

Отчет об оценке №89.2/О-17

объекта недвижимого имущества:
помещения, назначение: нежилое,
общая площадь 729,3 кв. м, адрес
объекта: г. Москва, ул. Машино-
строения 1-я, д. 2/7, корп. 1

Дата оценки: 19 апреля 2017 года

Дата составления отчета: 19 апреля 2017 года

Заказчик: ООО «Лизингофис» ООО «Лизингофис», в
лице Конкурсного управляющего Губайдулина Рус-
лана Наилевича, действующего на основании Реше-
ния Арбитражного суда г. Москвы от 13.12.2016г. (ре-
зольютивная часть) по делу №А40-204842/2015

Исполнитель:

ООО «Р-Консалтинг», г. Пермь,
ул. Монастырская, 12а, оф.315;
тел.: (342)211 06 71;
почта: info@rc-prm.ru;
сайт: rc-prm.ru.

Исполнительный директор

О.В. Козырева

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
ООО «Лизингофис»
Господину Губайдулину Р.Н.**Уважаемый Руслан Наилевич!**

Согласно Договору №89/0 от 09.03.2017 года, ООО «Р-Консалтинг» произвело оценку объекта недвижимого имущества: помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1

Оценка произведена по состоянию на 19 апреля 2017 года и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, а также № 611 от 25.09.2014 года.

Характеристики оцениваемых объектов, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества: помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1, определенная на 19 апреля 2017, составляет:

142 034 092 (Сто сорок два миллиона тридцать четыре тысячи девяносто два) рубля с учетом НДС

120 367 875 (Сто двадцать миллионов триста шестьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят пять) рублей без учета НДС

С уважением,
Исполнительный директор
ООО «Р-Консалтинг»

_____ О.В. Козырева

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ	4
1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	4
1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ИХ ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ).....	4
1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	4
1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	4
1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	4
1.8. ВИД СТОИМОСТИ.....	4
1.9. ДАТА ОЦЕНКИ.....	4
1.10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	4
1.11. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ	4
2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	5
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ.....	6
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	6
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЙ И СПЕЦИАЛИСТАХ	7
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ	7
6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	8
6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	8
6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	8
6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	8
6.8. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	11
7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	13
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	13
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	29
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	33
8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	33
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	35
9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	35
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	52
10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ ..	52
10.2 ОБОСНОВАН ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА ..	52
11. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ	53
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	54
12.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ	54
12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	57
12.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	66
12.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	86

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Таблица №1

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	1. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77-АЖ №624568 от 24.10.2008; 2. Справка БТИ о состоянии здания от 17.12.2014; 3. Планы и экспликация помещений; 4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.01.2017 №77/100/410/2017-151; 5. Кадастровый паспорт помещения от 17.09.2013 №77/501/13-441838.

1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ИХ ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.

1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Право собственности на помещение принадлежит ООО «Лизингофис».

Права, учитываемые при оценке объектов оценки - право собственности.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Не выявлено.

1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Результаты оценки могут быть использованы для конкурсного производства.

1.8. ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость

1.9. ДАТА ОЦЕНКИ

19 апреля 2017

1.10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

В рамках законодательства РФ.

1.11. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Указание интервала не требуется.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 07 ноября 2011 года за № 628.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.06.2015 г. №385;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №721;
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №722.

2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете - рыночная.

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 сентября 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объектов оценки, то есть 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.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

ФСО-3, устанавливающий 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.

ФСО-7, устанавливающий общие требования к проведению оценки, порядок составления задания на оценку, порядок проведения анализа рынка для определения стоимости объекта, содержит положения, касающиеся анализа наиболее эффективного использования объекта, подходов к оценке и согласования результатов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол №28 от 12.10.2015.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Эксперты не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным объектам, несет владелец объектов. Эксперты заявляют, что аудиторская проверка финансовой и бухгалтерской документации в рамках настоящей оценки не проводилась.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
6. По информации, предоставленной заказчиком, объект на момент оценки свободен от каких-либо ограничений на использование и свободен от прав на него третьих лиц.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение оценщика относительно величины стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину рыночной стоимости и арендной платы.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по величине, указанной в данном отчете, эта цена зависит от многих факторов, в том числе от умения сторон вести переговоры.
11. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, специалист для выполнения работы соответствуют существующим требованиям.
12. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

4.1.1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА

Общество с ограниченной ответственностью

4.1.2. ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ

Общество с ограниченной ответственностью «Лизингофис»

4.1.3. ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР (ОГРН)

ОГРН 1027700092716

4.1.4. ДАТА ПРИСВОЕНИЯ ОГРН

02.08.2002

4.1.5. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ

109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35А, стр. 1

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Козырева Ольга Владимировна

Осуществляет оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с ООО «Р-Консалтинг», являющаяся членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее Ассоциация «МСО»), включена в реестр оценщиков 15 ноября 2012 года, Свидетельство № 1020. Местоположение Ассоциация «МСО»: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 245/26, оф. 606; тел. (863) 299-42-30; e-mail: sro-mso@mail.ru

4.2.1. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

Имеет соответствующее образование в области оценки, что подтверждается следующими документами:
- государственный диплом ПГТУ инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»

- институт о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-1 № 433338, выдан 26 мая 2010 года.

4.2.2. СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Полис страхования гражданской ответственности оценщика №5101-000295-12/16ДС 008040 от 19 сентября 2016 года. Выдан ОАО «Страховое общество «ЯКОРЬ». Срок действия полиса с 19 сентября 2016 года по 02 сентября 2017 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

4.2.3. СТАЖ РАБОТЫ ОЦЕНЩИКА В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

10 лет

4.2.4. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ОЦЕНЩИКА

ООО «Р-Консалтинг». Адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

4.2.5. КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ОЦЕНЩИКА

Контактный телефон: 8-965-579-00-33

Почтовый адрес: 614010, г. Пермь, ул. Коминтерна, д. 30, кв. 65

Электронная почта: info@rc-prm.ru

4.2.6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»

ИНН 5904256799; КПП 590401001; ОГРН 1115904015853, дата присвоения 06.10.2011г.; БИК 045744830;

ОКПО 37003358

Юридический адрес:

614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

Тел.: (342) 211 06 70, (342) 259 90 33, факс: (342) 211 06 71

Email: info@rc-prm.ru

Сайт: www.rc-prm.ru

Согласно требованию ст. 15.1 Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, с изменениями и дополнениями, в штате ООО «Р-Консалтинг» по трудовому договору работают 2 оценщика.

Полис страхования гражданской ответственности ООО «Р-Консалтинг» №5101-000294-12/16 ДС 008034 от 19 сентября 2016 года. Выдан ОАО «Страховое общество «ЯКОРЬ». Срок действия полиса с 19 сентября 2016 года по 07 сентября 2017 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

4.2.7. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщик и Исполнитель, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не имеют права вмешиваться в деятельность Оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор №89/О от 09.03.2017

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Таблица №2

Объекты оценки:	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1
Заказчик	ООО «Лизингофис»

Собственник	Право собственности на помещение принадлежит ООО «Лизингофис».
Основания для проведения оценки объекта оценки	Договор №89/О от 09.03.2017
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	19 апреля 2017

6.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.3.1. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Таблица №3

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1	58 249 585

6.3.2. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Таблица №4

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1	142 034 092

6.3.3. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Не применялся.

