выводы об их состоянии сделаны предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по аналогичным объектам.
5. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
6. Оценка объекта производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка такого объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений;
7. Определение рыночной стоимости объекта оценки производится исходя из условия их реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.
8. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.



9. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
10. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
11. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
12. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.
13. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.
14. Осмотр объекта проводился представителем ООО «Бизнес Диагностика» 29.08.2019 г. Оценщик предполагает, что с даты осмотра до даты оценки качественные и количественные характеристики объекта оценки не изменились.

Глава 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает 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.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подробное описание последовательности определения стоимости Объектов оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

При определении **ликвидационной стоимости** Объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Глава 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Задаанием на оценку Объектом оценки является:

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска	Инвентарный номер	Первоначальная стоимость, руб.
1	Волокнисто-оптическая линия связи (ВОЛС). Сети связи и сигнализации	2015	00-000066	253 323,73
2	Земельный участок 118080 +/-120 кв.м по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д.Николо-Хованское, уч 74/9	2015	000000048	904 000 000,00
3	Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ	2014	000000086	6 463 838,30
4	МФАТЦ- корп.А. Здание ,площадь 20 402 кв.м. г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.	2015	000000088	2 216 480 021,88
5	МФАТЦ- корп. Б. Нежилое здание,площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.	2015	00-000003	2 095 322 935,72
6	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водопровод наружный (Водоснабжение диам. 50-100 мм.,диам. 200 мм.,диам. 150 мм.)	2015	00-000098	19 959 329,74
7	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения (РУ-0,4 кВ 2 шт., ТП-2 шт.)	2015	00-000099	82 718 540,07
8	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Хоз. быт.канализация (диам.50-110 мм)	2015	00-000100	7 692 411,77
9	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Ливневая канализация (диам.100 мм, водоотводящий коллектор диам.1000 мм протяженностью 172,9м,два ЛНС дождевых стоков)	2015	00-000101	20 437 308,31
10	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения ливневых стоков (8 резервуаров, Q=9,0 куб.м/час)	2015	00-000102	14 603 190,27
11	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз.бытовых стоков	2015	00-000103	7 343 566,33
12	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водосточный трубопровод. Коллектор ручья	2015	00-000104	12 662 113,19
13	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть телефонной канализации (Сети связи и сигнализации)	2015	00-000105	983 691,57
14	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.	2015	00-000097	29 917 249,13
15	Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", "П2")	2015	-	540 151 625,44
	Итого			5 958 989 145,45

7.1 Описание местоположения объекта оценки

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки расположен в Новомосковском административном округе г. Москвы.

Новомосковский административный округ (НАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Был образован 1 июля 2012 года в результате реализации проекта расширения территории города. Наряду с Троицким, один из двух административных округов Новой Москвы.

В Новомосковский административный округ в соответствии с распоряжением мэра Москвы вошли следующие поселения:

- Внуковское
- Воскресенское

- Десёновское
- Кокошкино
- Марушкинское
- Московский
- «Мосрентген»
- Рязановское
- Сосенское
- Филимонковское
- Щербинка

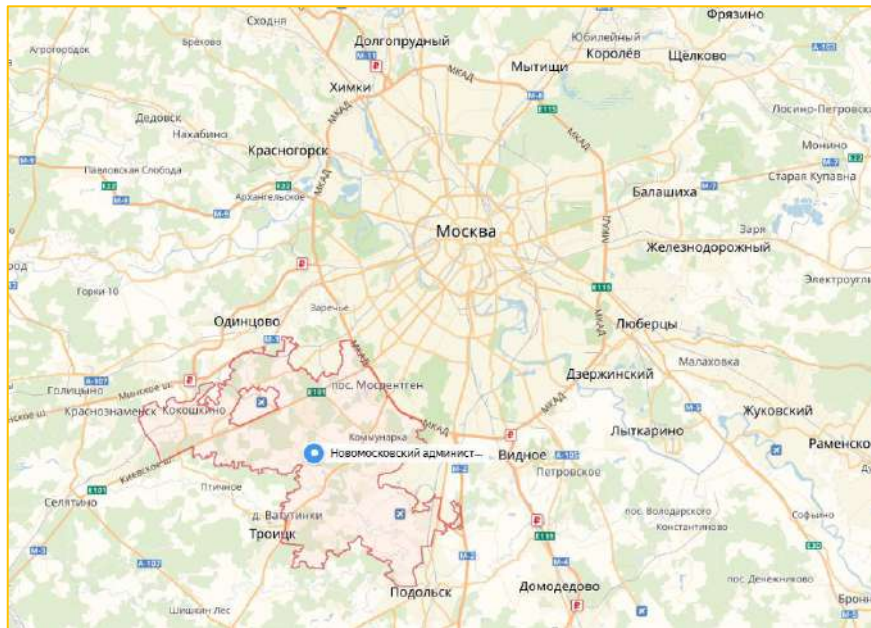


Рисунок 1. Расположение Новомосковского городского округа в масштабах г. Москвы

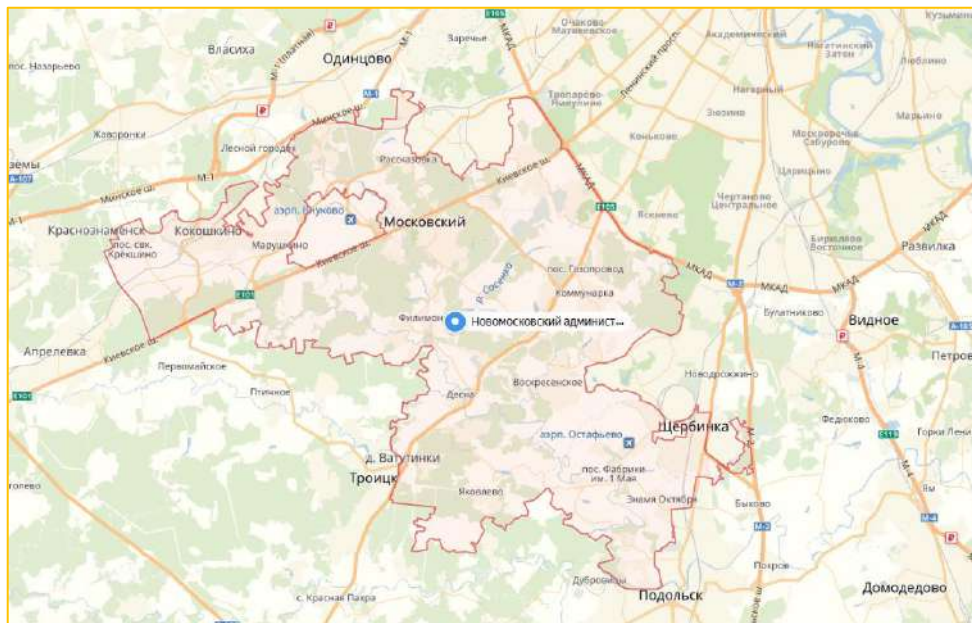


Рисунок 2. Локальное расположение Новомосковского городского округа

Транспортное обеспечение округа осуществляется имеющимися и новыми маршрутами наземного городского транспорта, задействованием электропоездов на действующих железнодорожных линиях Киевского (Калужско-Брянского) направления Московской железной дороги, сооружением линии в посёлок Коммунарка (Новомосковской) и других новых участков Московского метрополитена.

На территории округа находятся станции электропоездов Мичуринец, Внуково, Аэропорт Внуково, Толстопальцево, Кокошкино, Крёкшино Киевского направления; станция Щербинка Курского направления.

В январе и феврале 2016 года в округе открылись первые станции метро — «Румянцево» и «Саларьево» Сокольнической линии. В стадии активного строительства находятся полностью проходящий по территории округа новый участок Сокольнической линии «Саларьево» — «Столбово» (пос. Коммунарка), а также участок «Раменки» — «Расказовка» Солнцевского радиуса Калининско-Солнцевской линии (на территории округа находится станция «Расказовка» и частично — станция «Говорово»). Идёт подготовка к строительству новой линии от улицы Новаторов вдоль Калужского шоссе (линия на Коммунарку) в направлении Троицка.

После присоединения новых территорий к Москве в созданных Новомосковском и Троицком округах ведётся интенсивное дорожное строительство. К числу реализованных, находящихся на этапе реализации либо проектируемых на ближайшее будущее (до 2020 года) проектов можно отметить реконструкцию Калужского шоссе и одного из участков Варшавского шоссе, создание и реконструкцию ряд дорог-перемычек (дорога Солнцево — Бутово — Видное, соединение Киевского шоссе с Калужским через улицу Адмирала Корнилова и Киевского с Боровским через деревню Рассказовка, улица Александры Монаховой в Коммунарке) и ряд других, а также несколько путейводов (в Кокошкино и Крёкшино на Киевском направлении железной дороги, в Щербинке на Курском).

Основные транспортные магистрали в районе местоположения объекта: МКАД и Калужское шоссе:

Площадь района составляет 361,4 кв. км, численность населения составляет 234 226 тыс. человек.

Поселение Сосенское - внутригородское муниципальное образование и административная единица со статусом поселения в составе Новомосковского административного округа Москвы. Вошло в состав столицы с 1 июля 2012 года в ходе реализации проекта по расширению города.

Общая площадь — 66,81 кв.км. Муниципальное образование находится в северной части Новомосковского административного округа и граничит:

- с районом Ясенево ЮЗАО города Москвы (на северо-востоке);
- с районами Южное Бутово и Северное Бутово ЮЗАО города Москвы (на востоке и юго-востоке);
- с поселением Воскресенское НАО города Москвы (на юго-западе);
- с поселением Филимонковское НАО города Москвы (на западе);
- с поселением Московский НАО города Москвы (на северо-западе);
- с поселением «Мосрентген» НАО города Москвы (на севере).

По территории поселения проходит участок Калужского шоссе А130.

На рисунке ниже представлены основные деловые центры вблизи расположения объекта оценки.

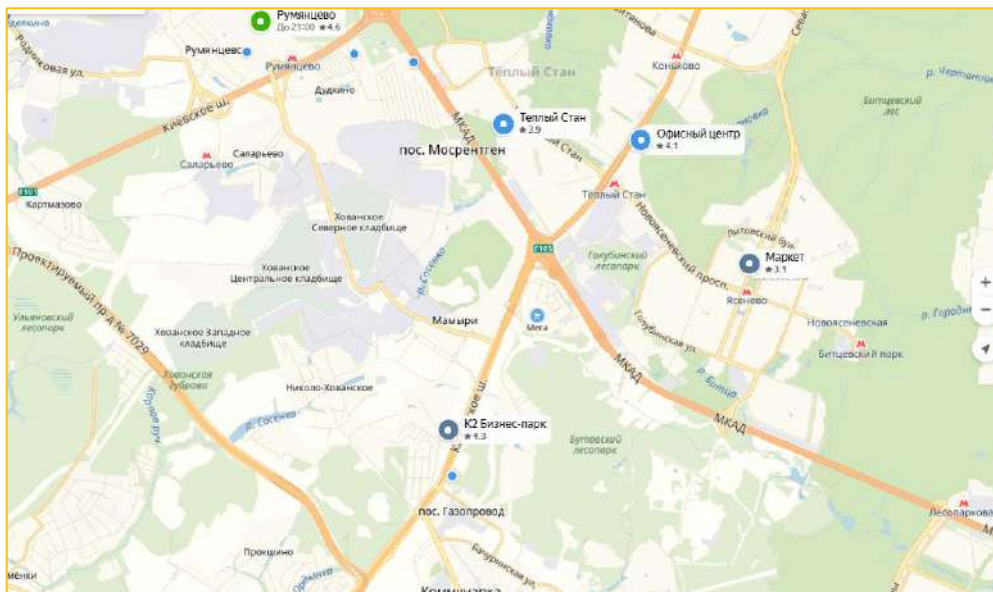


Рисунок 3. Карта расположения бизнес центров в районе местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14.

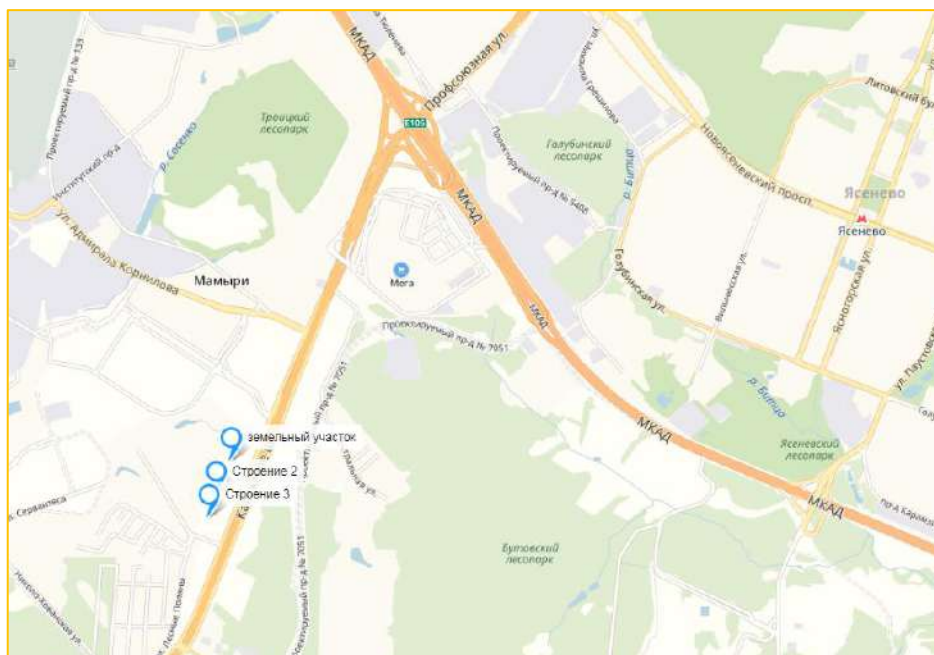


Рисунок 4. Локальное местоположение Бизнес парка «K2»

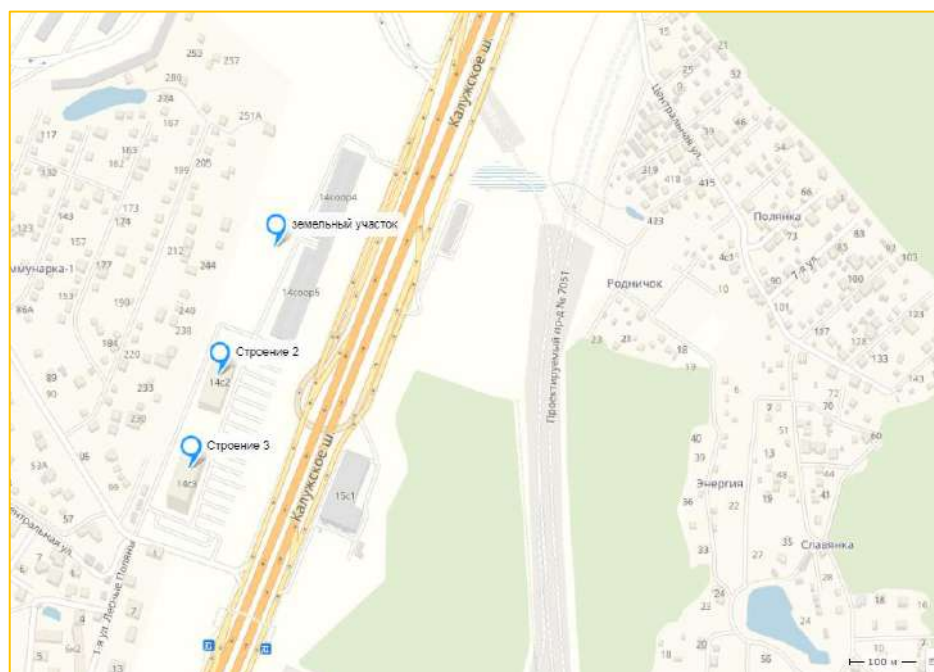


Рисунок 5. Локальное местоположение Бизнес парка «K2»

Бизнес-парк K2, расположен в 2 км от МКАД по Калужскому шоссе, является первым бизнес-парком класса «А» на территории Новой Москвы.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Остановка 23-й километр». Маршрутные автобусы №№531к, 531, 577, 878, 882, 895, 895к, 982, 1039, 1040, 1015, 1170.

Ближайшая станция метрополитена «Теплый стан» расположена в 13 минутах езды на общественном транспорте (по данным Яндекс карт).

Имеется бесплатный автобус от станции метро «Теплый стан» к бизнес парку K2.

7.2 Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекта оценки

Согласно инвентаризационной описи основных средств залогового имущества № 2 от 16.09.2019,

объект оценки принадлежит ООО «Аргус» на праве собственности. Заказчиком предоставлены право-подтверждающие документы только на часть недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки.

Таблица 7.2.1 **Описание зарегистрированных прав**

№ п/п	Наименование	Вид права	Правообладатель	Право-подтверждающие документы	Ограничения (обременения) права
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для строительства многофункционального торгового, делового, развлекательного центра	Право собственности	ООО «Аргус»	Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 №77/100/351/2019-624	Ипотека в пользу ПАО «Сбербанк» до 19.09.2023
2	Нежилое здание общей площадью 20 159 кв.м	Право собственности		Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 №77/100/351/2019-622	
3	Нежилое здание общей площадью 20 402,00 кв.м	Право собственности		Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 №77/100/351/2019-623	

Оцениваемые права, относящиеся к Объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект.

Ипотека



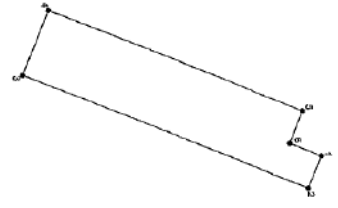
Согласно выпискам из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним объект оценки находится в залоге по договору ипотеки от 20.09.2013 №00080013/60013201 у ПАО «Сбербанк».

Согласно Заданию на оценку, оценка объекта произведена без учета залоговых обременений.

7.3 Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки


Таблица 7.3.1. Характеристики объекта недвижимости (здания)

№ п/п	Характеристика	МФАТЦ - корп. Б. Нежилое здание, площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.	МФАТЦ- корп.А. Здание, площадь 20 402 кв.м. г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.	Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", "П2")
1	Расположение и назначение здания	г. Москва, поселение Сосенское, 23-й км Калужского шоссе, домовл. 14, стр. 2 Бизнес-центр	г. Москва, поселение Сосенское, 23-й км Калужского шоссе, домовл. 14, стр. 3 Бизнес-центр	г. Москва, поселение Сосенское, 23-й км Калужского шоссе, домовл. 14, стр. 4 и стр. 5. Паркинг
2	Год строительства	2015	2014	2015
3	Количество этажей и их высота	8, подвал, средняя высота внутренних помещений 3,6 м.	8, подвал, средняя высота внутренних помещений 3,6 м.	1
4	Общая площадь здания, кв.м	20 159	20 402	20 563,7 (П1 - 10128,4 кв.м.; П2 - 10435,3)
5	Строительный объем, куб.м	97 130	97 463	33 499 (П1 – 16 697 кв.м.; П2 - 16 802)
6	Площадь застройки, кв.м	2 538	2 554,5	701 (П1 339; П2 362)
7	Арендопригодная площадь, кв.м	17 286,3 (по данным Технического паспорта)	17 381,6 (по данным Технического паспорта)	Нет данных
8	Кадастровая стоимость, руб.	1 215 502 830,61 (по данным Публичной кадастровой карты)	1 227 302 303,96 (по данным Публичной кадастровой карты)	Нет данных
9	Кадастровый номер	77:17:0120114:3716	77:17:0120114:3690	Нет данных
10	Первоначальная стоимость, руб.	2 095 322 935,72	2 216 480 021,88	540 151 625,44
11	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Нет данных	Нет данных	Нет данных
12	Конструктивная схема здания	Фундамент – монолитная железобетонная плита; Стены - монолитные железобетонные; Наружная отделка – вентилируемый фасад типа «Алюкобонд»; цоколь – керамическая плитка; Перекрытия - монолитные железобетонные; Кровля – мягкая (мембранная); Оконные проемы – алюминиевый профиль со стеклопакетами.		Стены - бетонные

№ п/п	Характеристика	МФАТЦ - корп. Б. Нежилое здание, площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.	МФАТЦ- корп.А. Здание, площадь 20 402 кв.м. г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.	Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", "П2")
13	План-схема			
14	Состояние внутренней отделки	<p>Холл 1 этажа: Полы –гранитная плитка; Стены – окраска, стеновые панели Потолок – подвесной; Мезонин (частично): Полы – кафельная плитка, антипылевое пропиленовое покрытие, Стены - частично кафельная плитка, частично гипрок + окраска, частично без отделки; Потолок – частично подвесной, частично окрашен, частично без отделки 2-8 этажи – без отделки; пол - стяжка, разводка сетей отсутствует</p> <p>Около 5% помещений с улучшенной отделкой</p>	<p>1-4 этажи: Полы – ковролин, керамическая плитка в санузлах, входная группа - гранитная плитка; Стены – окраска, стеновые панели Потолок - подвесной 5-8 этажи – без отделки; пол - стяжка, разводка сетей отсутствует</p> <p>Около 54% помещений с улучшенной отделкой</p>	<p>Без отделки</p>

№ п/п	Характеристика	МФАТЦ - корп. Б. Нежилое здание, площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.	МФАТЦ- корп.А. Здание, площадь 20 402 кв.м. г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.	Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", "П2")
15	Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение – центральное; Водоснабжение и канализация – центральное; Теплоснабжение – собственная газовая котельная; Газоснабжение – центральное; Вентиляция – приточно-вытяжная принудительная; Лифта – пассажирские и грузовые	Электроснабжение – центральное; Водоснабжение и канализация – центральное; Теплоснабжение – собственная газовая котельная; Газоснабжение – центральное; Вентиляция – приточно-вытяжная принудительная; Лифта – пассажирские и грузовые	Электроснабжение – центральное
16	Состояние объекта	Отличное	Отличное	Отличное
17	Текущее использование	1 этаж – входная группа; Мезонин – фитнес-центр; 2-7 этажи - не эксплуатируется	1-4 этажи – офисные помещения; 5-7 этажи – не эксплуатируется	Не эксплуатируется

Таблица 7.3.2. Основные характеристики объекта недвижимости (земельный участок)

П/п	Характеристика	Описание
1	Адрес	г. Москва, п. Сосенское, д. Николо-Хованское, уч. 74/9
2	Площадь земельного участка, кв.м	118 080
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли
5	По документу	для строительства многофункционального торгового, делового, развлекательного центра
6	Форма участка	
7	Кадастровый номер	77:17:0120114:5840
8	Кадастровая стоимость, руб.	1 228 947 120,00 (по данным Публичной кадастровой карты)
	Инженерное оборудование и благоустройства	
9	Электроснабжение	Есть
10	Водоснабжение	Есть
11	Канализация	Есть
12	Теплоснабжение	Нет
13	Газоснабжение	Есть
14	Первоначальная стоимость, руб.	904 000 000
15	Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	904 000 000

Оценщик дополнительно провел анализ на наличие/отсутствие избыточного земельного участка.

Местоположение объектов капитального строительства на земельном участке такого, что часть земельного участка не используется под размещение объектов капитального строительства и парковки. Выявленный земельный участок представлен на рисунке ниже.

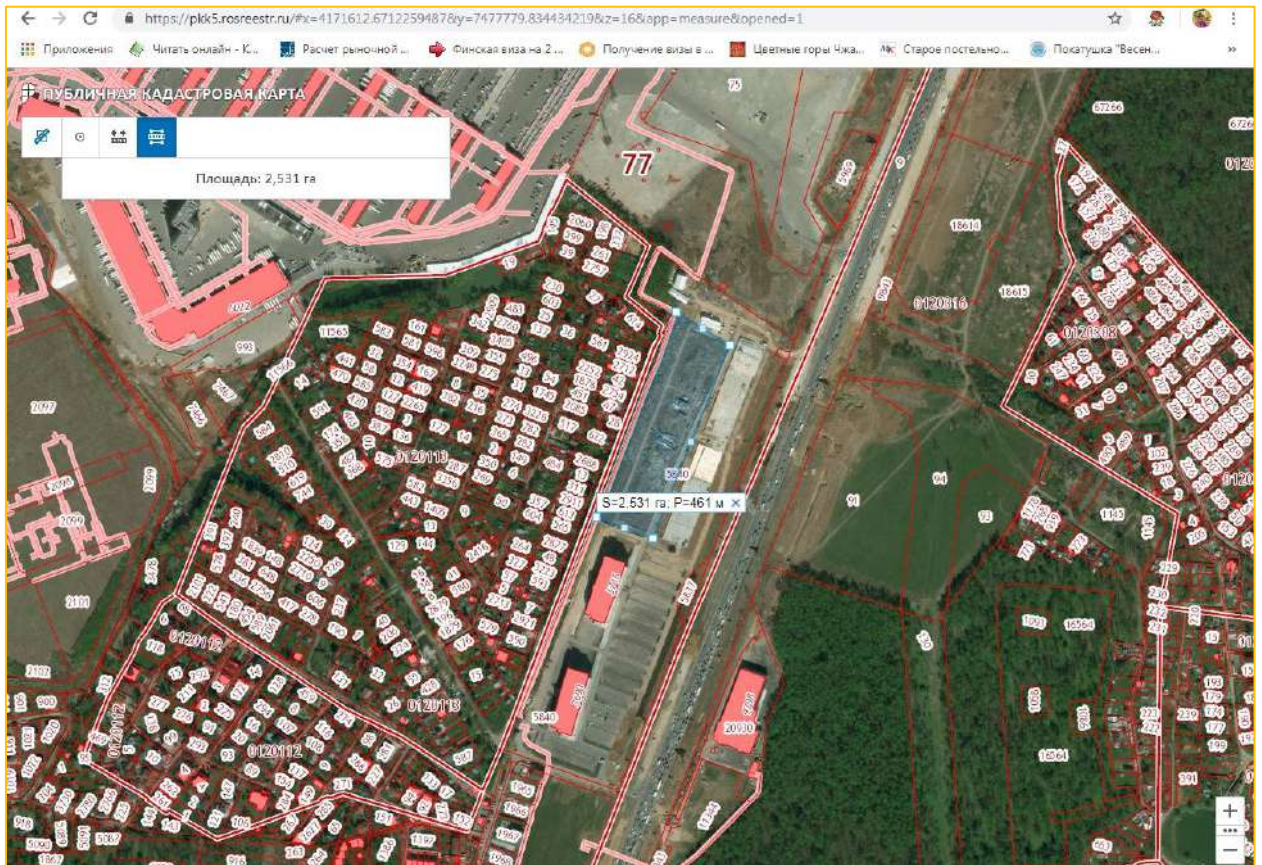


Рисунок 6. Площадь избыточного земельного участка

Используя инструмент «Площади» на публичной кадастровой карте, Оценщик определил площадь избыточного земельного участка, которая составила 25 310 кв.м.

Осмотр объекта проводился представителем ООО «Бизнес Диагностика» 29.08.2019 г. Оценщик предполагает, что с даты осмотра до даты оценки качественные и количественные характеристики объекта оценки не изменились. Фотографии объектов представлены ниже.

Ближайшее окружение и подъездные пути



Подъездные пути и ближайшее окружение



Подъездные пути и ближайшее окружение



Подъездные пути



Подъездные пути



Ближайшее окружение



Ближайшее окружение

Земельный участок



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка



Общий вид земельного участка

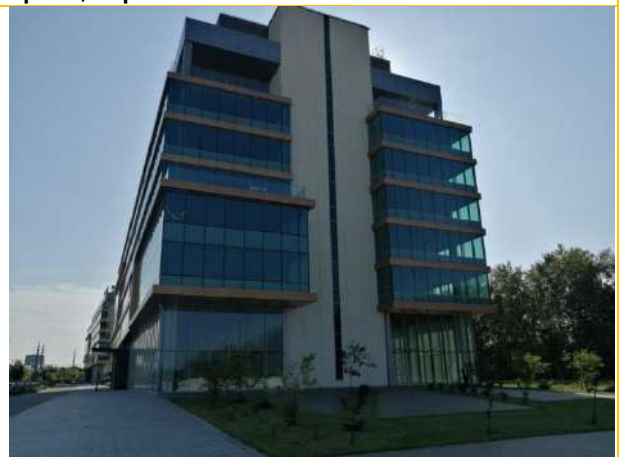


Общий вид земельного участка

Строение МФАТЦ- корп. Б, строение 2



Общий вид



Общий вид



Общий вид



Общий вид



Вход в здание



Общий вид



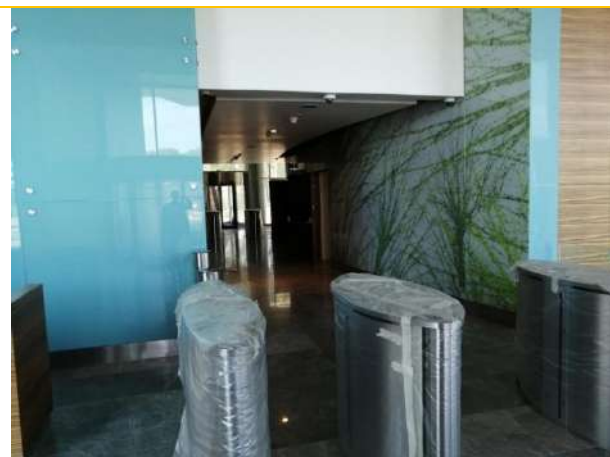
Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения (РУ-0,4 кВ 2 шт., ТП-2 шт.)



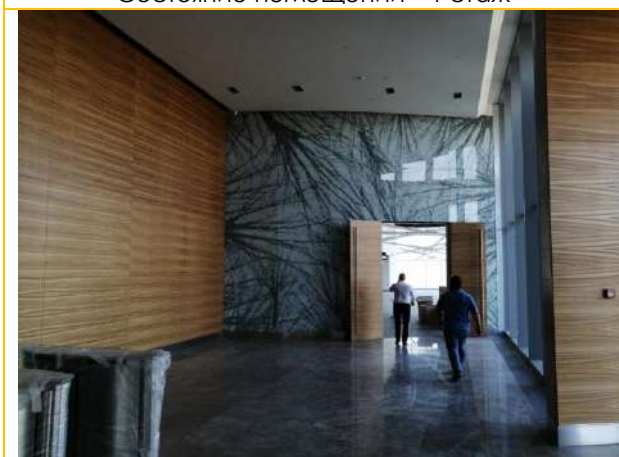
Табличка с номером, строение 2



Состояние помещений – 1 этаж



Состояние помещений – 1 этаж



Состояние помещений – 1 этаж



Состояние помещений – 1 этаж



Состояние помещений - мезонин



Состояние помещений - мезонин



Состояние помещений - мезонин



Состояние помещений - мезонин



Состояние помещений – 2 этаж



Состояние помещений – 2 этаж



Состояние помещений – 2 этаж



Состояние помещений – 2 этаж



Состояние помещений – 3 этаж



Состояние помещений – 3 этаж



Состояние помещений – 4 этаж



Состояние помещений – 4 этаж



Состояние помещений – 5 этаж



Состояние помещений – 5 этаж



Состояние помещений – 6 этаж



Состояние помещений – 6 этаж



Состояние помещений – 7 этаж



Состояние помещений – 7 этаж



Состояние помещений – 8 этаж
(Внутриплощадочные сети, инженерное
обеспечение. Теплоснабжение газопроводное.
Крышные газ.котельн. 2 шт.)



Состояние помещений – 8 этаж
(Внутриплощадочные сети, инженерное
обеспечение. Теплоснабжение газопроводное.
Крышные газ.котельн. 2 шт.)



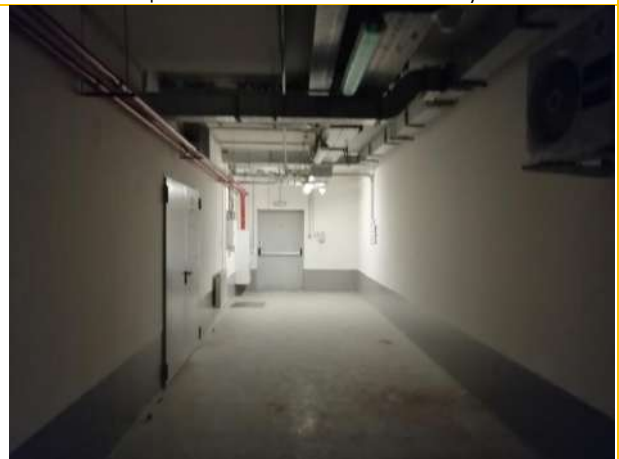
Состояние помещений – 8 этаж
(Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.)



Состояние помещений – 8 этаж
(Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.)



Состояние помещений - подвал

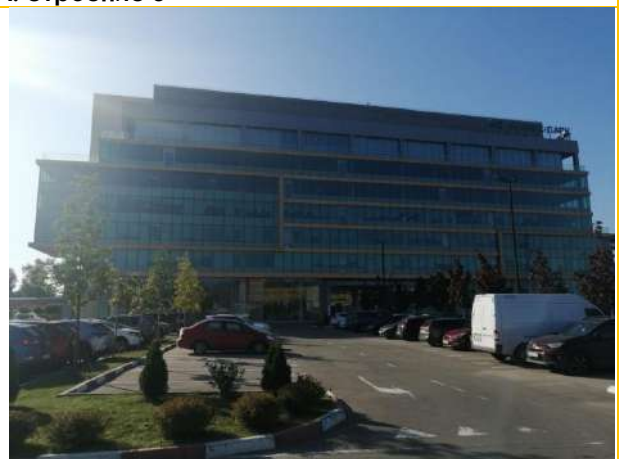


Состояние помещений - подвал

МФАТЦ, корп.А. строение 3



Общий вид



Общий вид



Табличка с номером



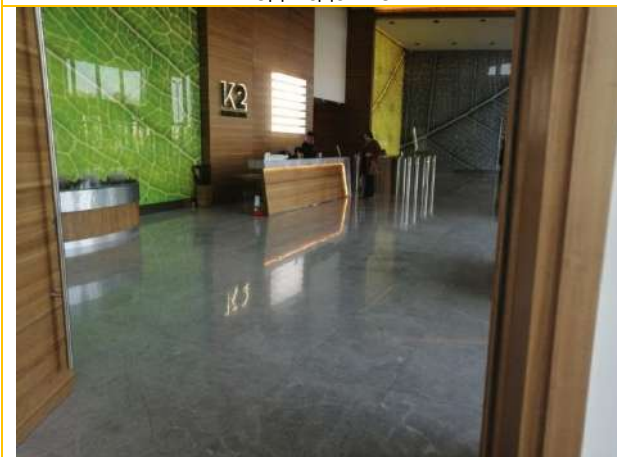
Общий вид здания, внутривозвездочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения (РУ-0,4 кВ 2 шт., ТП-2 шт.)