6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №5

Наименование	Рыночная стоимость, руб-лей с учетом НДС (18%)	Рыночная стоимость, руб-лей без учета НДС (18%)
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1	142 034 092	120 367 875

6.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты оценки могут быть использованы для конкурсного производства.

6.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

89.2/О-17

6.7. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

19 апреля 2017

6.8. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

19 апреля 2017

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №6

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	1. Свидетельство о государственной регистрации права сер. 77-АЖ №624568 от 24.10.2008; 2. Справка БТИ о состоянии здания от 17.12.2014; 3. Планы и экспликация помещений; 4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.01.2017 №77/100/410/2017-151; 5. Кадастровый паспорт помещения от 17.09.2013 №77/501/13-441838.

7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

7.2.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности.

7.2.1.1. СУБЪЕКТ ПРАВА

Общество с ограниченной ответственностью «Лизингофис» (ООО «Лизингофис»). ОГРН 1027700092716, дата присвоения: 02.08.2002. 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35А, стр. 1

7.2.1.3. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заказчиком не предоставлены сведения о балансовой стоимости объекта оценки.

7.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ

Не выявлено.

7.2.3 СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Сведения о физических свойствах объекта оценки указаны в таблицах №9-11.

7.2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Физический износ - это износ имущества, приводящий к потере работоспособного или исправного технического состояния вследствие ухудшения первоначальных технико-экономических показателей, вызванного естественным изнашиванием объектов оценки в процессе эксплуатации, длительного хранения или воздействия окружающей среды.

Расчет физического износа производится методами:

- Метод экспертизы состояния:
 - С поэлементной разбивкой на конструктивные элементы.
 - Для объекта в целом.
- Метод эффективного возраста:
 - С поэлементной разбивкой на конструктивные элементы.
 - Для объекта в целом.

В данном случае физический износ рассчитывается методом эффективного возраста по формуле:

$$\text{Износ физический} = (\text{Экономический возраст} / \text{Общая экономическая жизнь})$$

Срок службы определен в соответствии с Классификацией общественных зданий по группам капитальности, в зависимости от конструктивных элементов здания:

Таблица №7

Группа зданий	Общий срок службы зданий, лет
I. Каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом или зеркальным стеклом	175
II. Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III. С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV. Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100
V. Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные	80
VI. Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами; перекрытия деревянные	50
VII. Деревянные, каркасные, сборно-щитовые	25
VIII. Камышитовые (деревянные) и прочие облегченные здания (телефонные кабины и т. п.)	15
IX. Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10

Источник: http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

Объект оценки расположен в здании 1939 года постройки III группы капитальности. Общая экономическая жизнь составляет 150 лет. Экономический возраст рассчитывается как разница между датой оценки и годом постройки здания.

Таким образом, физический износ составит: $(2017 - 1939) / 150 \times 100 = 52\%$

Функциональное (моральное) устаревание - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке производственных затрат.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

1. недостатками, требующими добавления элементов (позиции, которых нет в существующем здании или сооружении не соответствует современным стандартам). Определяется как разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценочной экспертизы;
2. недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
3. «сверхулучшениями» (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов).

Неисправимое функциональное устаревание может быть вызвано как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта.

Здание, в котором расположен объект оценочной экспертизы, соответствует всем современным технологиям строительства общественных зданий. Поэтому величина функционального устаревания объектов равна 0.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание, как правило, вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе, в том числе:

- сокращением спроса,
- возросшая конкуренция,
- изменение в структуре запасов сырья,
- рост расценок на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги без соответствующего увеличения цены выпускаемой продукции,
- инфляция,
- высокие процентные ставки,
- законодательные ограничения.
- изменения в структуре рынка товаров,
- факторы окружающей среды.
- правовые изменения, относящиеся к законодательству.

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Оценщиком экономического устаревания не выявлено.

7.2.5 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика местоположения объекта оценки

Рисунок №1

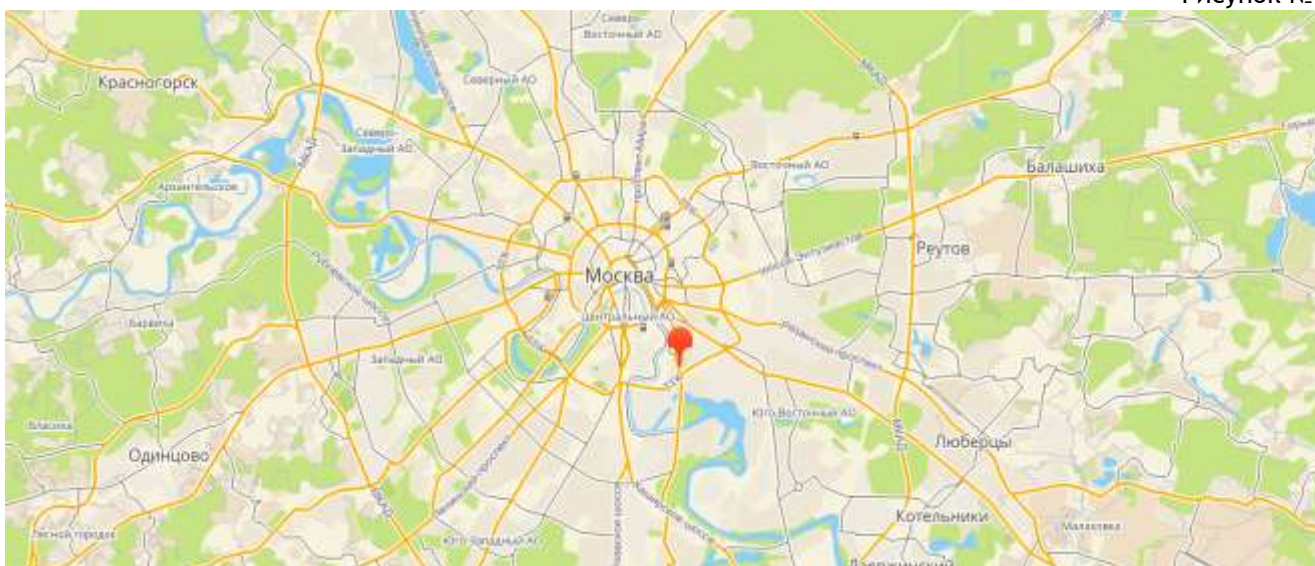
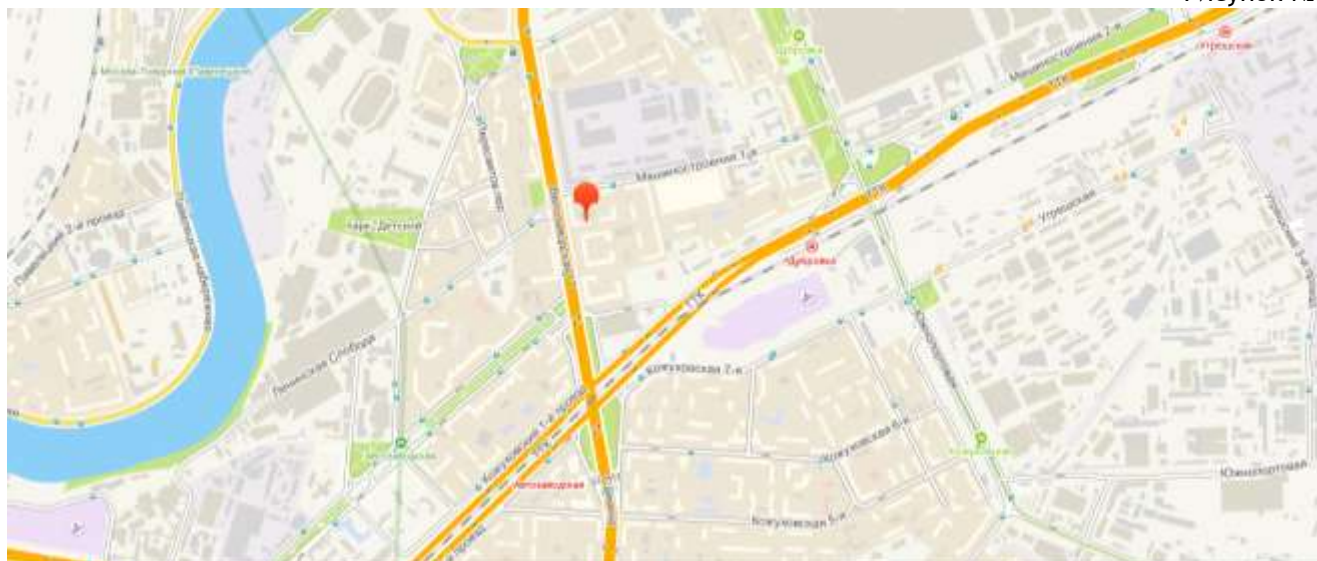


Рисунок №2



Рисунок №3



Источник: <https://2gis.ru/moscow>

Таблица №8

Показатель	Характеристика показателя
Административное расположение	г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1 Объект оценки расположен в Южнопортовом районе г. Москвы, вблизи станций Метро «Автозаводская» и «Дубровка», в пределах Третьего Транспортного Кольца.
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилые дома, административные здания, торговые центры
Транспортная доступность	Подъезд на личном транспорте - асфальтовая дорога. Ближайшие станции Метро - «Автозаводская» (900 метров) и «Дубровка» (800 метров).

Примечание к таблице. Данные о местоположении объекта оценки получены оценщиком при визуальном осмотре оцениваемых объектов.

Вывод: объект оценки имеет выгодное местоположение.

Характеристика объекта оценки

Таблица №9

Конструктивные элементы	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1.
Год постройки здания	1939
Материал стен	Кирпичные
Тип здания	Жилое
Степень технического обустройства	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление, электричество
Этаж/Этажность	1/9
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Офисное
Площадь, кв. м.	729,3
Полы	Керамическая плитка, линолеум
Окна	Стеклопакеты
Двери	Металлопластиковые, деревянные
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, керамическая плитка, подвесные потолки
Состояние отделки	Хорошее
Дополнительная информация	Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Примечание: описание выполнено на основании данных кадастрового паспорта, выписки и результатов визуального осмотра.

7.2.6 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату осмотра объект оценки используется по назначению - в качестве офисно-торговых помещений.

7.2.7 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Не обнаружены.

7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Не выявлено.

7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования (Н.Э.И.) - процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование и является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать следующим четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Понятие оптимального использования, применяемого в настоящем отчете, определяется как наиболее эффективное разрешенное законом использование земельного участка и возведенного на нем объекта недвижимости с наибольшей отдачей.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Юридическая допустимость - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством (рассмотрение всех документов, регламентирующих нормативно-юридическую сторону вариантов функционального использования). Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определённой этажности, запретом на строительство в данном месте, негативным настроением местного населения и т.д.

2. Физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, его доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

3. Экономическая оправданность - рассмотрение того, какое из физически осуществимых и разрешенных законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов).

Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции).

4. Максимальная продуктивность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Из всех финансово целесообразных вариантов необходимо выбрать использование, которое создаёт максимальную остаточную стоимость земли, либо обеспечивает максимальный возврат инвестированного капитала.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Таблица №10

Варианты НЭИ	Тест на НЭИ			
	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Текущее использование	+	+	+	+
Жилой дом	-	-	-	-
Офисное помещение	+	+	+	+
Торговое помещение	-	-	-	-
Складское помещение	-	-	-	-

Источник: Проф. Коростелев С.П. «Определение НЭИ при оценке недвижимости» (<http://www.ocenchik.ru/docs/197.html>)

Вывод: Единственным возможным использованием объектов оценки согласно критериям законодательной разрешенности и финансовой обоснованности, будет являться текущее назначение объектов оценки - в качестве офисно-торгового помещения.

8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

8.1.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РФ)

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев - 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года. В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики - 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах - экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений - 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

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

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

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

обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре - 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора - на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт - на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт - на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону - как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства - ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов - после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов - после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов - динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается - просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности - доходами от использования государственного имущества. Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы - на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю - на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. - 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее - б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

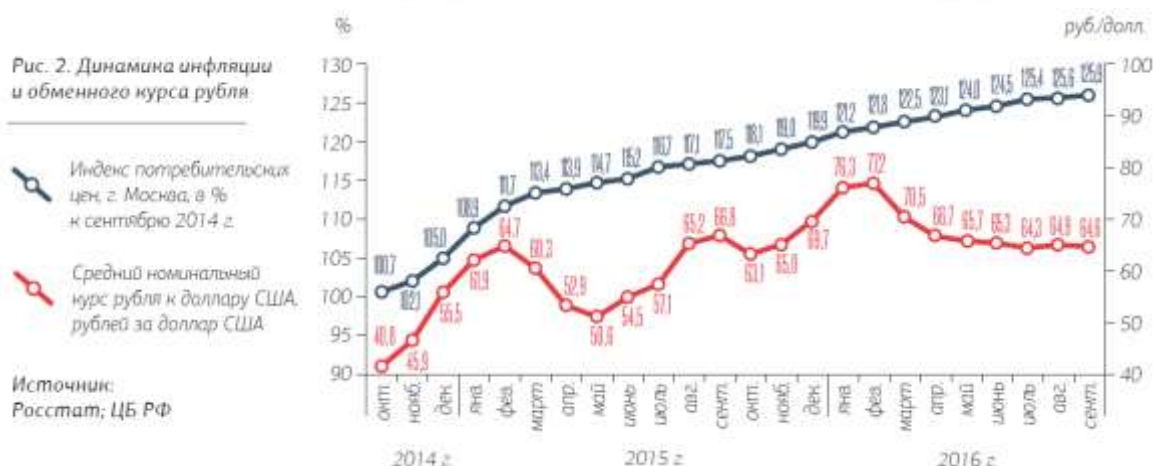
Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год - на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91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

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2017070204>

8.1.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (Г. МОСКВА)

Анализ социально-экономического состояния г. Москвы в январе-сентябре 2016 года

На рынке нефтепродуктов обострилась проблема переизбытка предложения, что вызвало увеличение волатильности цен. При этом снижение средне-месячных цен на нефть практически не отразилось на курсе рубля. В третьем квартале 2016 года увеличение Ираном добычи нефти на 25%, Китаем экспорта бензина в два раза, наращивание США количества буровых установок привели к росту запасов нефти в странах ОЭСР и снижению спроса со стороны нефтеперерабатывающих компаний.