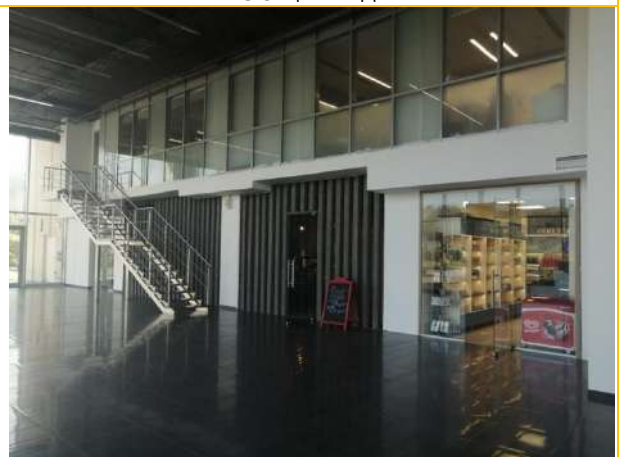
Вход в здание



Общий вид



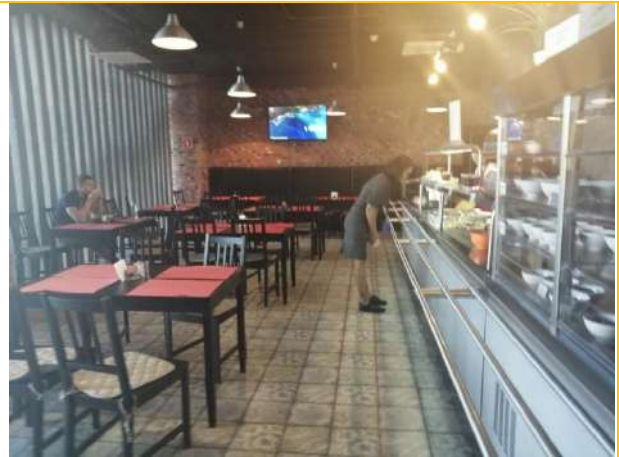
Состояние помещений – 1 этаж



Состояние помещений – 1 этаж



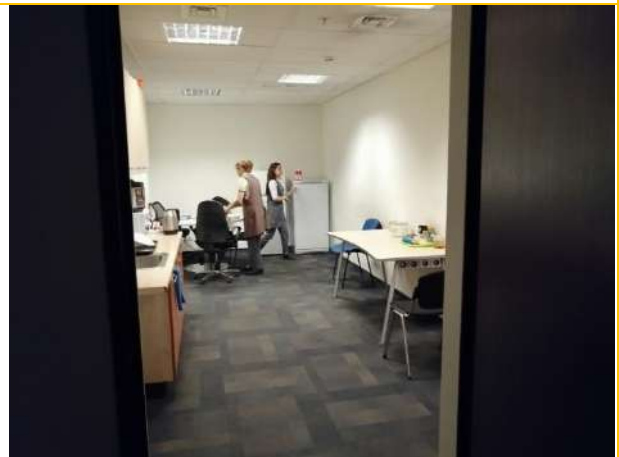
Состояние помещений – 1 этаж



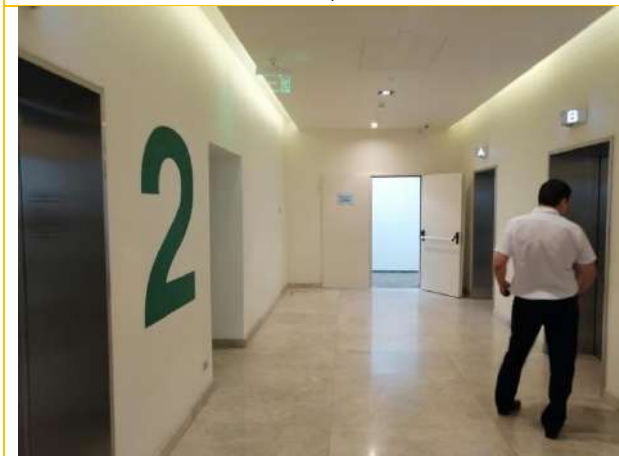
Состояние помещений – 1 этаж



Состояние помещений - мезонин



Состояние помещений - мезонин



Состояние помещений - 2 этаж



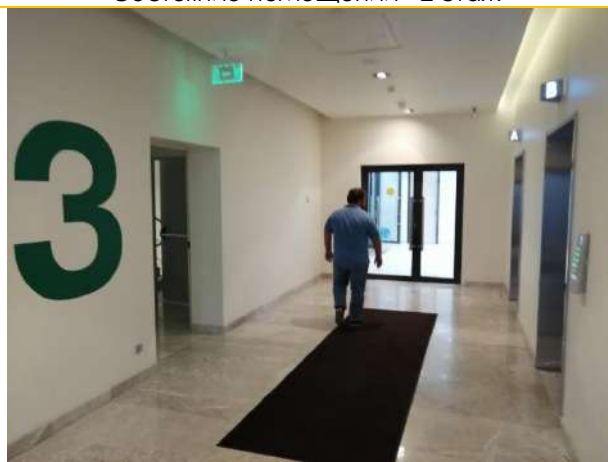
Состояние помещений - 2 этаж



Состояние помещений - 2 этаж



Состояние помещений - 2 этаж



Состояние помещений - 3 этаж



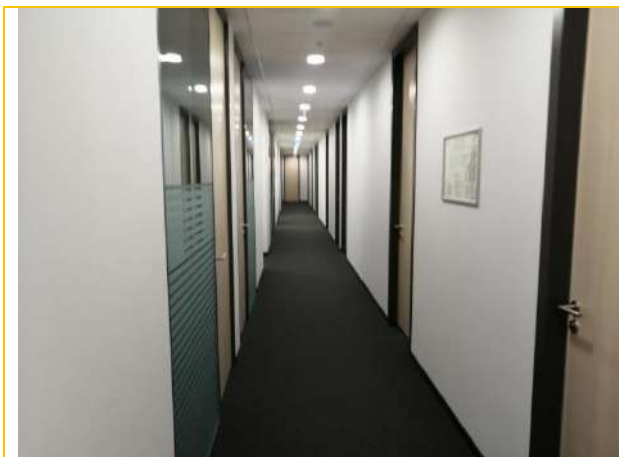
Состояние помещений - 3 этаж



Состояние помещений - 3 этаж



Состояние помещений - 3 этаж



Состояние помещений - 3 этаж



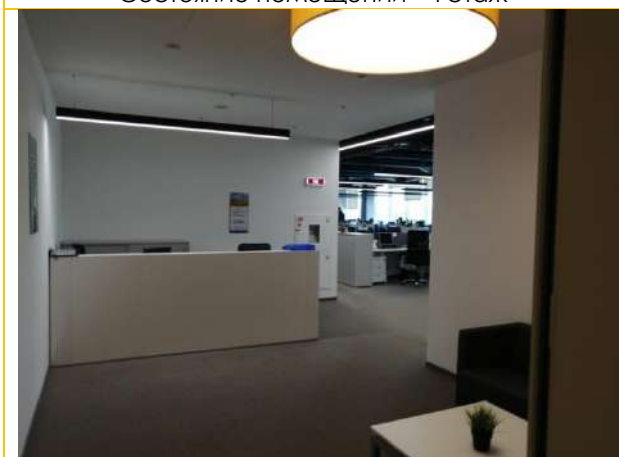
Состояние помещений - 3 этаж



Состояние помещений - 4 этаж



Состояние помещений - 4 этаж



Состояние помещений - 4 этаж



Состояние помещений - 4 этаж



Состояние помещений - 5 этаж



Состояние помещений - 5 этаж



Состояние помещений - 5 этаж



Состояние помещений - 5 этаж



Состояние помещений - 6 этаж



Состояние помещений - 6 этаж



Состояние помещений - 7 этаж



Состояние помещений - 7 этаж



Состояние помещений - 7 этаж



Состояние помещений - 7 этаж



Состояние помещений - 8 этаж
(Внутриплощадочные сети, инженерное
обеспечение. Теплоснабжение газопроводное.
Крышные газ.котельн. 2 шт.)



Состояние помещений - 8 этаж
(Внутриплощадочные сети, инженерное
обеспечение. Теплоснабжение газопроводное.
Крышные газ.котельн. 2 шт.)



Состояние помещений - 8 этаж
(Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.)



Состояние помещений - 8 этаж
(Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.)



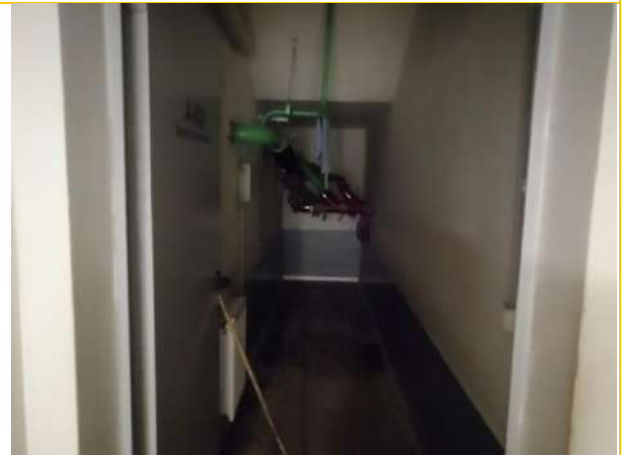
Состояние помещений - подвал



Состояние помещений - подвал

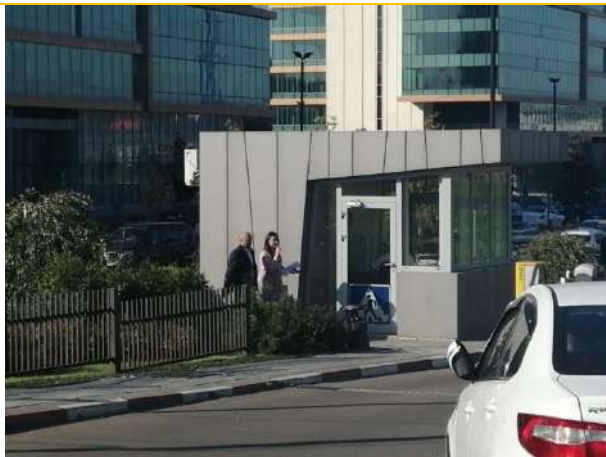


Состояние помещений - подвал

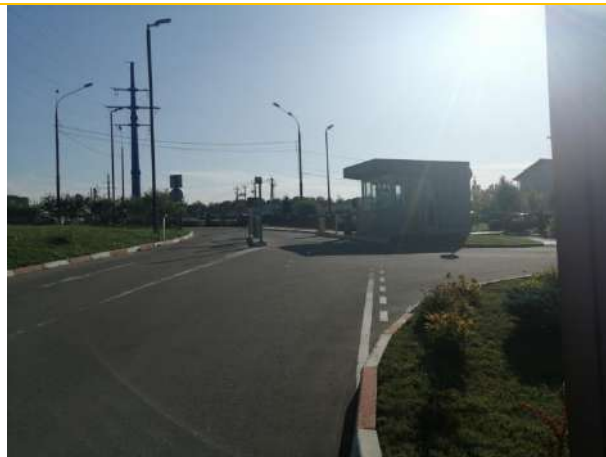


Состояние помещений - подвал

КПП



Общий вид



Общий вид

Структурная парковка



Общий вид паркинга



Общий вид паркинга



Общий вид паркинга



Общий вид паркинга



Общий вид паркинга



Состояние паркинга

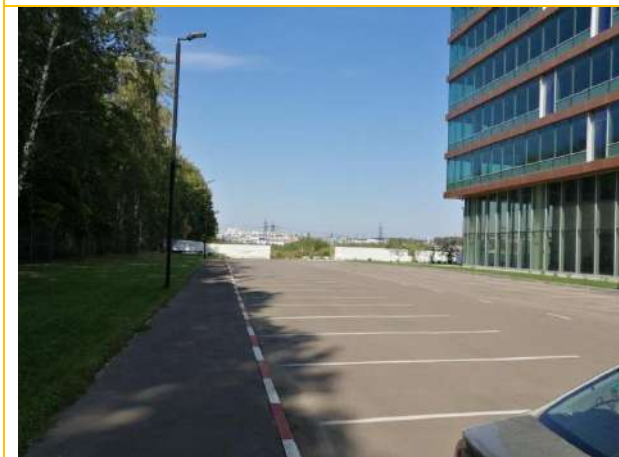
Прочие сооружения



Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ



Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ



Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения



Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения



Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Хоз. быт. канализация



Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Хоз. быт. канализация



Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Ливневая канализация



Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Ливневая канализация



Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз. бытовых стоков



Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз. бытовых стоков



Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз. бытовых стоков



Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз. бытовых стоков

7.4 Позиционирование объекта оценки на рынке недвижимости

Учитывая местоположение объекта оценки, а также качественные и количественные характеристики, Оцениваемые нежилые здания могут позиционироваться как объекты высококлассной офисной недвижимости; оцениваемый земельный участок позиционируется как земельный участок под коммерческую застройку.

7.5 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

- Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 №77/100/351/2019-622;
- Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 №77/100/351/2019-623;
- Выписка из ЕГРН от 22.02.2019 №77/100/351/2019-624;
- Технические паспорта на здания;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77245000-006372 от 05.03.2015;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU77245000-006475 от 29.04.2015;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-245000-007014-2015 от 26.12.2015.
- Договоры на поставку электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения
- Инвентаризационная опись основных средств заложенного имущества № 2 от 16.09.2019 г. (предоставлена в формате MS Excel)

7.6 Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем отчете, нет.

Глава 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Физическая осуществимость

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный рельеф, форма участка многоугольная, близкая к правильной четырёхугольной вытянутой. Земельный участок обеспечен инженерными коммуникациями. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты застройки.

Юридическая правомочность

По данным Выписки из ЕГРН и Публичной кадастровой карты, земельный участок относится к землям населённых пунктов, разрешенное использование – для строительства многофункционального торгового, делового, развлекательного центра.

Таким образом, на рассматриваемом земельном участке юридически возможна реализация застройки объектами торгового и офисного назначения.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность

Принимая во внимание, что:

- участок расположен на территории Новой Москвы в непосредственной близости от частной жилой застройки, с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой.
- подъездные пути к участку асфальтированы и находятся в хорошем состоянии;
- к участку подведены все необходимые коммуникации;

локальное местоположение и характеристики земельного участка позволяют сделать вывод о его максимально эффективном использовании для размещения объектов торгового или офисного назначения.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями

Юридическая правомочность

По данным Выпискам из ЕГРН, объекты недвижимости относятся к нежилому фонду, следовательно, жилая функция в данном случае отвергается, как законодательно неразрешенная. Таким образом, юридически правомочными вариантами использования объекта недвижимости являются все варианты использования, кроме жилой функции.

Физическая возможность

На этапе рассмотрения физически возможных вариантов использования объектов рассматривались только разрешенные законодательством варианты, т. е. офисное,

производственно-складское и торговое использование объекта. Площадь объектов не накладывают ограничений на его использование под любой юридически правомочный вид деятельности.

Таким образом, физически возможным является использование объектов недвижимости в качестве объектов офисного, производственно-складского или торгового назначения.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность

Типичными вариантами распоряжения могут служить следующие альтернативы:

- Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас.
- Снос и строительство новых объектов.
- Реконструкция или ремонт.

Рассмотрим каждый вариант возможного использования земельного участка с существующей застройкой.

Эксплуатация объекта в текущем состоянии.

В настоящее время объект недвижимости (строение 3) эксплуатируется в качестве бизнес-центра. Общее состояние объекта можно охарактеризовать как отличное, капитальный ремонт не требуется. Для эксплуатации помещений на 5-8 этажах требуется финишная отделка. На рынке аренды качественных офисных помещений, помещения без отделки пользуются спросом, таким образом, использование здания в текущем состоянии возможно, т.к. его эксплуатация позволяет собственнику получать доход.

Учитывая месторасположение объекта недвижимости, оснащенность всеми основными коммуникациями, капитальность здания, продолжение текущего варианта использования объекта недвижимости в качестве бизнес-центра финансово оправдано.

В настоящее время объект недвижимости (строение 2) не эксплуатируется. Общее состояние объекта можно охарактеризовать как отличное, капитальный ремонт не требуется. Для эксплуатации помещений требуется финишная отделка. Учитывая планировку и этажность объекта, использование в качестве объекта торгового назначения не целесообразно. На рынке аренды качественных офисных помещений, помещения без отделки пользуются спросом, таким образом, использование здания в качестве бизнес-центра возможно, т.к. его эксплуатация позволяет собственнику получать доход.

Использование объекта в качестве объекта производственно-складского назначения не является максимально эффективным.

Вывод:

На основании приведенных данных Оценщик делает вывод, что наиболее эффективным использованием объектов недвижимости является использование в качестве офисного объекта.

Глава 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно п. 10 ч. V ФСО №7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Согласно анализу НЭИ, наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование в качестве офисного объекта.

На рыночную стоимость Объекта оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведен краткий анализ макроэкономической ситуации в России, социально-экономическое положение Москвы, анализ рынка высококлассной офисной недвижимости Москвы.

9.1 Анализ социально-экономического развития РФ¹

	Июль 2019 г.	В % к		I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 г.	Справочно		I полу- годие 2018 г. в % к I полу- годию 2017 г.
		июлю 2018 г.	маю 2019 г.		июль 2018 г. в % к июлю 2017 г.	маю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹⁾			100,5 ²⁾			101,9 ³⁾
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,3	102,3	102,6	102,2	99,8	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	330,8	101,1	103,5	101,2	100,8	103,4	102,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,5	100,3	95,1	101,7	102,1	95,8	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	205,8	98,2	91,6	102,0	103,2	95,5	104,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2731,1	101,4	101,6	101,7	103,4	101,6	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	824,8	96,5	99,0	98,8	102,7 ⁵⁾	101,5 ⁵⁾	101,4 ⁵⁾
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,4 ⁶⁾	88,8 ⁷⁾	89,2 ⁸⁾	97,5 ⁹⁾	120,9 ⁷⁾	101,6 ⁸⁾	122,9 ⁹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,6	86,5	88,6	97,5	129,3	101,4	127,2
импорт товаров	19,8	92,6	90,1	97,5	108,7	101,8	116,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ¹⁰⁾			100,5 ²⁾			103,8 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,7	100,0	105,1	102,3	100,5	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹¹⁾		104,1	99,4	108,9	116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾				98,7			101,3 ¹²⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49840 ¹³⁾	107,1 ¹³⁾	104,0 ¹³⁾	107,0 ¹³⁾	109,7	104,1	111,2
реальная		102,3 ¹³⁾	104,0 ¹³⁾	101,8 ¹³⁾	107,2	103,6	108,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3 ¹⁴⁾	94,1	98,0	94,3	91,8	98,2	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,7	96,1	102,9	86,5	96,6	86,4

1) Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка).
 2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года.
 3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года.
 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
 5) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
 6) Данные за май 2019 года.
 7) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 8) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
 9) Январь-май 2019 г. и январь-май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 10) Данные за I квартал 2019 года.
 11) Оценка показателей рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
 12) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.
 13) Предварительная оценка.
 14) Предварительные данные.

Рисунок 7. Реальные располагаемые доходы и зарплата, очищенные от сезонности (2012 г. = 100%).

ВВП

Объем ВВП России за I квартал 2019 г. составил в текущих ценах 24 487,1 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2018 г. составил 100,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2019 г. по отношению к ценам I квартала 2018 г. составил 108,5%.

¹ http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-06-2019.pdf Дата публикации 30.07.2019,
http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2019_07.pdf, дата публикации 17.07.2019

По оценкам Минэкономразвития, темп роста ВВП в мае текущего года составил 0,2% после 1,7% в апреле и 0,2% в марте, а за январь-май в целом темп роста ВВП составил 0,7%.

При этом прирост выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-мае составил 1,1%. Промышленное производство в январе-мае выросло на 2,4%, что несколько ниже прироста за 2018 г. в целом (2,9%). Добыча полезных ископаемых увеличилась на 4,3% относительно января-мая прошлого года, что объясняется главным образом эффектом низкой базы. В обрабатывающих отраслях в январе-мае прирост выпуска снизился до 1,6% по сравнению с 4,1% в январемае прошлого года и 2,6% в 2018 г. в целом. Замедление в обрабатывающем секторе объясняется в основном существенным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в январе-мае сократилось на 0,4%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов выросло на 2,2%.

Инфляция

В июне 2019 года потребительские цены в среднем по России не изменились по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост потребительских цен составил 2,5% (2,1% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении снизилась до 4,7% против максимума - 5,3%, зафиксированного по итогам марта 2019 года.

Продовольственные товары подешевели за отчетный месяц на 0,5%, тогда как за последние 12 месяцев продукты питания выросли в цене в среднем на 5,5% (против 6,4% месяцем ранее). Прирост цен на непродовольственные товары в июне составил 0,2% м./м., 3,5% в годовом выражении. Цены на платные услуги в среднем за месяц выросли на 0,6% м./м. и на 4,9% г./г.

В отчетном месяце заметно снизилась продовольственная инфляция (в годовом выражении), главным образом, за счет значительного снижения цен на плодоовощную продукцию (на 4,5% м./м.).

Инвестиционная активность и строительство

Динамика инвестиций в основной капитал в I кв. значительно замедлилась: темп прироста физического объема инвестиций снизился до 0,5% по сравнению с 4,3% за прошлый год в целом. Это может объясняться завершением крупных инвестиционных проектов в конце прошлого года. В апреле-мае динамика инвестиций в основной капитал, скорее всего, также была слабой, поскольку объем строительных работ в эти месяцы продемонстрировал нулевой рост

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2019 г. составил 802,0 млрд. рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. - 3542,8 млрд. рублей, или 100,1%.

Доходы населения

Согласно обновленным данным Росстата, вслед за длительным периодом снижения реальной заработной платы (с сентября 2018 года по февраль 2019 года, сезонность устранена), в марте-мае 2019 года наблюдался рост данного показателя (на 0,3-1,3% в месяц). За январь-май 2019 года по отношению к аналогичному периоду годом ранее реальная заработная плата выросла на 2,0%. Для сравнения, годом ранее этот показатель был равен 9,1%. Отметим, что замедление роста реальной заработной платы объясняется как ускорением инфляции, так и снижением темпов роста номинальной заработной платы

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2019 г., по оценке, составила 49 840 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в I полугодии 2019 г. - на 7,0%.

Рынок труда

Уровень безработицы в последние месяцы достиг исторического минимума (4,5- 4,7%). Если говорить о среднесрочных и долгосрочных перспективах, то здесь на первый план выходят факторы, связанные с ухудшающейся демографической ситуацией, и, как следствие, снижающейся численностью экономически активного населения и нарастающим дефицитом трудовых ресурсов. Повышение пенсионного возраста позволит частично ослабить дефицит рабочей силы.

Обменный курс

Средний курс рубля к доллару в июне сложился на уровне 64,22 руб./долл.; номинальное укрепление по сравнению с маем составило 0,9%. Повышательное давление на курс российской валюты оказывали: положительная динамика притока капитала в частный сектор (составившего в июне, согласно предварительной оценке банка России, +7,9 млрд долл. против - 0,5 млрд долл. в мае); проведение налоговых выплат российскими экспортерами; ожидания по поводу продления соглашения «ОПЕК+» об ограничении добычи нефти (в итоге реализовавшиеся) и смягчения денежно-кредитной политики ФРС США. Укрепление сдерживалось сокращением экспортных поступлений. Внутримесячный тренд курса доллара был понижательным; по состоянию на конец июня он достиг 63,08 руб. против 65,06 руб. на конец мая. Реальное укрепление рубля к доллару по сравнению с маем сложилось в размере 0,7%; по сравнению с декабрем, оно составило 5,0 %.

Средний курс рубля к евро в июне сложился на уровне 72,43 руб./евро (укрепление на 0,1% по отношению к майскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 71,82 руб. против 72,42 руб. на конец мая. Реальный курс рубля к евро в июне увеличился на 0,1% по сравнению с маем и на 6,9% по сравнению с декабрем. В свою очередь, в реальном эффективном выражении укрепление рубля по сравнению с маем составило 0,1%, а по сравнению с декабрем – 5,8%.

Уровень процентных ставок

Изменение процентных ставок, как правило, происходит в ходе реализации макроэкономической финансовой и бюджетной политики правительства. В результате может происходить стимулирование инвестиционной активности в стране или, наоборот, ограничиваться рост общих расходов. Здесь анализируются ставка рефинансирования, ставки по вкладам и кредитам, ставки ГКО ОФЗ. Все они могут быть использованы в расчетах в настоящем Отчете.

Ставка рефинансирования и ключевая ставка

Ключевая ставка — процентная ставка, по которой Центральный банк России (ЦБ РФ) предоставляет кредиты коммерческим банкам в долг на одну неделю, и одновременно та ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства. Она играет роль при установлении процентных ставок по банковским кредитам и оказывает влияние на уровень инфляции и стоимость фондирования банков. С 01.01.2016 года ЦБ РФ приравнял ставку рефинансирования к ключевой ставке.

Значения ключевой ставки²:

- с 13.09. 2013 года — 5,5 %;
- с 03.03.2014 года — 7,0 %;
- с 25.04. 2014 года — 7,5 %;
- с 25.07.2014 года — 8,0 %;
- с 05.11.2014 года — 9,5 %;
- с 12.12.2014 года — 10,5 %;
- с 16.12.2014 года — 17,0 %;
- с 02.02.2015 года – 15 %;
- с 16.03.2015 года – 14%;
- с 05.05.2015 года – 12,5%;
- с 16.06.2015 года – 11,5%;
- с 03.08.2015 года по 13.06.2016 – 11,0%;
- с 14.06.2016 по 18.09.2016 – 10,5%;
- с 19.09.2016 – 26.03.2017 – 10,0%;
- с 27.03.2017 – 1.05.2017 – 9,75%;
- с 02.05.2017 по 18.06.2017 – 9,25%

² Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/886577905315979b26c9032d79cb911cc8fa7e69/.

- с 19.06.2017 по 17.09.2017 – 9%
- с 18.09.2017 по 29.10.2017 – 8,5%
- с 30.10.2017 по 17.12.2017 – 8,25%;
- с 18.12.2017 по 9.02.2018 – 7,75%;
- с 09.02.2018 по 26.03.2018 – 7,5%;
- с 26.03.2018 по 17.09.2018 – 7,25%;
- с 17.09.2018 по 17.12.2018 – 7,5%;
- с 17.12.2018 по 16.06.2019 – 7,75%;
- с 17.06.2019 по 28.07.2019 – 7,50%.
- с 29.07.2019 по 06.09.2019 – 7,25%:
- с 07.09.2019 по настоящее время – 7,00%

В нижеследующей таблице представлены средневзвешенные процентные ставки по привлеченным депозитам и предоставленным кредитам.

Таблица 9.1.1. **Средневзвешенные процентные ставки на апрель 2019, % годовых³**

По привлеченным банками вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях со сроком привлечения						
До 30 дней	От 31 до 90 дней	От 91 до 180 дней	От 181 дня до 1 года	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Свыше 1 года
6,43	6,87	7,34	7,46	6,74	7,21	6,77
По кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в рублях, со сроком погашения						
До 30 дней	От 31 до 90 дней	От 91 до 180 дней	От 181 дня до 1 года	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Свыше 1 года
8,15	9,78	10,27	10,10	10,13	9,49	9,83

Рынок облигаций федерального займа

ОФЗ — Облигации Федерального Займа — облигации, выпускаемые Министерством финансов Российской Федерации. Данные облигации являются купонными, то есть по ним предусмотрены процентные выплаты по купонам. По некоторым выпускам ОФЗ в определенные даты предусматривается частичное погашение номинала (амортизация долга). Данные облигации попадают в категорию государственных облигаций. Все ОФЗ — среднесрочные. Место торговли — Московская биржа. Вид дохода — фиксированная или переменная купонная ставка. Они бывают следующих видов:

- ОФЗ-ПК (с переменным купоном) начали выпускать в 1995 г, а после кризиса 1998 г. выпуск был прекращен. Выплата купона осуществлялась раз в полугодие. Значение купонной ставки менялось и определялось средней взвешенной доходности по ГКО за последние 4 сессии (торгов);
- ОФЗ-ПД (с постоянным доходом) начали выпускаться в 1998 г. Купон выплачивался раз в год и фиксировался на весь срок обращения;
- ОФЗ-ФД (с фиксированным доходом) появились в 1999 г. Их выдавали владельцам ГКО и ОФЗ-ПК, замороженным в 1998 г. в порядке новации. Срок обращения 4-5 лет. Купон выплачивался ежеквартально. Ставка снижалась ежегодно (30% в первый год, 10% — конец срока).
- ОФЗ-АД (с амортизацией долга) периодическое погашение основной суммы долга. На 1 декабря 2017 г. общий объем государственного внутреннего долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ-ГСО-ОВОЗ), составил 7303,5 млрд руб. и за ноябрь увеличился на 113,5 млрд руб., а с начала года – на 1203,2 млрд руб. или на 19,7%.
- ОФЗ-Н (для населения, физических лиц) начали выпускаться в апреле 2017 года. Номинал 1 тыс. рублей, но минимальный пакет 30 штук. Есть ограничения и по максимальной сумме покупок. Срок до погашения — 3 года. Купонный доход выплачивается раз в полгода. Для первого выпуска (включая дополнительный) купонная доходность постепенно увеличивается от 7,5 до 10,5 % годовых. После окончания первого (включая дополнительный) выпуска был выпущен второй, но его купонная доходность ниже — от 7 % до 10,1 % годовых.

³ Источник: ЦБ РФ, «Бюллетень банковской статистики», №6, 2019 г.

Объем рынка ОФЗ на 1 июля составил 8 367,2 млрд руб. и за месяц возрос на 2,0%, а с начала года на 11,4%. Среднее значение доходности государственных облигаций, выраженное индексом Cbonds-GBI RU YTM eff, в июне составило 7,56%, что существенно ниже майского значения (-40 б.п.). Доля нерезидентов на рынке ОФЗ, по данным ЦБ РФ, на 1 июня (последние данные) составила 30,0% и за май повысилась на 2,2 п.п

Рейтинги инвестиционной привлекательности России⁴

Инвестиции - это локомотив экономики. Тема привлечения и удержания инвестиций всегда будет актуальной, так как спрос в десятки, сотни и даже тысячи раз превышает предложение. Возможно, именно из-за этого данный аспект экономических отношений так пристально изучается, рассматривается и анализируется. Рейтинги зачастую оказывают влияние на поведение инвесторов, поэтому данный факт также анализируется в Отчете.

Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств (МРА):

Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's (от 18.01.2019г.):

- долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «BBB-» (прогноз – «стабильный»);
- долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «BBB» (прогноз – «стабильный»);
- краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «A-3»;
- краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «A-2».

Международное рейтинговое агентство Moody's (от 8.02.2019г.):

- долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Baa3» (прогноз – «стабильный»);
- суверенный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «Baa1»;
- краткосрочный рейтинг – «Prime-3».

Международное рейтинговое агентство Fitch (от 15.02.2019г.):

- долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «BBB-» (прогноз – «позитивный»);
- долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «BBB-» (прогноз – «позитивный»);
- краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «F3»;
- краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «F3».

Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.

Прогноз основных макроэкономических показателей⁵

В 2019 году МВФ прогнозирует замедление мирового экономического роста до 3,3 %, пересмотрев свой прогноз вниз еще на 0,2 п.п. после его понижения на аналогичную величину в январе текущего года. При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз. Они связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий, повышенной волатильностью финансовых рынков. В целом направление серии последовательных пересмотров МВФ оценок ситуации в мировой экономике подтверждает прогноз Минэкономразвития России. В базовый сценарий прогноза заложена предпосылка о замедлении мирового экономического роста до 3,3 % в 2019 году и до 2,9 % к 2024 году.

4 Источник: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>.

5 Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5a7eb203-78e7-4824-8564-f5fdaf9fc0b4/Сценарные+условия2020.pdf?MOD=AJPERES&CAS>, дата публикации 22.04.2019

Цена на нефть марки «Юралс» в среднем за 1 квартал 2019 сложилась на уровне (63,2 \$/bbl) близком к заложенному в прогноз до 2024 года. Котировки нефти в апреле 2019 года находились выше ожидаемых значений (~70 \$/bbl). В базовый сценарий заложено постепенное снижение цен на нефть до конца 2019 года, а оценка среднего уровня цены на нефть за 2019 год сохранена на уровне 63,4 \$/bbl.

На горизонте 6 лет динамика цен на нефть будет определяться в первую очередь предложением. Плавному снижению цен будет способствовать быстрый рост добычи нефти в таких странах, как США (в совокупности с ликвидацией инфраструктурных ограничений для ее транспортировки), и постепенное увеличение объемов добычи странами ОПЕК+ и Россией. В то же время перебои с поставками нефти в ряде крупных стран – нефтепроизводителей (в первую очередь в Венесуэле) будут обуславливать нестабильность рынка энергоносителей.

Слабость внутреннего спроса в первом полугодии на фоне жесткой бюджетной и денежно-кредитной политики обеспечат низкие темпы инфляции в ближайшие месяцы, что в целом по году приведет к ее снижению до 4,3 % г/г в декабре после прохождения пикового значения 5,3 % г/г в марте. В 2020 году ожидается снижение инфляции до 3,8 % г/г, при этом в начале года она приблизится к 3,5 %. В дальнейшем инфляция прогнозируется на целевом уровне 4 %.

Темп роста ВВП в целом в 2019 году оценивается на уровне 1,3 %, однако при сохранении текущих тенденций может быть повышен при пересмотре прогноза в августе 2019. В 2020 году ожидается ускорение роста экономики до 2,0 %, а начиная с 2021 года до уровня выше 3 %

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
млрд.руб.	103 876	109 086	114 375	122 234	130 790	139 837	149 488
Инфляция, % г/г	4,3	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Промышленное производство, % г/г	2,9	2,3	2,6	2,9	2,9	3,1	3,2
Инвестиции, %г/г	4,3	3,1	7,0	6,3	5,8	5,6	5,3
доля инвестиций в ВВП, %	20,7	21,2	22,5	23,3	23,9	24,6	25,2
Реальная заработная плата, % г/г	6,8	1,1	2,0	2,7	2,7	2,7	2,7
Численность занятых, млн. чел.	72,5	72,6	72,7	72,8	72,9	73,1	73,3
Безработица, %	4,8	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6	4,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	443	438	439	451	470	491	512
Импорт товаров, млрд. долл. США	249	258	274	293	313	335	361
Счет текущих операций, млрд. долл.США	114	91	72	63	53	45	34
% ВВП	6,8	5,4	4,1	3,4	2,7	2,1	1,5
Финансовый счет, млрд. долл. США	77	29	22	19	23	20	15
% ВВП	4,6	1,7	1,2	1,0	1,2	1,0	0,7
Курс доллар/рубль	62,5	65,1	64,9	65,4	66,2	67,0	68,6
Курс евро/доллар	1,18	1,16	1,20	1,21	1,22	1,25	1,25
Цена на нефть «Юралс»	70,0	63,4	59,7	57,9	56,3	55,0	53,5

Рисунок 8. **Основные показатели прогноза**

В 2019 году положительный вклад в рост ВВП продолжат вносить рост потребительского спроса (0,7 п.п.) и рост инвестиций в основной капитал (0,7 п.п.). Вклад чистого экспорта будет ниже, чем в предыдущем году (0,2 п.п.), в силу сближения темпов роста экспорта и импорта. Вместе с тем в 2019 году замедлится рост потребления домашних хозяйств вследствие временного замедления темпов роста заработных плат и сохранения слабой динамики роста доходов населения.

Начиная с 2020 года главным фактором экономического роста станет повышение темпов роста инвестиций в основной капитал. Вклад накопления основного капитала в рост ВВП по счету использования возрастет до 1,5 п.п. Одновременно ожидается повышение вклада потребления домашних хозяйств (до 1,1 п.п.). Положительное влияние окажут также рост потребления государственного управления (вклад около 0,3 п.п.). Вклад роста чистого экспорта останется нейтральным в силу дальнейшего сближения темпов роста экспорта и импорта. Суммарный вклад всех факторов роста приведет к повышению темпов роста ВВП в 2020 году до 2 процентов.

В 2021-2022 гг. ускорение темпов экономического роста до 3,1-3,2 % будет происходить на фоне повышения как внутреннего, так и внешнего спроса на российскую продукцию. Вклад конечного потребления домашних хозяйств в прирост ВВП возрастет до 1,3-1,4 п.п., что будет обусловлено в первую очередь ростом реальных доходов населения. Ведущим фактором экономического роста в этот период остается наращивание инвестиций в основной капитал. Их вклад в рост ВВП по счету использования составит 1,4 п.п., который, однако, не отражает всего влияния этого фактора на экономический рост и повышение его эффективности. Вклад фактора основного капитала в рост потенциального ВВП будет ещё выше: основными факторами роста потенциального ВВП станут увеличение основного капитала и повышение совокупной производительности факторов. С учетом прогнозируемой динамики инвестиций в основной капитал и выбытия основных фондов средний темп роста основного капитала в 2021-2024 годах достигает 4,5-5,0 % в год, а его вклад в темп прироста ВВП – 1,8-2,0 процентных пунктов.

В 2023-2024 гг. темпы экономического роста достигнут 3,3 %. Вклад конечного потребления домашних хозяйств в прирост ВВП возрастет до 1,5 п.п. Ведущим фактором экономического роста в этот период останется наращивание инвестиций в основной капитал. Высокие темпы роста инвестиций будут поддерживать как рост масштабов основного капитала, так и повышение его эффективности и, соответственно, повышение совокупной производительности, обеспечивая дальнейший рост потенциального ВВП.

7 июня 2019 г. Morgan Stanley обновил прогноз развития экономики России на 2019-2020 гг., приведенный в таблице ниже

Таблица 9.1.2. **Прогноз показателей экономики России на 2019-2020 гг. от Morgan Stanley**

Показатель	2019	2020
Темп прироста ВВП, % г/г	1,5	1,8
Потребление домохозяйств, % г/г	1,4	2,2
Валовое накопление основного капитала, % г/г	2,4	3,4
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	2,8	3,0
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	2,4	4,2
Сальдо счета текущих операций, % ВВП	4,4	3,9
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	5,8	4,7
Баланс федерального бюджета, % ВВП	2,4	2,0
Государственный долг, % ВВП на конец года	14,2	15,0

28 июня 2019 Citibank обновил прогноз развития экономики России на 2019-2020 гг., приведенный в таблице ниже.

Таблица 9.1.3. **Прогноз показателей экономики России на 2019-2020 гг. от Citibank**

Показатель	2019	2020
Темп прироста ВВП, % г/г	1,5	2,5
Потребление домохозяйств, % г/г	1,8	2,6
Валовое накопление основного капитала, % г/г	3,6	4,2
Экспорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	4,0	3,3
Импорт товаров и услуг (ф.о.), % г/г	6,5	3,6
Инфляция ИПЦ, % дек/дек	4,4	4,0
Государственный долг, % ВВП на конец года	17,8	18,3

Ниже в таблице представлен прогноз инфляции в России от экспертов Агентства прогнозирования экономики⁶.

Таблица 9.1.4. **Прогноз инфляции от АПЭКОН**

Год	Прогноз	Макс	Мин
2019	4.2%	5.2%	3.2%
2020	4.0%	5.0%	3.0%
2021	3.8%	4.3%	3.3%
2022	3.4%	3.9%	2.9%
2023	3.5%	4.0%	3.0%

Выводы:

- По оценкам Минэкономразвития, темп роста ВВП в мае текущего года составил 0,2% после 1,7% в апреле и 0,2% в марте, а за январь-май в целом темп роста ВВП составил 0,7%.
- В июне 2019 года потребительские цены в среднем по России не изменились по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост потребительских

⁶ Источник: <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>, дата публикации 16.12.2018.

цен составил 2,5% (2,1% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении снизилась до 4,7% против максимума - 5,3%, зафиксированного по итогам марта 2019 года.

- Ключевая ставка на дату оценки составила 7,5%.
- Темп роста ВВП в целом в 2019 году оценивается на уровне 1,3 %, однако при сохранении текущих тенденций может быть повышен при пересмотре прогноза в августе 2019. В 2020 году ожидается ускорение роста экономики до 2,0 %, а начиная с 2021 года до уровня выше 3 %
- Долгосрочный прогноз инфляции на уровне 4% в год.

9.2 Анализ социально-экономического развития города Москвы⁷

В таблице ниже приведены основные показатели социально-экономического положения Москвы в январе-июне 2019 года.

Таблица 9.2.1. **Основные показатели социально-экономического положения города Москвы в январе – июне 2019 г.**

Показатель	В фактических ценах	Январь-июнь 2019 г. в % к январю-июню 2018 г., в сопоставимой оценке	Июнь 2019 г. в % к июню 2018 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-июнь 2018 г. в % к январю-июню 2017 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	107,1 ¹⁾	100,2 ¹⁾	119,2 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	373175,1	103,1	94,6	93,8
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м	2245,8	в 3,1 р.	174,9	87,3
Оборот розничной торговли, млн. руб.	2379260,6	101,0	102,0	102,7
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	10,6	106,2	116,1	108,1
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника за январь-май, руб.	90496,5	108,0 ²⁾	105,5 ³⁾	113,5 ⁴⁾
Реальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-май, %	x	102,7 ⁵⁾	100,4 ⁶⁾	109,9 ⁷⁾
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	105,0	104,5	103,3
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец июня), руб.	5398,21	110,5 ⁸⁾	110,5 ⁸⁾	110,1 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец июня), тыс. человек	28,0	110,0 ¹⁰⁾	110,0 ¹⁰⁾	86,7 ¹¹⁾

1) Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-

⁷ <https://moscow.gks.ru/news>, дата публикации 01.08.2019

представителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

- 2) Январь-май 2019 г. в % к январю-маю 2018 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 3) Май 2019 г. в % к маю 2018 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 4) Январь-май 2018 г. в % к январю-маю 2017 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 5) Январь-май 2019 г. в % к январю-маю 2018 г. в сопоставимой оценке.
- 6) Май 2019 г. в % к маю 2018 г. в сопоставимой оценке.
- 7) Январь-май 2018 г. в % к январю-маю 2017 г. в сопоставимой оценке.
- 8) Июнь 2019 г. в % к декабрю 2018 г. в фактических ценах.
- 9) Июнь 2018 г. в % к декабрю 2017 г. в фактических ценах.
- 10) Июнь 2019 г. в % к июню 2018 г.
- 11) Июнь 2018 г. в % к июню 2017 г.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-июне 2019 г. по сравнению с январем-июнем 2018 г. составил 107,1%, в том числе по обрабатывающим производствам - 109,7%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 103,1%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 96,0%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2019 г. составил 373,2 млрд. рублей, или 103,1% к уровню января-июня 2018 года.

На территории г. Москвы в январе-июне 2019 г. введены в действие жилые дома общей площадью 2245,8 тыс. кв. метров, что в 3,1 раза больше, чем в январе-июне 2018 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-июне 2019 г. введены в эксплуатацию 9 дошкольных образовательных организаций на 1465 мест, 3 общеобразовательных организации, 1 блок начальных классов и 1 пристройка к школе всего на 2225 ученических мест.

Рынки товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-июнь 2019 г. составил 2379,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,0% больше, чем за январь-июнь 2018 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 91,9% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 8,1% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-июне 2018 г. - 91,3% и 8,7% соответственно). Торгующие организации за январь-июнь 2019 г. по сравнению с январем-июнем 2018 г. повысили оборот розничной торговли на 1,6%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 4,7%.

Платных услуг населению за январь-июнь 2019 г. оказано на 898,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-июня 2018 г. на 2,9%. Услуг бытового характера оказано на 34,4 млрд. рублей, или 92,1% к уровню января-июня 2018 года.

Цены

В январе-июне 2019 г. индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 102,8%.

Продукты питания с начала года подорожали в среднем на 4,4%.

Уровень цен на непродовольственные товары в июне 2019 г. по сравнению с декабрем 2018 г. вырос на 2,2%.

Цены на топливо моторное и бензин автомобильный выросли на 0,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2019 г. (в % к декабрю 2018 г.) составил 99,1% против 106,3% в июне 2018 года.

Уровень жизни населения

В январе-марте 2019 г. по сравнению с январем-мартом 2018 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен, по предварительным данным, увеличились на 1,7%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-март 2019 г. составили 63,1 тыс. рублей и увеличились на 6,0%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за январь-март 2019 г., по предварительным данным, увеличились по сравнению с январем-мартом 2018 г. на 1,8%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-мае 2019 г. составила 109547 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2018 г. на 7,2%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы (экономически активного населения) в возрасте 15 лет и выше по оценке, в январе - июне 2019 г. составила 7265 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7173 тыс. человек или 98,7% от рабочей силы (экономически активного населения).

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в июне 2019 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,2%.

Выводы:

По основным экономическим показателям по итогам июня 2019 года наблюдается рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Доходы населения увеличились на 6,0%

9.3 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016 гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Офисный рынок г. Москвы активно развивается: ставки аренды растут, вакансии сокращаются, а спрос вполне высок и стабилен. Основным регулирующим фактором в настоящий момент является ввод в эксплуатацию новых объектов - именно дефицит нового строительства создает предпосылки для основных рыночных тенденций. Подобную картину рынок наблюдал после кризиса 2008–2009 годов, когда спрос восстановился раньше нового ввода, для которого характерна значительная инерция из-за объективных факторов, а именно строительного цикла (2–3 года) и определенного консерватизма девелоперов, которые не хотят рисковать деньгами до того момента, пока не почувствуют стабильный спрос со стороны потенциальных арендаторов.

9.4 Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы⁸

Результаты I полугодия 2019 года оказались соответствующими прогнозам аналитиков. Увеличивающиеся объемы нового предложения говорят о растущей уверенности девелоперов, законсервированных проектов на высокой стадии готовности становится все меньше, еще до официального запуска офисного центра собственники в основном уже получают запросы от потенциальных арендаторов.

В случае сохранения схожей ситуации, в перспективе двух-трех лет, вероятнее всего, будет наблюдаться восстановление практики предварительной аренды и покупки площадей, ведь спрос остается стабильно высоким и факторов, способных повлиять на уменьшение объемов не наблюдается.

⁸ <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>, дата публикации июль 2019

	I полугодие 2019	I полугодие 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	16 505	16 302
в том числе:		
Класс А	4 330	4 149
Класс В	12 174	12 100
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	113	39
в том числе:		
Класс А	56	0
Класс В	57	39
Объем чистого поглощения, тыс. м ²	301	297
Доля свободных площадей, %		
Класс А	12,0	13,6
Класс В	7,9	10,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	25 735	23 880
Класс В	15 919	14 668
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	6 800	6 800
Класс В	4 580	4 580

* Изменение по сравнению с показателем I полугодия 2018 г.
** Без учета операционных расходов и НДС (20%).
Источник: Knight Frank Research, 2019

Рисунок 9. Основные показатели рынка офисной недвижимости

Предложение

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,5 млн кв.м, из которых 4,3 млн кв.м или 26% относятся к классу А и 12,2 млн кв.м или 74% к классу В.

Объем нового предложения I полугодия 2019 г. достиг 113 тыс. кв.м, что практически втрое больше, чем в I полугодии прошлого года. На рынок вышел первый за долгое время крупный офисный центр класса А арендуемой площадью более 50 тыс. кв.м. – «Искра-Парк». Оставшаяся же часть новых проектов была представлена только зданиями класса В.

Девелоперская активность ускоряется, в 2019 году ожидается существенное увеличение количества новых проектов, запущенных в эксплуатацию. По сравнению со 125 тыс. кв.м, введенных в 2018 году, текущий годовой показатель ожидается на уровне около 450 тыс. кв.м.

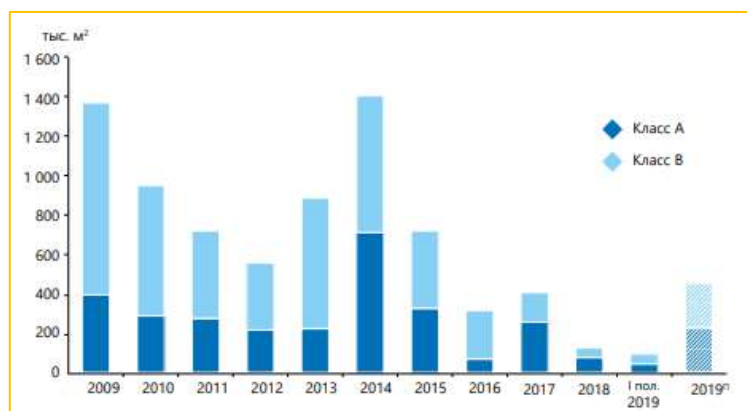


Рисунок 10. Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В

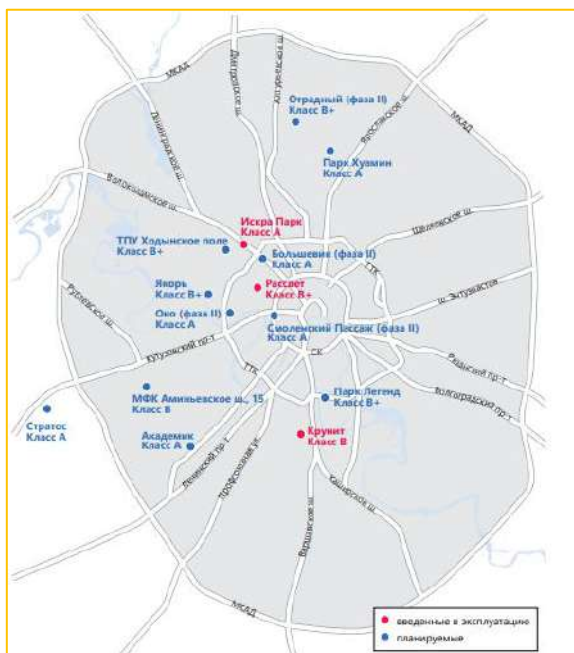


Рисунок 11. Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2019 г. и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2019 г.

Несмотря на ускорение роста объемов ввода, показатель еще остается на низком уровне. В свою очередь спрос сохраняется на стабильно высоком уровне уже в течение трех лет. Совокупность этих факторов существенно влияет на динамику доли свободных офисов, где показатель в классе В уже снизился 1,4 п.п. с начала года – до 7,9% или 965 тыс. кв.м. За счет высокого, по сравнению с классом А, объема существующих офисов, текущие пополнения общего объема предложения слабо сказываются на балансе рынка, что позволяет продолжать поступательное снижение доли вакантных офисов в этом классе.

В классе А доля свободных офисов незначительно снизилась с начала года, несмотря на существенное пополнение объемов предложения. Показатель в этом классе достиг уровня 12,0%, или 518 тыс. кв.м, тем не менее, до конца года ожидается его снижение.

Снижение доли свободных площадей наблюдается как в ключевых деловых районах города вроде ММДЦ «Москва Сити» и Центральном деловом районе, так и в нецентральных локациях. В Центральном деловом районе доля свободных площадей достигла уровня 7,0% в классе А и 4,0% в классе В. В ММДЦ «Москва-Сити» ситуация ограниченного предложения также сохраняется, доля свободных офисов в классе А здесь составила 11,2%.

В классе В доля свободных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 11,9%. В силу дефицитного состояния предложения офисов в ЦДР и «Москва Сити» многие арендаторы в качестве альтернативы рассматривают зону в пределах Садового кольца–ТК. Так, показатель вакантности тут снизился на 0,7 п.п. с начала года до 10,3% в классе А и на 1,7 п.п. (до 6,1%) в классе В.

Впоследствии ожидается сохранение схожей тенденции к децентрализации спроса на офисы – подавляющая часть новых площадей, как в 2019 году, так и в следующие несколько лет, будет расположена за пределами Садового кольца и даже ТК.

В нецентральных локациях за пределами ТК еще остается много свободных офисных помещений. Такой географический дисбаланс позволяет говорить, что в целом офисный рынок в столице еще не встал на сторону арендатора или арендодателя и такая ситуация сохранится, но лишь до тех пор, пока состояние дефицита не начнет наблюдаться в зоне до ТК и далее вне ее пределов.

Средний уровень вакансии объектов класса А представлен в таблице ниже.

Таблица 9.4.1. **Средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А**

Аналитическое агентство	Местоположение	Уровень вакансии	Период	Источник
Knight Frank	Вся Москва	12,0%	2 квартал 2019	https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf
	ТТК-МКАД Юго-запад	10,3%		
	За МКАД	36,6%		
ILM	Вся Москва	12,5%	2 квартал 2019	https://www.ilm.ru/review-s-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-ii-kvartal-2019-goda
	ЮЗАО после ЧТК	11,1%		
	ЗАО после ЧТК	26,9%		
S.A. Ricci	Вся Москва	9,1	2 квартал 2019	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_1p_2019.pdf
Colliers International	Вся Москва	11,5%	2 квартал 2019	https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Office-2019
	Юго-Запад	32%		

Таким образом, средний уровень вакантных площадей класса А составляет 9,1-12,5%. За пределами ТТК уровень вакантных площадей составляет 10,3-36,6%, средний уровень вакансии вблизи объекта оценки составляет 23,4%⁹.

Спрос

Совокупный объем чистого поглощения офисов в I полугодии 2019 года составил 301 тыс. м², демонстрируя небольшой рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Вырос объем сделок новой аренды и покупки: по итогам I полугодия доля таких сделок в структуре спроса на офисы составила 80% против 75% годом ранее. При этом существенное увеличение доли сделок по новой аренде и покупке произошло в зоне ТТК–МКАД: с 27% в прошлом году до 42% по итогам I полугодия 2019 года. Наибольшая доля сделок по новой аренде и покупке зафиксирована в двух зонах города – в районе ТТК и между ТТК и МКАД, 33% и 42% соответственно. При этом если доля сделок в районе ТТК осталась практически идентичной I полугодию 2018 года (33% против 34%), то доля зоны ТТК–МКАД выросла существенно. Отсутствие достаточного объема свободных блоков в ЦДР и «Москва-Сити» стимулирует смещение спроса на нецентральные локации.

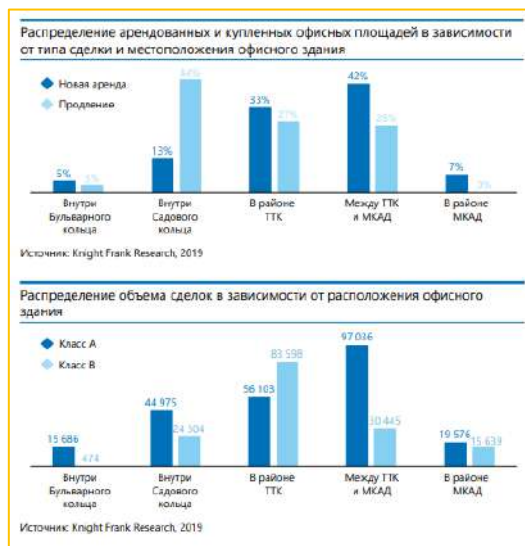


Рисунок 12. **Распределение арендованных и купленных офисных площадей**

Банки, финансовые и инвестиционные компании вновь стали лидерами в структуре спроса на офисы с долей в 49%. Существенный вклад в их первенство привнесли две заключенные на рынке сделки – покупка («Газпромбанком») одного из зданий в комплексе «Аквармарин III» и предварительная аренда площадей банком «Тинькофф» офисного центра «Акватория». Второе место заняли производственные компании с 14%, а тройку лидером замыкают компании сферы B2B – 12%.

⁹ Среднее значение показателей 10,3%; 36,6%; 11,1%; 26,9%; 32%



Рисунок 13. **Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании**

В структуре спроса по размеру сделок также наблюдаются изменения, хотя пока и несущественные. По сравнению с I полугодием прошлого года снизилась доля сделок в среднем сегменте рынка – 500–1 000 кв.м и 1 000–2 000 кв.м, на 5 п.п. и 10 п.п. соответственно. Доля маленьких блоков размером до 500 кв.м выросла на 4 п.п., а самое больше увеличение было зафиксировано в сегменте 5 000–10 000 кв.м. Пока эти изменения носят скорее локальный характер, а общая структура по размеру в целом соответствует результату I полугодия 2018 года. Средний размер сделки в свою очередь вырос на 15% и составил 2 442 кв.м.



Рисунок 14. **Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока**

Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 2,1% с начала года и составила 25 735 руб./кв.м /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). В классе В рост был более стремительным – на уровне 7,1%, вследствие чего по итогам полугодия средняя ставка в этом классе достигла 15 919 руб./кв.м /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Стабильный спрос на офисы, продолжающийся уже третий год, побуждает собственников зданий в наиболее популярных локациях повышать ставки аренды на экспонируемые офисные блоки.

Среди зон города существенное повышение ставок в классе А было зафиксировано в зоне СК-ТТК и ТТК-МКАД, что соответствует растущему спросу на офисы в этих зонах. Годовой рост в этих зонах в классе А был зафиксирован на уровне 4,3% и 14,3% соответственно. Несмотря на такую динамику роста, нельзя говорить, что столь существенное повышение произойдет и вновь – объем предложения класса А в этих зонах невелик, поэтому точечные изменения существенно влияют на общий для зоны показатель. В зоне от Бульварного кольца до Садового кольца рост составил лишь доли процента, а внутри Бульварного кольца – 2,9%. При этом стоит отметить, что рост ставок как в классе А, так и в классе В наблюдался так или иначе во всех зонах города.

В классе В ситуация примерно схожая, тем не менее, наибольший рост ставки аренды был зафиксирован в зоне СК-ТТК, чуть более 16% за полугодие. В зоне Бульварного кольца, как и в классе А, рост оказался сдержанным и составил 4,0%.

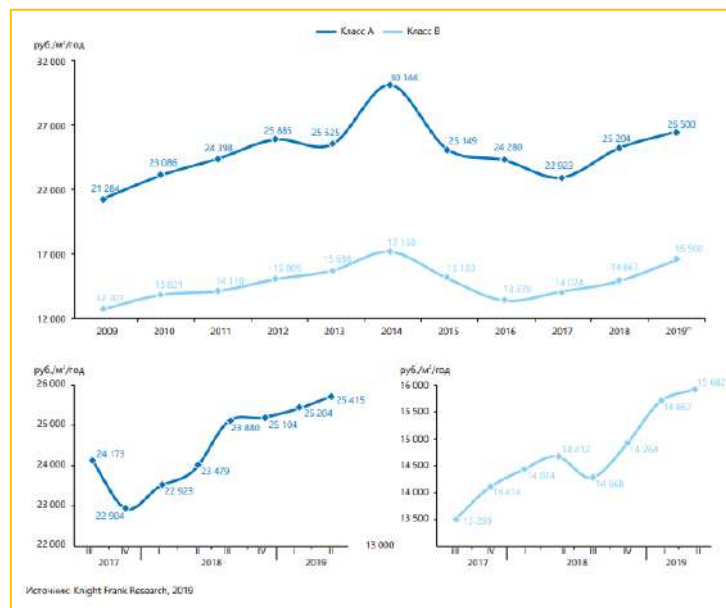
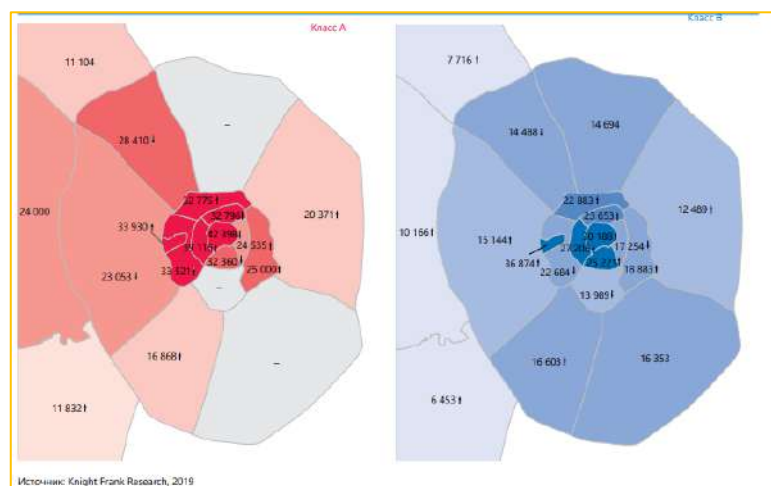


Рисунок 15. Динамика средних взвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2019 г.				
Компания	Объем сделки, м ²	Тип сделки	Класс	Офисное здание
Тинькофф Банк	64 000	Аренда	A	Акватория
Газпромбанк	18 800	Покупка	A	Алмазари III
ARKS	8 200	Аренда	B+	Газойл Плаза
Трансстроймеханизация	6 500	Аренда	B+	Легион III
Ростех	6 400	Аренда	B+	Маяковского ул., 11
Газпромнефть-СМ	5 200	Аренда	A	Академик
WeWork	4 400	Аренда	A	Аркус III
SOK	3 800	Аренда	B+	Федерация Восток

Источники: Knight Frank Research, 2019

Рисунок 16. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2019 г.

Рынок продаж офисных помещений

Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 м²) и крупные покупки целых зданий, которых в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом, если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены, как в офисах класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 228 738 руб./кв.м, в офисах класса В – 133 568 руб./кв.м, в особняках – 243 307 руб./кв.м. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 190 860 руб./кв.м.

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Обособл., руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	-	346 550	276 564	454 283
Садовое кольцо	289 022	200 429	261 463	258 376
ТТК	278 194	142 380	225 792	233 653
ТТК-МКАД	189 919	114 242	96 074	148 056
За МКАД	165 000	100 775	-	95 242

* Без учета НДС (20%).
 ** Помещения свободного назначения
 Источник: Knight Frank Research, 2019

Рисунок 17. Средневзвешенная цена продажи

Для офисных помещений, приобретаемых в качестве арендного бизнеса, ставка капитализации составляет:

Таблица 9.4.2. Уровень капитализации

Коэффициент капитализации	Значение	Источник
Colliers International	9-10%	https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Investment-2019
Knightfrank	9,75%	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-i-polugodie-2019-6618.pdf
S.A.Ricci	9,5 – 10%	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_1p_2019.pdf

Таблица 9.4.3. Примеры сделок на рынке высококлассной офисной недвижимости

Дата сделки	Местоположение	Класс	Цена сделки, руб.	Цена сделки, руб./кв. м	Источник
25.07.2016	Москва, Варшавское шоссе, д. 150	Бизнес парк "Solutions", класс В+, площадью 18 840 кв. м	1 224 600 000	65 000	http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8884&layer=list&fsalefrm=6&freg=19,27&ftype=26&fseg=2&fdate=84.00;121&abstype=improv&absaverage=3371.24;193405.00&absratio=2975.00;1245411.00
11.10.2018	Москва, Очаковское шоссе, д. 28	БЦ "Дорохофф" класса В+, площадью 4 700 кв. м	400 000 000	85 106	http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9792&layer=list&fsalefrm=6&freg=27&ftype=26&fseg=2&fdate=84.00;121&abstype=improv&absaverage=3629.79;193405.00&absratio=11975.00;1245411.00
01.12.2017	Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, д. Раздоры, Рублево-Успенское шоссе 1-й км, д. 1А	БЦ "Pallau-RB" класса А, площадью 29 900 кв. м	3 000 000 000	100 334	http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9593&layer=list&fsalefrm=6&freg=19,27&ftype=26&fseg=2&fdate=84.00;121&abstype=improv&absaverage=3371.24;193405.00&absratio=2975.00;1245411.00

Таким образом, цена сделки может составлять 65 000 – 100 334 руб./кв. м

Реальные цены сделок отличаются от цен предложений на величину скидки на торг, значение которой для разных типов коммерческой недвижимости отличается. В следующих таблицах приведены скидки на торг по данным разных источников.

Таблица 9.4.4. Скидки на торг при продаже офисных объектов

№	Тип недвижимости	Скидки на торг при продаже, %			Источник информации
		Min,	Max,	Среднее	
1	Офисная недвижимость (класс А, В) ОСЗ	10	20	13	Результаты опроса мнений банков-членов Ассоциации Банков Северо-запада о величинах основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога, 2018 год, https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_68486_1.pdf

№	Тип недвижимости	Скидки на торг при продаже, %			Источник информации
		Min,	Max,	Среднее	
2	Высококласная офисная недвижимость (г. Москва)	11,9	21,6	16,8	Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2018 г.
	Высококласная офисная недвижимость (г. Москва), мнение сотрудников банков	10,1	19,9	15	
3	Офисная недвижимость г. Москвы	11	12	11,5	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №22 под ред. Канд. Тех. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2018
Среднее		11	18	14	

Таблица 9.4.5. Скидки на торг при аренде офисных объектов

№	Тип недвижимости	Скидки на торг при продаже, %			Источник информации
		Min	Max	Среднее	
№	Высококласная офисная недвижимость (г. Москва)	6,6	11,9	9,3	Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2018 г.
	Высококласная офисная недвижимость (г. Москва). По мнению сотрудников банков	4,4	8,9	6,7	
2	Офисные и другие общественные помещения, и здания	3	8	5	Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт, июль 2019, https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1903-skidkina-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda , дата публикации 11.07.2019
3	Офисная недвижимость г. Москвы	7	9	8	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №22 под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2018
Среднее		5	9	7	

Таблица 9.4.6. Примеры предложения на рынке купли-продажи высококлассных объектов офисной недвижимости

№	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Тип БЦ	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
1	Москва, ЮАО, р-н Донской, Новоданиловская наб., 10	8 544	Бизнес центр класса В+	1 422 592 650	166 502	https://www.cian.ru/sale/commercial/216791207/
2	Москва, ЗАО, Можайский район, ул. Верейская, д. 29с154	26 440	БЦ "Верейская яплаза I" класс В	4 626 999 808	175 000	https://realty.yandex.ru/offer/5154725448710299163/
4	Москва, ЮАО, район Чертаново Центральное, Варшавское шоссе 127	21877	БЦ класс В	2 650 000 000	121 132	https://www.restate.ru/base/10828444.html
5	Московская область, Одинцовский район, р.п. Новоивановское, Можайское шоссе, д. 165	26000	БЦ "Premium West" класс А	3 132 295 936	119 996	https://realty.yandex.ru/offer/7568018994785721403/
6	Москва, ЮЗАОЮ, ул. Профсоюзная, д. 125, стр. 1	6 348	Бизнес-центр класса В	799 848 000	126 000	https://zдание.info/2385/2468/object/357257
7	Москва, ЗАО, ул. Рябиновая, д. 26	10724	БЦ "West Plaza" класс В+	1 501 360 000	140 000	https://kf.expert/office/business-center/vest-plaza-os11758

№	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Тип БЦ	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
8	Москва, ЮАО, ул. Дорожная, д. 8, корп. 1	6 731	Бизнес-центр класса В	880 000 000	130 738	https://zдание.info/2385/2476/object/327348
9	Москва, ЮАО, район Чертаново Центральное, Варшавское шоссе 127	21 877	БЦ класс В	2 639 920 000	97 613	https://www.restate.ru/base/10828444.html

Таким образом, цена предложения высококлассных бизнес-центров за пределами ТТК лежит в диапазоне 97 613 – 175 000 руб./кв. м

Прогноз

По итогам 2019 года ожидается существенное увеличение объемов ввода по сравнению с 2018 годом, когда на рынке оказалось лишь 125 тыс. кв.м новых офисов. В текущем году показатель ожидается на уровне 450 тыс. кв.м, что создаст новые возможности по размещению для арендаторов и повлияет на долю вакантных офисов. При этом подавляющая доля нового предложения 2019 года (почти 300 тыс. кв.м) расположится за пределами ТТК.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Верейская Плаза IV	Верейская ул., 29, стр. 34	Plaza Development	Б+	49 600
Квартал Парк Легенд, кор. 1, 2, 4	Автозаводская ул., 23, кор. 120	СМП Банк	Б+	36 000
Стратос	г Москва, МКАД, 3 км, Сколково	А.Н.Д. Корпорация	А	30 000
Академик	Вернадского пр-т, 41	Коретик Group	А	26 400
Алкон 2	Ленинградский пр-т, вл. 34	Алкон Девелопмент	А	24 000
Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., вл. 14	Парк Хуамин	А	23 500
Орбион	г Москва, МКАД, 3 км, Сколково	А.Н.Д. Корпорация	А	22 600
Смоленский Пассаж, ф. II	Смоленская пл., 7-9	А.Н.Д. Корпорация	А	21 000
Отрадное, Флаза III	Отрадная ул., 25, стр. 1	Мотек-Ц	Б+	18 000
Калибр-парк	Годовикова ул., 9, стр. 1	Калибр	Б+	16 300
Смоленский б-р, 13	Смоленский б-р, 13	АК БАРС Девелопмент	Б+	14 000
На Аминьевском	Аминьевское ш., вл. 15	Ташир	Б+	13 950
Новый Балчуг	Садовническая ул., 9, стр. 1, 2, 3	Группа ЛСР	Б+	13 700
ОНО, ф. II (12-14 этажи)	1-й Красногвардейский пр-д, 166	Capital Group	Б+	13 320
Рассвет, ф. II	Столярный пер., 3, кор. 14, 16, 17	KR Properties	Б+	12 600
ТПУ "Ходынский поле"	Хорошево ш., вл. 38А/1, вл.38А/3	Мосинипроект	Б+	12 000
Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Союзпроминвест	Б+	11 500
Рязанский пр-т, вл. 3-5	Рязанский пр-т, вл. 3-5	ТЭН Инвест	Б+	10 600
Якорь	Причальный пр-д, 2	н/д	Б+	9 900

Рисунок 18. **Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу в 2019 г**¹⁰

Среди крупнейших проектов, анонсированных к вводу во II полугодии 2019 года, «Академию» (47 тыс. кв.м), «Стратос» в Сколково (30 тыс. кв.м) или МФК на Аминьевском шоссе (29 тыс.кв.м), а всего до конца года ожидается ввод еще 21 объекта офисной недвижимости.

До конца года ожидается снижение доли свободных площадей как в классе А, так и классе В. Так, по итогам 2019 года доля свободных офисов в классе А прогнозируется на уровне 11,0%, а в классе В – 7,5%. При этом, если часть проектов вновь будет перенесена на следующий год, падение доли свободных площадей может ускориться.

¹⁰ <https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-ii-kvartal-2019-goda>, дата публикации 30.07.2019

Рост запрашиваемых ставок аренды в отдельных деловых районах начинает распространяться на весь офисный рынок Москвы. По итогам года ожидается рост средней ставки аренды в классе А до 26 500 руб./кв.м /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В до 16 500 руб./кв.м/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

Прочие показатели рынка

Таблица 9.4.7 **Операционные расходы при эксплуатации высококлассной офисной недвижимости**

№ п/п	Операционные расходы	Источник
1	Для объектов класса А - 7 680 руб./кв. м./год с НДС общей площади объекта Для объектов класса В – 5 790 руб./кв. м./год с НДС общей площади объекта	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №22 под ред. Канд. Тех. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2018
2	Для объектов класса А 6800 руб./кв. м без НДС Для объектов класса В 4580 руб./кв. м без НДС	Knightfrank https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-2018-god-6159.pdf
3	22-38% от ДВД	Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1666-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2019-goda
4	Расходы на коммунальные платежи 8-14% от валового дохода Эксплуатационные расходы 9-15% от валового дохода Расходы на безопасность до 2%	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_%D0%95%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%B2_CityMalls_%D0%9E%D0%A0_106-107.pdf

Ценообразующие факторы

На разброс цен/арендной ставки недвижимости обычно влияют следующие факторы

- местоположение объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения, транспортная доступность, удаленность от метро);
- площадь объекта (на рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади);
- состояние объекта (техническое состояние здания, внутренняя отделка);
- класс объекта
- этаж расположения (для встроенных помещений)
- тип арендной ставки (для арендной ставки)

Местоположение

Средняя стоимость снижается по мере удаления от центра города, крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,75	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,68	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,56	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

Рисунок 19. Влияние фактора местоположения на стоимость/арендную ставку объекта¹¹

Площадь объекта

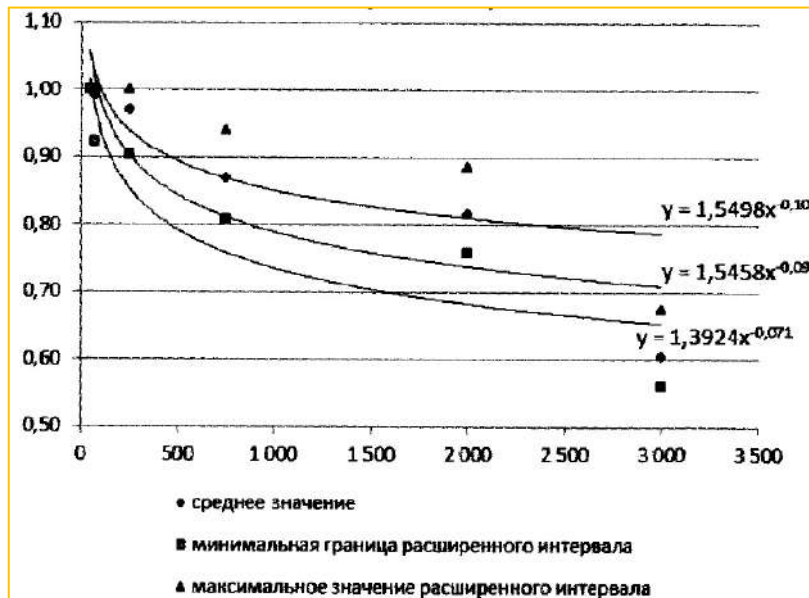


Рисунок 20. Влияние фактора площади на стоимость объекта в г. Москва¹²

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект аналог	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Рисунок 21. Влияние фактора площади на арендную ставку объекта в г. Москва¹³

¹¹ Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2018 г.

¹² Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2018 г.

¹³ Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2018 г.

Класс качества внутренней отделки

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,26	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,18	1,11

Рисунок 22. Влияние фактора класса качества внутренней отделки на стоимость/арендную ставку объекта¹⁴

Класс объекта

таблица 126

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса В, В+ к удельной цене такого же объекта класса А, А+	0,93	0,85	1,00
Отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса С и ниже к удельной цене такого же объекта класса А, А+	0,80	0,72	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта класса В, В+ к удельной арендной ставке такого же объекта класса А, А+	0,89	0,81	0,97
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта класса С и ниже к удельной арендной ставке такого же объекта класса А, А+	0,82	0,74	0,89

Рисунок 23. Влияние фактора класса объекта на его стоимость/арендную ставку¹⁵

¹⁴ Ассоциация развития рынка недвижимости СтатПиелт <https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1891-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>, дата публикации 11.07.2019.

¹⁵ Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2018 г.

Этаж расположения

Итого расчеты СтатПриел на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,81	0,74
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	0,86
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,96	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,97
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,97	1,08	1,02
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	1,08	0,93
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,02	0,95
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,98	0,87
Б. При аренде объектов				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,85	0,80
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,96	0,92
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	0,91
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,05	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,07	1,02
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,00	0,95
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,01	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,00	0,90

Рисунок 24. Влияние фактора этажа расположения на стоимость/арендную ставку встроенного помещения¹⁶

Условия парковки

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Рисунок 25. Влияние фактора условий парковки на стоимость/арендную ставку объекта¹⁷

Выводы

- По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,5 млн кв.м, из которых 4,3 млн кв.м или 26% относятся к классу А и 12,2 млн кв.м или 74% к классу В.
- Наибольшим спросом на рынке аренды пользуются помещения площадью до 500 кв. м
- Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 228 738 руб./кв.м.; цена предложения высококлассных бизнес-центров за пределами ТТК лежит в диапазоне 97 613 – 175 000 руб./кв. м
- Средняя арендная ставка в офисных помещениях Новой Москвы составляет для объектов класса А 11 832 руб./кв. м./год; для объектов класса В 6 453 руб./кв. м./год без НДС и КУ.
- Скидка на торг на рынке купли-продажи в среднем составляет 11-18% на рынке аренды 7-9%.
- Средний уровень вакантных площадей класса А составляет 9,1-12,5%. За пределами ТТК уровень вакантных площадей составляет 10,3-36,6%, средний уровень вакансии вблизи объекта оценки составляет 21%¹⁸.

¹⁶ Ассоциация развития рынка недвижимости СтатПриел <https://statprielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1899-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>, дата публикации 11.07. 2019.

¹⁷ Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2018 г.

- В дальнейшем эксперты прогнозируют увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса.

9.5 Анализ рынка земельных участков¹⁹

На рынке земельных участков в Москве сложилась парадоксальная ситуация. Земли под застройку — дефицитный товар, но при этом участки, выставляемые на торги, как правило, никто не берет.

В собственность земля в Москве не продается, один из способов приобретения земельного участка под строительство — это аукционы, которые проводит департамент по конкурентной политике. На аукционах можно приобрести право аренды земельных участков (обычно на четыре—шесть лет). Результаты аукционов демонстрируют, что предлагаемые лоты покупателям не интересны. Если на аукционе присутствует хотя бы один претендент, право аренды передается этому единственному желающему. Именно так произошло, например, с компанией «Метро Кэш энд Керри», получившей по стартовому значению арендной ставки 151,3 млн руб. в год участок 2,8 га на Боровском шоссе в Новой Москве под торговый центр площадью 90,8 тыс. кв. м.

Одна из причин, по которым аукционы не вызывают ажиотажа, связана с тем, что среди земель, выставляемых в последнее время на торги, отсутствуют участки под жилищное строительство. Но территории именно с таким целевым назначением, по словам крупных девелоперов, сейчас наиболее ликвидны и востребованы.

Второй вариант приобретения участка в столице под строительство — вторичный рынок. В основном предлагаются промзоны с расположенным на них имущественным комплексом, которые нынешним владельцам перестали быть интересными. В некоторых случаях назначение таких участков можно на возмездной основе сменить на жилое, в некоторых нет, но чаще всего такие предложения застройщикам невыгодны. Результат отражается в статистике: сейчас на территории Москвы в продаже представлено около ста участков размером от 1 га, а ежемесячно продается не более пяти.

Помимо промзон вторичный рынок представлен землями в городских районах, права на которые были получены ранее. Но большинство предлагаемых участков, как правило, имеет массу недостатков, обусловленных расположением, плохой инфраструктурой, различными обременениями, затратами на инженерные коммуникации.

Участки, имеющие обременение в виде сноса существующих строений и особенно требующие отселения арендаторов, покупателям не интересны: такие обременения существенно увеличивают сроки реализации проектов и увеличивают риски для инвестора. Поэтому и продаются они крайне медленно.

Ниже представлены примеры сделок на рынке земельных участков г. Москвы.

¹⁸ Среднее значение показателей 10,3%; 36,6%; 11,1%; 26,9%; 32%

¹⁹ Источник <http://spb.rbcplus.ru/news/58f8031e7a8aa921c450c46b?uid=UET9CixTEZs/1wODAzfuAg==>, дата публикации 20.04.2017

Таблица 9.5.1. Примеры сделок на рынке земельных участков г. Москвы

№ п/п	Местоположение	площадь, кв. м	Передаваемые права	Дата сделки	Цена сделки, руб.	Цена сделки, руб./кв.м	Назначение участка	Комментарии	Источник информации
1	г. Москва, Боровское шоссе, вл. 12с2	27780	Право аренды на 9 лет	27.02.2017	151 270 000	5 445	Под строительство торгового комплекса	Право аренды переданы единственному участнику торгов	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18968405&lotId=18968484&prevPageN=5
2	г. Москва, Некрасовка, мкр. 2, корп. 529	2710	Право аренды на 3 года и 2 месяца	16.03.2017	53 160 040	19 616	Под строительство объектов торговли	Победитель торгов - участник, предложивший максимальную стоимость лота	https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18969620&lotId=18969691&prevPageN=5
3	г. Москва, ЮЗАО, ул. Академика Виноградова, вл. 7, корп. 13	1600	Право аренды на инвест условиях на 10 лет	17.03.2016	7 494 000	4 684	Для размещения объектов торговли	Победитель торгов - участник, предложивший максимальную стоимость лота	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=12634972&lotId=12634973&prevPageN=4#
4	г. Москва, Северный мкр. 9, корп. 25	4929	Право аренды на 4 года и 6 месяцев	15.12.2016	34 101 000	6 918	Для размещения объектов торговли	Право аренды переданы единственному участнику торгов	https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=17806877&lotId=17807106&prevPageN=11
5	г. Москва, ул. Белореченская, вл. 12	2406	Право аренды на 2 года и 8 месяцев	02.03.2017	38 214 360	15 883	Для размещения объектов торговли	Победитель торгов - участник, предложивший максимальную стоимость лота	https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18968211&lotId=18968306&prevPageN=9

№ п/п	Местоположение	площадь, кв. м	Передаваемые права	Дата сделки	Цена сделки, руб.	Цена сделки, руб./кв.м	Назначение участка	Комментарии	Источник информации
6	г. Москва, Чертановская улица, 45	3130	Право аренды на 3 года и 2 месяца	16.02.2017	22 002 000	7 029	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии)	Право аренды переданы единственному участнику торгов	https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18844983&lotId=18845082&prevPageN=6
7	г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, вл. 25	4165	Право аренды на 3 года и 2 месяца	02.02.2017	26 071 760	6 260	Для размещения культурно-бытовых зданий	Победитель торгов - участник, предложивший максимальную стоимость лота	https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18399902&lotId=18399945&prevPageN=6

Таким образом, на торгах, как правило, передается краткосрочная аренда. Стоимость земельных участков лежит в диапазоне 4 684 – 19 616 руб./кв. м. Верхняя граница стоимости характерна для тех земельных участков, торги по которым признаны состоявшимися и было больше, чем 1 участник. Нижняя граница стоимости и характерна для тех земельных участков, по которым права были переданы единственному участнику торгов, т.е. по минимальной (стартовой) цене.