Инфляция в Москве растет сдержанными темпами и за 9 месяцев 2016 года составила 105,0% к декабрю 2015 года, превысив среднероссийский уровень на 0,9 п.п. В сентябре в годовом исчислении темп прироста инфляции замедлился до 7,1% (17,5% - сентябрь 2015 года) в основном за счет замедления роста цен на продовольственные товары.

Рис. 3. Прирост инфляции в Москве и России

К предыдущему периоду
 ■ Москва ■ Россия
 Н декабря 2015 г.
 ● Москва ● Россия



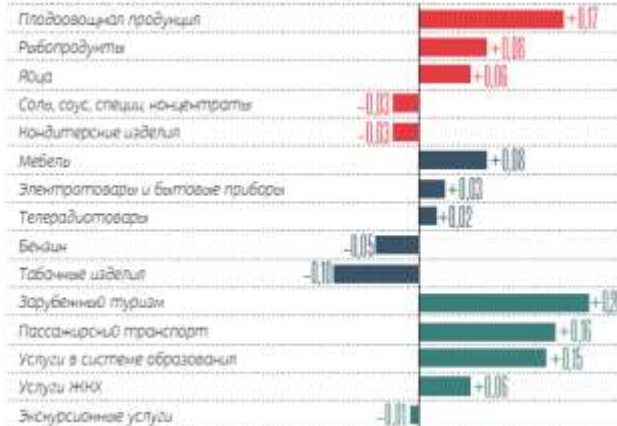
Рис. 4. Вклад в инфляцию товаров и услуг

■ Продовольственные товары
 ■ Непродовольственные товары
 ■ Услуги



Источник: Росстат

Рис. 5. Разница вкладов роста цен на основные товары и услуги в инфляцию в Москве и России (н.п.)



Продовольственные товары внесли наименьший вклад в инфляцию, при этом в Москве их вклад был выше, чем в среднем по России, в основном за счет меньшего снижения цен на плодоовощную продукцию. Услуги подорожали сильнее за счет удорожания услуг зарубежного туризма, а также роста тарифов на проезд в пассажирском транспорте и тарифов РЖД.

Столичные города и мегаполисы более подвержены кризису из-за большей вовлеченности в глобальную экономику. В то же время экономика и социальная сфера таких городов быстрее восстанавливаются за счет большей гибкости и способности адаптироваться к новым условиям.

Рис. 6. Сравнение Москвы с Российской Федерацией по основным социально-экономическим показателям, январь-сентябрь 2016 г. и январь-сентябрь 2015 г.

■ Москва
 ■ Россия
 Источник: Росстат, Мосгорстат



Промышленность

Объем отгруженных товаров по обрабатывающим производствам снизился на 0,5% по сравнению с январем-сентябрем 2015 года.

Рис. 7. Динамика объема отгруженных товаров обрабатывающих производств, % к аналогичному периоду предыдущего года

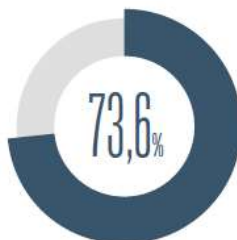


Производство нефтепродуктов снизилось на **3,3%**

Доля обрабатывающих производств в ВРП города Москвы



Доля нефтеперерабатывающих производств в обрабатывающей промышленности



Наибольший вклад в снижение объема отгруженных товаров внесла нефтеперерабатывающая отрасль (компания «Роснефть»), что вызвано уменьшением объема выручки вследствие снижения цен на нефть. Также объем отгруженных товаров снижается в химическом, металлургическом производстве и обработке древесины, что связано со снижением потребительского спроса при росте цен на импортные комплектующие по причине девальвации рубля.

Переход на индикатор «объем отгруженных товаров по обрабатывающим производствам» обусловлен снижением актуальности индикатора «индекс промышленного производства» ввиду особенностей методологии его расчета, где основное влияние на итоговый индекс оказывает производство нефтепродуктов.



Рис. 8. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обрабатывающим производствам, январь-сентябрь 2016 г. и январь-сентябрь 2015 г.

Источник: Мосгорстат

В январе-сентябре 2016 года наибольший прирост объема отгруженных товаров наблюдался в производстве резиновых и пластмассовых изделий в основном за счет роста выпуска пластмассовых изделий для упаковывания товаров. Рост производства прочих неметаллических минеральных продуктов произошел за счет наращивания объема производства товарного бетона. Предприятия, занимающиеся издательской и полиграфической деятельностью, увеличили выпуск книг и брошюр.

Энергопотребление

Объективным косвенным индикатором экономической ситуации в городе является динамика энергопотребления.

Общее энергопотребление
в городе с учетом перехода ряда потребителей на оптовый рынок электроэнергии и мощности (ОРЭМ) составило

30,0
млрд кВт·ч

Рост энергопотребления
в городе с учетом перехода на ОРЭМ и закупок на розничном рынке составил

+762,0
млн кВт·ч,
или **+2,6%**

Рост потребления офисами, торговыми и бизнес-центрами

+5,1%

Рост потребления бизнесом

+3,6%



Рост общего энергопотребления связан, в частности, с ростом потребления электроэнергии офисами, торговыми и бизнес-центрами (категория «Прочие»).

В целом энергопотребление бизнесом в январе-октябре увеличилось на

3,6%

Источник: ОАО «Мосэнергосбыт» (данные – 95,5%);

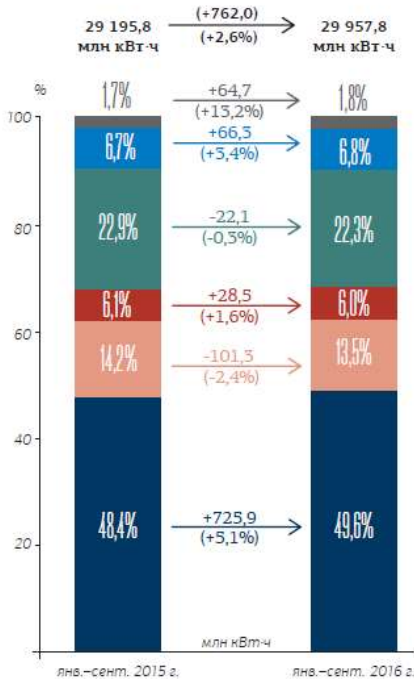
Наблюдается рост энергопотребления в строительстве, метро и ж/д транспорте

Рис. 10. Динамика энергопотребления в Москве

- Строительство
- Потребители, приравненные к тарифной группе «население»
- Население
- Электрифицированной городской транспорт
- Промышленные и приравненные к ним потребители*
- Прочие потребители (в том числе офисы, торговые и бизнес-центры)*

Источник: ОАО «Мосэнергосбыт»

*с учетом закупок на ОРЭМ и на розничном рынке



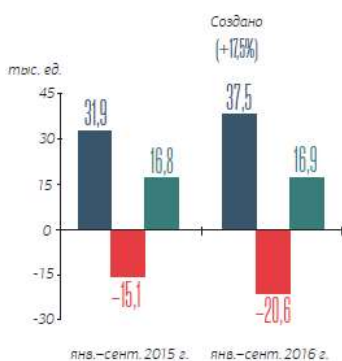
Предпринимательская активность

Предпринимательская активность сохраняется на высоком уровне.