Предложения на вторичном рынке ограничены.

Таблица 9.5.2. **Примеры предложения на рынке земельных участков г. Москвы**

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Передаваемые права	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Назначение	Источник информации
1	г. Москва, Люберцы, улица Черёмухина	2 500	Право аренды на 3 года	37 000 000	14 800	под торговый центр	https://realty.yandex.ru/offer/1803352829190995095/
2	г. Москва, Видное, район Расторгуево, Вокзальная улица	3 500	Право аренды	60 000 000	17 143	под торговый центр	https://realty.yandex.ru/offer/7620294985735129978/
3	г. Москва, МКАД, 47-й километр, с22	71 800	Право аренды	890 000 000	12 396	под торговый центр	https://realty.yandex.ru/offer/244155312375295273/
4	г. Москва, МКАД, 13-й километр, внешняя сторона	16 000	Право аренды	328 570 000	20 536	для общественно-делового и гражданского строительства	https://realty.yandex.ru/offer/5109138174408076545/
2	г. Москва, поселение Московский, в районе д. Румянцево	150 000	Право собственности	1 200 000 000	8 000	для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	https://kupizemli.ru/yugozapad/kiievskoe/uchastok-150-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-rumyancevo-moskva-rayon
3	Московская область, р-н Люберецкий, рп. Томилино, п. Жилино-1, Быковское шоссе 1 км, уч-к 1	89 700	Право собственности	900 000 000	10 033	строительство торгового центра	https://kupizemli.ru/yugovostok/novoryazanskoe/uchastok-897-ga-pod-torgovorazvlekatelnyy-kompleks-zhilino
4	город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Мамыри, уч.№4/26	173 494	Право собственности	1 500 000 000	8 646	Многофункциональные общественные центры	https://kupizemli.ru/uchastok-173-ga-pod-torgovorazvlekatelnyy-kompleks-mamyri-novaya
5	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им. Ленина, 25 км. МКАД	68 940	Право собственности	700 000 000	10 154	Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.п.т объектов)	https://kupizemli.ru/uchastok-689-ga-pod-torgovorazvlekatelnyy-kompleks-sovhozimlenina



№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Передаваемые права	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Назначение	Источник информации
6	г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч.№10/3	20 000	Право собственности	250 000 000	12 500	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	https://kupizemli.ru/yugozapad/kiivskoe/uchastok-20-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-salarevo-novaya
7	Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, 24 км Каширского шоссе	116 620	Право собственности	1 282 600 000	10 998	Объекты розничной торговли; коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры; отдельные офисы различных фирм, компаний и других т.п. объектов); объекты общественного питания	https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-1166-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-aparinki

Таким образом, диапазон предложения земельных участков, расположенных на значительном удалении от центра г. Москвы, составляет 8 000 – 20 536 руб.

По словам экспертов рынка, рыночная стоимость земли не дорожает, вопреки повышению кадастровой стоимости.

Арендные ставки на земельные участки в Москве устанавливаются исходя из кадастровой стоимости, которая с 1 января 2019 года была пересмотрена. Однако на рынке увеличение стоимости по некоторым участкам составляет лишь 1–2%. И если говорить про общую тенденцию на рынке, ожидания продавцов и землевладельцев за последние два-три года снизились и долгожданного роста цен не произошло.

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков и их влияние на стоимость

Стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

- Передаваемые права;
- местоположение (район, близость к основным транспортным коридорам, удаленность от метро);
- категория земель и вид разрешенного использования;
- наличие строений на участке;
- площадь земельного участка;
- наличие инженерных коммуникаций на участке.
- параметры будущих улучшений (нагрузка)

Передаваемые права

Таблица 9.5.3. Влияние передаваемых прав на стоимость земельного участка

№ п/п	Показатель	Значение для цен продажи, % расширенный интервал			Источник
		Min	Max	Среднее	
1	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде (49 лет), к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,92	0,85	Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2. Нижний Новгород, 2018
2		0,77	0,92	0,85	Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт, июль 2019 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/1912-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-07-2019-goda , дата публикации 11.07.2019
	Среднее	0,78	0,92	0,85	

Местоположение

Средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты, крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов.

офисно-торговая застройка	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,33	1,54	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,16	1,34	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,07	1,23	1,08
	IV	0,75	0,86	0,94	1,00	1,15	1,01
	V	0,65	0,75	0,81	0,87	1,00	0,88
	VI	0,74	0,85	0,93	0,99	1,14	1,00

- I – культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных районах города)
 II – центра административных районов города, зоны точечной застройки
 III – спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
 IV – спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
 V - окраины городов, промзоны
 VI – районы крупных автомагистралей города

Рисунок 26. Влияние фактора местоположения на стоимость земельного участка²⁰

Категория земель и вид разрешенного использования

Таблица 9.5.4. Влияние фактора категории земель и видов разрешенного использования на стоимость земельного участка²¹

Назначение земельного участка	Коэффициент
Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	1,06
Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м. с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9 ²² ; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	1,07
Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того,	1,09

²⁰ Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 1. Нижний Новгород 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.

²¹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/1923-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-korrekcirovki-na-01-07-2019-goda>, дата публикации 11.07.2019

²² Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, гостиничное обслуживание, Развлечения

Назначение земельного участка	Коэффициент
что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	1,08
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	1,10
Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	0,97

Площадь земельного участка

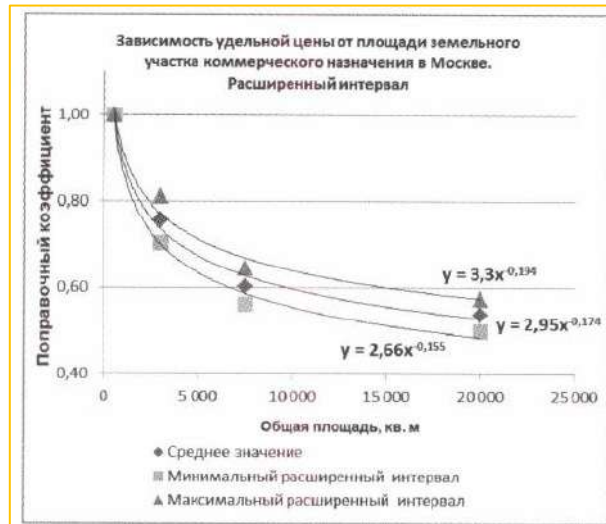


Рисунок 27. Влияние фактора площади на стоимость земельного участка²³

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт²⁴, зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

Для населенных пунктов с населением свыше 1 млн. человек зависимость имеет вид:

$$K_s = \frac{S_o}{S_a}^{-0,15}$$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

²³ Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2. Нижний Новгород 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.

²⁴ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektyrovki-stoimosti-zemli/1913-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektyrovka-na-01-07-2019-goda>, дата публикации 11.07.2019

Наличие инженерных коммуникаций на участке

Таблица 9.5.5. Влияние фактора наличия инженерных коммуникаций на стоимость земельного участка²⁵

Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,05	1,18	1,10
Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,01	1,13	1,06
Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

Наличие улучшений под снос

Таблица 9.5.6. Влияние фактора наличия улучшений под снос на стоимость земельного участка²⁶

Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Свободный (незастроенный)			1,00
Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,83	1,01	0,93

Величина скидки на торг

Ниже приведены экспертные данные о возможных величинах скидок на торг с цены предложения земельных участков для строительства объектов жилого назначения

Таблица 9.5.7. Размер скидки на предложение, %

№	Тип недвижимости	Скидки на торг при продаже, %			Источник информации
		Min	Max	Среднее	
1	Земельные участки под деловую застройку	10	25	18	Результаты опроса мнений банков-членов Ассоциации Банков Северо-запада о величинах основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога, 2018 год, https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_68486_1.pdf
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку (неактивный рынок)	10,2	21,2	15,7	Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2. Нижний Новгород 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.
Среднее		10	23	17	

Таким образом, скидка на торг на рынке купли-продажи земельных участков составляет 10-25%.

Выводы:

- На рынке земельных участков в Москве сложилась парадоксальная ситуация. Земли под застройку — дефицитный товар, но при этом участки, выставляемые на торги, как правило, никто не берет.
- Наибольшим спросом пользуются земельные участки под жилую застройку.
- В собственность земля в Москве не продается.
- Стоимости земли относительно постоянна на протяжении последних 2-3 лет.
- Диапазон предложения земельных участков, расположенных на значительном удалении от центра г. Москвы, составляет 8 000 – 20 536 руб.
- Цена сделки лежит в диапазоне 4 684 – 19 616 руб./кв. м.
- Скидка на торг на рынке купли-продажи земельных участков составляет 10-25%.

²⁵ Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelynykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>, дата публикации январь 2019

²⁶ Источник: Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1684-na-snos-velkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>, дата публикации январь 2019.

Глава 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1 Анализ возможности применения подходов к оценке

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО №1, **затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ.

Сравнительный подход

Согласно п. 14 ФСО №1, сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- отбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Доходный подход

Согласно п. 13 ФСО №1, доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации. Метод дисконтирования будущих доходов наиболее применимый к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные денежные потоки.

10.2 Обоснование применяемых подходов

Затратный подход

Затратный подход применяется преимущественно в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводства, либо замещения объекта оценки. 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 использует Затратный подход, т.к. существует возможность заменить оцениваемый объект другим объектом, который либо является точной копией, либо имеет аналогичные свойства.

В рамках Затратного подхода Оценщик принял решение использовать метод удельных затрат на единицу объема в силу следующих причин:

- Объекты недвижимости относятся к категории «типовых проектов»;
- метод сравнительной единицы позволяет получать достоверные результаты при сравнительно небольших затратах труда и не требует от оценщика составления сметной документации на объект.

Расчет стоимости земельного участка произведен методом сравнения продаж.

Сравнительный подход

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Рынок купли-продажи объектов достаточно развит. Оценщику удалось подобрать достаточное количество объектов-аналогов для реализации сравнительного подхода, таким образом, сравнительный подход применялся.

Доходный подход

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект исследования способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

Объектом оценки является коммерческая недвижимость, основным назначением которой является извлечение доходов от его использования. Учитывая положения ФСО №1 и №7, достаточность и достоверности рыночной информации оценщик использует Доходный подход в рамках настоящего Отчета.



Глава 11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет стоимости затратным подходом предполагает следующую последовательность действий:

- определение стоимости земельного участка;
- определение затрат на замещение/воспроизводство объекта недвижимости без учета износа;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение величины накопленного износа объекта недвижимости;
- определение рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом с учетом накопленного износа и устареваний.

11.1 Определение стоимости земельного участка

Таблица 11.1.1. Методы оценки земельных участков

Методы оценки земельных участков	Комментарий
Метод сравнения продаж	Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Далее объекты-аналоги сравниваются с оцениваемым участком и вносятся соответствующие поправки на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.
Метод выделения	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: <ul style="list-style-type: none">■ наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);■ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.■ Оценщик определяет общую стоимость застроенного участка, вычитает из нее стоимость зданий и сооружений и получает стоимость земельного участка.
Метод распределения	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: <ul style="list-style-type: none">■ наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);■ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;■ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
Метод капитализации земельной ренты	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод капитализации земельной ренты предполагает расчет величины дохода за определенный период времени (как правило, один год), создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка, определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода и расчет рыночной стоимости прав на земельный участок путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Техника остатка для земли – универсальный метод оценки, но он наиболее эффективен при наличии информации о доходности объекта. В этом случае затратным подходом оценивается стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для зданий и сооружений определяется часть чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения. Оставшаяся часть чистого операционного дохода с помощью коэффициента капитализации для земли преобразуется в рыночную стоимость земельного участка.

Методы оценки земельных участков	Комментарий
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод сравнения продаж, метод распределения и метод выделения базируется на сравнительном подходе. Метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования основываются на доходном подходе. В методе остатка и методе выделения применяются элементы затратного подхода при проведении расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка.

Обоснование выбора метода расчета

Оценщик проанализировал информацию, имеющуюся в распоряжении, и пришел к следующим выводам:

Таблица 11.1.2. Отказ от метода либо обоснование выбора метода

Методы оценки земельного участка	Отказ от метода либо обоснование выбора метода
Метод сравнения продаж	Наиболее предпочтительный метод для оценки земельного участка при условии развитости рынка. Рынок продажи прав земельных участков под торговую застройку недостаточно развит, но Оценщику удалось подобрать оптимальное количество аналогов для расчета рыночной стоимости прав на земельный участок. Поэтому расчет стоимости участка был произведен этим методом.
Метод выделения	При условии развитости рынка данный метод не применяется, так как определение стоимости улучшений и выделение этой стоимости из единого объекта приводит к искажениям в расчетах.
Метод распределения	Так как оценщиком не были найдены цены сделок с единичными объектами недвижимости, где была выделена доля стоимости земельного участка в общей сумме сделки, данный метод не применялся.
Метод капитализации земельной ренты	На вторичном рынке земельных участков Москвы сделки по сдаче земельных участков в аренду редки, поэтому Оценщик не имеет возможности применить данный метод.
Метод остатка	Данный метод дает хороший результат в случаях, когда здания и сооружения сравнительно новы или еще не построены. Затраты на строительство могут быть определены с высокой точностью так же, как и продолжительность их полезной жизни ²⁷ . В общем случае точность этого метода крайне низка, так как связано с большим количеством возможных погрешностей ²⁸ . В процессе расчета по данному методу необходимо сделать много допущений о характере застройки улучшений, их эксплуатационно-технических характеристиках и функциональных параметрах и т. п., что в конечном итоге может существенным образом повлиять на стоимость оцениваемого земельного участка. Таким образом, Оценщик считает допустимым отказаться от применения данного метода.
Метод предполагаемого использования	Данный метод для рассматриваемой ситуации реализуется по тому же сценарию, что и метод остатка с той лишь разницей, что в нем более детально анализируются периоды появления расходов, а также будущих доходов (более сопоставим с методом дисконтирования денежных потоков, в то время как метод остатка – с методом капитализации). Ограничения метода те же, что и метода остатка. Таким образом, Оценщик считает допустимым отказаться от применения данного метода.

Таким образом, при оценке земельного участка реализуется метод сравнения продаж. Для выявления размера поправок используются, в основном, различные техники количественного анализа.

Выбор единицы сравнения

В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения использовался показатель, который считается общепринятым к измерению участков, расположенных на территории городов – стоимость 1 кв. м земельного участка в рублях. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на исследуемом рынке.

²⁷ Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997, с. 91.

²⁸ А. Н. Фоменко. Метод определения рыночной стоимости права аренды застроенного земельного участка // Вопросы оценки, №4 2008, с. 46.

Отбор объектов-аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков, расположенных в г. Москве. Учитывая ценообразующие факторы объекта оценки, выявленные в ходе анализа рынка, оценщики осуществляли подбор объектов – аналогов по следующим критериям:

- категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов торгово-офисной застройки;
- расположение объекта на окраине г. Москвы.
- Площадь участка свыше 20 000 кв. м

Ниже приведена информация о найденных объектах – аналогах и критерии выбора наиболее близких к объекту оценки по ценообразующим параметрам для осуществления дальнейших расчетов.

Таблица 11.1.3. **Выбор объектов-аналогов**

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Передаваемые права	Сделка / предложение	Дата сделки / предложения	Цена сделки/предложения, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м	Назначение участка
1	г. Москва, поселение Московский, в районе д.Саларьево, уч.№10/3	20 000	Право собственности	Предложение	Август 2019	250 000 000	12 500	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса
2	г. Москва, поселение Московский, в районе д. Румянцево	150 000	Право собственности	Предложение	Август 2019	1 200 000 000	8 000	для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса
3	город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Мамыри, уч.№4/2б	173 494	Право собственности	Предложение	Август 2019	1 500 000 000	8 646	Многофункциональные общественные центры
4	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им. Ленина, 25 км. МКАД	68 940	Право собственности	Предложение	Август 2019	700 000 000	10 154	Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.п.т объектов)
5	Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, 24 км Каширского шоссе	116 620	Право собственности	Предложение	Август 2019	1 282 600 000	10 998	https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-1166-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-aparinki

Все объекты-аналоги соответствуют критериям выборки и используются в расчете.

На основании приведенного выше анализа выбора объектов – аналогов Оценщик считает обоснованным и достаточным выбор данных объектов-аналогов для использования их в оценке.

Таким образом, в качестве объектов-аналогов принимаются следующие объекты:

Таблица 11.1.4. Характеристика объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Сделка/предложение	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата сделки/предложения	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Местоположение	г. Москва, поселение Московский, в районе д.Саларьево, уч.№10/3	г. Москва, поселение Московский, в районе д. Румянцево	город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Мамыри, уч.№4/26	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им. Ленина, 25 км. МКАД	Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, 24 км Каширского шоссе
Удаленность от МКАД, км	2	3	Вблизи МКАД	Вблизи МКАД	4
Площадь, кв.м	20 000	150 000	173 494	68 940	116 620
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Многофункциональные общественные центры	Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.п.т объектов)	объекты розничной торговли; коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры; отдельные офисы различных фирм, компаний и других т.п. объектов); объекты общественного питания
Кадастровый номер	50:21:0110205:297	77:17:0110504:44	50:21:0120316:1221	50:21:0040112:5877	50:21:0040102:58
Инженерные коммуникации	нет	нет	нет	Получены ТУ на электроснабжение, водоснабжение и канализацию, газоснабжение	Получены ТУ на электроснабжение, водоснабжение и канализацию, газоснабжение
Стоимость права, руб.	250 000 000	1 200 000 000	1 500 000 000	700 000 000	1 282 600 000
Стоимость за 1м ² земельного участка, руб.	12 500	8 000	8 646	10 154	10 998
Источник информации	https://kupizemli.ru/yug-0-zapad/kietskoe/uchastok-20-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-salarevo-novaya	https://kupizemli.ru/yug-0-zapad/kietskoe/uchastok-150-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-rumyancevo-moskva-rayon	https://kupizemli.ru/uchastok-173-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-mamyri-novaya	https://kupizemli.ru/uchastok-689-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-sovhoz-imlenina	https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-1166-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-apaniki

Формирование перечня элементов сравнения

Последовательные корректировки:

Таблица 11.1.5. Перечень проводимых последовательных корректировок

№п/п	Элемент сравнения	Ценообразующий фактор	Возможные значения ценообразующего фактора
1	-	Снижение цены в процессе торгов	Размер скидки на уторговывание, полученный из анализа рынка, консультаций с риелторами и т.д.
2	Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на землю	Право собственности / право аренды
3	Условия финансирования	Условия финансирования	Рыночные / нерыночные
4	Условия продажи	Условия продажи	Типичные / нетипичные
5	Рыночные условия	Дата продажи	Дата выставления объекта на продажу

Независимые корректировки:

Таблица 11.1.6 Перечень проводимых независимых корректировок

№п/п	Элемент сравнения	Ценообразующий фактор	Возможные значения ценообразующего фактора
1	Местоположение и окружение	Местоположение в рамках г. Москвы	Конкретный адрес, ориентир местонахождения объекта
2	Правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка	Категория земель (разрешенное использование)	Конкретная категория и разрешенное использование участка
3	Физические характеристики	Площадь земельного участка	Конкретный размер земельного участка
4	Экономические характеристики	Наличие коммуникаций	Есть / частично есть / нет Рассматриваются такие коммуникации, как электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
		Наличие улучшений	Есть/нет

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По данным анализа рынка, скидка на торг на рынке купли-продажи земельных участков составляет:

Таблица 11.1.7. Размер скидки на предложение, %

№	Тип недвижимости	Скидки на торг при продаже, %			Источник информации
		Min	Max	Среднее	
1	Земельные участки под деловую застройку	10	25	18	Результаты опроса мнений банков-членов Ассоциации Банков Северо-запада о величинах основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога, 2018 год, https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_68486_1.pdf
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку (неактивный рынок)	10,2	21,2	15,7	Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2. Нижний Новгород 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.
	Среднее	10	23	17	

Учитывая качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также цель и назначение оценки, скидка на торг принята на уровне 25%.

Корректировка на передаваемые имущественные права

Влияние фактора передаваемых прав на стоимость участка представлена в рамках анализа рынка **Error! Reference source not found.**)

Корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{оа}}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

i – корректировка на передаваемые права;

$K_{\text{оц}}$ – коэффициент относительной стоимости объекта оценки;

$K_{ан}$ – коэффициент относительной стоимости объекта-аналога.

Корректировка на условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования (финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной, оплату в рассрочку и др.). В таких случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Учитывая, что какие-либо отличия объектов-аналогов от объекта оценки по условиям финансирования не обнаружены, корректировка не вводилась.

Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи выражает мотивацию участников сделки и отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (финансовое давление, связанное с банкротством, родственные связи и другие отношения и др.).

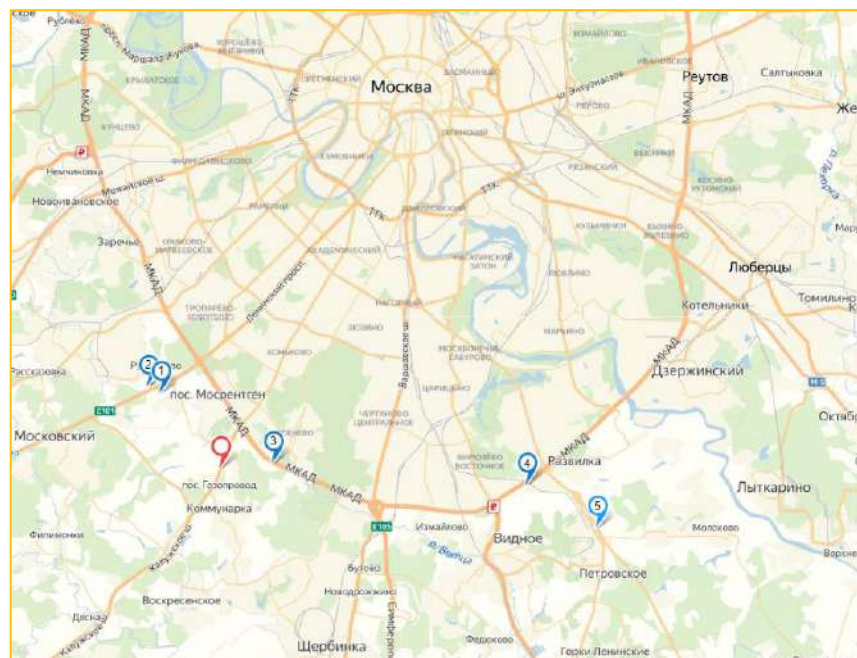
Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не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

Корректировка на рыночные условия (дату продажи)

Датой оценки является 24.09.2019. Все объекты-аналоги были выявлены в период, максимально приближенный к дате оценки. Таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.



Синий маркер - объекты-аналоги №1-5;
Красный маркер – оцениваемый объект

Рисунок 28. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов

Влияние фактора местоположения на стоимость участка представлено в рамках анализа рынка (раздел 9.5).

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на значительном удалении от центральных районов г. Москвы вблизи МКАД, таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Как правило, цена продажи 1 кв.м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

По данным анализа рынка, влияние фактора площади участка на его стоимость определяется степенной зависимостью: $y = 2,95 * X^{0,174}$ (по данным Справочника оценщика-2018 под редакцией Л.А. Лейфера), а также зависимостью $K_s = \frac{S_o}{S_a}^{-0,15}$ по данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт.

Корректировка на площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{оа}}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

Таблица 11.1.8. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв.м	118 080,00	20 000,00	150 000,00	173 494,00	68 940,00	116 620,00
по данным Справочника оценщика-2018 под редакцией Л.А. Лейфера						
Коэффициент	0,39	0,53	0,37	0,36	0,42	0,39
Корректировка, %		-27	4	7	-9	0
по данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт						
Коэффициент	1,00	0,77	1,04	1,06	0,92	1,00
Корректировка, %		-23	4	6	-8	0
Средняя корректировка, %		-25	4	6	-8	0

Корректировка на вид разрешенного использования

Влияние фактора вида разрешенного использования земельного участка на его стоимость представлена в рамках анализа рынка (раздел 9.5). Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, таким образом, корректировка не применялась.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Влияние фактора наличия инженерных коммуникаций на стоимость земельного участка представлена в рамках анализа рынка (раздел 9.5).

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{оа}}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

i – корректировка на наличие инженерных коммуникаций;

$K_{\text{оц}}$ – коэффициент относительной стоимости объекта оценки;

$K_{\text{оа}}$ – коэффициент относительной стоимости объекта-аналога.

Таблица 11.1.9. Расчет корректировки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Наличие инженерных коммуникаций	Электро-, водоснабжение и канализация, газоснабжение	нет	нет	нет	Получены ТУ на электро-, водоснабжение и канализацию, газоснабжение	Получены ТУ на электро-, водоснабжение и канализацию, газоснабжение
Коэффициент	1,46	1	1	1	1,21 ²⁹	1,21
Корректировка, %		46	46	46	20	20

Корректировка на наличие улучшений под снос

Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой свободные от улучшений земельные участки, таким образом, корректировка не требуется.

²⁹ Принята минимальная граница интервала

Веса аналогов

После отбора лучших сопоставимых продаж и корректировки каждой из них для получения показателя стоимости оцениваемой недвижимости, эти показатели должны быть согласованы, что дает итоговую оценку стоимости. Не принято в практике оценки использовать простое среднеарифметическое показателей стоимости. Усреднение небольшого числа показателей приводит к результату, который может и не отражать действительную рыночную стоимость. Общепринятой процедурой является изучение каждой продажи и вынесение суждения о мере ее сопоставимости с оцениваемой недвижимостью. В целом, чем меньше количество и величина вносимых в цену сопоставимого объекта поправок, тем больший вес имеет данная продажа в процессе итогового согласования данных³⁰.

Расчет весов аналогов производился из принципа – чем больше абсолютное значение корректировок, применяемых к каждому объекту-аналогу, тем меньше сходство аналога с объектами оценки, и как следствие, меньший весовой коэффициент. Весовой коэффициент рассчитывался по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}, \text{ где}^{31}:$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Таблица 11.1.10 Веса объектов-аналогов

Наименование объекта	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Итого
Абсолютная валовая корректировка по второй группе поправок, % (S_i)	71	50	53	29	20	
Промежуточный показатель ($1/(S_i + 1)$)	0,0000	0,6665	0,6556	0,7775	0,8301	2,9298
Вес, %	0%	23%	22%	27%	28%	1,0000

Абсолютная валовая корректировка объекта-аналога № 1 превышает 60%, Оценщик счел возможным отказаться от данного объекта при согласовании результатов. Высокая валовая корректировка объектов-аналогов объясняется ограниченностью рынка земельных участков под торгово-офисную застройку.

³⁰Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ.–М.:РиО Мособлупрполиграфиздата, 1994.

³¹ Слепцов С.В. Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе. <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Таблица 11.1.11. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Местоположение	Москва, п. Сосенское, 23-й км Калужского шоссе, дмвл 14, стр. 2 и стр. 3	г. Москва, поселение Московский, в районе д.Саларьево,уч.№10/3	г. Москва, поселение Московский, в районе д. Румянцево	город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Мамыри, уч.№4/2б	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им. Ленина, 25 км. МКАД	Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, 24 км Каширского шоссе
Площадь земельного участка, кв.м	118 080,0	20 000	150 000	173 494	68 940	116 620
Цена предложения, руб.		250 000 000	1 200 000 000	1 500 000 000	700 000 000	1 282 600 000
Цена предложения, руб. /кв.м		12 500	8 000	8 646	10 154	10 998
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 500	8 000	8 646	10 154	10 998
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м	x	12 500	8 000	8 646	10 154	10 998
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	x	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м	x	12 500	8 000	8 646	10 154	10 998
Условия сделки	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	x	-25	-25	-25	-25	-25
Скорректированная цена, руб./кв.м	x	9 375	6 000	6 484	7 615	8 249
Условия рынка (время продажи)	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Корректировка, %	x	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м	x	9 375	6 000	6 484	7 615	8 249
Базовая скорректированная цена, руб./кв.м		9 375	6 000	6 484	7 615	8 249

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Местоположение	Москва, п. Сосенское, 23-й км Калужского шоссе, дмвл 14, стр. 2 и стр. 3	г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч. №10/3	г. Москва, поселение Московский, в районе д. Румянцево	город Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Мамыри, уч. №4/26	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Совхоз им. Ленина, 25 км. МКАД	Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, 24 км Каширского шоссе
Корректировка, руб./кв.м	x	0	0	0	0	0
Площадь участка, кв.м.	118 080,0	20 000,0	150 000,0	173 494,0	68 940,0	116 620,0
Корректировка, %		-25	4	6	-8	0
Вид разрешенного использования	для строительства многофункционального торгового, делового, развлекательного центра	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Многофункциональные общественные центры	Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.п. объектов)	объекты розничной торговли; коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры; отдельные офисы различных фирм, компаний и других т.п. объектов); объекты общественного питания
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение и канализация, газоснабжение	нет	нет	нет	Получены ТУ на электроснабжение, водоснабжение и канализацию, газоснабжение	Получены ТУ на электроснабжение, водоснабжение и канализацию, газоснабжение
Корректировка, %	x	46	46	46	20	20
Суммарная корректировка, %		21	50	53	12	20
Скорректированная цена, руб./кв.м		11 354	9 003	9 890	8 523	9 903
Суммарная абсолютная корректировка (по модулю), руб., без учета скидки на торг		71	50	53	29	20
Вес, %		0%	23%	22%	27%	28%

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Стоимость прав на земельный участок, руб./кв.м	9 329					
Стоимость прав на земельный участок, руб.	1 101 581 789					
Стоимость прав на земельный участок, руб. (округленно)	1 100 000 000					

По данным анализа рынка, цена сделки лежит в диапазоне 8 000 – 20 536 руб./кв.м. Таким образом, расчетное значение соответствует рыночным данным.

Таким образом, рыночная стоимость права собственности земельного участка общей площадью 118 080,0 кв. м, составляет 1 100 000 000 рублей НДС не облагается.

11.2 Расчет затрат на воспроизводство (замещение) объекта недвижимости без учета износа

В ходе проведения осмотра установлено, что на земельном участке, входящем в состав объекта оценки расположено здание паркинга. Таким образом, дополнительно была определена стоимость объекта – паркинг.

В настоящем Отчете определялись затраты на воспроизводство, используя справочник Ко-Инвест «Общественные здания» (УПСС).

Стоимостные показатели, представленные в справочниках Ко-Инвест соответствуют базовому региону (Московская область) в ценах на 01.01.2016 г. В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

1. Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 куб. м объекта недвижимости:

- на отсутствие части наружных стен;
- на различие в высоте этажа;
- на различие в количестве перегородок;
- на различие в конструктивных решениях;
- на учет стоимости специальных конструкций и др. видов работ;
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов.

2. Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на сейсмичность;
- на величину прочих и непредвиденных затрат;
- на региональное различие в уровне цен;
- на изменение цен после издания справочника.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 1 справочника.

Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли застройщика (девелопера).

В случае использования сборников УПСС³² при оценке затратным подходом затраты на воспроизводство или замещение определяется по формуле:

$$C_{B/3} = (C_{БАЗ} + SDC) \times K \times N \times K_{ДЕВ}, \text{ где:}$$

$C_{B/3}$ – затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки;

$C_{БАЗ}$ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объекта недвижимости по состоянию на дату издания сборника;

SDC – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

$K_{ДЕВ}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера;

Выбор аналогов для объектов недвижимости

В следующей таблице представлено описание оцениваемых объектов недвижимости и выбранных объектов-аналогов.

³² Укрупненные показатели стоимости строительства

Таблица 11.2.1. **Описание объектов недвижимости и объектов-аналогов**

Показатель	Строение 2	Строение 3	Паркинг
Наименование объекта	Бизнес центр	Бизнес центр	Паркинг
Основные характеристики объекта оценки			
Общая площадь здания, кв. м	20 402,00	20 159,00	20563,7
Площадь застройки, кв. м	2 538,00	2 554,50	
Строительный объем объекта, куб. м	97 130	97 463	33499
Этажность	8	8	1
Описание объекта-аналога			
Наименование справочника	Общественные здания	Общественные здания	Общественные здания
Год издания справочника	2016	2016	2016
Код аналога	ruO3.03.000.0073	ruO3.03.000.0073	ruO3.09.000.0074
Название объекта-аналога	Офисы, 5-11 этажей	Офисы, 5-11 этажей	Паркинги подземные
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-3	КС-3	КС-3
Класс качества объекта-аналога	Standart	Standart	Standart
Площадь объекта-аналога, м2	6350-8550	6350-8550	7900-10700
Строительный объем объекта-аналога, м2	22225-29925	22225-29925	23700-32100
Этажность	5-11	5-11	1-2
Единица измерения строительного объема	куб. м	куб. м	куб. м
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./ед. изм.	20 512,00	20 512,00	7 529,00

Проведение корректировок затрат на воспроизводство (замещение)

На основании выявленных отличий между объектами недвижимости и объектами-аналогами, Оценщиком рассчитывались описанные ниже корректировки.

Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 куб. м объекта недвижимости:

В таблице ниже произведен анализ необходимости проведения корректировок, выраженных в руб. на 1 куб. м объекта недвижимости.

 Таблица 11.2.2. **Анализ необходимости проведения корректировок, выраженных в руб. на 1 куб. м объекта недвижимости**

№п/п	Корректировка	Необходимость проведения корректировки
1	На различие в конструктивных элементах	Различия в конструктивных элементах не выявлены, корректировка не требуется.
2	На отсутствие наружной стены здания	Объект капитального строительства представляет собой отдельно стоящее здание, корректировка не требуется.
3	Поправка на различие в высоте этажа	Различия в высоте этажа не выявлены, корректировка не требуется.
4	Поправка на наличие подвалов	Различия не выявлены, корректировка не требуется.
5	Поправка на наличие фонарей	Различия не выявлены, корректировка не требуется.
6	Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов (ΔС _{фунд})	Различия не выявлены, корректировка не требуется
7	Поправка на различие в конструктивных решениях	Корректировка представлена ниже

 Таблица 11.2.3. **Корректировка на различие в конструктивных решениях**

Показатель	Строение 2	Строение 3	Структурная парковка
На отсутствие части наружных стен	0	0	0
На различие в высоте этажа	0	0	0
На различие в количестве перегородок	0	0	0
На Наличие подвалов	0	0	0
На учет прочих, специальных работ и оборудования	0	0	0
На различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0	0	0
На различие в конструктивных решениях	-1 622,48	-3 328,33	-591,49
кровли	0	0	0
наружных стен	0	0	0

Показатель	Строение 2	Строение 3	Структурная парковка
перегородок	-376,18 ³³	-771,69 ³⁴	0
полов	-702,94 ³⁵	-1442,01 ³⁶	0
заполнения проемов	0	0	0
отделки	-543,36 ³⁷	-1114,64 ³⁸	0
на отсутствие систем инженерного оборудования	0	0	-591,49 ³⁹
Итого по первой группе поправок	-1 622,48	-3 328,33	-591,49

Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

В таблице ниже произведен анализ необходимости проведения корректировок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов.

Таблица 11.2.4. Анализ необходимости проведения корректировок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов

№п/п	Корректировка	Необходимость проведения корректировки
1	Поправка на различие в строительном объеме (площади)	Проводится, см. ниже
2	Поправка на сейсмичность	В справочнике цены представлены для Московской области, для которой балл сейсмичности составляет шесть баллов. Балл сейсмичности определяется в соответствии с сейсмическим районированием территории РФ ОСР-97, таблица которого приводится в справочнике «Ко-Инвест». Данный коэффициент для Санкт-Петербурга равен шести баллам. Поправка не проводится (коэффициент равняется единице)
3	Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат	Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат вводится в случае существенного отличия таких затрат от уровня, учтенного в справочных показателях. В данном отчете таких затрат не выявлено, поправка не проводится (коэффициент равняется единице)
4	Поправка на изменение цен после издания справочника	Проводится, см. ниже
5	Поправка на региональные различия	Не проводится

Поправка на различие в строительном объеме (площади)

В данном случае поправка производится на различие в объеме. Поправка на разницу между объемом оцениваемых объектов недвижимости (S_o) и объемом объектов-аналогов (S_a) определяется по таблице 2.5 справочников, разработанной Промстройпроектом, коэффициент K_o рассчитывается в зависимости от величины (S_o/S_a).