Рис. 11. Изменение количества индивидуальных предпринимателей

■ Создано
■ Ликвидировано
■ Прирост (+)/убыль (-) количества предпринимателей

Источник: Федеральная налоговая служба



На **20,0** тыс. увеличилось за год общее количество индивидуальных предпринимателей (по сравнению с 1 октября 2015 г.)

Рис. 12. Изменение количества юридических лиц

■ Создано
■ Ликвидировано
■ Прирост (+)/убыль (-) количества юридических лиц

Источник: Федеральная налоговая служба

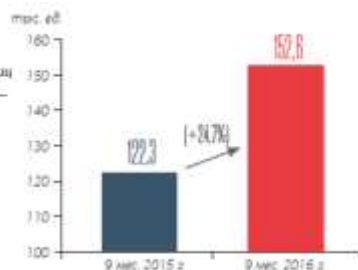


Общее количество действующих юридических лиц уменьшилось на 10,8% в результате возобновления налоговыми органами мероприятий по борьбе с фирмами-однодневками.

Всего зарегистрировано **1,2** млн ед. юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

Рис. 13. Регистрация прав собственности, ограничений прав и сделок юридических лиц

Источник: Росреестр



На **28,9%** увеличилась регистрация сделок юридических лиц

Рис. 14. Регистрация прав собственности, ограничений прав и сделок физических лиц

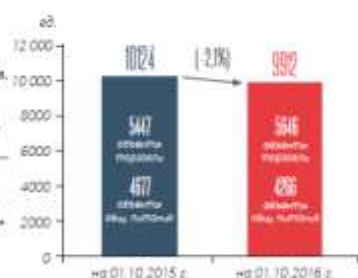
Источник: Росреестр



На **41,7%** увеличилась регистрация ипотеки физических лиц

Рис. 15. Количество действующих объектов, имеющих лицензию на розничную продажу алкогольной продукции

Источник: автоматизированная система «Мослицензия»



На **3,7%** увеличилось количество действующих объектов торговли, имеющих лицензию на розничную продажу алкогольной продукции

Оптовая и розничная торговля

Снижение оборота оптовой торговли составило -4,0% и вызвано в основном сокращением оптовых продаж углеводородов на 10%, а также парфюмерных и косметических товаров на 25% в результате сжатия спроса, обусловленного ростом цен.

Рис. 16. Оборот оптовой торговли

■ Динамика оборота оптовой торговли
 ▲ % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)

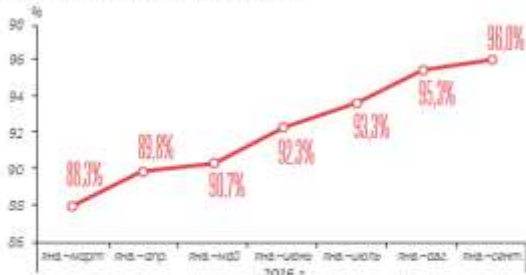


Источник: Мосгорстат

Доля оптовой торговли в ВВП города Москвы, включая торговлю автотранспортными средствами



Рис. 17. Динамика оборота оптовой торговли в 2016 г. к аналогичному периоду предыдущего года



Доля торговли углеводородами в общем объеме оборота оптовой торговли



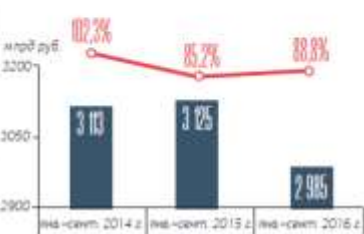
Торговля углеводородами занимает около 13% валовой добавленной стоимости Москвы.

Снижение розничной торговли составило 11,2%

На снижение потребления домашними хозяйствами продолжает оказывать влияние инфляция и сокращение потребительского кредитования в совокупности с ростом выплат по ранее взятым кредитам.

Рис. 18. Оборот розничной торговли

■ Динамика оборота розничной торговли
 ▲ % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)



Источник: Мосгорстат

Структура оборота розничной торговли

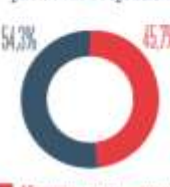
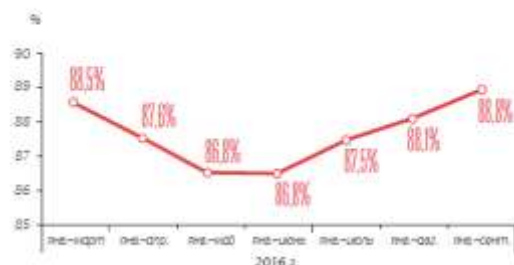


Рис. 19. Динамика оборота розничной торговли в 2016 г. к аналогичному периоду предыдущего года



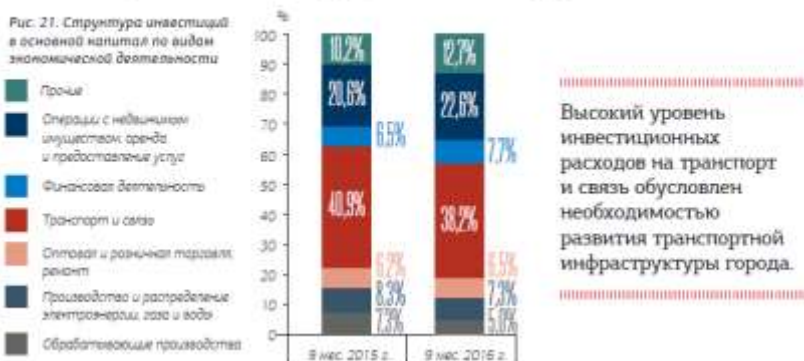
Доля розничной торговли в ВВП города Москвы, включая ремонт автотранспортных средств



Удорожание основных видов товаров и снижение реальных денежных доходов вызвало снижение потребительского спроса и, как следствие, снижение оборота розничной торговли.

Инвестиции

Москва продолжает оставаться крупным центром притяжения инвестиций. Объем инвестиций в основной капитал увеличился на 3,0% при снижении инвестиций по стране в целом на 2,3%.



Городские бюджетные инвестиции составили около 23% общего объема инвестиций (без субъектов малого предпринимательства), или 45,6% всех привлеченных средств.