³³ По данным визуального осмотра на 5-8 этажах отсутствуют внутренние перегородки, что составляет 46% общей площади объекта (по данным технического паспорта). Таким образом, корректировка на отсутствие внутренних перегородок рассчитана как $-812,3 \cdot 0,46 = -376,18$

³⁴ По данным визуального осмотра на 2-7 этажах отсутствуют внутренние перегородки, на 1 этаже частично возведены перегородки (около 5% от общей площади). Таким образом, корректировка на отсутствие внутренних перегородок рассчитана как $-812,3 \cdot 0,95 = -771,69$

³⁵ По данным визуального осмотра на 5-8 этажах отсутствует отделка полов, что составляет 46% общей площади объекта (по данным технического паспорта). Таким образом, корректировка на отсутствие отделки полов рассчитана как $-1517,9 \cdot 0,46 = -702,94$

³⁶ По данным визуального осмотра на 2-7 этажах отсутствует отделка полов, на 1 этаже частично выполнена отделка полов (около 5% от общей площади). Таким образом, корректировка на отсутствие внутренних перегородок рассчитана как $-1517,9 \cdot 0,95 = -1442,01$

³⁷ По данным визуального осмотра на 5-8 этажах отсутствует внутренняя отделка, что составляет 46% общей площади объекта (по данным технического паспорта). Таким образом, корректировка на отсутствие внутренней отделки рассчитана как $-1173,3 \cdot 0,46 = -543,36$

³⁸ По данным визуального осмотра на 2-7 этажах отсутствует внутренняя отделка, на 1 этаже частично выполнена внутренняя отделка (около 5% от общей площади). Таким образом, корректировка на отсутствие внутренней отделки рассчитана как $-1173,3 \cdot 0,95 = -1114,64$

³⁹ У объекта оценки отсутствует теплоснабжение, водоснабжение и канализация, слаботочные системы, оособостроительные работы и лифты.

Таблица 11.2.5. **Корректирующий коэффициент на различия в объеме/площади объекта оценки и объекта-аналога.**

Поправки на различия в объеме/ площади			
на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,20
0,49 - 0,30	1,20	0,85 - 0,50	1,10
0,71 - 0,50	1,16	0,86 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,50 - 2,00	0,93

Расчет корректировки представлен в таблице «Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок».

Поправка на изменение цен после издания справочника

Поправка на изменение цен после издания справочника была рассчитана на основании справочника Ко-Инвест («Индексы цен в строительстве»), выпуск № 102 и № 104.

Таблица 11.2.6. **Индекс пересчет сметной стоимости строительства**

№п/п	Показатель	Значение для объектов КС-3	Источник информации
1	Индекс изменения стоимости строительства с 01.04.2019 к ценам 1984 года	181,624	Выпуск 107
2	Индекс изменения стоимости строительства с 01.01.2016 к ценам 1984 года	158,75	Выпуск 94
3	Прогнозный индекс	1,0026 в месяц	Выпуск 107
	Индекс изменения стоимости строительства с 01.04.2019 до даты оценки	1,016	
4	Итоговый индекс цен	1,162	

Поправка на региональные различия

Цены в справочнике Ко-Инвест приведены для Московской области. Объект оценки находится в г. Москва. Коэффициент для г. Москвы составляет 0,922 («Индексы цен в строительстве»), выпуск 107).

Расчет корректировки представлен в таблице «Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок».

Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок представлен в таблице ниже:

Таблица 11.2.7. **Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок**

Показатель	Строение 2	Строение 3	Паркинг
Строительный объем объекта, куб. м	97 130	97 463	33499
Строительный объем объекта-аналога, куб. м	29 925	29 925	32100
На различие в объеме/площади здания	0,870	0,870	1,000
Коэффициент разницы в объеме	3,246	3,257	1,044
На сейсмичность	1,000	1,000	1,000
На величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	1,000	1,000
На региональное различие в уровне цен	0,922	0,922	0,922
Корректирующие коэффициент стоимости строительства с 01.01.2016 г. на дату оценки	1,162	1,162	1,162
Корректировка по второй группе поправок	0,932	0,932	1,071

Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя является следствием права инвестора на доход от инвестиций в объект с определенным уровнем риска. Данная величина отражает степень риска, связанную с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что получение дохода от инвестиций откладывается на время строительства и освоение объекта.

Для получения стоимости затрат на воспроизводство в рамках затратного подхода необходим учет прибыли предпринимателя (девелопера).

Таблица 11.2.8. **Диапазон возможных значений прибыли предпринимателя**

Наименование	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Источник
Офисные помещения и здания	6%	11%	8%	Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1894-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-obektov-nedvizhimosti-na-01-07-2019-godaa

Прибыль предпринимателя была принята на уровне 6% как минимальное значение указанного диапазона.

Расчет затрат на воспроизводство/замещение представлен в таблице ниже:

 Таблица 11.2.9. **Расчет затрат на воспроизводство/замещение**

Показатель	Строение 2	Строение 3	Паркинг
Общая площадь здания, кв. м	20 402,00	20 159,00	20563,7
Строительный объем объекта, куб. м	97 130	97 463	33499
Описание объекта-аналога			
Наименование справочника	Общественные здания	Общественные здания	Общественные здания
Год издания справочника	2016	2016	2016
Код аналога	ruO3.03.000.0073	ruO3.03.000.0073	ruO3.09.000.0074
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./куб. м	20 512,00	20 512,00	7 529,00
Корректировка по первой группе поправок	-1 622,48	-3 328,33	-591,49
Корректировка по второй группе поправок	0,932	0,932	1,071
Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу, руб. /ед. изм.	17 607,47	15 854,11	7 432,93
Стоимость строительства объекта без учета прибыли предпринимателя, без учета НДС, руб.	1 710 213 087	1 545 189 211	248 995 839
Прибыль предпринимателя, %	6%	6%	6%
Восстановительная стоимость, без учета НДС, руб.	1 812 825 872	1 637 900 564	263 935 589

11.3 Расчет износа объекта оценки

Для того, чтобы получить рыночную стоимость объекта, необходимо скорректировать затраты на воспроизводство на величину накопленного износа и устареваний. В зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический износ, функциональное и внешнее устаревание.

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

Физический износ был определен экспертным методом на основании Методики определения физического износа гражданских зданий № 404.

Таблица 11.3.1. **Физический износ**

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Оцениваемые объекты находятся в хорошем техническом состоянии, год строительства объектов – 2014-2015. Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию оцениваемых объектов. Исходя из выше изложенного, физический износ принят на уровне 20%.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым.

К устранимому функциональному устареванию можно отнести устройство водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание устранимое. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта недвижимости на момент его оценки с обновленными элементами, его же стоимостью на дату определения стоимости без обновленных элементов за минусом затрат на устройство обновленных элементов.

К неустрашимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик объекта недвижимости. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Объект недвижимости соответствует объемно-планировочным и конструктивным решениям, широко применяемым в настоящее время при строительстве. Повышенных затрат, связанных с эксплуатацией рассматриваемых зданий, оценщиком не выявлено. На основании

вышеизложенного функциональное устаревание объектов недвижимости было определено на уровне 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое устаревание связано с влиянием на объект внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом таких причин как общеэкономические изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции (услуг) и сокращением предложения или ухудшением качества в данном случае объектов производственной недвижимости, вспомогательных систем, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству различных уровней власти.

Спрос на объекты торговой недвижимости растёт, таким образом, внешнее устаревание не выявлено и принимается равным 0%.

Расчет накопленного износа

Накопленный износ рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - Y_{\text{фун}}) \times (1 - Y_{\text{эк}}), \text{ где:}$$

$I_{\text{нак}}$ – накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$Y_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание;

$Y_{\text{эк}}$ – внешнее устаревание.

Расчет величины накопленного износа представлен ниже.

Таблица 11.3.2. **Расчет накопленного износа**

Наименование	Значение
Физический износ, %	20%
Функциональный износ, %	0%
Внешний износ, %	0%
Накопленный износ, %	20%

11.4 Расчёт стоимости объектов оценки затратным подходом

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости осуществляется с использованием основной формулы затратного подхода, представленной выше.

Таблица 11.4.1. **Расчет рыночной стоимости объектов оценки**

Наименование	Строение 2	Строение 3	Паркинг
Объем инвестиций в строительство улучшений, руб.	1 710 213 087	1 545 189 211	248 995 839
Прибыль предпринимателя, руб.	102 612 785	92 711 353	14 939 750
Восстановительная стоимость улучшений, руб.	1 812 825 872	1 637 900 564	263 935 589
Накопленный износ, %	20	20	20
Накопленный износ, руб.	362 565 174	327 580 113	52 787 118
Стоимость улучшений с учетом накопленного износа, руб.	1 450 260 698	1 310 320 451	211 148 472
Стоимость права собственности земельного участка, руб. НДС не облагается	1 100 000 000		
Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	4 085 224 954		
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	4 682 269 945		
Рыночная стоимость, руб./кв. м с учетом НДС	115 438		

Согласно данным анализа рынка, цена предложения высококлассных офисных объектов г. Москвы составляет 97 613 – 175 000 руб./кв. м с НДС; цена сделки может составлять 65 000 – 100 334 руб./кв. м с НДС. Таким образом, расчетное значение соответствует рыночным данным.

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом по состоянию на дату оценки, составляет 4 085 224 954 рублей без учета НДС.



Глава 12. РАСЧЕТ СТОИМОТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Процесс реализации метода сравнительного анализа сделок (продаж) включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Далее цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После проведения корректировок полученные цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Выбор обоснованной единицы сравнения.
2. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
3. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
4. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
5. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения использовался показатель, который считается общепринятым к измерению коммерческой недвижимости - стоимость 1 кв. м с НДС. общей площади объекта⁴⁰ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на исследуемом рынке.

Отбор объектов-аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы. Учитывая ценообразующие факторы объекта оценки, выявленные в ходе анализа рынка, оценщики осуществляли подбор объектов – аналогов по следующим критериям:

- Объект представляет собой здание бизнес- центра;
- Принимая во внимание, ограниченность рынка купли-продажи бизнес-центров, в качестве объектов-аналогов рассматривались все объекты, расположенные на окраине г. Москвы вблизи МКАД, а не только в районе местоположения объекта оценки.
- Площадь объекта свыше 3 000 кв. м. (офисные объекты малой площади не рассматривались в качестве объектов-аналогов).

В качестве источников информации служили ресурсы:

- <https://www.cian.ru>
- <http://www.sold-online.ru> (информация о совершенных сделках в 2017-2019 годах)
- <https://www.restate.ru>
- <https://realty.yandex.ru>
- <https://zдание.info>

Ниже приведена информация о подобранных объектах – аналогах и критерии выбора наиболее близких к объекту оценки по ценообразующим параметрам для осуществления дальнейших расчетов.

⁴⁰Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М : КНОРУС, 2010. – с. 478.



Таблица 12.1. Выбор объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Дата предложения/ сделки	Общая площадь, кв. м	Класс бизнес-центра	Состояние здания	Цена предложения/ сделки, руб. с НДС	Цена предложения/ сделки, руб./кв. м	Источник	Комментарии
1	Москва, Очаковское шоссе, д. 28	11.10.2018	4 700,00	БЦ "Дорохофф" класса В+	Отличное, 2011 год постройки	400 000 000	85 106	http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9792&layer=list&fsalefrm=6&freg=27&ftype=26&fseg=2&fdate=84.00;121&abstype=improv&absaverage=3629.79;193405.00&absratio=11975.00;1245411.00	Объект-аналог соответствует критериям выборки и используется в дальнейшем расчете
2	Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, д. Раздоры, Рублево-Успенское шоссе 1-й км, д. 1А	01.12.2017	29 900,00	БЦ "Pallau-RB" класса А	Отличное	3 000 000 000	100 334	http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9593&layer=list&fsalefrm=6&freg=19,27&ftype=26&fseg=2&fdate=84.00;121&abstype=improv&absaverage=3371.24;193405.00&absratio=2975.00;1245411.00	Объект-аналог соответствует критериям выборки и используется в дальнейшем расчете
3	Москва, ЗАО, Можайский район, ул. Верейская, д. 29с154	Август 2019	26 440	БЦ "Верейская палата I" класс В	Отличное	4 626 999 808	175 0000	https://realty.yandex.ru/offer/5154725448710299163/	Объект-аналог соответствует критериям выборки и используется в дальнейшем расчете
4	Москва, ЮАО, район Чертаново Центральное, Варшавское шоссе 127	Август 2019	21 877,00	БЦ класс В	Хорошее, 1983 год постройки	2 639 920 000	97 613	https://www.restate.ru/base/10828444.html	Учитывая год строительства объекта, оценщик не рассматривает данный объект в качестве объекта-аналога.



№ п/п	Местоположение	Дата предложения/ сделки	Общая площадь, кв. м	Класс бизнес-центра	Состояние здания	Цена предложения/ сделки, руб. с НДС	Цена предложения/ сделки, руб./кв. м	Источник	Комментарии
5	Московская область, Одинцовский район, р.п. Новоивановское, Можайское шоссе, д. 165	Август 2019	26 103,3	БЦ "Premium West" класс А	Отличное, 2014 год постройки	3 132 295 936	119 996	https://realty.yandex.ru/offer/7568018994785721403/	Объект-аналог соответствует критериям выборки и используется в дальнейшем расчете
6	Москва, ЗАО, ул. Рябиновая, д. 26	Август 2019	10 724,00	БЦ "West Plaza" класс В+	Отличное	1 501 360 000	140 000	https://kf.expert/office/business-center/vest-plaza-os11758/	Объект-аналог соответствует критериям выборки и используется в дальнейшем расчете

На основании приведенного выше анализа выбора объектов – аналогов Оценщик считает обоснованным и достаточным выбор данных объектов-аналогов для использования их в оценке.

Таким образом, в качестве объектов-аналогов принимаются следующие объекты:

Таблица 12.2. **Характеристика объектов-аналогов**

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Сделка/предложение	Цена предложения	Цена предложения	Цена сделки	Цена предложения	Цена сделки
Дата сделки/предложения	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	11.10.2018	Сентябрь 2019	01.12.2017
Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на земельный участок	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды - 11 906 кв.м.; право собственности - 4 081 кв.м	Право аренды
Местоположение	Москва, ЗАО, ул. Рябиновая, д. 26	Москва, ЗАО, Можайский район, Можайское шоссе, д. 165	Москва, Очаковское шоссе, д. 28	Москва, ЗАО, Можайский район, ул. Верейская, д. 29с154	Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, д. Раздоры, Рублево-Успенское шоссе 1-й км, д. 1А
Тип объекта					
Площадь, кв.м	10 724,00	26 103,30	4 700,00	26 440,00	29 900,00
Площадь земельного участка, кв.м	18 064	100 000,00	22 539,00	15 987,00	20 400,00
Назначение	БЦ "West Plaza" класс В+	БЦ "Premium West" класс А	БЦ "Дорохов" класса В+	БЦ "Верейская плаза I" класс В	БЦ "Pallau-RB" класса А
Состояние объекта	Отличное	Отличное, 2014 год постройки	Отличное, 2011 год постройки	Отличное	Отличное
Тип отделки	Улучшенная	Улучшенная	без отделки	Улучшенная	Без отделки
Условия парковки	Подземный охраняемый паркинг на 88 м/м; наземный паркинг 246 м/м	наземная охраняемая парковка на 2000 парковочных мест	Наземная охраняемая парковка на 381 машиноместо	наземная парковка	наземный паркинг площадью 9700 кв.м. и подземная парковка на 9600 кв.м.
Цена предложения, руб.	1 501 360 000	3 132 295 936	400 000 000	4 626 999 808	3 000 000 000
Цена предложения, руб.кв.м	140 000	119 996	85 106	175 000	100 334
Источник информации	https://kf.expert/office/business-center/vest-plaza-os11758	https://realty.yandex.ru/offer/7568018994785721403/	http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9792&layer=list&salefrm=6&freg=27&ftype=26&fseg=2&fdate=84.00;121&abstype=improv&absaverage=3629.79;193405.00&absratio=11975.00;1245411.00	https://realty.yandex.ru/offer/5154725448710299163/	http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9593&layer=list&salefrm=6&freg=19,27&ftype=26&fseg=2&fdate=84.00;121&abstype=improv&absaverage=3371.24;193405.00&absratio=2975.00;1245411.00



Формирование перечня элементов сравнения

Последовательные корректировки:

- корректировка на снижение цен в процессе торгов;
- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия (дата продажи);

Независимые корректировки:

- местоположение;
- общая площадь;
- состояние помещений.
- класс объекта
- условия парковки

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

По данным анализа рынка, скидка на торг в среднем составляет 11-18%, учитывая качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта, скидка на торг принимается на среднем уровне 14%.

Для объектов, представляющих собой цену сделки, корректировка на торг не требуется.

Корректировка на передаваемые имущественные права

На объект оценки и все объекты-аналоги в части улучшений земельного участка передается право собственности, таким образом, корректировка не требуется. На объект оценки в части земельного участка передается право собственности на объекты-аналоги – право аренды, таким образом, необходима корректировка.

Влияние передаваемых прав на стоимость земельного участка представлено в рамках анализа рынка (раздел 9.5).

Корректировка на передаваемые права рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{оа}}} - 1 \right) * d * 100\%, \text{ г д е}$$

i – Корректировка на передаваемые права;

K_{оц} – коэффициент относительной стоимости объекта оценки;

K_{оа} – коэффициент относительной стоимости объекта-аналога.

D - доля стоимости земли в общей стоимости объекта.

Таблица 12.3. Расчет корректировки на передаваемые права в части земельного участка

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды - 11 906 кв.м.; право собственности - 4 081 кв.м	Право аренды
Коэффициент	1,00	0,85	0,85	0,85	0,89 ⁴¹	0,85
Корректировка, %		18	18	18	13	18

⁴¹ 0,85*11906/15 987+1*4081/15 987



Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Доля стоимости земли в общей стоимости объекта	0,17 ⁴²					
Корректировка, %		3	3	3	2	3

Корректировка на условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования (финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной, оплату в рассрочку и др.). В таких случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Учитывая, что какие-либо отличия объектов-аналогов от объекта оценки по условиям финансирования не обнаружены, корректировка не вводилась.

Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи выражает мотивацию участников сделки и отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (финансовое давление, связанное с банкротством, родственные связи и другие отношения и др.).

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

Корректировка на рыночные условия (дату продажи)

Датой оценки является 24.09.2019. Объекты-аналоги №№ 1, 2 и 4 были выявлены в период, максимально приближенный к дате оценки. Таким образом, корректировка не требуется.

Объекты-аналоги №3 и №5 представляют собой цену сделки, совершенной в октябре 2018 и декабре 2017 года соответственно. На основании рыночных данных Оценщик проанализировал динамику рынка.

⁴² Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1914-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>, дата публикации 11.07.2019

Таблица 12.4. **Динамика рынка высококлассной офисной недвижимости**

Показатель	4 квартал 2017		4 квартал 2018		2 квартал 2019		Источник
	класс А	класс В	класс А	класс В	класс А	класс В	
Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв.м./год	22 923	14 074	25 207	14 867	25 415	15 682	https://content.knight frank.com
Динамика цен к дате оценки	11%	11%	1%	5%	0%	0%	
Динамика цен к дате оценки (среднее значение по высококлассной недвижимости)	11%		3%		0%		
Средневзвешенная цена, руб./кв.м	нет данных	нет данных	234 290	150 440	228 738	133 568	
Динамика цен к дате оценки	нет данных	нет данных	-2%	-11%	0%	0%	
Динамика цен к дате оценки (среднее значение по высококлассной недвижимости)	нет данных		-7%		0%		
Средневзвешенная цена, руб./кв.м	268 187,40	183 119,04	307 013,88	210 193,20	304 802,05	209 125,56	https://zдание.info/informer
Динамика цен к дате оценки	14%	14%	-1%	-1%	0%	0%	
Динамика цен к дате оценки (среднее значение по высококлассной недвижимости)	14%		-1%		0%		
Средневзвешенная цена, руб./кв.м	нет данных		316 707,65		320 943,50		https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/
Динамика цен к дате оценки	нет данных		1%		0%		
Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв.м./год	25 093	12 709	26 333	13 693	26 635	13 989	https://www2.colliers.com
Динамика цен к дате оценки	6%	10%	1%	2%	0%	0%	
Динамика цен к дате оценки (среднее значение по высококлассной недвижимости)	8%		2%		0%		
Итого (среднее значение)	11%		0%		0%		

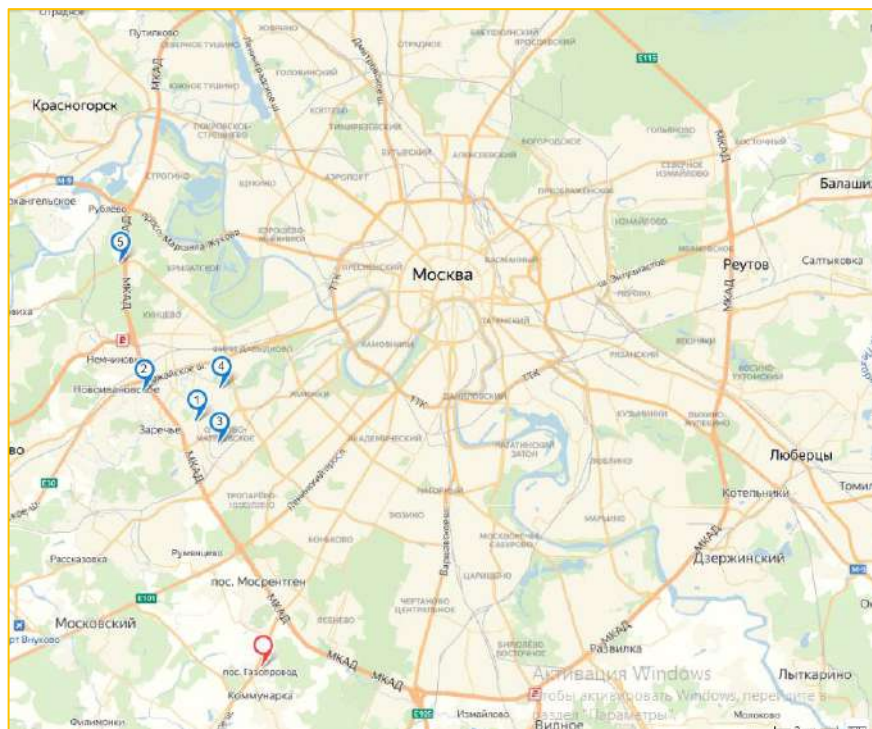


Исходя из выше изложенного, для объекта-аналога № 5 была сделана корректировка 11%в сторону увеличения; для объекта-аналога № 5 корректировка составила 0%.

Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на значительном удалении от центральных районов г. Москвы вблизи МКАД, таким образом, корректировка не требуется.



Синий маркер - объекты-аналоги №№1-5;
Красный маркер – оцениваемый объект

Рисунок 29. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов

Корректировка на площадь

Как правило, цена продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Влияние фактора площади объекта на его стоимость представлена в рамках анализа рынка. При расчете коэффициента была использована средняя зависимость.

Корректировка на площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} - 1 \right) \times 100\%, где$$

i – Корректировка на общую площадь;

K_{оц} – коэффициент относительной стоимости объекта оценки;

K_{ан} – коэффициент относительной стоимости объекта-аналога.

Таблица 12.5. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв.м	40 561,00 ⁴³	10 724,00	26 103,30	4 700,00	26 440,00	29 900,00
Коэффициент	0,55	0,63	0,58	0,68	0,58	0,57
Корректировка, %		-12	-4	-19	-4	-3

⁴³ Совокупная площадь объектов



Корректировка на общую площадь земельного участка

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различное обеспечение земельным участком. Оценщик проанализировал наличие избыточного земельного участка у объекта оценки и объектов-аналогов.

Таблица 12.6. Анализ наличия или отсутствия избыточного земельного участка

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь объекта, кв.м	40 561	10 724	26 103	4 700	26 440	29 900
Площадь земельного участка, кв.м	118 080,00	18 064	100 000,00	25 000,00	15 987,00	20 400,00
Корректировка, %	Выявлен избыточный земельный участок площадью 25 310 кв.м	По данным Публичной кадастровой карты, на земельном участке помимо здания бизнес-центра расположены другие здания. Наличие избыточного земельного участка не выявлено.	Многофункциональный комплекс (МФК) занимает 10Га. В состав комплекса входят несколько зданий различного назначения. Наличие избыточного земельного участка не выявлено.	Комплекс состоит из четырех корпусов разной этажности, связанных друг с другом переходами. Строения расположены на собственной огороженной территории в 2,5 га, общая площадь строения составляет 25500 кв. м. Наличие избыточного земельного участка не выявлено.	По данным Публичной кадастровой карты, на земельном участке расположено здание бизнес-центра и наземной парковки. Наличие избыточного земельного участка не выявлено.	Для строительства бизнес-центра был выделен участок земли общей площадью 2,04 га. В состав БЦ Паллау-РБ вошли два десятиэтажных офисных здания (56200 кв.м.) с единым наземным паркингом площадью 9700 кв.м. и подземной парковкой на 9600 кв.м. Наличие избыточного земельного участка не выявлено.

Площадь избыточного земельного участка по Объекту оценки составила 25 310 кв. м. Удельная стоимость земельного участка, рассчитанная в главе 11 настоящего Отчета, составила 9 329 руб./ кв. м. Таким образом, рыночная стоимость избыточного земельного участка округленно составляет 236 100 000 рублей. НДС не облагается.

Так как у объектов-оценки наличие избыточного участка не выявлено, корректировка проводится в конце путем прибавления стоимости избыточного земельного участка к стоимости объекта оценки.

Корректировка на состояние

Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой современные здания бизнес-центров, находящиеся в отличном техническом состоянии. Однако имеют различный уровень внутренней отделки.

Влияние фактора класса качества внутренней отделки на стоимости объекта представлена в рамках анализа рынка. При расчете коэффициента была использованы средние значения.

Корректировка на класс качества внутренне отделки рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

i – Корректировка на класс качества внутренней отделки;

$K_{\text{оц}}$ – коэффициент относительной стоимости объекта оценки;

$K_{\text{ан}}$ – коэффициент относительной стоимости объекта-аналога.



Таблица 12.7 **Корректировка на состояние объекта**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Состояние объекта	Улучшенная отделка - 30%; Без отделки - 70%	Улучшенная	Улучшенная	без отделки	Улучшенная	Без отделки
Коэффициент	0,94 ⁴⁴	1,07	1,07	0,89	1,07	0,89
Корректировка, %		-12	-12	6	-12	6

Класс объекта

Объект оценки и все объекты-аналоги относятся к высококлассной офисной недвижимости. Влияние фактора класса объекта на его стоимость представлено в рамках анализа рынка. Учитывая, что присвоение класса объекта не носит нормативных характер, здания класса В+ практически аналогичны зданиям класс А. Согласно рыночным данным, коэффициент может составлять 0,85-1,00, таким образом, корректировка на класс объекта не проводится.

Условия парковки

Влияние фактора условий парковки на стоимость объекта представлена в рамках анализа рынка. Наличие паркинга и наземной парковки обеспечивает классность объекта, оцениваемый объект и все объекты-аналоги обеспечены парковочными метрами, таким образом, корректировка не требуется.

Веса аналогов

После отбора лучших сопоставимых продаж и корректировки каждой из них для получения показателя стоимости оцениваемой недвижимости, эти показатели должны быть согласованы, что дает итоговую оценку стоимости. Не принято в практике оценки использовать простое среднеарифметическое показателей стоимости. Усреднение небольшого числа показателей приводит к результату, который может и не отражать действительную рыночную стоимость. Общепринятой процедурой является изучение каждой продажи и вынесение суждения о мере ее сопоставимости с оцениваемой недвижимостью. В целом, чем меньше количество и величина вносимых в цену сопоставимого объекта поправок, тем больший вес имеет данная продажа в процессе итогового согласования данных⁴⁵.

Расчет весов аналогов производился из принципа – чем больше абсолютное значение корректировок, применяемых к каждому объекту-аналогу, тем меньше сходство аналога с объектами оценки, и как следствие, меньший весовой коэффициент. Весовой коэффициент рассчитывался по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}, \text{ где}^{46}:$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Скорректированная удельная стоимость объекта-аналога № 3 существенно ниже аналогичных объектов, Оценщик предполагает наличие скрытых фактов, влияющих на стоимость объекта, таким образом, данному объекту-аналогу был присвоен вес 0%.

⁴⁴ Рассчитано как $0,7 \cdot 0,89 + 0,3 \cdot 1,07 = 0,94$

⁴⁵ Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ.–М.:РиО Мособлупрполиграфиздата, 1994.

⁴⁶ Слепцов С.В. Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе. <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>



Скорректированная удельная стоимость объекта-аналога № 4 существенно выше аналогичных объектов, Оценщик предполагает наличие скрытых фактов, влияющих на стоимость объекта, таким образом, данному объекту-аналогу был присвоен вес 0%.

Таблица 12.8 **Веса объектов-аналогов**

Наименование объекта	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Итого
Абсолютная валовая корректировка по второй группе поправок, % (Si)	24	16	25	16	9	
Промежуточный показатель ($1/(Si + 1)$)	0,81	0,86	0,00	0,00	0,92	2,59
Вес, %	31%	33%	0%	0%	35%	1,0000

Таблица 12.9. Расчет рыночной стоимости

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Местоположение	Москва, п. Сосенское, 23-й км Калужского шоссе, дмвл 14, стр. 2 и стр. 3	Москва, ЗАО, ул. Рябиновая, д. 26	Москва, ЗАО, Можайский район, Можайское шоссе, д. 165	Москва, Очаковское шоссе, д. 28	Москва, ЗАО, Можайский район, ул. Верейская, д. 29с154	Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, д. Раздоры, Рублево-Успенское шоссе 1-й км, д. 1А
Площадь, кв.м	40 561,0	10 724	26 103	4 700	26 440	29 900
Цена предложения, руб.		1 501 360 000	3 132 295 936	400 000 000	4 626 999 808	3 000 000 000
Цена предложения, руб. /кв.м		140 000	119 996	85 106	175 000	100 334
Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды - 11 906 кв.м.; право собственности - 4 081 кв.м	Право аренды
Корректировка, %		3	3	3	2	3
Скорректированная цена, руб./кв.м		144 200	123 596	87 660	178 741	103 344
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	x	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м полезной площади улучшений	x	144 200	123 596	87 660	178 741	103 344
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	x	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м полезной площади улучшений	x	144 200	123 596	87 660	178 741	103 344
Условия сделки	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена сделки	Цена предложения	Цена сделки
Корректировка, %	x	-14	-14	0	-14	0
Скорректированная цена, руб./кв.м полезной площади улучшений	x	123 904	106 200	87 660	153 583	103 344
Условия рынка (время продажи)	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	11.10.2018	Сентябрь 2019	01.12.2017
Корректировка, %	x	0	0	0	0	11
Скорректированная цена, руб./кв.м полезной площади улучшений	x	123 904	106 200	87 438	153 583	114 776



Показатель/Объект	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Базовая скорректированная цена, руб./кв.м полезной площади улучшений		123 904	106 200	87 438	153 583	114 776
Местоположение	Москва, п. Сосенское, 23-й км Калужского шоссе, дмвл 14, стр. 2 и стр. 3	Москва, ЗАО, ул. Рябиновая, д. 26	Москва, ЗАО, Можайский район, Можайское шоссе, д. 165	Москва, Очаковское шоссе, д. 28	Москва, ЗАО, Можайский район, ул. Верейская, д. 29с154	Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, д. Раздоры, Рублево-Успенское шоссе 1-й км, д. 1А
Корректировка, руб./кв.м	х	0	0	0	0	0
Площадь, кв.м.	40 561,0	10 724,0	26 103,3	4 700,0	26 440,0	29 900,0
Корректировка, %		-12	-4	-19	-4	-3
Назначение	Бизнес центр класса А	БЦ "West Plaza" класс В+	БЦ "Premium West" класс А	БЦ "Дорохофф" класса В+	БЦ "Верейская плаза I" класс В	БЦ "Pallau-RB" класса А
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Состояние объекта	Улучшенная отделка - 30%; Без отделки - 70%	Улучшенная	Улучшенная	без отделки	Улучшенная	Без отделки
Корректировка, %	х	-12	-12	6	-12	6
Условия парковки	наземная парковка и паркинг на 701 м/м	Подземный охраняемый паркинг на 88 м/м; наземный паркинг 246 м/м	наземная охраняемая парковка на 2000 парковочных мест	Наземная охраняемая парковка на 381 м/м	наземная парковка	наземный паркинг площадью 9700 кв.м. и подземная парковка на 9600 кв.м.
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Площадь земельного участка, кв.м	92 770	18 064	100 000	22 539	15 987	20 400
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Суммарная корректировка, %		-24	-16	-13	-16	3
Скорректированная цена, руб./кв.м		94 313	89 250	76 248	129 253	118 394
Суммарная абсолютная корректировка (по модулю), %		24	16	25	16	9
Вес, %		31%	33%	0%	0%	35%
Стоимость объекта, руб./кв.м с НДС	101 166					
Стоимость объекта, руб. с НДС	4 103 400 072					



Согласно данным анализа рынка, цена предложения высококлассных офисных объектов г. Москвы составляет 97 613 – 175 000 руб./кв. м с НДС; цена сделки может составлять 65 000 – 100 334 руб./кв. м с НДС. Таким образом, расчетное значение соответствует рыночным данным.

Таблица 12.10. **Итоговая корректировка на наличие избыточного земельного участка**

Показатель	Стоимость
Стоимость объекта, руб./кв. м с НДС	101 166
Стоимость объекта, руб. с НДС	4 103 400 072
Стоимость прав на земельный участок, руб. (округленно), в том числе	1 100 000 000
Стоимость избыточного земельного участка, руб.	236 100 000
Стоимость участка, относящегося к зданиям, руб.	863 900 000
Стоимость объекта, руб. без НДС	3 563 483 393
Стоимость объекта, руб./кв. м без НДС	87 855
Стоимость избыточного земельного участка	236 100 000
Общая стоимость объекта, руб. без НДС	3 799 583 393

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки, составляет 3 799 583 393 рублей без учета НДС.



Глава 13. РАСЧЕТ СТОИМОТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод прямой капитализации (ПК-метод) и метод капитализации по норме отдачи на капитал (КНО-метод).

КНО-метод, в свою очередь, имеет две модификации: метод дисконтирования денежных потоков (ДДП-метод) и метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Оценка недвижимости ПК-методом использует следующую формулу:

$$V = \frac{NOI_1}{R}, \text{ где:}$$

NOI_1 – наиболее типичный чистый операционный доход первого года;
 R – коэффициент (норма) капитализации.

ПК-метод используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки является действующим и соответствует наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок. При этом коэффициент капитализации рассчитывается методом рыночной выжимки (экстракции) на основе анализа соотношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым по своим характеристикам.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI_1 и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу (R). При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

Оценка недвижимости КРМ-методом использует следующую формулу:

$$V = \frac{NOI_1}{R},$$

С формальной точки зрения выражение выше совпадает с формулой оценки недвижимости ПК-методом. Но отличаются они методом расчета коэффициента капитализации. В КРМ-методе коэффициент капитализации учитывает постоянно изменяющийся поток доходов.

В КРМ-методе коэффициент капитализации определяется по формуле⁴⁷:

$$R = \frac{Y + SFF(k, i_p)}{K_c}$$

$$K_c = \frac{1 - (1+c)^k * (1+Y)^{-k}}{(Y-c) * a(k, Y)}, \text{ где}$$

Y – норма отдачи на капитал,
 i_p – ставка процента фонда возмещения,
 $SFF(n, i_p)$ – фактор фонда возмещения,
 K_c – коэффициент коррекции на изменение потока доходов во времени,
 k – срок экономической жизни объекта,
 c – индекс инфляции,
 $a(k, Y)$ – текущая стоимость единичного аннуитета.

Наиболее распространенной моделью изменения доходов является их ежегодное экспоненциальное увеличение: $I_q = I_1(1+c)^q-1$. С практической точки зрения это означает, что собственник для компенсации потерь, например, от инфляции, вынужден ежегодно повышать арендную плату в соответствии с инфляционным индексом.

⁴⁷ С.В.Грибовский «Методы капитализации доходов», Питер, 2006 г.



Оценка недвижимости ДДП-методом использует следующую формулу:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOIq}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k}, \text{ где:}$$

V – стоимость объекта оценки,

$k - 1, 2, \dots, q$ - интервалы планирования,

$NOIq$ - денежный поток (отрицательный или положительный) в интервал планирования q , приведенный к концу этого периода,

V_p – стоимость реверсии (продажи объекта оценки), определяемая делением NOI в первый постпрогнозный год на коэффициент капитализации для улучшений.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, объектов незавершенного строительства и реконструкции, то есть объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

Таким образом, определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом производят в два этапа:

- прогнозируют будущие доходы по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования;
- капитализируют будущие доходы в настоящую стоимость.

Обоснование применения метода капитализации по расчетным моделям

Объект недвижимости находится в отличном состоянии и используется как объект высококлассной офисной недвижимости, рынок аренды офисных помещений в состоянии «без отделки» достаточно развит. Таким образом, можно ожидать стабильное получение дохода в течение прогнозируемого периода. На основании визуального осмотра, оценщиком был сделан вывод, что 30% внутренней отделки относится к улучшенной, 70% помещений находится в состоянии «без отделки»

При отсутствии достаточного количества предложение по продаже и аренде объектов, аналогичных оцениваемому, оценщик отказался от расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции. Таким образом, ПК-метод в рамках настоящего отчета не применялся.

Учитывая нестабильность экономики и неопределенность, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости, предполагая трудности в прогнозировании денежных потоков на 5 лет, оценщик отказался от ДДП-метода и для расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода воспользовался методом капитализации доходов по расчетным моделям.

Применение метода капитализации доходов по расчетным моделям заключается в последовательном выполнении следующих действий прогнозируемого периода:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Определение арендной платы за право пользования имуществом (офисными помещениями)

Выбор единицы сравнения

В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения использовался показатель, который считается общепринятым к измерению доходной недвижимости – размер арендных платежей за 1 кв. м в год арендопригодной площади объекта. Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на исследуемом рынке.



Отбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов, учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

При подборе объектов-аналогов им предъявлялись следующие требования:

- аналог должен представлять собой встроенное нежилое помещение офисного назначения, расположенное в высококлассном бизнес центре (класс А или В+) в районе местоположения оцениваемого объекта.

Для оценки методом сравнения продаж, оценщиком был проанализирован рынок аренды аналогичных объектов недвижимости. В настоящем Отчете об оценке были выбраны следующие объекты.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.