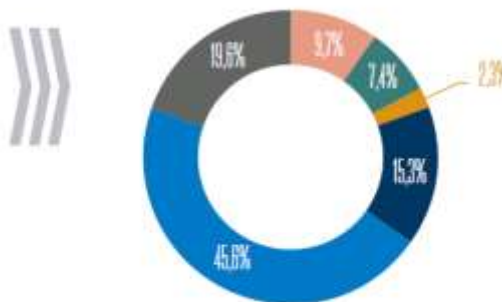
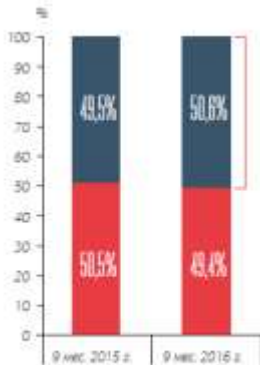


Рис. 22. Структура инвестиций по источникам финансирования (по крупным и средним организациям)

- Привлеченные средства
- Собственные средства

Рис. 23. Структура привлеченных средств (по крупным и средним организациям)

- Инвестиции из-за рубежа
- Средства федерального бюджета
- Средства городского бюджета
- Прочие
- Кредиты банков
- Заемные средства других организаций

Источник: Мосгорстат

Рост инвестиций по большинству основных видов экономической деятельности, кроме обрабатывающих производств.

В структуре инвестиций на **1,1 п.п** уменьшилась доля собственных средств организаций

70,9% доля инвестиций по крупным и средним организациям в общем объеме инвестиций

Ввод недвижимости

Наблюдается снижение объемов ввода недвижимости (-20,2%) по сравнению с январем-сентябрем 2015 года, главным образом в результате снижения объемов ввода жилой недвижимости.

Рис. 24. Объем ввода недвижимости по административным округам Москвы в январе-сентябре 2016 г.

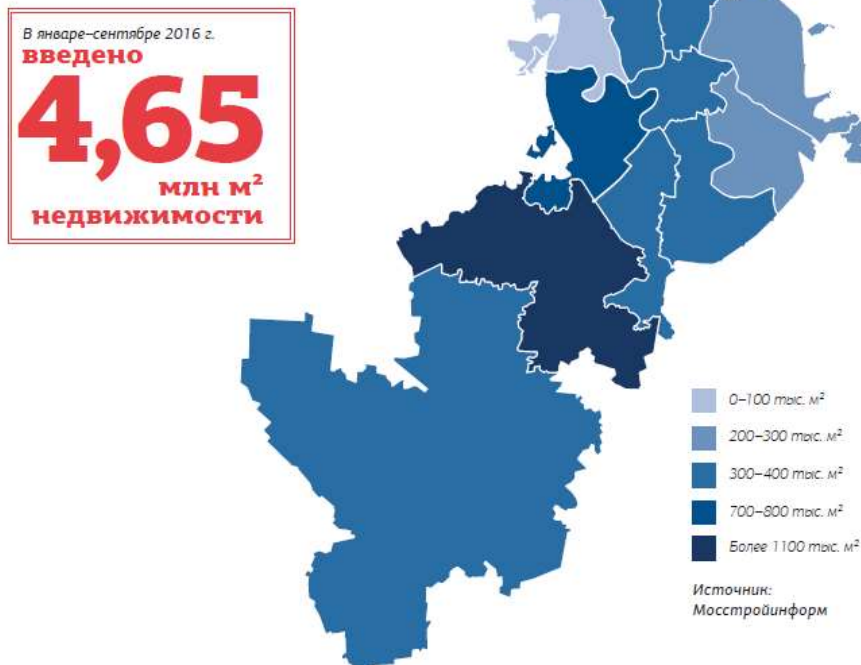
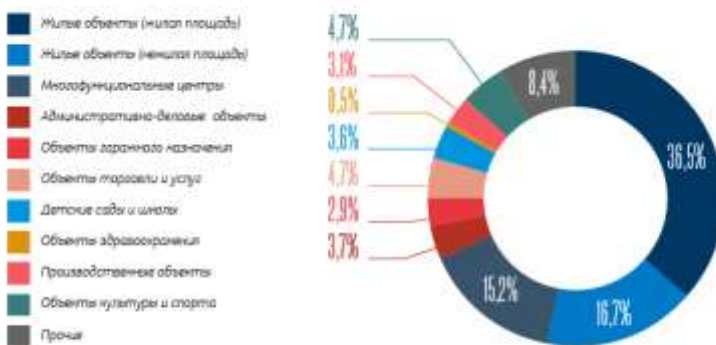


Рис. 25. Структура ввода недвижимости в январе-сентябре 2016 года.



Источник: Мосстройинформ

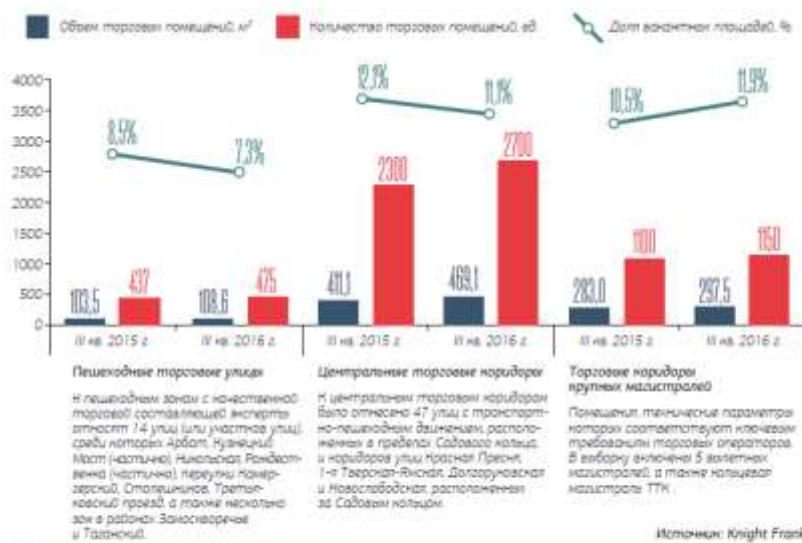
В январе-сентябре 2016 года ввод общей площади жилых домов на территории Москвы составил 1763,5 тыс. м² (снижение на 26,6%).
Ввод жилья за счет бюджета города Москвы составил 382,0 тыс. м²



Торгово-розничные помещения

Реализация программы «Мой город» положительно влияет на сегмент street retail. Участники рынка поддерживают инициативы городских властей и развиваются в рамках выбранной стратегии. Объем торговых площадей в составе пешеходных зон столицы будет увеличиваться.

Рис. 26. Торгово-розничные помещения Москва (по типам возможного расположения)



Операторы общественного питания и продуктовых магазинов продолжают оставаться основным драйвером рынка и готовы к освоению новых благоустроенных улиц. Их совокупная доля в различных вариантах размещения составляет: 52,6% — пешеходные торговые улицы; 43,6% — центральные торговые улицы; 31,8% — торговые коридоры крупных магистралей.

Офисная недвижимость

Рынок офисной недвижимости адаптируется к новым условиям: объем ввода в эксплуатацию офисных площадей класса В вырос на 30% по сравнению с январем-сентябрем 2016 г.

Рис. 27. Ввод в эксплуатацию офисных площадей, тыс. м²



15,8 млн м²
общий объем начисленных офисных площадей на конец III квартала 2016 г.

257 тыс. м²
площадей офисов (39 тыс. м² класса А, 218 тыс. м² класса В) введены в эксплуатацию, что на **45%** меньше, чем в I полугодии 2015 г.

Более половины арендованных и купленных в январе-сентябре офисных площадей пришлось на три типа организаций: технологии/медиа/телекоммуникации; потребительские товары и фармацевтика; некоммерческие организации.