Таблица 13.1 **Выбор объектов-аналогов**

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Сделка/предложение	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата сделки / предложения	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Местоположение	Москва, ЮАО, район Сюзное Орехово Борисово, ул. Ясенева, д. 1	Москва, ЮАО, район Сюзное Орехово Борисово, ул. Ясенева, д. 1	Москва, ЗАО, район Тропарёво-Никулино, ул. Родниковая, д. 18	Москва, ЮЗАО, район Теплый Стан, 21-й км Киевского шоссе, д. 3 стр. 1	Москва, ЮЗАО, район Теплый Стан, 21-й км Киевского шоссе, д. 3 стр. 1	Москва, ЗАО, район Тропарёво-Никулино, ул. Новоорловская, д. 7
Площадь, кв.м	32-80	207-447	1 720	150	382	140
Вид права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Тип объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Этаж расположения	2 или 5	1	3-6	5	8	3
Состояние объекта	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Тип отделки	Простая	Простая	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Тип здания	БЦ "Дубровка плаза", класс А	БЦ "Дубровка плаза", класс А	БЦ "Неополис", класс А	БЦ Бизнес Парк G10, класс А	БЦ Бизнес Парк G10, класс А	БЦ "Новопеределкино" класса В+
Арендная плата, руб./мес	-	-	-	199 950	509 333	-
Арендная ставка, руб.кв.м/год	15 500	13 500	15 000	15 996	16 000	16 000
Тип ставки	без КУ	без КУ	с КУ (кроме электричества)	без КУ	без КУ	без КУ
Источник информации	https://bcinform.moscow/biznes-centry/dubrovka-plaza.html	https://bcinform.moscow/biznes-centry/dubrovka-plaza.html	https://bcinform.moscow/biznes-centry/neopolis.html	https://bcinform.moscow/arenda-ofisa/id1092737/	https://bcinform.moscow/arenda-ofisa/id1092757/	https://bcinform.moscow/arenda-ofisa/id902838/



Формирование перечня элементов сравнения

Последовательные корректировки:

- корректировка на снижение цен в процессе торгов;
- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия сдачи в аренду;
- рыночные условия;

Независимые корректировки:

- местоположение;
- общая площадь;
- состояние помещений;
- класс объекта;
- условия парковки;
- этаж расположения;
- тип арендной ставки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

По данным анализа рынка, скидка на торг на рынке аренды в среднем составляет 5-9%, учитывая качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта, скидка на торг принимается на уровне 7%, как среднее значение указанного диапазона.

Корректировка на передаваемые имущественные права

На объект оценки и все объекты-аналоги передается право пользования и владения (право аренды), таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования (финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной, оплату в рассрочку и др.). В таких случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Учитывая, что какие-либо отличия объектов-аналогов от объекта оценки по условиям финансирования не обнаружены, корректировка не вводилась.

Корректировка на условия сдачи в аренду

Условия сдачи в аренды всех объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках сдачи в аренду, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не арендовывались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на рыночные условия

Датой оценки является 24.09.2019. Все объекты-аналоги были выявлены в период, максимально приближенный к дате оценки. Таким образом, корректировка не требуется.

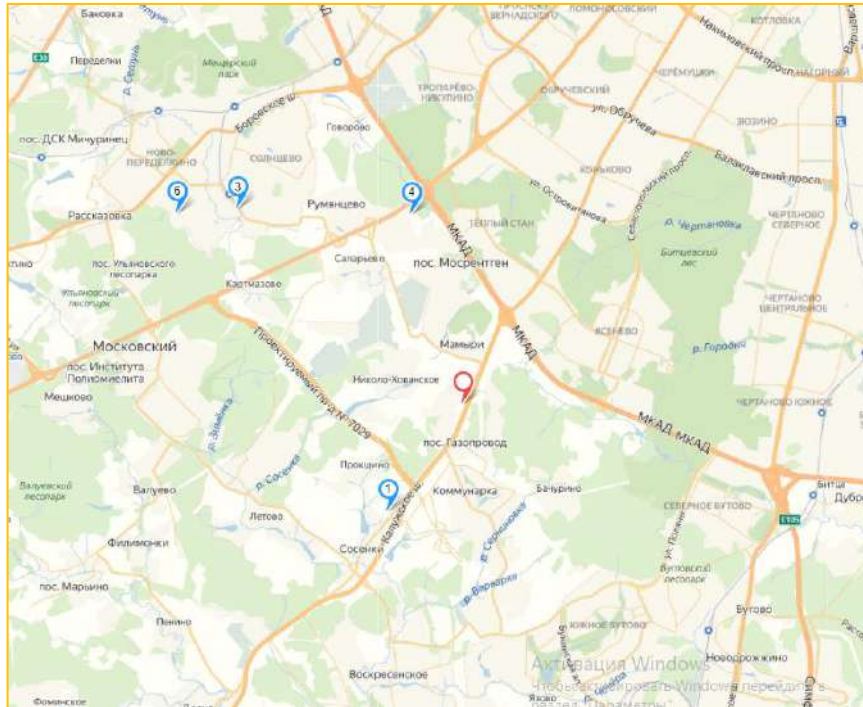
Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере



определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены за МКАД, вблизи объекта оценки. Таким образом, корректировка не требуется.



Синий маркер № 1 – объекты-аналоги №№ 1-2;
Синий маркер № 3 – объект-аналоги №3;
Синий маркер № 4 – объекты-аналоги №№ 4, 5;
Синий маркер № 6 – объект-аналоги №6;
Красный маркер – оцениваемый объект

Рисунок 30. **Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов**

Корректировка на площадь

Влияние фактора площади помещения на его арендную ставку представлена в рамках анализа рынка. Рынок аренды помещений высококлассной недвижимости представлен различными площадями. Существует спрос как на небольшие помещения общей площадью до 250 кв.м., так и на офисные блоки площадью свыше 1000 кв.м. Оценщик предполагает, что сдача объекта оценки в аренду будет происходить различными площадями в зависимости от существующего спроса, таким образом, корректировка на площадь не проводится.

Корректировка на этаж расположения объекта

Влияние фактора этажа расположения помещения на его арендную ставку представлена в рамках анализа рынка, согласно которому этаж расположения офисного объекта не оказывает существенного влияния на его арендную ставку. Принимая во внимание, низкую степень влияния фактора, корректировка на этаж не проводится.

Корректировка на состояние

Влияние состояния помещения (класс качества внутренней отделки) на арендную ставку помещения представлено в рамках анализа рынка.

Корректировка на класс качества внутренне отделки рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

i – Корректировка на класс качества внутренней отделки;
 $K_{\text{оц}}$ – коэффициент относительной стоимости объекта оценки;
 $K_{\text{ан}}$ – коэффициент относительной стоимости объекта-аналога.

Таблица 13.2 **Корректировка на состояние (для объектов в состоянии «без отделки»)**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Состояние объекта	Без отделки	Простая	Простая	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Коэффициент	0,89	1	1	0,89	1,07	1,07	1,07
Корректировка, %		-11	-11	0	-17	-17	-17

Таблица 13.3 **Корректировка на состояние (для объектов в состоянии «улучшенная»)**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Состояние объекта	Улучшенная	Простая	Простая	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Коэффициент	1,07	1	1	0,89	1,07	1,07	1,07
Корректировка, %		7	7	20	0	0	0

Класс объекта

Объект оценки и все объекты-аналоги относятся к высококлассной офисной недвижимости. Влияние фактора класса объекта на его арендную ставку представлено в рамках анализа рынка. Учитывая, что присвоение класса объекта не носит нормативных характер, здания класса В+ практически аналогичны зданиям класс А. Согласно рыночным данным, коэффициент может составлять 0,81-0,97, таким образом, корректировка на класс объекта не проводится.

Условия парковки

Влияние фактора условий парковки на арендную ставку объекта представлена в рамках анализа рынка. Наличие паркинга и наземной парковки обеспечивает классность объекта, оцениваемый объект и все объекты-аналоги обеспечены парковочными метрами, таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на тип арендной ставки

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-2, 4-5 представляют собой арендную ставку без учёта коммунальных платежей; объект-аналог №3 включает в состав арендной ставки плату за коммунальные платежи, таким образом, необходимо провести корректировку.

Корректировка была рассчитана по данным анализа рынка, расходы на коммунальные платежи составляют 8-14% от валового дохода. Т.к. в состав арендной ставки не включена плата за электричество, оценщиком принят нижнее значение указанного диапазона, т.е. 8%.

Таблица 13.4. **Расчет корректировки на тип арендной ставки, %**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Тип ставки	без КУ	без КУ	без КУ	с КУ (кроме электричества)	без КУ	без КУ	без КУ
Корректировка, %		0	0	-8	0	0	0

Веса аналогов

После отбора лучших сопоставимых продаж и корректировки каждой из них для получения показателя стоимости оцениваемой недвижимости, эти показатели должны быть согласованы, что дает итоговую оценку стоимости. Не принято в практике оценки использовать простое среднеарифметическое показателей стоимости. Усреднение небольшого числа показателей приводит к результату, который может и не отражать действительную рыночную стоимость. Общепринятой процедурой является изучение каждой продажи и вынесение суждения о мере ее сопоставимости с оцениваемой недвижимостью. В целом, чем меньше количество и величина вносимых в цену сопоставимого объекта поправок, тем больший вес имеет данная продажа в процессе итогового согласования данных⁴⁸.

Расчет весов аналогов производился из принципа – чем больше абсолютное значение корректировок, применяемых к каждому объекту-аналогу, тем меньше сходство аналога с объектами оценки, и как следствие, меньший весовой коэффициент. Весовой коэффициент рассчитывался по формуле:

⁴⁸Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. пер. с англ.–М.:РиО Мособлупрполиграфиздата, 1994.



$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}, \text{ где}^{49}:$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Таблица 13.5. **Веса объектов-аналогов (для объектов в состоянии «без отделки»)**

Наименование объекта	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Итого
Абсолютная валовая корректировка по второй группе поправок, % (S_i)	11	11	8	17	17	17	
Промежуточный показатель ($1/(S_i + 1)$)	0,9009	0,9009	0,9259	0,8560	0,8560	0,8560	5,2957
Вес, %	17%	17%	17%	16%	16%	16%	0,8384

Таблица 13.6. **Веса объектов-аналогов (для объектов в состоянии «улучшенная»)**

Наименование объекта	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Итого
Абсолютная валовая корректировка по второй группе поправок, % (S_i)	7	7	28	0	0	0	
Промежуточный показатель ($1/(S_i + 1)$)	0,9346	0,9346	0,7799	1,0000	1,0000	1,0000	5,6490
Вес, %	17%	17%	14%	18%	18%	18%	0,8230

Расчет рыночной арендной ставки представлен в таблице ниже.

⁴⁹ Слепцов С.В. Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе. <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>



Таблица 13.7. Расчет арендной ставки (для объектов в состоянии «без отделки»)

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Местоположение	Москва, п. Сосенское, 23-й км Калужского шоссе, дмвл 14, стр. 2 и стр. 3	Москва, ЮАО, район Сяжное Орехово Борисово, ул. Ясенева, д. 1	Москва, ЮАО, район Сяжное Орехово Борисово, ул. Ясенева, д. 1	Москва, ЗАО, район Тропарёво-Никулино, ул. Родниковая, д. 18	Москва, ЮЗАО, район Теплый Стан, 21-й км Киевского шоссе, д. 3 стр. 1	Москва, ЮЗАО, район Теплый Стан, 21-й км Киевского шоссе, д. 3 стр. 1	Москва, ЗАО, район Тропарёво-Никулино, ул. Новоорловская, д. 7
Площадь, кв.м	различная площадь	32-80	207-447	1 720	150	382	140
Арендная ставка, руб./кв.м/год		15 500	13 500	15 000	15 996	16 000	16 000
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		15 500	13 500	15 000	15 996	16 000	16 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	x	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м полезной площади улучшений	x	15 500	13 500	15 000	15 996	16 000	16 000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	x	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м полезной площади улучшений	x	15 500	13 500	15 000	15 996	16 000	16 000
Условия сделки	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	x	-7	-7	-7	-7	-7	-7
Скорректированная цена, руб./кв.м полезной площади улучшений	x	14 376	12 521	13 913	14 836	14 840	14 840
Условия рынка (время продажи)	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Корректировка, %	x	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м полезной площади улучшений	x	14 376	12 521	13 913	14 836	14 840	14 840
Базовая скорректированная цена, руб./кв.м площади улучшений		14 376	12 521	13 913	14 836	14 840	14 840



Показатель/Объект	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Местоположение	Москва, п. Сосенское, 23-й км Калужского шоссе, дмвл 14, стр. 2 и стр. 3	Москва, ЮАО, район Сюзное Орехово Борисово, ул. Ясенева, д. 1	Москва, ЮАО, район Сюзное Орехово Борисово, ул. Ясенева, д. 1	Москва, ЗАО, район Тропарёво-Никулино, ул. Родниковая, д. 18	Москва, ЮЗАО, район Теплый Стан, 21-й км Киевского шоссе, д. 3 стр. 1	Москва, ЮЗАО, район Теплый Стан, 21-й км Киевского шоссе, д. 3 стр. 1	Москва, ЗАО, район Тропарёво-Никулино, ул. Новороловская, д. 7
Корректировка, %	х	0	0	0	0	0	0
Площадь помещения, кв.м.	различная площадь	32-80	207-447	1 720,0	150,0	382,0	140,0
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0
Назначение	Торговое	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0
Этаж расположения	различные этажи	2 или 5	1	3-6	5	8	3
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0
Состояние объекта	Без отделки	Простая	Простая	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка, %	х	-11	-11	0	-17	-17	-17
Тип здания	БЦ класса А	БЦ "Дубровка плаза", класс А	БЦ "Дубровка плаза", класс А	БЦ "Неополис", класс А	БЦ Бизнес Парк G10, класс А	БЦ Бизнес Парк G10, класс А	БЦ "Новопеределкино" класса В+
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0
Тип ставки	без КУ	без КУ	без КУ	с КУ (кроме электричества)	без КУ	без КУ	без КУ
Корректировка, %		0	0	-8	0	0	0
Суммарная корректировка, %		-11	-11	-8	-17	-17	-17
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 795	11 144	12 800	12 340	12 344	12 344
Суммарная абсолютная корректировка (по модулю), руб., без учета скидки на торг		11	11	8	17	17	17
Вес, %		17%	17%	17%	16%	16%	16%
Арендная ставка, руб./кв.м/год с НДС	12 295						
Арендная ставка, руб./кв.м/год без НДС	10 246						



Таблица 13.8. Расчет арендной ставки (для объектов в состоянии «улучшенная»)

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Местоположение	Москва, п. Сосенское, 23-й км Калужского шоссе, дмвл 14, стр. 2 и стр. 3	Москва, ЮАО, район Сюзное Орехово Борисово, ул. Ясенева, д. 1	Москва, ЮАО, район Сюзное Орехово Борисово, ул. Ясенева, д. 1	Москва, ЗАО, район Тропарёво-Никулино, ул. Родниковая, д. 18	Москва, ЮЗАО, район Теплый Стан, 21-й км Киевского шоссе, д. 3 стр. 1	Москва, ЮЗАО, район Теплый Стан, 21-й км Киевского шоссе, д. 3 стр. 1	Москва, ЗАО, район Тропарёво-Никулино, ул. Новоорловская, д. 7
Площадь, кв.м	различная площадь	32-80	207-447	1 720	150	382	140
Арендная ставка, руб./кв.м/год		15 500	13 500	15 000	15 996	16 000	16 000
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		15 500	13 500	15 000	15 996	16 000	16 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	x	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м полезной площади улучшений	x	15 500	13 500	15 000	15 996	16 000	16 000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	x	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м полезной площади улучшений	x	15 500	13 500	15 000	15 996	16 000	16 000
Условия сделки	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	x	-7	-7	-7	-7	-7	-7
Скорректированная цена, руб./кв.м полезной площади улучшений	x	14 376	12 521	13 913	14 836	14 840	14 840
Условия рынка (время продажи)	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Корректировка, %	x	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м полезной площади улучшений	x	14 376	12 521	13 913	14 836	14 840	14 840
Базовая скорректированная цена, руб./кв.м площади улучшений		14 376	12 521	13 913	14 836	14 840	14 840
Местоположение	Москва, п. Сосенское, 23-й км Калужского шоссе, дмвл 14, стр. 2 и стр. 3	Москва, ЮАО, район Сюзное Орехово Борисово, ул. Ясенева, д. 1	Москва, ЮАО, район Сюзное Орехово Борисово, ул. Ясенева, д. 1	Москва, ЗАО, район Тропарёво-Никулино, ул. Родниковая, д. 18	Москва, ЮЗАО, район Теплый Стан, 21-й км Киевского шоссе, д. 3 стр. 1	Москва, ЮЗАО, район Теплый Стан, 21-й км Киевского шоссе, д. 3 стр. 1	Москва, ЗАО, район Тропарёво-Никулино, ул. Новоорловская, д. 7

Показатель/Объект	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Корректировка, %	х	0	0	0	0	0	0
Площадь помещения, кв.м.	различная площадь	32-80	207-447	1 720,0	150,0	382,0	140,0
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0
Назначение	Торговое	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0
Этаж расположения	различные этажи	2 или 5	1	3-6	5	8	3
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0
Состояние объекта	Улучшенная	Простая	Простая	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка, %	х	7	7	20	0	0	0
Тип здания	БЦ класса А	БЦ "Дубровка плаза", класс А	БЦ "Дубровка плаза", класс А	БЦ "Неополис", класс А	БЦ Бизнес Парк G10, класс А	БЦ Бизнес Парк G10, класс А	БЦ "Новопеределкино" класса В+
Корректировка, %		0	0	0	0	0	0
Тип ставки	без КУ	без КУ	без КУ	с КУ (кроме электричества)	без КУ	без КУ	без КУ
Корректировка, %		0	0	-8	0	0	0
Суммарная корректировка, %		7	7	12	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		15 383	13 398	15 613	14 836	14 840	14 840
Суммарная абсолютная корректировка (по модулю), руб., без учета скидки на торг		7	7	28	0	0	0
Вес, %		17%	17%	14%	18%	18%	18%
Арендная ставка, руб./кв.м/год с НДС	14 797						
Арендная ставка, руб./кв.м/год без НДС	12 331						

По данным анализа рынка, средняя арендная ставка в офисных помещениях Новой Москвы составляет для объектов класса А 11 832 руб./кв. м./год без НДС и КУ. Принимая во внимание состояние объекта, расчетное значение соответствует рыночным данным.

Определение арендной платы за право пользования имуществом (паркинг)

В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения использовался показатель – арендная плата за 1 машиноместо в месяц. .

Отбор объектов-аналогов

В качестве базы данных Оценщиком были использованы интернет-ресурс www.cian.ru .

Основные критерии отбора аналогов

- Расположение на окраине г. Москвы вблизи МКАД, в районе местоположения объекта оценки
- Открытая парковка/крытый паркинг

Таблица 13.9. **Расчет арендной ставки (для открытой парковки)**

Тип	Местоположение	Арендная ставка, руб./м/м/мес	Источник
открытая	Москва, НАО, Киевской шоссе, д. 6/1, БЦ Comcity	5 700	Не публичная оферта http://comcity.com.ru/about/parking/
открытая	Москва, ЮЗАО, ул. Академика Варги, д. 8, корп. 1, Бизнес-центр «Лейпциг»	6 600	https://www.bizcen.ru/msk/leypcig/
открытая	Москва, ЗАО, Очаковское ш., д. 34, Бизнес-центр «West Park», класс В	6 500	https://www.bizcen.ru/msk/west_park/
открытая	Москва, ЗАО, Большая Очаковская ул., д. 47А, Бизнес-центр «Очаково», класс В	6 000	https://www.bizcen.ru/msk/ochakovo/

Таблица 13.10. **Расчет арендной ставки (для крытого паркинга)**

Тип	Местоположение	Арендная ставка, руб./м/м/мес	Источник
подземный	Москва, НАО, Киевской шоссе, д. 6/1, БЦ Comcity	13 000	Не публичная оферта http://comcity.com.ru/about/parking/
подземный	Москва, 47-й километр МКАД, с21, БЦ "Боровский", класс А	15 000	https://www.bizcen.ru/msk/borovskiy/
подземный	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 2с5А	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/216133198/

Все объекты-аналоги соответствуют критериям выборки и используются в дальнейшем расчете.

Представленная выборка была проанализирована с помощью коэффициента вариации

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} * 100\%$$

где:

σ - среднеквадратическое отклонение,

\bar{X} - среднее значение.

Чем больше V, тем больше разброс значений признака вокруг средней, тем больше неоднородность совокупности. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, для рынка недвижимости значения коэффициента вариации, не выходящие за пределы 33%, принято считать нормальными.⁵⁰

Таблица 13.11. **Расчет коэффициента вариации**

Показатель	Открытый паркинг	Крытый паркинг
Стандартное отклонение	424	1 528
Среднее значение	6 200	13 333
Коэффициент вариации	6,8%	11,5%

⁵⁰ <http://www.financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>

Изменчивость вариационного ряда незначительная или средняя, таким образом, все объекты-аналоги используются в дальнейшем расчете.

На основании приведенного выше анализа выбора объектов – аналогов, используемых в оценке оценщик считает достаточно обоснованным выбор данных объектов-аналогов для использования их в оценке объекта оценки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По данным Ассоциации рынка недвижимости СтатРиет, скидка на торг может составлять 4-9%, в среднем скидка составляет 6%⁵¹.

Таблица 13.12 Расчет арендной ставки (для открытого паркинга)

Тип	Местоположение	Арендная ставка, руб./м/м/мес	Источник
открытая	Москва, НАО, Киевской шоессе, д. 6/1, БЦ Comcity	5 700	Не публичная оферта http://comcity.com.ru/about/parking/
открытая	Москва, ЮЗАО, ул. Академика Варги, д. 8, корп. 1, Бизнес-центр «Лейпциг»	6 600	https://www.bizcen.ru/msk/leypcig/
открытая	Москва, ЗАО, Очаковское ш., д. 34, Бизнес-центр «West Park», класс В	6 500	https://www.bizcen.ru/msk/west_park/
открытая	Москва, ЗАО, Большая Очаковская ул., д. 47А, Бизнес-центр «Очаково», класс В	6 000	https://www.bizcen.ru/msk/ochakovo/
	Стандартное отклонение	424	
	Среднее значение	6 200	
	Коэффициент вариации	6,8%	
	Среднее значение, руб.	6 200	
	Скидка на торг	6%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektyrovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/175-korrektyrovki-kvartir-opublikovano-11-07-2019-g/1870-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2019-goda
	Арендная плата, руб./место/мес. с НДС	5 828	
	Арендная плата, руб./место/мес. с НДС без КУ, округленно	5 800	
	Арендная плата, руб./место/мес. без НДС без КУ	4 833	

Таблица 13.13 Расчет арендной ставки (для крытого паркинга)

Тип	Местоположение	Арендная ставка, руб./м/м/мес	Источник
подземный	Москва, НАО, Киевской шоессе, д. 6/1, БЦ Comcity	13 000	Не публичная оферта http://comcity.com.ru/about/parking/
подземный	Москва, 47-й километр МКАД, с21, БЦ "Боровский", класс А	15 000	https://www.bizcen.ru/msk/borovskiy/
подземный	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 2с5А	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/216133198/
	Стандартное отклонение	1 528	
	Среднее значение	13 333	
	Коэффициент вариации	11,5%	
	Среднее значение, руб.	13 333	
	Скидка на торг	6%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektyrovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/175-korrektyrovki-kvartir-opublikovano-11-07-2019-g/1870-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2019-goda

⁵¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektyrovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/175-korrektyrovki-kvartir-opublikovano-11-07-2019-g/1870-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2019-goda>, дата публикации 11.07.2019

Тип	Местоположение	Арендная ставка, руб./м/м/мес	Источник
	Арендная плата, руб./место/мес. с НДС	12 533	
	Арендная плата, руб./место/мес. с НДС без КУ, округленно	12 500	
	Арендная плата, руб./место/мес. без НДС и КУ	10 417	

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД_i = S \times A, \text{ где:}$$

$ПВД_i$ – потенциальный валовый доход в i -том прогнозном году, руб.;

S – площадь (арендопригодная), кв. м;

A – размер арендной ставки, руб./год/кв. м;

Величина арендопригодной площади рассчитана как произведение общей площади помещений на коэффициент арендопригодной площади, данный коэффициент отражает соотношение общей площади и площади за вычетом мест общественного пользования, коридоров и т.д. и т.п.

По данным технического паспорта, коэффициент арендопригодной площади объекта оценки составляет 0,85.

Таблица 13.14 **Арендопригодная площадь**

Наименование	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади
Нежилое здание, кадастровый номер 77:17:0120114:3690, строение 3	20 402	17 381,6	0,85
Нежилое здание, кадастровый номер 77:17:0120114:3716, строение 2	20 159	17 286,3	0,86
Среднее			0,85

Оценщик проанализировал данный показатель на основании рыночных данных

Таблица 13.15. **Коэффициент арендопригодной площади в БЦ класса А г. Москвы**

№ п/п	Бизнес центр класса А	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Коэффициент	Источник информации
1	«Искра-Парк»	Ленинградский пр-т, д. 35, стр. 4	70 000	49 710	0,71	https://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2019/colliers_office_market_report_moscow_2018_rus.pdf?la=ru-RU
2	«Алкон II»	Ленинградский пр-т, д. 72	45 480	36 680	0,81	
3	«Орбион»	Большой б-р, д. 40	29 000	24 000	0,83	
4	«Icube»	Москва, Юго-Западный административный округ, Нахимовский пр., д. 58	24 870	19 154	0,77	https://cremap.pro/moscow/bc/icube/
5	«Gazoil Plaza»	Москва, Юго-Западный административный округ, Наметкина ул., д. 12, к. А	36 400	30 000	0,82	https://cremap.pro/moscow/bc/gazoil-plaza/
6	«Лотте Плаза»	Москва, Центральный административный округ, Новинский б-р, д. 8	78 643	73 400	0,93	https://cremap.pro/moscow/bc/lotte-plaza/

№ п/п	Бизнес центр класса А	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Коэффициент	Источник информации
7	«White Stone»	Москва, Центральный административный округ, 4-й Лесной пер., д. 4	49 500	39 000	0,79	https://cremap.pro/moscow/bc/white-stone/
8	«Дукат Плейс 3»	Москва, Центральный административный округ, Гашека ул., д. 6	33 000	31 000	0,94	https://cremap.pro/moscow/bc/dukat-pleys-3/
9	«Западные ворота»	Москва, Западный административный округ, Беловежская ул., д. 4	61 673	56 000	0,91	https://cremap.pro/moscow/bc/zapadnye-vorota/
10	«Кубик»	Московская область, г. Красногорск, Строителей б-р, д. 4, к. 3	18 000	16 800	0,93	https://cremap.pro/moscow/bc/kubik/
11	«Мебе one»	Московская область, г. Химки, Ленинградская ул., д. 25	45 000	31 000	0,69	https://cremap.pro/moscow/bc/mebe-one/
12	«Фьюжн парк»	Москва, Центральный административный округ, Усачева ул., д. 2, стр. 1	16 000	13 000	0,81	https://cremap.pro/moscow/bc/fyuzhn-park/
	Среднее значение				0,83	

Таким образом, коэффициент арендопригодной площади оцениваемого объекта соответствует рыночным данным и принимается в дальнейшем расчете.

Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице ниже.

Таблица 13.16 **Расчет потенциального валового дохода**

№ п/п	Показатель	Бизнес-центр
1	Площадь здания стр. 2, кв.м	20 159,0
2	Площадь здания стр. 3, кв.м	20 402,0
3	Общая площадь, кв.м	40 561,0
4	Коэффициент арендопригодной площади	0,85
5	Арендопригодная площадь, кв.м	34 476,9
6	Количество машиномест	701,0
7	в том числе машиноместа в закрытом паркинге	323
8	в том числе машиноместа на крыше (открытый паркинг)	378
9	в том числе машиноместа на открытой наземной парковке	61252
10	Арендная ставка в состоянии без отделки, руб./кв. м в год (без НДС)	10 246
11	Арендная ставка в состоянии с отделкой, руб./кв. м в год (без НДС)	12 331
12	Доля помещений в состоянии с отделкой	30%
13	Доля помещений в состоянии без отделки	70%
14	Арендная ставка в закрытом паркинге, руб. /место/мес без НДС	10 417
15	Арендная ставка в открытом паркинге, руб. /место/мес без НДС	4 833
16	ПВД от офисных помещений, руб.	374 820 891
17	ПВД от паркинга, руб.	62 299 000
18	ПВД от открытой наземной парковки, руб.	35 472 349
19	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год	472 592 240

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки помещений составляет действительный валовой доход.

⁵² Количество парковочных мест на открытой стоянке рассчитано Оценщиком на основании площади участка под парковку (определена по данным публичной кадастровой карты и составила 17 938 кв. м. (см. приложение № 1) и средней площади машиноместа с учетом прохода и проезда 29,33 кв. м. (рассчитано по паркингу: 20 563,7/701 = 29,33)

Поправка на потери при сборе арендной платы не учитывается, так как в настоящее время, в подавляющем большинстве случаев, установилась практика взимания авансовых платежей с арендатора, либо формирования возвращаемого фонда, за счет арендатора, в размере величины арендной платы за определенный период (обычно 1-3 месяца).

По данным анализа рынка, уровень вакансии для объектов класса А, расположенных вблизи МКАД (вблизи объекта оценки округа ЗАО, ЗАО, за МКАД) составляет:

Таблица 9.4.1. **Средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А**

Аналитическое агентство	Местоположение	Уровень вакансии	Период	Источник
Knight Frank	ТК-МКАД Юго-запад	10,3%	2 квартал 2019	https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf
	За МКАД	36,6%		
ILM	ЮЗАО после ЧТК	11,1%	2 квартал 2019	https://www.ilm.ru/review-s-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-ii-kvartal-2019-goda
	ЗАО после ЧТК	26,9%		
Colliers International	Юго-Запад	32%	2 квартал 2019	https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Office-2019
Среднее значение		23,4%		

Исходя из выше изложенного, уровень потерь от недозагрузки принят равным 23,4%.

Потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются, так как в современных условиях при сдаче помещений в аренду арендодатель, как правило, взимает с арендатора залог, тем самым страхуя риски неплатежей.

Таблица 13.17. **Расчет действительного валового дохода**

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год	472 592 240
Потери от недозагрузки, % от ПВД	23,4%
Потери от неплатежей, % от ПВД	0%
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	362 100 174

Расчет 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 (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата или налог на землю, расходы на страхование, затраты по охране территории.

К условно-переменным 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, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Налог на имущество

Согласно закону города Москвы от 05.11.2003 № 64 «О налоге на имущество организаций», налог на имущество составляет:

2019 - 1,6% от кадастровой стоимости объекта;

2020 - 1,7% от кадастровой стоимости объекта;

2021 - 1,8% от кадастровой стоимости объекта;

2022 - 1,9% от кадастровой стоимости объекта;

с 2023 - 2% от кадастровой стоимости объекта.

Учитывая, что метод капитализации по расчетным моделям предполагает прогноз типичных доходов и расходов, налог на имущество принят на уровне 2% от кадастровой стоимости.

Таблица 13.18. **Расчет налога на имущество**

Наименование	Значение
Налог на имущество, руб.	48 856 102,69
Ставка налога, %	2,0%
Кадастровая стоимость Здания (стр. 2), руб.	1 215 502 830,61
Кадастровая стоимость Здания (стр. 3), руб.	1 227 302 303,96

Налог на землю

Таблица 13.19. **Расчет налог на земельный участок**

Наименование	Значение
Налог на землю, руб.	14 482 904,51
Ставка земельного налога, %	1,5%
Кадастровая стоимость участка, руб.	1 228 947 120,00
Доля земельного участка, относящегося к оцениваемым зданиям	0,79 ⁵³

Эксплуатационные расходы

По данным анализа рынка, эксплуатационные расходы могут составлять 9-15% от валового дохода.⁵⁴ В состав эксплуатационных расходов входят:

- текущий ремонт;
- уборка помещений и территории;
- вывоз мусора и снега;
- прочие расходы на содержание и эксплуатацию

Эксплуатационные расходы приняты на уровне 12% от ДВД, как среднее значение указанного диапазона.

Расходы на безопасность

По данным анализа рынка, расходы на безопасность в среднем составляют 2% от валового дохода.⁵⁵

Расходы на страхование

Размер страховых отчислений был определен в соответствии с данными, опубликованными на сайте страховой компании Росгосстрах.⁵⁶

Таблица 13.20 **Тарифы на страхование**

Класс покрытия «Поименованные риски»	Здания	Оборудование	Товарные запасы
Предприятия торговли	0,03 – 0,08	0,04 – 0,10	0,05 – 0,12
Производственные предприятия	0,04 – 0,06	0,04 – 0,08	0,04 – 0,10

Расходы на страхование приняты на уровне 0,05% от стоимости объекта, полученной в доходном подходе, определенной с помощью функции MS Excel, методом подбора параметра.

Данная величина была рассчитана от результата рыночной стоимости, полученной в рамках доходного подхода, без учета земельного участка.

Таблица 13.21 **Расходы на страхование**

Наименование	Значение
Отчисления на страхование (от налогооблагаемой стоимости), %	0,05%
Стоимость объекта, полученной в доходном подходе, без учета стоимости земельного участка, руб. без учета НДС	1 608 727 788

⁵³ Оценщиком выявлен избыточный земельный участок общей площадью 25 310 кв.м. Таким образом, площадь земельного участка, относящегося к оцениваемым зданиям, составляет 92 770 кв.м. или 0,79.

⁵⁴ http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf

⁵⁵ http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf

⁵⁶ http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/index.wbp

Наименование	Значение
Расходы на страхование, руб.	804 364

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Коэффициент капитализации

По данным анализа рынка, коэффициент капитализации составляет 9,5-10%, учитывая качественные и количественные характеристики объекта оценки, коэффициент капитализации принят на максимальном уровне, т.е. 10%.

Таблица 13.22. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год	472 592 240
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	362 100 174
Налог на имущество (от налогооблагаемой стоимости), руб.	48 856 103
Расходы на страхование, руб.	804 364
Налог на землю, руб.	14 482 905
Коммунальные платежи	0
Эксплуатационные расходы	43 452 021
Расходы на безопасность	7 242 003
Итого, операционные расходы, руб.	114 837 395
Коэффициент операционных расходов, % от ДВД	31,71%
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	247 262 779
Коэффициент капитализации	10,00%
Рыночная стоимость, руб., без НДС	2 472 627 788
Рыночная стоимость, руб./кв. м, без НДС	60 961

Согласно данным анализа рынка, цена предложения высококлассных офисных объектов г. Москвы составляет 97 613 – 175 000 руб./кв. м с НДС; цена сделки может составлять 65 000 – 100 334 руб./кв. м с НДС. Таким образом, расчетное значение соответствует рыночным данным и близко к нижней границе рыночного диапазона.

Итоговая корректировка на наличие избыточного земельного участка

Оценщиком был выявлен избыточный земельный участок общей площадью 25 310 кв. м, рыночная стоимость прав на земельный участок составила 236 100 000 рублей.

Таким образом,

Таблица 13.21. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта

Показатель	Значение
Рыночная стоимость, руб., без НДС	2 472 627 788
Рыночная стоимость избыточного земельного участка, руб.	236 100 000
Общая стоимость объекта, руб. без НДС	2 708 727 788
В том числе:	
стоимость улучшений	1 608 727 788
земельный участок	1 100 000 000

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом по состоянию на дату оценки, составляет 2 708 727 788 рублей без учета НДС.

Глава 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект на дату оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой земельный участок была определена только сравнительным подходом. Таким образом, согласование не требуется.

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой нежилое здание с учетом стоимости прав на земельный участок была определена затратным, сравнительным и доходным подходом.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода определяются по следующим критериям:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу и характеру использования объекта;
- соответствие цели и назначению оценки;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

В рамках настоящей оценки был применен затратный, сравнительный и доходный подходы. Объект оценки относится к доходной недвижимости, целью его покупки, вероятнее всего будет получение дохода, следовательно, потенциальный покупатель больше заинтересован в результатах, отражающих возможности объекта приносить доход, а не в затратах на его строительство. Учитывая вышеизложенное. Затратному подходу был присвоен вес 0%, а результат используется проверочно, как максимально возможная стоимость объекта.

Таблица 14.1 **Определение весов учитываемых подходов к оценке**

Критерии согласования	Оценка критерия в баллах	Вес
Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах		
Сравнительный подход	1	50,0%
Доходный подход	1	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	2	100,0%
Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации		
Сравнительный подход	1	50,0%
Доходный подход	1	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	2	100,0%
Соответствие типу и характеру использования объекта		
Сравнительный подход	1	25,0%
Доходный подход	3	75,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	4	100,0%
Соответствие цели и назначению оценки		
Сравнительный подход	1	50,0%
Доходный подход	1	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	2	100,0%
Способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца		
Сравнительный подход	1	33,3%
Доходный подход	2	66,7%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	3	100,0%
Способность учитывать конъюнктуру рынка		
Сравнительный подход	1	50,0%
Доходный подход	1	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	2	100,0%

Критерии согласования	Оценка критерия в баллах	Вес
Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка		
Сравнительный подход	1	50,0%
Доходный подход	1	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
Сумма	2	100,0%

Таблица 14.2 **Определение весов примененных подходов по факторам влияния**

Наименование фактора	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	20%	0%	50,0%	50,0%
Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	15%	0%	50,0%	50,0%
Соответствие типу и характеру использования объекта	15%	0%	25,0%	75,0%
Соответствие цели и назначению оценки	15%	0%	50,0%	50,0%
Способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца	10%	0%	33,3%	66,7%
Способность учитывать конъюнктуру рынка	10%	0%	50,0%	50,0%
Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	15%	0%	50,0%	50,0%
Весовой коэффициент подхода	100%	0%	45%	55%

Ниже представлен результат расчетов рыночной стоимости объектов оценки

Таблица 14.3. **Согласование результатов**

Наименование подхода	Вес подхода, %	Стоимость, руб.
Затратный	0%	4 085 224 954
Сравнительный	45%	3 799 583 393
Доходный	55%	2 708 727 788
Рыночная стоимость, руб. без НДС		3 195 067 579
Рыночная стоимость, округленно, руб. без учета НДС		3 195 000 000
в том числе стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается		1 100 000 000
Рыночная стоимость, руб. с НДС		3 614 000 000

Рыночная стоимость объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки была определена на основании балансовой стоимости объектов.

Таблица 14.4. Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска	Инвентарный номер	Первоначальная стоимость, руб.	Доля, % (в общей балансовой стоимости объектов)	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Волокнисто-оптическая линия связи (ВОЛС). Сети связи и сигнализации	2015	00-000066	253 323,73	0,005%	125 986	104 988
2	Земельный участок 118080 +/- 120 кв.м по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д.Николо-Хованское, уч 74/9	2015	000000048	904 000 000,00	-	1 100 000 000	1 100 000 000
3	Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ	2014	000000086	6 463 838,30	0,128%	3 214 664	2 678 886
4	МФАТЦ- корп.А. Здание,площадь 20 402 кв.м.г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.	2015	000000088	2 216 480 021,88	43,847%	1 102 322 995	918 602 496
5	МФАТЦ- корп. Б. Нежилое здание,площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.	2015	00-000003	2 095 322 935,72	41,451%	1 042 067 888	868 389 906
6	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водопровод наружный (Водоснабжение диам. 50-100 мм.,диам. 200 мм.,диам. 150 мм.)	2015	00-000098	19 959 329,74	0,395%	9 926 382	8 271 985
7	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения (РУ-0,4 кВ 2 шт., ТП-2 шт.)	2015	00-000099	82 718 540,07	1,636%	41 138 448	34 282 040
8	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Хоз. быт.канализация (диам.50-110 мм)	2015	00-000100	7 692 411,77	0,152%	3 825 671	3 188 059

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска	Инвентарный номер	Первоначальная стоимость, руб.	Доля, % (в общей балансовой стоимости объектов)	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
9	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Ливневая канализация (диам.100 мм, водоотводящий коллектор диам.1000 мм протяженностью 172,9м,два ЛНС дождевых стоков)	2015	00-000101	20 437 308,31	0,404%	10 164 096	8 470 080
10	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения ливневых стоков (8 резервуаров,Q=9,0 куб.м/час)	2015	00-000102	14 603 190,27	0,289%	7 262 611	6 052 176
11	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз.бытовых стоков	2015	00-000103	7 343 566,33	0,145%	3 652 179	3 043 483
12	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водосточный трубопровод. Коллектор ручья	2015	00-000104	12 662 113,19	0,250%	6 297 254	5 247 712
13	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть телефонной канализации (Сети связи и сигнализации)	2015	00-000105	983 691,57	0,019%	489 220	407 683
14	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.	2015	00-000097	29 917 249,13	0,592%	14 878 759	12 398 966
15	Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", "П2")	2015	-	540 151 625,44	10,686%	268 633 848	223 861 540
	Итого			5 054 989 145,45	100,000%	3 614 000 000	3 195 000 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная по состоянию на 24.09.2019 округленно составляет:

3 614 000 000 (Три миллиарда шестьсот четырнадцать миллионов) рублей с учетом НДС, или

3 195 000 000 (Три миллиарда сто девяносто пять миллионов) рублей без учета НДС (округленно)

В том числе:

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Волокнисто-оптическая линия связи (ВОЛС). Сети связи и сигнализации	125 986	104 988
2	Земельный участок 118080 +/-120 кв.м по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д.Николо-Хованское, уч 74/9	1 100 000 000	1 100 000 000
3	Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ	3 214 664	2 678 886
4	МФАТЦ- корп.А. Здание, площадь 20 402 кв.м.г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.	1 102 322 995	918 602 496
5	МФАТЦ- корп. Б. Нежилое здание, площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.	1 042 067 888	868 389 906
6	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водопровод наружный (Водоснабжение диам. 50-100 мм.,диам. 200 мм.,диам. 150 мм.)	9 926 382	8 271 985
7	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения (РУ-0,4 кВ 2 шт., ТП-2 шт.)	41 138 448	34 282 040
8	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Хоз. быт. канализация (диам.50-110 мм)	3 825 671	3 188 059
9	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Ливневая канализация (диам.100 мм, водоотводящий коллектор диам.1000 мм протяженностью 172,9м,два ЛНС дождевых стоков)	10 164 096	8 470 080
10	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения ливневых стоков (8 резервуаров, Q=9,0 куб.м/час)	7 262 611	6 052 176
11	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз. бытовых стоков	3 652 179	3 043 483
12	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водосточный трубопровод. Коллектор ручья	6 297 254	5 247 712
13	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть телефонной канализации (Сети связи и сигнализации)	489 220	407 683
14	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.	14 878 759	12 398 966
15	Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", "П2")	268 633 848	223 861 540
	Итого	3 614 000 000	3 195 000 000

Глава 15. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Цель данной работы - «для принятия управленческих решений», в Здании на оценку указано о необходимости определить ликвидационную стоимость.

Ликвидационная скидка была определена на основании опроса Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада о величине залоговых дисконтов (ликвидационных скидках) предметов залога по сегментам.

Объект оценки относится к высококлассной офисной недвижимости и имеют среднюю степень ликвидности. Согласно данным опроса, ликвидационная скидка составляет 20-30%.

Таким образом, ликвидационная скидка принята на уровне 20%.

По данным ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, срок экспозиции офисных зданий составляет 3-10 месяцев⁵⁷. Учитывая площадь, местоположение и состояние объекта, срок рыночной экспозиции принят на уровне 9 месяцев.

Таблица 15.1. **Расчет ликвидационной стоимости**

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС
1	Волокнисто-оптическая линия связи (ВОЛС). Сети связи и сигнализации	125 986	104 988	100 788	83 990
2	Земельный участок 118080 +/-120 кв.м по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д.Никола-Хованское, уч 74/9	1 100 000 000	1 100 000 000	880 000 000	880 000 000
3	Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ	3 214 664	2 678 886	2 571 731	2 143 109
4	МФАТЦ- корп.А. Здание,площадь 20 402 кв.м.г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.	1 102 322 995	918 602 496	881 858 396	734 881 997
5	МФАТЦ- корп. Б. Нежилое здание,площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.	1 042 067 888	868 389 906	833 654 310	694 711 925
6	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водопровод наружный (Водоснабжение диам. 50-100 мм.,диам. 200 мм.,диам. 150 мм.)	9 926 382	8 271 985	7 941 106	6 617 588
7	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения (РУ-0,4 кВ 2 шт., ТП-2 шт.)	41 138 448	34 282 040	32 910 759	27 425 632
8	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Хоз. быт.канализация (диам.50-110 мм)	3 825 671	3 188 059	3 060 536	2 550 447

⁵⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1908-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>, дата публикации 11.07.2019

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС
9	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение Ливневая канализация (диам.100 мм, водоотводящий коллектор диам.1000 мм протяженностью 172,9м, два ЛНС дождевых стоков)	10 164 096	8 470 080	8 131 277	6 776 064
10	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения ливневых стоков (8 резервуаров, Q=9,0 куб.м/час)	7 262 611	6 052 176	5 810 089	4 841 741
11	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз.бытовых стоков	3 652 179	3 043 483	2 921 743	2 434 786
12	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водосточный трубопровод. Коллектор ручья	6 297 254	5 247 712	5 037 804	4 198 170
13	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть телефонной канализации (Сети связи и сигнализации)	489 220	407 683	391 376	326 147
14	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.	14 878 759	12 398 966	11 903 007	9 919 173
15	Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", "П2")	268 633 848	223 861 540	214 907 078	179 089 232
		3 614 000 000	3 195 000 000	2 891 200 000	2 556 000 000

Таким образом,

Ликвидационная стоимость объекта оценки, рассчитанная по состоянию на 24.09.2019 составляет:

2 891 200 000 (Два миллиарда восемьсот девяносто один миллион двести тысяч) рублей с учетом НДС,

или

2 556 000 000 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят шесть миллионов) рублей без учета НДС

Глава 16. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что:

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная по состоянию на 24.09.2019 округленно составляет:

3 614 000 000 (Три миллиарда шестьсот четырнадцать миллионов) рублей с учетом НДС, или

3 195 000 000 (Три миллиарда сто девяносто пять миллионов) рублей без учета НДС (округленно)

Ликвидационная стоимость объекта оценки, рассчитанная по состоянию на 24.09.2019 составляет:

2 891 200 000 (Два миллиарда восемьсот девяносто один миллион двести тысяч) рублей с учетом НДС, или

2 556 000 000 (Два миллиарда пятьсот пятьдесят шесть миллионов) рублей без учета НДС

В том числе:

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС
1	Волокнисто-оптическая линия связи (ВОЛС). Сети связи и сигнализации	125 986	104 988	100 788	83 990
2	Земельный участок 118080 +/-120 кв.м по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д.Никола-Хованское, уч 74/9	1 100 000 000	1 100 000 000	880 000 000	880 000 000
3	Газорегуляторное технологическое устройство - ГРПБ	3 214 664	2 678 886	2 571 731	2 143 109
4	МФАТЦ- корп.А. Здание, площадь 20 402 кв.м.г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 3. КПП -2 шт. освещение 1123 м.п.	1 102 322 995	918 602 496	881 858 396	734 881 997
5	МФАТЦ- корп. Б. Нежилое здание, площадь 20 159 кв.м., г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 стр. 2. освещение 960 м.п.	1 042 067 888	868 389 906	833 654 310	694 711 925
6	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водопровод наружный (Водоснабжение диам. 50-100 мм.,диам. 200 мм.,диам. 150 мм.)	9 926 382	8 271 985	7 941 106	6 617 588



№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. без учета НДС
7	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть электроснабжения (РУ-0,4 кВ 2 шт., ТП-2 шт.)	41 138 448	34 282 040	32 910 759	27 425 632
8	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Хоз. быт. канализация (диам.50-110 мм)	3 825 671	3 188 059	3 060 536	2 550 447
9	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Ливневая канализация (диам.100 мм, водоотводящий коллектор диам.1000 мм протяженностью 172,9м, два ЛНС дождевых стоков)	10 164 096	8 470 080	8 131 277	6 776 064
10	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения ливневых стоков (8 резервуаров, Q=9,0 куб.м/час)	7 262 611	6 052 176	5 810 089	4 841 741
11	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Очистные сооружения хоз. бытовых стоков	3 652 179	3 043 483	2 921 743	2 434 786
12	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Водосточный трубопровод. Коллектор ручья	6 297 254	5 247 712	5 037 804	4 198 170
13	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Сеть телефонной канализации (Сети связи и сигнализации)	489 220	407 683	391 376	326 147
14	Внутриплощадочные сети, инженерное обеспечение. Теплоснабжение газопроводное. Крышные газ.котельн. 2 шт.	14 878 759	12 398 966	11 903 007	9 919 173
15	Структурная парковка (г. Москва, п. Сосенское, Калужское ш., 23-й км, домовл. 14 соор.4 - "П1", "П2")	268 633 848	223 861 540	214 907 078	179 089 232
	Итого	3 614 000 000	3 195 000 000	2 891 200 000	2 556 000 000

Оценщик:

Худяков

Михаил Владимирович _____

Генеральный директор:

Котов

Денис Иванович _____

Глава 17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.11.2014 № 611;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;
7. Федеральный Стандарт Оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «НКСО».

Методические материалы

9. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 – 2014.
10. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. — М.: Финстатинформ, 1997.
11. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.

Источники рыночной и общей информации

Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

Объекты-аналоги для расчета стоимости земельного участка

КупиZемли

+7 (495) 215-53-37

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

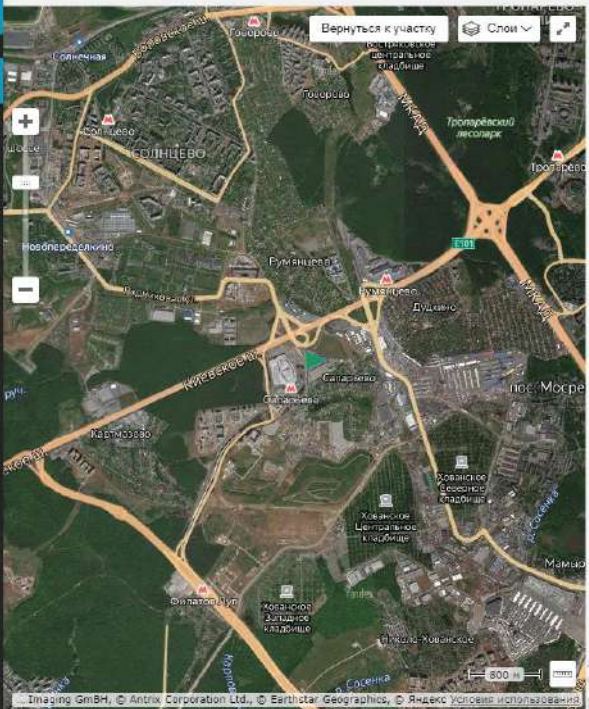
Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4730 Участок 2.0 га под торгово-развлекательный комплекс, Саларьево, Новая Москва район



Направление
Юго-Запад, Киевское 2 км.
Новая Москва район рядом с Саларьево

Категория / ВРИ
ЗНП / АТК

Рекомендуемые цели использования
Торгово-развлекательный комплекс,
Придорожный бизнес/АЗС/стоянка,
Промышленно-складской комплекс

Площадь, га
2

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:21:0110205:297

Стоимость
250 000 000 Р
(~1 250 000 Р за сотку)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

КупиZемли

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ


Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Юго-Запад > Москва > Румянцево

Лот №4446 Участок 15.0 га под жилищное строительство, Румянцево, Москва район



Направление
Юго-Запад, Киевское 3 км.
Москва район рядом с Румянцево

Категория / ВРИ
ЗНП

Рекомендуемые цели использования
Жилищное строительство малоэтажное,
Жилищное строительство многоэтажное/
среднеэтажное, Торгово-развлекательный комплекс

Площадь, га
15

Юридический статус
Собственность


Кадастровый номер
77.17.01110504:44

Стоимость
1 200 000 000 Р
(~80 000 Р за сотку)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Дополнительные изображения

← я ↻ kupizemli.ru Купить Участок 15.0 га под жилищное строительство, Румянцево, Москва район



Заказать обратный звонок


Цели использования >

Категории/ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок



Примыкает к шоссе

Участок под ИЖС

Участок с обременениями

На продажу выставлен земельный участок на первой линии Киевского шоссе в 3 км от МКАД площадью 15 га. Расположен в районе д. Румянцево, п. Московский г. Москва. К западу от участка расположен общественно-деловой центр Неополис, к северу ЖК Румянцево Парк, к востоку ТРЦ РИО. По северной стороне проходит ЛЭП 220кВт. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона


Компания

Текст Вашего сообщения

Оставить заявку

Описание: 15 Га под ИЖС. Оставить заявку Windows, перейдите в раздел "параметры".

Похожие участки в пределах 10 км.



Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

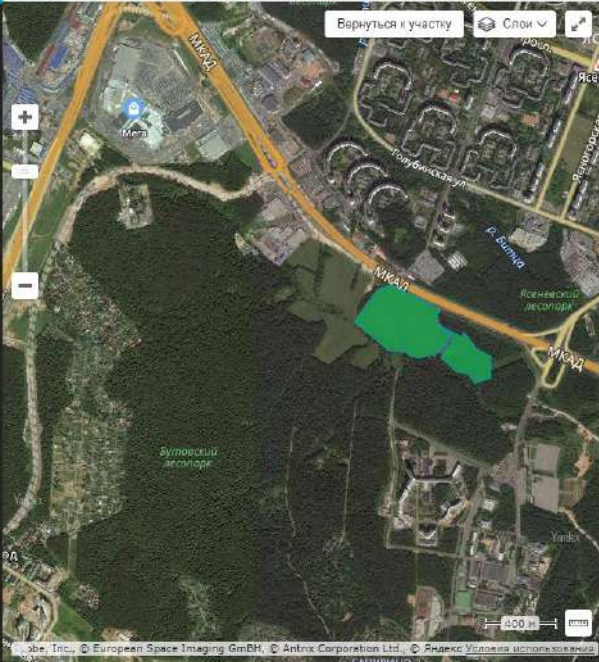
Районы

Добавить участок

Добавить участок

МКАД → Новая Москва → Мамыри

Лот №4679 Участок 17.3 га под торгово-развлекательный комплекс, Мамыри, Новая Москва район



Направление
МКАД
Новая Москва район рядом с Мамыри

Категория / ВРИ
ЗНП / АТК

Рекомендуемые цели использования
Торгово-развлекательный комплекс;
Придорожный бизнес/АЗС/Стоянка;
Промыленно-складской комплекс

Площадь, га
17.3

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер
50:21:0120316:1221

Стоимость
1 500 000 000 р

АКЦ (А86Z.053 П.3а сотку)
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**Оставить заявку или
Задать вопрос**

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Текст Вашего сообщения


Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Оставить заявку

Примыкает к шоссе Участки на МКАД

Участок под склад Участок с обременениями

Предлагается к продаже земельный участок площадью 17,3 га на первой линии МКАД, между Калужским и Варшавским шоссе. На севере примыкает к МКАД, по южной границе протекает ручей. На западе граничит с полем, на востоке с лесным массивом. По северной части участка проходит ЛЭП. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - многофункциональные общественные центры.



Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

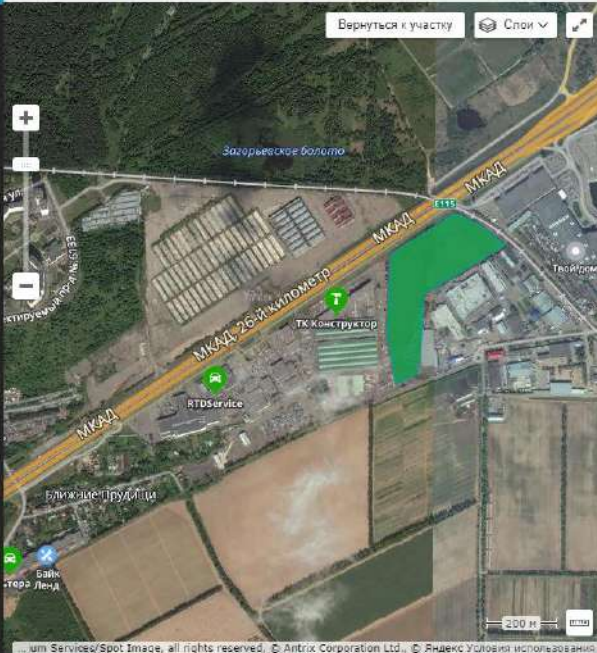
Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

МКАД > Ленинский > Совхоз им.Ленина

Лот №4087 Участок 6.89 га под торгово-развлекательный комплекс, Совхоз им.Ленина, Ленинский район



Направление
МКАД
Ленинский район рядом с Совхоз им.Ленина

Категория / ВРИ
ЭНП / АТК

Рекомендуемые цели использования
Торгово-развлекательный комплекс

Площадь, га
6.89

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:21:0040112:5877

Стоимость ₽ \$ €
700 000 000 ₽
(-1 015 966 ₽ за сотку)

Примыкает к шоссе Участки на МКАД

На 25 км внешней стороны МКАД предлагается к продаже земельный участок площадью 6,89 га. На западе примыкает к торговому комплексу Конструктор, на востоке к тц Твой Дом. Коммуникации проходят по границе. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.п. объектов). Получены технические условия: 1) водоснабжения торгового комплекса, 2) теплоснабжения торгового комплекса, 3) на хозяйственно-бытовую канализацию торгового комплекса, 4) на подключение объекта кап. строительства к сети газораспределения, 5) на подключение торгового комплекса к электросетям. Получена транспортная схема въезда и выезда на МКАД, технические условия на газ объем расхода 353,152 м3/час, электричество мощностью 1280 (кВт), водоснабжение и водоотведение 91м3/сут. срочно ТОРПШ БОНУС АГЕНТУ

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

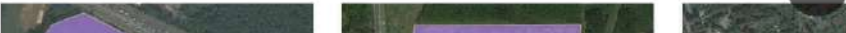
Ваш номер телефона


Компания

Текст Вашего сообщения

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км





+7 (495) 215-53-37

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

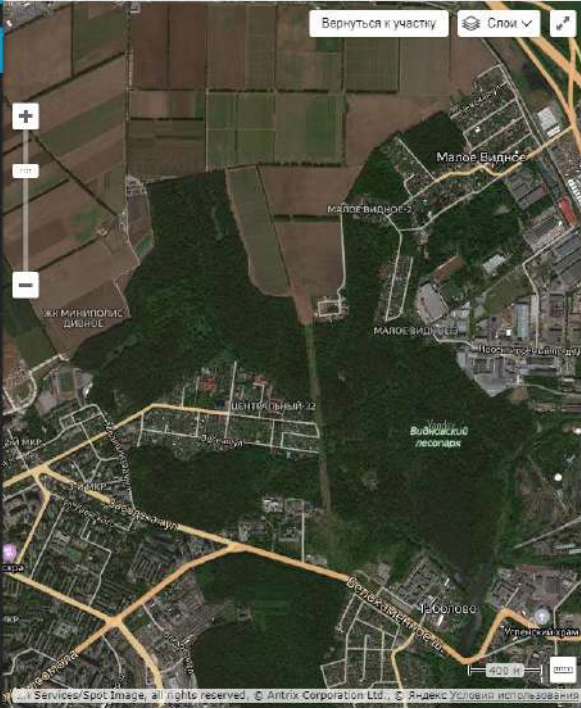
Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4775 Участок 11.66 га под торгово-развлекательный комплекс, Апаринки, Ленинский район



Направление:
Юг, Каширское 4 км.
Ленинский район рядом с Апаринки

Категория / ВРИ
ЗНП / АТК

Рекомендуемые цели использования
Торгово-развлекательный комплекс,
Промышленно-складской комплекс

Площадь, га
11.66 (возможность межевания от 0.15 га)

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:21:0040102:58

Стоимость P S €
1 282 600 000 P
(-1 100 000 P за сотку)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

+7 (495) 215-53-37

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Есть ТУ
Есть ТУ на газ
Есть ТУ на электричество

Индустриальный парк
Примыкает к шоссе

Земельный участок площадью 11,66 га находится в Ленинском районе Московской области на удалении 4 км от МКАД и примыкает к Каширскому шоссе.

Участок вытянутой формы расположен между Апаринками и Мисайлово. С северо-западной стороны от участка расположен производственный комплекс "Апаринки". В 600 м от массива находится электрическая подстанция.

На территории участка планируется размещение АЗС с магазином, кафе и складскими помещениями, 5 многофункциональных корпусов и 5 корпусов многоэтажных парковок. Получены ТУ на все коммуникации (газ, электричество, водоснабжение и канализация).

Категория земель - земли населенных пунктов, ВРИ - объекты розничной торговли; коммерческие объекты, не связанные с прживанием населения (бизнес-центры, отдельные офисы различных фирм, компаний и других т.п. объектов), объекты общественного питания.


**Оставить заявку или
Задать вопрос**

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

Я не робот 

Оставить заявку


Объекты-аналоги для сравнительного подхода

kfexpert/office/business-center/vest-plaza-os11758
Поиск

Жилая Коммерческая Зарубежная Инвестиции Услуги Еще Контакты
+7 (495) 023-08-12
Позвонить мне

Вест Плаза ID: os11758

Москва, ЗАО, м. Кунцевская, Рабинская улица, д. 26 [Посмотреть на карте](#)



Фотогалерея
Планировки

Продажа

от 140000 за м²

150 1360000

Площадь, м ²	Класс	Этажей
18780	B+	7

Вест Плаза - бизнес-центр класса B+

Год постройки: 2010

Расположение:

Объект находится в районе Очаково-Матвеевское Западного административного округа (ЗАО) Москвы. Удобный доступ к улицам Рабинская, Генерала Дорохова и Тропаревскому проезду. Расстояние до МКАД - 3,5 км, до ТТК - 13 километров. От метро «Славянский бульвар» до офиса можно доехать на бесплатном корпоративном автобусе. На муниципальном транспорте можно доехать от станций метро «Кунцевская» и «Молодцовская». Также до комплекса можно добраться от железнодорожных платформ «Кунцево» и «Сколково» для жителей пригородов.

Описание:

- Общая площадь 18 779,9 кв. м.
- В аренду - помещения 278 и 510 кв. м.
- Высота потолков: 3 - 3,5 м
- Помещения с отделкой
- Планировка: смешанная
- Высотосъемственная отделка общих зон
- Объект состоит из 3-х строений. Фонд выполнен в теплых тонах.
- Обустроенная территория: лавы, фонтан
- Установлены скоростные лифты LG
- Профессиональное управляющая компания

Техническое оснащение: центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения



Телекоммуникации: оптоволоконные сети, операторы связи - Велонет, Звезда Тельком

Паркинг: наземная парковка на 246 м/м, подземная парковка на 88 м/м. Парковочный коэффициент 1:150.

+7 (495) 023-08-12
Поделиться страницей

Выбрать офис

Продажа
Аренда
Р
£
€
0 — 300+ тыс. €
до м²
0 — 5000+ м²
Все варианты

Планировки	Площадь	Этаж	Цена	Описание
	18724 м ²	1-7	140 000 Р за м ²	 Подробнее

152

Москва МО • Московская область • Одинцовский район • Рабочий поселок Новоглазовское • Продажа • Коммерческая недвижимость • Офис • Ст. метро Молодёжная

Офис, 26103 м²

Москва, Можайское шоссе, д. 165

Молодёжная, 21 мин. Кунцевская, 26 мин. Крылатское, 29 мин.

13 августа (обновлено 22 августа) Просмотров: 53 № 7568018994785721403

Добавить в избранное

ПЛАНИРОВКА ТИПОВОГО ЭТАЖА
Индекс: БТИ 26103



3 132 295 936 Р

Следить за ценой

119 998 Р за м²

+7 (495) 761-43-09

ООО УК Глобал Плейс

Планировка
Схема размещения

Расположение
Объекты рядом

Инфраструктура
Достаточно развита

Транспорт
Средняя доступность

Аренда недорогих
ООО УК Глобал Плейс

Описание

26103 м² — общая площадь **1 этаж**

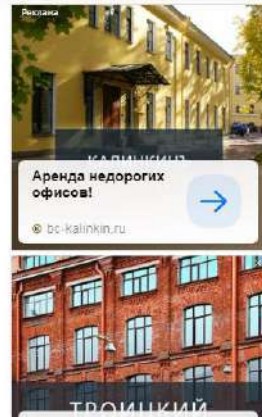
Вход отдельный	Охраняемой парковки нет	Канализации нет
Интернета нет	Пожарной сигнализации нет	Отопления нет
Кондиционеры нет	Мебели нет	Водопровода нет
Охраны нет	Лифта нет	Газа нет
Пропускной системы нет	Вентиляции нет	

8 этажей и подвал.
Общая площадь здания по БТИ 26 103,3 кв.м.
Объект сдан на 37%.
Центральные коммуникации. 5 интернет-провайдеров. Готовый к въезду бизнес-центр.

+7 (495) 761-43-09 ООО УК Глобал Плейс

Аренда недорогих офисов!

bc-kalinkin.ru



www.sold-online.ru/deals/#/?card=9792&layer=list&salefrm=6&dfreg=27&type=26&fseg=28&date=84,00:121&absstype=improv&absave...

Предложения | Новости | Сделки

Отфильтровать: Район: Москва | Тип: Все улучшения | Сегмент: Офисная | Статус продажи: Сделки | Дата: Январь 2016 - Февраль 2019

Обработано объектов: 46 | Средняя площадь улучшений, м²: 23 366 | Диапазон площадей улучшений, м²: 3 716 - 193 405 | Средняя стоимость м² улучшений, руб.: 171 252 | Диапазон стоимости м² улучшений, руб.: 12 732 - 314 118

Россия, Москва, улица Ленинская Слобода, 19
Площадь улучшений: 4 219 м²

86 642 руб/м² здания
Россия, Москва, улица Косыгина, 15
Площадь земельного участка: 39 624 м²
Площадь улучшений: 46 371 м²

215 759 руб/м² здания 252 498 руб/м² земли
Россия, Москва, Никитский переулоч, 7с1
Площадь земельного участка: 2 291 м²
Площадь улучшений: 12 006 м²

166 590 руб/м² здания 172 981 руб/м² земли
Россия, Москва, проспект Андропова, 18к9
Площадь улучшений: 30 895 м²

135 946 руб/м² здания
Россия, Москва, Очаковское шоссе, 28
Площадь улучшений: 4 700 м²

85 106 руб/м² здания
Россия, Москва, Лесная улица, 6
Площадь земельного участка: 1 944 м²
Площадь улучшений: 13 963 м²

149 047 руб/м² здания 1 070 530 руб/м² земли
Россия, Москва, Дубининская улица, 83с2
Площадь земельного участка: 26 773 м²
Площадь улучшений: 13 832 м²

Описание объекта

Тип Объекта	Земельный участок с улучшениями
Наименование и краткое описание Объекта	5 корпус БЦ «Дорохово»
Адрес:	Россия, Москва, Очаковское шоссе, 28
Федеральный округ	Центральный федеральный округ
Субъект Федерации	Москва
Город	Москва
Сегмент недвижимости	Офисная
Площадь улучшений кв.м	4 700
Технические данные на улучшения	Бизнес-центр класса В+; 4 этажа
Год постройки улучшений	2011

Статус

Сумма сделки, рублей	400 000 000
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь улучшений), рублей	85 106
Сумма сделки указана	Неизвестно
Статус продажи:	Сделки
Статус торгов:	Состоявшиеся
Дата проведения торгов / продажи:	2018-10-11
Предмет торгов	Продажа прав собственности
Природа актива	Частная собственность
Развитие объекта после сделки	Анализ сделки в новостях: http://www.sold-online.ru/blog/2016/11/prodana-zdanie-y-bc-dorohoff-y-moskva

Дополнительная информация

Источники информации: <https://zdanie.info/3697/3648/news/12658>

Все права защищены. ©2011

Офис, 26440 м² Класс В

Москва, Верейская улица, 29с154

М Славянский Бульвар, 20 мин. М Кунцевская, 22 мин. М Пioneрская, 26 мин.

19 августа 2010 г. (обновлено 8 часов назад) Просмотров: 262 № 5154725448710299163



4 626 999 808 Р

Следить за ценой

175 000 Р за м²

Прямая аренда

Показать телефон

Praxidium
Агентство



Расположение
Объекты рядом



Инфраструктура
Хорошо развитая



Транспорт
Средняя доступность



ТД НОВИКОВА

Описание

Прямая аренда.

26440 м² — общая площадь **6 этажей**

Бизнес-центр «Бизнес-центр "Верейская плаза I"»	Охрана	Вход общий
Класс бизнес-центра — В	Пропускная система	Вентиляция
Кондиционер	Охраняемая парковка	Мебели нет
	Пожарная сигнализация	

БЕЗ КОМИССИИ! Предложение от **СОБСТВЕННИКА**. Бизнес-центр "Верейская плаза I", Класс "В". Адрес: Верейская ул, д 29, стр 154, Москва. Общая площадь: 26440. **РАСПОЛОЖЕНИЕ:** Офисный комплекс расположен вблизи 4-х основных магистралей - Аминьевского, Можайского, Рублевского шоссе, Кутузовского проспекта, МКАД. До станций метро "Славянский бульвар" и Кунцевская" можно добраться за 7-10 минут на общественном транспорте. **ОПИСАНИЕ:** Здание в 2004 г. было полностью реконструировано. Реконструкция проводилась с заменой всех инженерных систем, кровли, ремонтом фасада и внутренней отделки помещений. В настоящее время "Верейская плаза I" - это современный деловой комплекс, отвечающий всем современным требованиям и высоким стандартам бизнес-центров класса "В", отличается удобством планировок, качественным инженерным оснащением и развитой внутренней инфраструктурой.. Этаж: Здание целиком. **ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЯ:** 26440 кв.м. Состояние помещений: С отделкой. Наземная парковка: 9 000руб. ВИП перед входом 12 500руб. УСН за м/м в месяц. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Спринклерная система пожаротушения. Интернет, телефония. Провайдер: ВипЛэнд- эксклюзивный провайдер, Охрана. Видеонаблюдение. Система контроля доступа. **Инфраструктура:** центральный ресепшн, кафе-ресторан, салон красоты, аптека, банкоматы. Данные коммерческие условия не являются публичной офертой. Для получения подробной информации о наличии и коммерческих условиях, пожалуйста, обращайтесь к консультантам.

Praxidium
Агентство



ТД НОВИКОВА

Недорогие офисы
в Приморском!

tr-novikova.ru



Нужен офис
у метро?

bc-zvenigorodsky.ru

← → ↻ Не защищено | www.sold-online.ru/deals/#?card=9593&layer=list&salefrm=6&freg=19.27&type=26&fseg=2&fdate=84.00121&abstype=improv&abs...

Предложения | Новости | Сделки

Отфильтровать | Регион: Москва, Московская область | Тип: Все улучшения | Сегмент: Офисная | Статус продаж: Сделки | Дата: Январь 2016 - Февраль 2019

Обработано объектов: 52 | Средняя площадь улучшений, м²: 23 976 | Диапазон площадей улучшений, м²: 3 395 - 193 405 | Средняя стоимость м² улучшений, руб.: 154 576 | Диапазон стоимости м² улучшений, руб.: 2 975 - 314 118

Россия, Москва, улица Ленинская Слобода, 19
Площадь улучшений: 4 219м²

86 642 руб/м² здания
Россия, Москва, улица Косыгина, 15
Площадь земельного участка: 39 624м²
Площадь улучшений: 46 371м²

215 759 руб/м² здания 252 498 руб/м² земли
Россия, Москва, Никитский переулок, 7с1
Площадь земельного участка: 2 291м²
Площадь улучшений: 12 906м²

166 590 руб/м² здания 872 981 руб/м² земли
Россия, Москва, проспект Андропова, 18к9
Площадь улучшений: 30 895м²

135 946 руб/м² здания
Россия, Москва, Очаковское шоссе, 28
Площадь улучшений: 4 700м²

85 106 руб/м² здания
Россия, Московская область, Подольск, улица Кирова, 19
Площадь земельного участка: 4 703м²
Площадь улучшений: 4 464м²

50 408 руб/м² здания 47 842 руб/м² земли
Россия, Москва, Лесная улица, 6
Площадь земельного участка: 1 944м²
Площадь улучшений: 13 963м²

Описание объекта

Тип Объекта	Встроенное помещение
Наименование и краткое описание Объекта	Офисные помещения в БЦ Pallau-RB
Адрес:	Россия, Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, деревня Раздоры, Рублево-Успенское шоссе, 1-й километр, 14
Федеральный округ	Центральный федеральный округ
Субъект Федерации	Московская область
Город	деревня Раздоры
Район города	Одинцовский
Сегмент недвижимости	Офисная
Площадь улучшений кв.м	29 900
Существующее использование улучшений	Бизнес-центр класса «А»
Собственник	«Ферро-Строй»

Статус

Сумма сделки, рублей	3 000 000 000
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь улучшений), рублей	100 334
Сумма сделки указана	Неизвестно
Статус продажи	Сделки
Статус торгов	Состоявшиеся
Дата проведения торгов / продажи	2017-12-01
Предмет торгов	Продажа прав собственности
Природа актива	Частная собственность
Развитие объекта после сделки	Анализ сделки в новостях: http://www.sold-online.ru/blog/2018/02/2a-3-mrd-nub-privatizacii-cosmoseya-crookolo-ofisy-vc-pallau-rb

Дополнительная информация

Источник информации	https://yutube.info/3a07/3a0709e1e111654
---------------------	---

Все права защищены. ©2011


Объекты-аналоги для доходного подхода (офисные помещения)

Я bsinform.moscow Бизнес-центр Дубровка Плаза - аренда офисов, телефон, адрес Ясневая улица, 1


БЦИнформ Аренда Продажа О проекте Москва 8(925)864 05 36

БЦИнформ > Бизнес-центры > Дубровка Плаза

Фото



Карта Панорама улицы



Информация о БЦ | Услуги | Описание | Отзывы | Похожие БЦ

БЦ Дубровка Плаза 6 Свободно

Помещения

Тип помещения	Этаж	Руб/м² в год	Руб в мес
Офис 32 м²	2	15 500	41 333
Офис 80 м²	5	15 500	103 333
Универсальное помещение/ ПСН 200 м²	1	12 500	208 333
Офис 207 м²	1	13 500	232 875
Офис 240 м²	1	13 500	270 000
Офис 447 м²	1	13 500	502 875

Свернуть

Контактные данные
Евгений Юрьевич
(отдел аренды)
(499)703 41 15

По будням с 08:00 до 22:00

Коммерческое предложение

Записаться на просмотр

Заказать звонок

Адрес БЦ: Ясневая улица 1, Округ ЮАО, Орехово-Борисово Южное район, Номер налоговой: 24

Ближайшее метро:
● (9 мин.) Славянка (9 мин.)
● Домодедовская (13 мин.)

Услуги БЦ

- Парковка: Всего 50 парковочных мест
- Электроэнергия: Не включена в стоимость
- Копирование
- УСН или НДС: НДС включен в стоимость
- Охрана: Электронный контроль доступа
- КУ: Не включены в стоимость
- Режим работы: По будням с 08:00 до 22:00
- Вентиляция: Приточно-вытяжная
- Кафе и ресторан: Кафе и ресторан
- Банкоматы
- Интернет и телефония
- Кондиционирование: Полное кондиционирование

Описание


Бизнес-центр «Дубровка Плаза» – это девятиэтажный деловой комплекс класса «А», площадь которого составляет 16 000 кв. м. Срок сдачи – весна 2015 года. Представленный офисный центр расположен в районе Орехово-Борисово Южное ЮАО. Уютные офисы ждут своих арендаторов.

Я [bciinform.moscow](#) Бизнес-центр Неополис - аренда офиса, телефон, адрес Родниковая улица, 18

БЦИнформ | Аренда | Продажа | О проекте | Москва | 8(925)308 82 42

БЦИнформ > Бизнес-центры > Неополис

Фото



Информация о БЦ | Услуги | Описание | Отзывы | Похожие БЦ

БЦ Неополис A+

Помещения: **Аренда** | Продажа | 5 Свободных

Тип помещения	Этаж	Руб/м ² в год	Руб в мес
Сердечко Офис 1720 м ²	6	15 000	2 150 000
Сердечко Офис 1720 м ²	5	15 000	2 150 000
Сердечко Офис 1720 м ²	4	15 000	2 150 000
Сердечко Офис 1720 м ²	3	15 000	2 150 000
Сердечко Офис 15800 м ²	1-9	15 000	19 750 000

Свернуть

Контактные данные
Эдуард Гербертович
 (отдел аренды)
+7 (925) 308 82 42

Коммерческое предложение

Записаться на просмотр

Заказать звонок

Адрес БЦ
 Родниковая улица 18
 Округ ЗАО
 Тропарево-Никулино район
 Номер налоговой: 29

Ближайшее метро
 ● Саларьево (7 мин.)
 ● Руянецово (21 мин.)