Рис. 28. Структура арендованных и купленных офисных площадей, январь-сентябрь 2016 г.

- Банки/Финансы/Инвестиции
- Некоммерческие организации
- Производство
- Потребительские товары/Фармацевтика
- Нефть/Газ/Добыча/Энергетика
- Технологии/Медиа/Телекоммуникации
- Услуги бизнесу
- Прочие

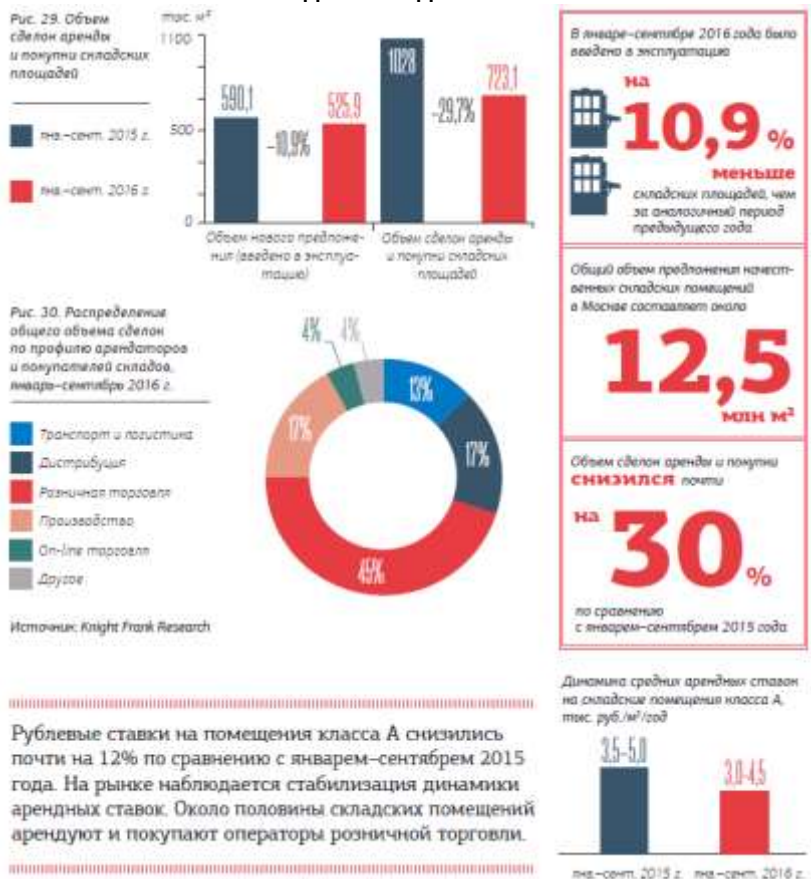


Источник: Knight Frank Research

22,9% (-2,6 п.п.) — доля свободных площадей в офисных зданиях класса А. Арендные ставки для офисов класса А снизились на 8,4% к аналогичному периоду предыдущего года и составили 24,4 тыс. руб./м²/год.

16,5% (-0,7 п.п.) — доля вакантных площадей в офисных зданиях класса В. Арендные ставки для офисов класса В снизились на 13,4% к аналогичному периоду предыдущего года и составили 13,4 тыс. руб./м²/год.

Складская недвижимость



Финансовый результат организаций

Наблюдается рост прибыли организаций города Москвы с одновременным сокращением убытков.



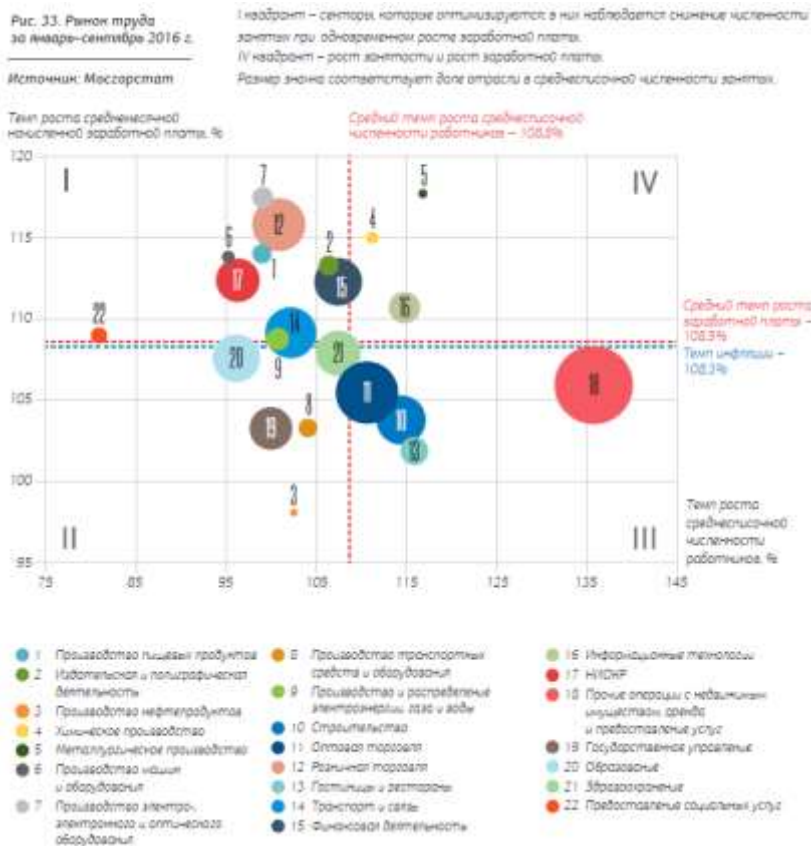
Рынок труда и заработная плата

Ситуация на рынке труда остается стабильной, о чем свидетельствует превышение числа вакансий, заявленных в службу занятости, над численностью безработных.



Уровень зарегистрированной безработицы остался низким (0,5% от общей численности экономически активного населения города, или 38,6 тыс. человек). Среднестатистическая численность занятых в экономике по сопоставимому кругу организаций увеличилась на 381,4 тыс. человек (+8,8%).

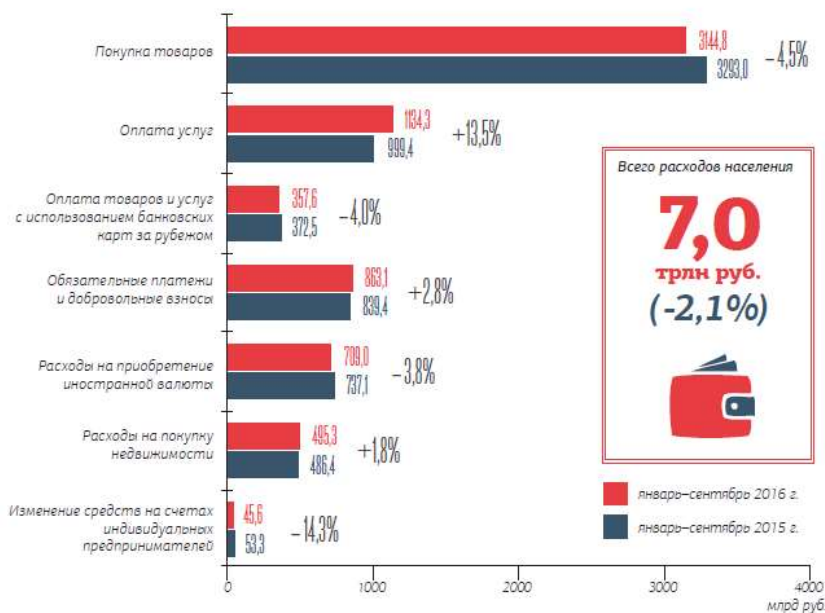
Рост средней заработной платы по Москве в январе-сентябре 2016 года составил 108,5% к уровню аналогичного периода прошлого года, с учетом инфляции - 100,2%. Средний уровень заработной платы составил 69,0 тыс. руб.