Услуги БЦ

- Парковка**: Гостевая парковка, всего 1000 парковочных мест.
- Электроэнергия**: Не включена в стоимость.
- Солнечный**
- УСН или НДС**: НДС включен в стоимость.
- Охрана**: Электронный контроль доступа.
- KV**: Включены в стоимость.
- Описание**

- Режим работы**
- Вентиляция**: Приточно-вытяжная.
- Кафе и ресторан**: Кафе и ресторан.
- Банкоматы**
- Интернет и телефония**
- Кондиционирование**: Полное кондиционирование.

Карта | Панорама улицы

bcinform.moscow **Объявление № 1092737: Снять Офис 150 м² в БЦ Бизнес парк G10**

БЦИнформ | Аренда | Продажа | О проекте | Москва | 8(925)308 82 42

БЦИнформ > Аренда офиса > Офис 150 м² в БЦ Бизнес парк G10

Объявление № 1092737: Аренда офиса 150 м² в БЦ «Бизнес парк G10»

Условия аренды

Тип	Этаж	Метраж	Руб/м² в год	Руб в мес
Офис	5	150	15 996	199 950

Смотреть другие площади в этом БЦ

Контактные данные
Эдуард Гербертович
 (отдел аренды)
+7 (925) 308-XX-XX

Круглосуточно

Записаться на просмотр

Заказать звонок

Адрес объекта
 БЦ «Бизнес парк G10»
 Киевское шоссе 21-й килом
 Округ ЮЗАО
 Теплый Стан район
 Номер налоговой: 51

Ближайшее метро

- Румянцево (3 мин.)
- Румянцево (9 мин.)
- Саларьево (14 мин.)

Описание

В помещении выполнен современный дизайнерский ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. Офис свободной планировки - возможна установка легких перегородок. Подготовлены все коммуникации и устроены разводки для комфортного размещения в офисе до 18 рабочих мест.

Данные обновлены 08-08-2019 07:20 (мск)

Похожие бизнес-офисы: [по метро](#) [по району](#)

НАЙДЕМ ЛУЧШИЙ ОФИС

bcinform.moscow **Объявление № 1092757: Снять Офис 382 м² в БЦ Бизнес парк G10**

БЦИнформ | Аренда | Продажа | О проекте | Москва | 8(925)308 82 42

БЦИнформ > Аренда офиса > Офис 382 м² в БЦ Бизнес парк G10

Объявление № 1092757: Аренда офиса 382 м² в БЦ «Бизнес парк G10»

Условия аренды

Тип	Этаж	Метраж	Руб/м² в год	Руб в мес
Офис	8	382	16 000	509 333

Смотреть другие площади в этом БЦ

Контактные данные
Эдуард Гербертович
 (отдел аренды)
+7 (929) 684 49 34

Круглосуточно

Записаться на просмотр

Заказать звонок

Адрес объекта
 БЦ «Бизнес парк G10»
 Киевское шоссе 21-й килом
 Округ ЮЗАО
 Теплый Стан район
 Номер налоговой: 51

Ближайшее метро

- Румянцево (3 мин.)
- Румянцево (9 мин.)
- Саларьево (14 мин.)

Описание

Просторный стильный офис с дизайнерской отделкой с использованием дорогостоящих материалов, панорамное остекление с видом на Тропаревский лесопарк, продуманная планировка - open space + несколько кабинетов, переговорная комната, зона кухни, собственный санузел, приточно-вытяжная вентиляция с рекуперацией воздуха, встроенные потолочные кондиционеры для индивидуальных настроек охлаждения, интернет, телефония.

Данные обновлены 08-08-2019 07:58 (мск)

Похожие бизнес-офисы: [по метро](#) [по району](#)

bcinform.moscow Бизнес-центр Бизнес парк G10 - аренда офиса, телефон, адрес Киевское шоссе, 21-й к...

БЦИнформ Аренда Продажа О проекте Москва 8(925)308 82 42

БЦИнформ > Бизнес-центры > Бизнес парк G10

Фото

Информация о БЦ | Услуги | Описание | Отзывы | Похожие БЦ

Услуги БЦ

- Парковка: Гостевая парковка, всего 2000 парковочных мест
- Электроэнергия: Не включена в стоимость
- УСН или НДС: НДС включен в стоимость
- Охрана: Электронный контроль доступа
- КУ: Не включены в стоимость
- Режим работы: Круглосуточно
- Вентиляция
- Банкоматы
- Интернет и телефония
- Кондиционирование: Полное кондиционирование

Карта Панорама улицы

bcinform.moscow Объявление № 902838: Аренда офиса 140 м² в БЦ Новопеределкино

БЦИнформ Аренда Продажа О проекте Москва 8(925)308 82 42

БЦИнформ > Аренда офиса > Офис 140 м² в БЦ Новопеределкино

Фото

Объявление № 902838: Аренда офиса 140 м² в БЦ «Новопеределкино» В+

Условия аренды

Тип	Этаж	Метраж	Руб/м² в год	Руб в мес
Офис	3	140	16 000	186 667

Смотреть другие площади в этом БЦ

Адрес объекта: БЦ «Новопеределкино», Новоорловская улица 7, Округ ЗАО Тропарёво-Никулино район, Номер налоговой: 29

Ближайшее метро: Саларьево (38 мин.)

Контактные данные: Елена Сергеевна (отдел аренды), +7 (925) 308 82 42

Круглосуточно

Залиться на просмотр

Заказать звонок

Описание: Сдается офисный блок с отличным ремонтом. Ремонт был закончен в 2017 году. Планировка Open space. Окна большие от потолка до пола. Стены под покраску. Напольное покрытие ламинат и плитка. Проведены приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование. В ставку входит НДС без КУ.

Данные обновлены 22-09-2018 12:06 (нск)

Похожие бизнес-офисы: по метро по району

НАЙДЕМ ЛУЧШЕЕ ОТВЕТЕНИЕ Отправьте нам сообщение

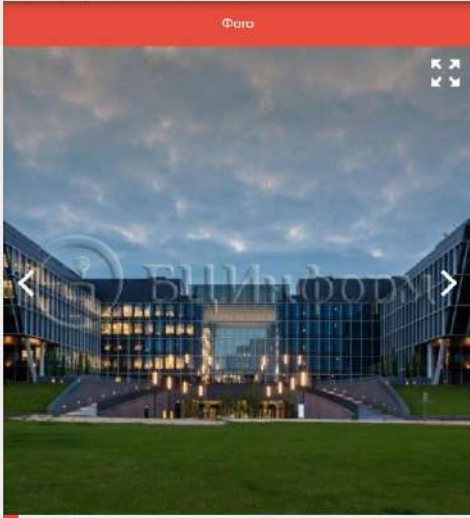
Паркинг

bcinform.moscow Бизнес-центр Comcity - аренда помещений, телефон, адрес Киевское шоссе, 6

БЦИнформ | Аренда | Продажа | О проекте | Москва | 8(926)418 89 26

БЦИнформ > Бизнес-центры > Comcity

Фото



Карта | Панорама улицы

Информация о БЦ | Услуги | Описание | Отзывы | Похожие БЦ

интерьеру, мебели, сантехникой, кондиционированием и другими удобствами. Индивидуальное и распоряжение арендаторов также будут предоставлены все необходимые телекоммуникационные опции, включая открытую зону Wi-Fi. Для удобства автовладельцев в цоколе планируется обустройство огромного паркинга.

Условия аренды в БЦ «Comcity»

БЦ «Comcity» предоставляет арендаторам условия, которые позволят полностью сосредоточиться на развитии бизнеса.

Аренда помещений в бизнес-центре «Comcity»

Арендаторы смогут выбрать блоки со свободной планировкой и чистой отделкой. БЦ «Comcity» – это прекрасный вариант для развития бизнеса любого уровня.

Отзывы

Оставить отзыв

Имя

Должность

Название организации

Отзыв

Максим, 5

Узнав про КомСити поехали на территорию (самый и строгий с арендаторами арендаторы с работников) по 1000р за превышение 20км/ч. Приятно что парковка на улице стоит 5700р/месяц а крытая 13000р/месяц и возво парковка поинтереснее

www.biz-spb.ru Бизнес-центр «Лейпциг»: адрес, цены, аренда офиса или помещения – Снять офис без п...

Биз-цен | спб | мск

Прямая аренда офиса без комиссии


Бизнес-центр «Лейпциг»

Класс В+ | 8 495 369-44

Офисы 964...982,4 м² | Ставка 1 042 Р/мес

Записаться на просмотр...

Адрес или объект | Найти | Сохранить объект



ул. Академика Варги, д. 8, корп. 1
ЮЗАО округ, район, налоговая № 28

- Тропарёво - 20 мин. 227, 227к
- Теплый Стан - 22 мин. 227 227, 227к
- круглосуточно

Характеристики



Договор 11 месяцев, предоплата первого и последнего месяца
Предоставляем юр. адрес, гарантийное письмо для регистрации фирмы

Оплата Работаем с НДС
НДС и экс. расходы входят в ставку

Вход Для арендаторов по пропуску, для клиентов по документу

Интернет МТС, Билайн, Акадо, Ростелеком

Парковка 208 мест, 6600 Р/мес

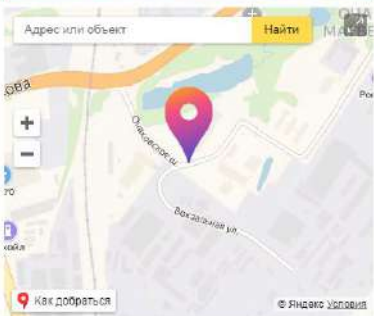
Интернет

www.biz-sen.ru Бизнес-центр «West Park»: адрес, цены, аренда офиса или помещения – Снять офис...

Биз-цен СПб МСК

Прямая аренда офиса без комиссии

Адрес или объект Найти





Как добраться

Бизнес-центр «West Park»

Класс В | 8 495 369-44

Офисы 10,3...3583 м² Ставка 833...1 500 Р/мес

Здание бизнес-центра было отреставрировано в 2012 году

Очаковское ш., д. 34
 ЗАО округ: Очаково-Матвеевское район, налоговая № 29
 ● Славянский бульвар ~14 мин. ☞ шатл-бас
 ● Кунцевская ~36 мин. ☞ 575м
 ● Проспект Вернадского ~1 час ☞ 120
 ○ круглосуточно, кроме выходных

Характеристики

Договор 11 месяцев, предоплата первого и последнего месяца
 Предоставляем юр. адрес

Оплата Работаем с НДС
 НДС и экс. расходы входят в ставку

Вход Для арендаторов свободный, для клиентов свободный

Интернет WiLanD

Парковка 420 мест, 6500 Р/мес


8 495 369-44

www.biz-sen.ru Бизнес-центр «Очаково»: адрес, цены, аренда офиса или помещения – Снять офис 6...

Биз-цен СПб МСК

Прямая аренда офиса без комиссии

Адрес или объект Найти





Как добраться

Бизнес-центр «Очаково»

Класс В | 8 495 369-44

Офисы 17,5...173 м² Ставка 417...1 167 Р/мес

Для проведения деловых встреч арендаторы могут воспользоваться переговорными комнатами

Большая Очаковская ул., д. 47А
 ЗАО округ: Очаково-Матвеевское район, налоговая № 29
 ● Юго-Западная ~20 мин. ☞ 629м
 ● Проспект Вернадского ~35 мин. ☞ 497м, 374м, 120, 793, 810, 788
 ● Кунцевская ~36 мин. ☞ 575м, 610
 ○ круглосуточно

Характеристики

Договор 11 месяцев, предоплата первого и последнего месяца
 Предоставляем юр. адрес, гарантийное письмо для регистрации фирмы

Оплата Работаем с НДС
 комм. услуги и НДС входят в ставку

Вход Для арендаторов по пропуску, для клиентов по документу

Интернет Мегатон, Билайн, МТС, Йота

Парковка 300 мест, 6000 Р/мес

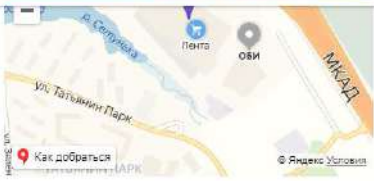

8 495 369-44

Интернет
 Мелитин
 Байлин

Отправьте нам сообщение

www.biz-ten.ru Бизнес-центр «Боровский»: адрес, цены, аренда офиса или помещения – Снять офис...

Биз-цен спб мск **Бизнес-центр «Боровский»** Записаться на просмотр...
 Класс **A1** 8 495 369-44

п. Московский, дер. Говорово, 47 км МКАД, стр. 21
 Пригород, налоговая № 51
 Юго-Западная ~10 мин.
 круглосуточно

Характеристики

Договор 11 месяцев, предоплата первого и последнего месяца
 Предоставляем юр. адрес

Оплата Работаем с НДС
 экс. расходы входят в ставку

Вход Для арендаторов по пропуску, для клиентов по документу

Интернет Соинтел

Парковка 432 мест, 15000 в/мес


Другое Коммунальные платежи и электроэнергия оплачивается отдельно
 НДС оплачивается дополнительно

8 495 369-44

Свободные офисы

Офис	Этаж	Ставка	В месяц
632,4 м²	6	1292 р	816 850 р/мес
732 м²	4	1292 р	945 500 р/мес

Что ещё
 Коммунальные платежи и электроэнергия оплачивается отдельно
 НДС оплачивается дополнительно




Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
 Отправить нам сообщение

www.ciaip.ru Аренда гаража 16.3м² Боровское ш., 2с5А, Москва, ЗАО, р-н Солнцево м. Говорово - 6...

Машинместо, 16,3 м²
 Москва ЗАО р-н Солнцево Боровское ш. 2с5А На карте
 Говорово · 6 мин. пешком Солнцево · 29 мин. пешком Озерная · 36 мин. пешком
 Боровское шоссе, 3 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



5 фото

16,3 м² **Многоуровневая** **Машинместо**
 Площадь Парковка Тип

Сдаются 2 машины /места рядом
 5 этаж. Удобный заезд. Оплата 12 тыс. за каждое. Сдаются каждое отдельно.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 985 170-29-71
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Условия сделки

Цена	Срок аренды	Длительный
12 000 в/мес.	Минимальный срок аренды	-
8 835 р за м²/год		

[Отзыв о сайте](#)

12 000 в/мес.
 8 835 в за м² в год

ID 32270780
 +7 985 170-29-71
 Продавец, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



Справочная информация

Общественные здания 2016.pdf - Adobe Reader

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

182 / 518 75,5%

Инструменты Подписание Комментарии

л03.03.000.0067	2,62%	1,74%	6,09%	4,16%	4,89%	3,70%		5,18%	10,20%	13,58%	3,26%	7,92%	17,94%	3,40%	14,26%	0,54%	0,49%	100,00%
л03.03.000.0068	784,5	520,7	1821,3	1065,9	1461,9	830,6		1266,7	2541,8	2436,5	975,2	2030,4	3576,2	507,6	2664,9	134,6	141,5	22760,1
л03.03.000.0069	3,45%	2,29%	8,00%	4,68%	6,42%	3,65%		5,57%	11,17%	10,70%	4,28%	8,92%	15,71%	2,23%	11,71%	0,59%	0,62%	100,00%
л03.03.000.0069	784,5	520,7	1821,3	710,6	1461,9	276,9		563,0	1016,7	812,2	975,2	1353,6	2384,1	338,4	2131,9	107,7	123,1	15381,5
л03.03.000.0070	5,10%	3,39%	11,84%	4,62%	9,50%	1,80%		3,66%	6,61%	5,28%	6,34%	8,80%	15,50%	2,20%	13,86%	0,70%	0,80%	100,00%
л03.03.000.0070	700,4	464,9	1214,2	473,8	1218,2	184,6		375,3	677,8	406,1	802,9	902,4	1589,4	169,2	1065,9	69,5	61,5	10376,1
л03.03.000.0070	6,75%	4,48%	11,70%	4,57%	11,74%	1,78%		3,62%	6,53%	3,91%	7,74%	8,70%	15,32%	1,63%	10,27%	0,67%	0,59%	100,00%

ОФИСЫ, ОТ 5 ДО 11 ЭТАЖИ Этажность: от 5 до 11 - Высота, м: до 3,5 **КС-3**

ОПИСАНИЕ: Высота этажа до 3,5 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
ОСОБОСТОРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий Ю-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
л03.03.000.0071	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	*De law	руб. на 1 м³	40 503
л03.03.000.0072	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	*Premium	руб. на 1 м³	30 658
л03.03.000.0073	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	*Standard	руб. на 1 м³	20 512
л03.03.000.0074	от 22225 до 29925	от 6350 до 8550	*Economy	руб. на 1 м³	13 736

	ФУНДАМЕНТЫ ПОД ДАВНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРЖОЖНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ОДЕЖДА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРИОРИД ИС, САНТЕХ КАБРИНЫ	ПЕРИОРИД И ПОДЪЕМНЫЕ	ПЕРИОРИД	ПЕРИОРИД БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПЕРИОРИД	ПЕРИОРИД	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВ	ОСНОВАТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛОСКОСТИ	СТЕНЫ, ПЕРИОРИД И ПЕРИОРИД	ВОЗМОЖНОСТИ И МАТЕРИАЛЫ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОКОВАНИЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦИАЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
л03.03.000.0071	533,3 1,32%		2045,0 5,05%	1421,5 3,51%	3548,6 8,76%	574,3 1,42%	2109,7 5,21%	4553,7 11,24%	5866,4 14,48%	740,5 1,83%	3984,5 9,84%	7984,3 19,71%	1353,8 3,34%	5501,3 13,58%	212,3 0,52%	73,8 0,18%	40502,9 100,00%	
л03.03.000.0072	533,3 1,74%		2045,0 6,67%	1218,4 3,97%	3548,6 11,57%	430,8 1,41%	1726,1 5,63%	3794,7 12,38%	3519,9 11,48%	740,5 2,42%	3415,2 11,14%	5322,9 17,36%	676,9 2,21%	3438,3 11,22%	176,9 0,58%	70,8 0,23%	30658,2 100,00%	
л03.03.000.0073	333,3 2,60%		2045,0 9,97%	812,3 3,96%	3548,6 17,30%	143,6 0,70%	767,1 3,74%	1517,9 7,40%	1173,3 5,72%	740,5 3,61%	2276,8 11,10%	3548,6 17,30%	451,2 2,20%	2750,7 13,41%	141,5 0,69%	61,5 0,30%	20511,9 100,00%	
л03.03.000.0074	476,2 3,47%		1363,4 9,93%	541,5 3,94%	2957,1 21,53%	95,7 0,70%	511,4 3,72%	1011,9 7,37%	586,6 4,27%	585,6 4,26%	1517,9 17,05%	2365,7 17,22%	225,6 1,64%	1375,3 10,01%	91,3 0,66%	30,8 0,22%	13736,1 100,00%	

показатели стоимости строительства

Общественные здания 2016.pdf - Adobe Reader

Общественные здания 2016 для условий строительства в Московской области, Россия в уровне цен на 01.01.2016

ПАРКИНГИ

ПАРКИНГИ ПОДЗЕМНЫЕ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ

Этажность: 1 / 2 • Высота, м: до 3 **КС-3**

ОПИСАНИЕ: Высота этажа до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ										
МО.03.09.000.0074	от 23700 до 32100	от 7900 до 10700	Standard	руб. на 1 м³	7 529										
МО.03.09.000.0074	1746,72 23,20%	609,09 8,09%	112,93 1,50%	3681,66 48,90%	331,26 4,40%	11,06 0,15%	13,55 0,18%	66,47 0,88%	218,32 2,90%	15,05 0,20%	180,69 2,40%	389,24 5,17%	62,48 0,83%	90,34 1,20%	7528,87 100,00%

ПАРКИНГИ ПОДЗЕМНЫЕ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ

Этажность: 1 / 2 • Высота, м: до 3 **КС-4**

ОПИСАНИЕ: Высота этажа до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
МО.03.09.000.0075	от 23700 до 32100	от 7900 до 10700	Standard	руб. на 1 м³	6 034											
МО.03.09.000.0075	1399,92 23,20%	427,31 7,08%	414,94 6,88%	90,51 1,50%	2596,61 43,03%	265,49 4,40%	8,86 0,15%	10,86 0,18%	53,28 0,88%	174,99 2,90%	12,06 0,20%	144,81 2,40%	311,96 5,17%	50,07 0,83%	72,41 1,20%	6034,06 100,00%

СРД_22_2018.pdf (ЗАЩИТА) - Adobe Reader

СРД-22, май 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

При проведении расчетов и корректировок приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

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	
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московский	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Лейфер 2018 Земля 2часть.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Главная Инструменты Лейфер 2018 Зем... Лейфер 2018 Зем... x

280 / 352 100%

Общий доступ

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Преобразуйте и редактируйте файлы PDF в Acrobat Pro DC

Лейфер 2018 Земля 2часть.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Главная Инструменты Лейфер 2018 Зем... Лейфер 2018 Зем... x

76 / 352 100%

Общий доступ

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку	аналог		
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1,00	1,19	1,23
долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку	аналог		
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1,00	1,18	1,30
долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Таблица 16

цены земельных участков под МЖС	аналог		
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1,00	1,16	1,27
долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,09
краткосрочная аренда	0,79	0,92	1,00

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС	аналог		
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1,00	1,16	1,25
долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08
краткосрочная аренда	0,80	0,93	1,00

Преобразуйте и редактируйте файлы PDF в Acrobat Pro DC

Бесплатная пробная версия

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.07.2019 года

Согласованная площадка участка

Итоги расчетов СтатИриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, объектов, автотранспортных и других объектов зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,88	0,96	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,79	0,94	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,84	0,73
5	Для других целей	0,48	0,96	0,72

* Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет

№	Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
6	с сроком аренды 49 лет, собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	с сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством	0,77	0,90	0,84
8	с сроком аренды до 30 лет: участка, не подназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,82	0,96	0,90
9	с сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,37	0,66	0,46

← Назад

Вперед →

Общая информация - Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Сформировать/подписать

Сроки действия подписки

Компании на рынке Отзывы и предложения

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2019 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатИриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,23	0,17
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,39	0,25
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,22	0,16

Примечание:

- В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").
- В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок ее "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риэлторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или

Лейфер 2018 Земельные участки ч.1.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Главная Инструменты Лейфер 2018 Зем... Лейфер 2018 Зем... 98 / 145 7,1% Общий доступ

Таблица 67 (Продолжение)

Отношение при земельных участках по районам города по отношению к своему дорожному району	Среднее значение	Расширенный интервал
Центр деловой застройки		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города, зоны торговой застройки	0,87	0,81 - 0,94
Служебные территории современной высотной застройки, ЭЗЭИ и автостолы	0,81	0,75 - 0,88
Служебные микрорайоны современной застройки	0,76	0,68 - 0,83
Окрестные территории, промзоны	0,63	0,54 - 0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,59	0,50 - 0,78

Матрица коэффициентов

Таблица 68

интервал	интервал						
	I	II	III	IV	V	VI	
интервал	I	1,00	1,18	1,27	1,37	1,35	1,25
	II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
	III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,98
	IV	0,76	0,89	0,98	1,00	1,03	0,95
	V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,92
	VI	0,60	0,84	1,01	1,06	1,08	1,06

Таблица 69

интервал	интервал						
	I	II	III	IV	V	VI	
интервал	I	1,00	1,15	1,25	1,34	1,54	1,38
	II	0,87	1,00	1,10	1,16	1,34	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,07	1,23	1,08
	IV	0,78	0,88	0,94	1,00	1,15	1,01
	V	0,85	0,78	0,81	0,87	1,00	0,88
	VI	0,74	0,88	0,93	0,99	1,14	1,00

Таблица 70

интервал	интервал						
	I	II	III	IV	V	VI	
интервал	I	1,00	1,15	1,23	1,36	1,55	1,43
	II	0,87	1,00	1,07	1,14	1,36	1,26
	III	0,81	0,93	1,00	1,07	1,20	1,17
	IV	0,75	0,87	0,94	1,00	1,21	1,10
	V	0,83	0,88	0,78	0,83	1,00	0,91
	VI	0,65	0,70	0,83	0,91	1,10	1,00

Поиск "Объединить PDF"

Экспорт PDF

Adobe Acrobat Pro DC

Преобразуйте файлы PDF в формат Word или Excel через Интернет

Подробнее

Создать PDF

Редактировать PDF

Добавить комментарий

Объединить файлы

Исправить

Защитить

Оптимизировать PDF

Заполнить и подписать

Отправить для редактирования

Дополнительные инструменты

Лейфер 2018 Земля 2 часть.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Главная Инструменты Лейфер 2018 Зем... Лейфер 2018 Зем... 130 / 352 100% Общий доступ

Зависимость удельной цены от площади земельного участка коммерческого назначения в Москве. Расширенный интервал

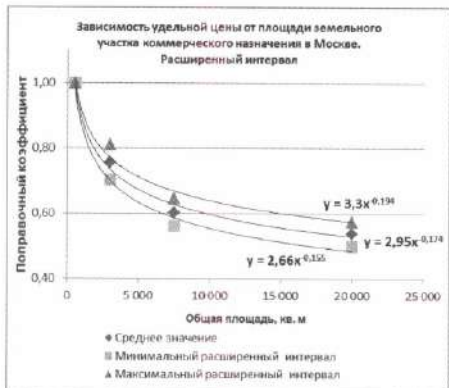


Рис. 38

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 1000 кв.м (0,1 га)

Поиск "Объединить PDF"

Экспорт PDF

Adobe Acrobat Pro DC

Преобразуйте файлы PDF в формат Word или Excel через Интернет

Подробнее

Создать PDF

Редактировать PDF

Добавить комментарий

Объединить файлы

Исправить

Защитить

Оптимизировать PDF

Заполнить и подписать

Отправить для редактирования

Дополнительные инструменты

Преобразовывайте и редактируйте файлы PDF в Acrobat Pro DC

Бесплатная пробная версия



← Я [statnelt.ru](#) на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2019...

Компания на рынке Отзывы и предложения

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2019 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^a$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,
 S – общая площадь земельного участка, кв.м.,
 b – коэффициент активности рынка,
 a – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов **СтатНелт** на основе актуальной рыночной данных:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
более 1 млн. человек	0,716	-0,15	$K_s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,665	-0,18	$K_s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,18}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,20	$K_s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,634	-0,26	$K_s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,26}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (Ks)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,683	-0,27	$K_s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,34	$K_s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,34}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
 S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

← Я [statnelt.ru](#) на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2019 года

Компания на рынке Отзывы и предложения

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2019 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета **СтатНелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (неавтомобильные, без учета элементов благоустройства) Не обеспеченные инженерными коммуникациями	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,05	1,18	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,01	1,13	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

← Назад Вперед →

statiel.ru на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2019 года

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявления Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка
Компании на рынке Отзывы и предложения

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2019 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница *	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,83	1,01	0,93

Назад Вперед

statiel.ru на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.07.2019 года

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.07.2019 года

№	Разрешенное использование земельного участка	Нижняя граница *	Верхняя граница	Среднее значение
4.0	Разрешенное использование земельного участка для размещения объектов капитального строительства, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в том числе с осуществлением банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0		
4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, в том числе с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0,63	1,54
4.2	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	0,51	1,68
4.3	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждый из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	0,43	1,82
4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	0,55	1,66
4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	0,78	1,45



Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей, сотрудников и посетителей рынка	4,3	0,43	1,82	1,09
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4,4	0,55	1,66	1,08
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4,5	0,78	1,45	1,10
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4,6	0,64	1,33	0,97
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4,7	0,67	1,17	0,91
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4,8	0,61	1,26	0,92
	Размещение зданий и сооружений				



statr.ru Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.07.2019...

Ассоциация развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка

Компании на рынке | Отзывы и предложения

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.07.2019 г.)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генеральной организации, выполнявшей строительство. Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statr.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,05	0,12	0,09
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,11	0,08
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,11	0,08
4	Складские помещения и здания	0,05	0,12	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,03	0,07	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,04	0,14	0,08



статистика.ru Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

расчет StatPlanet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
Объекты производственного назначения				
1	Производственные здания и помещения	5	18	11
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	6
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	8	5
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и холодильным оборудованием	3	8	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	13	9
8	Нефтебазы	9	27	17
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	17	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	25	17
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6
14	Кommunально-бытовые здания и помещения	4	13	8
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	10	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	12	8
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	9	7
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5
Вспомогательные здания				
				по договорам

Лейфер 2018 ОТН сравнительный подход.pdf - Adobe Reader

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Инструменты Подписание Комментарии

302 / 356 75%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 189

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2% - 22,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4% - 22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	10,3% - 21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2% - 26,3%
Средние ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	8,8% - 19,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	8,9% - 19,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	8,9% - 18,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,7% - 23,1%

304

stabielt.ru Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2019 года

Ассоциация развтия рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка
Компании на рынке Статьи и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2019 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2019 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношения цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **Stabielt**, проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м	0,94	0,97	0,96
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0,92	0,97	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м	0,91	0,96	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,89	0,96	0,93
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,93	0,98	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более	0,92	0,97	0,95
7	Парковочные места, машиноместо	0,91	0,96	0,94

Примечание:
* - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные;
** - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Лейфер_2018_Офисно-торговая_СП.pdf - Adobe Reader

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

142 / 182 103%

Инструменты Подписание Комментарии

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

Гистограммы

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Рис. 90.

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

Рис. 91.

280 281

Лейфер 2018 ОТН сравнительный подход.pdf - Adobe Reader

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

307 / 356 75%

Инструменты Подписание Комментарии

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 190

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на неактивном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	16,6%	12,0%	21,2%
2	Тамбов	16,5%	11,6%	21,3%
3	Москва	17,9%	13,0%	22,8%
4	Нижний Новгород	16,5%	11,2%	21,7%
5	Хабаровск	16,8%	12,3%	21,4%
6	Нальчик	15,8%	12,6%	19,5%
7	Ижевск	15,7%	10,4%	21,0%
8	Воронеж	15,9%	11,3%	20,4%
9	Краснодар	15,8%	10,9%	20,8%

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов³⁷

Таблица 191

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на неактивном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	15,2%	11,0%	19,3%
2	Тамбов	17,3%	12,4%	22,1%
3	Москва	16,8%	11,9%	21,6%
4	Нижний Новгород	15,4%	11,1%	19,7%
5	Хабаровск	16,1%	11,4%	20,8%
6	Нальчик	14,9%	11,9%	17,8%
7	Ижевск	15,0%	9,5%	20,5%
8	Воронеж	-	-	-
9	Краснодар	16,1%	10,1%	20,1%

³⁷ В случае, когда по городу данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако для удобства пользования нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

309

Лейфер 2018 ОТН сравнительный подход.pdf - Adobe Reader

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

212 / 356 75%

Инструменты Подписание Комментарии

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 199

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,0%	8,6%	19,5%
2. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	14,8%	9,2%	20,4%
3. Высокклассная торговая недвижимость	14,1%	8,7%	19,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,3%	10,5%	24,2%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,0%	6,4%	15,0%
2. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	6,9%	16,2%
3. Высокклассная торговая недвижимость	10,7%	6,3%	15,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,6%	7,6%	17,7%

314

Лейфер 2018 ОТН сравнительный подход.pdf - Adobe Reader

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

182 / 356 75% Инструменты Подписание Комментарии

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		диапазон							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Корректирующий коэффициент	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,68	0,70	0,78	0,88	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,75	0,84	0,89	0,96	1,00	

Таблица 96

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		диапазон							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Корректирующий коэффициент	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,16	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,85	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,68	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00	

Таблица 97

Площадь, кв.м		г. Санкт-Петербург (цены)							
		диапазон							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Корректирующий коэффициент	<50	1,00	1,06	1,21	1,36	1,51	1,65	1,78	1,88
	50-100	0,94	1,00	1,14	1,29	1,42	1,55	1,67	1,76
	100-250	0,83	0,88	1,00	1,12	1,25	1,36	1,47	1,54
	250-500	0,74	0,78	0,89	1,00	1,11	1,20	1,31	1,37
	500-1000	0,68	0,71	0,80	0,90	1,00	1,08	1,16	1,23
	1000-1500	0,62	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00	1,09	1,14
	1500-3000	0,56	0,60	0,68	0,76	0,85	0,92	1,00	1,04
>3000	0,54	0,57	0,65	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00	

184

Лейфер 2018 ОТН сравнительный подход.pdf - Adobe Reader

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

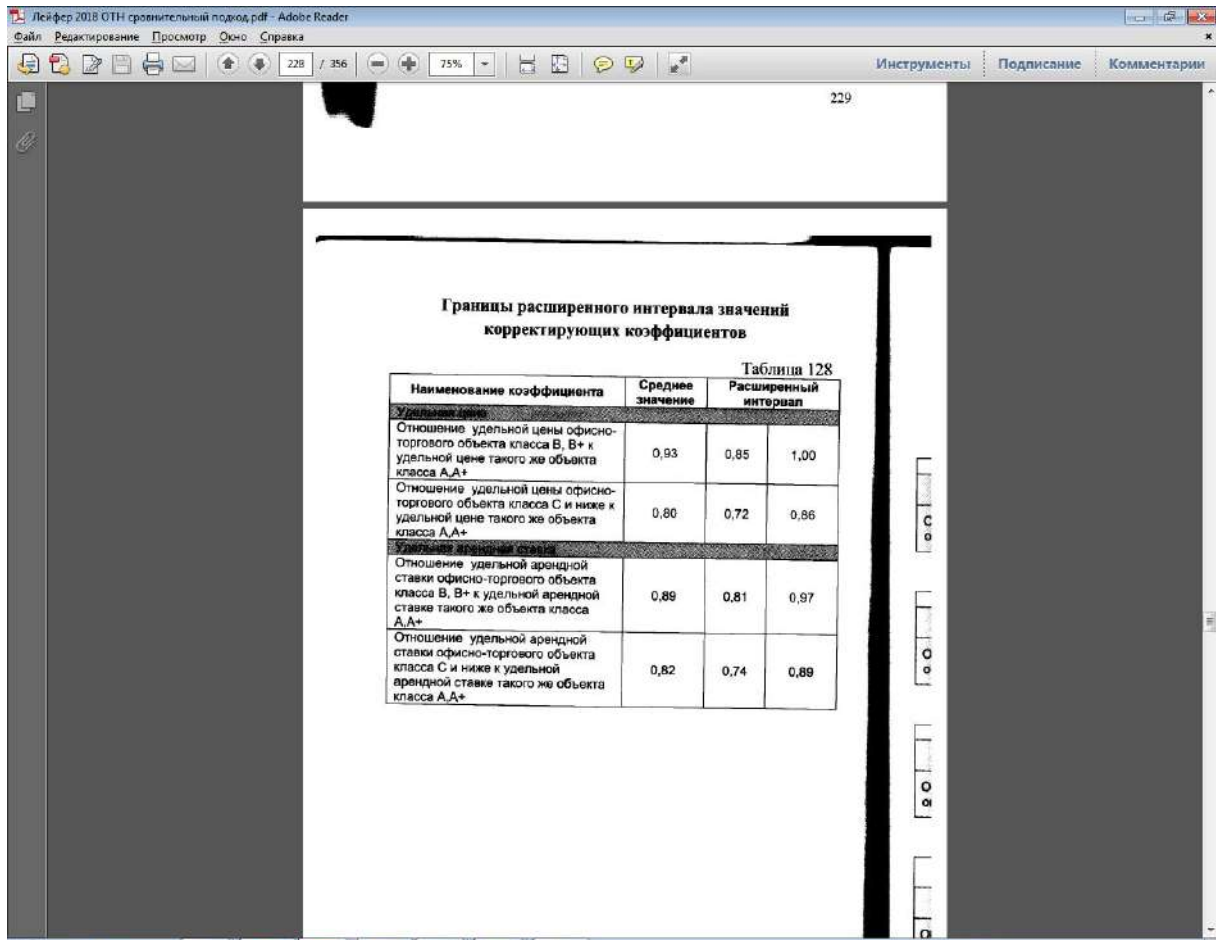
188 / 356 75% Инструменты Подписание Комментарии

Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения в г. Москва. Расширенный интервал

Рис. 51¹⁵

¹⁵ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

190



на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2019 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала Statirelt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпателька, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,26	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (тротуарная плитка, панели декоративные для фасада, облицовочный кирпич, или панели декоративные для фасада, облицовочный кирпич) по сравнению со зданиями с структурными фасадами или без дополнительной отделки наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,18	1,11

← Назад

Вперед →

Общая информация - Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

Сроки действия подписки

Лейфер 2018 ОТН сравнительный подход.pdf - Adobe Reader

Файл Редактирование Просмотр Очно Справка

171 / 356 75%

Инструменты Подписание Комментарии

172

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

Цены/ценные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

36

37

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1550299458
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д д 6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710043520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 15 » июня 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «БИЗНЕС ДИАГНОСТИК» Юридический адрес 190000, Санкт-Петербург, ул.Парашютная д.54 кв.191 ОГРН. 1167847060590 ИНН: 7814637507 E – mail alex-2004si@mail.ru тел.89030952552 р/с 40702810955070004028 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 044030653
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.06.2019г. по 24 часа 00 минут 14.06.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.06.2016 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	23.800 (Двадцать три тысячи восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/922/1550299458 от 05.06.2019 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Миролюбова Е.Г.	Код 912107

Экземпляр Полиса страхования получен. С упомянутыми
Приватом и Страховщиком согласован и согласован.



Страховщик

М.П.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«11» сентября 2019 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01250
номер свидетельства

Худяков
Михаил Владимирович
ИНН 290221053412

190020, г. Санкт-Петербург, Нарвский пр-т, д.9а, кв.43

Паспорт 4010 № 220722, ТП №4 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Адмиралтейском р-не гор. Санкт-Петербурга, 17.03.2011, код подразделения 780-004

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет
право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар, ул. Аддыгейская набережная, д.98



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ



7814 00001218

Документ о квалификации

дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности в рамках имеющейся квалификации

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Худяков
Михаил Владимирович**

в период с 10 октября 2013 года по 23 июня 2014 года

успешно освоил(а) дополнительную профессиональную образовательную программу в

Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет»

и прошел(а) итоговую аттестацию по программе профессиональной переподготовки

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением аттестационной комиссии от 20 июня 2014 года удостоверяется получение Худяковым М.В. компетенции, необходимой для выполнения нового вида деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Регистрационный номер 1703

Дата выдачи 10 июля 2014 года



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь





ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