Денежные доходы и расходы населения

Согласно общепринятой мировой практике, статистика считает денежные доходы через расходы населения путем вычитания из суммы потраченных в городе денег тех сумм, которые оставили в столице нерезиденты, и прироста сбережений (то есть доходов, которые не были сразу потрачены).

Рис. 34. Денежные расходы населения

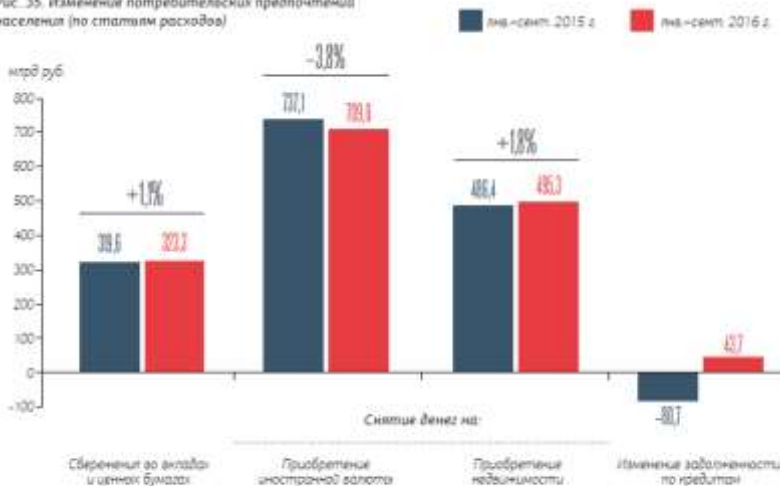


Источник: Мосгорстат



С начала года наблюдается изменение потребительских предпочтений, характеризующееся возобновлением роста задолженности по кредитам. При этом также растут сбережения во вкладах и ценных бумагах

Рис. 35. Изменения потребительских предпочтений населения (по статьям расходов)



Источник: Мосгорстат

Кредитование населения

В годовом исчислении задолженность москвичей по кредитам незначительно выросла, замедляются темпы роста просроченной задолженности.

Рис. 36. Объем задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам



Рис. 37. Объем просроченной задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам



Источник: ЦБ РФ

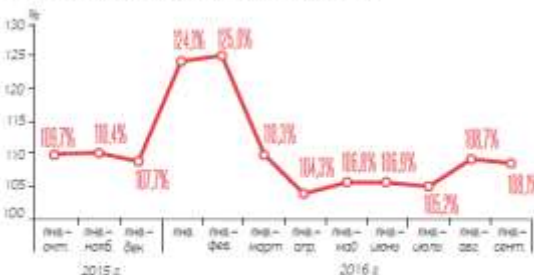
Источник: ЦБ РФ

Низкие темпы роста банковского кредитования объясняются сохранением высоких ставок по кредитам, жесткими условиями кредитования населения с целью снижения доли неплатежей и проблемных долгов по потребительским ссудам, а также замедлением роста доходов населения.

Доходы бюджета

Всего доходы бюджета
составили
1329,5
млрд руб.
и выросли на
+ 8,1%

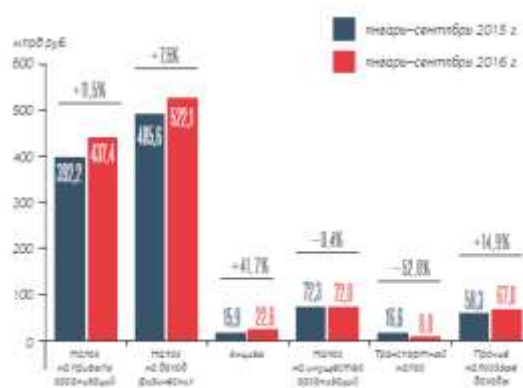
Рис. 38. Темп роста доходов бюджета, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: Московское городское казначейство

Налоговые доходы
составили
1129,0
млрд руб.
и выросли на
8,5%

Рис. 39. Динамика налоговых доходов бюджета



Источник: Московское городское казначейство

По ряду категорий крупнейших налогоплательщиков наблюдалось снижение поступлений по налогу на прибыль, вызванное снижением получаемой ими прибыли, а также применением повышенного коэффициента амортизации имущества.

Поступление налога на прибыль от крупнейших налогоплательщиков

Крупнейшие налогоплательщики по отраслям	Объем, млрд руб.	Рост (+)/Снижение (-) доходов
Нефть	4,5	-49,4%
Газ	34,0	-16,8%
Алкоголь, табак, строительство, торговля	7,9	+3,7%
Электроэнергетика	7,0	+54,8%
Металлургия	0,9	-45,8%
Транспорт	2,0	+89,2%
Связь	7,3	-5,1%
Машиностроение	6,1	-37,6%
Финансово-кредитные организации	82,0	+197,7%

Источник: Федеральная налоговая служба

Источник: http://depr.mos.ru/devyatelnost_departamenta/socio-economic-development/analytical-materials/

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

8.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект оценки: помещение офисно-торгового назначения, расположенное на 1 этаже жилого дома. Таким образом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки - рынок офисно-торговой недвижимости, расположенной на 1 этажах - «street retail».

8.2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	2015	2016
Общий объем площадей объектов street retail, представленных на центральных торговых коридорах, тыс. м ²	543	541 ↓
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 064	3 054 ↓
Средний размер помещения, м ²	177	177
Уровень вакантности, %	11% ↑	9% ↓

Источник: Colliers International

Основные события и тенденции

В 2016 г. произошел ряд изменений в городском пространстве, что оказало заметное влияние на московский рынок street retail и во многом определило его дальнейшее развитие. Реконструкция улиц, сокращение парковочных мест, снос незаконных построек, отзыв лицензий у банков – все это в течение года в той или иной степени повлияло на ротацию арендаторов, а также смену профилей арендаторов на торговых улицах Москвы. Активность международных брендов в 2016 г. с точки зрения выхода на российский рынок сократилась по сравнению с предыдущим годом, что нашло свое отражение и в сегменте street retail – за прошедший год на московский рынок вышло всего 29 международных брендов, 4 из которых открылись в формате street retail. Годом ранее

Развитие онлайн-торговли приводит к постепенному формированию нового спроса на помещения со стороны онлайн-ритейлеров. Хотя большинство офлайн-магазинов крупных интернет-платформ, как, например KupiVIP или Kitmall, расположены пока в торговых центрах, мы ожидаем, что street retail также будет востребован. Помимо классических магазинов и магазинов, совмещенных с пунктами выдачи товаров, будет формироваться спрос на шоу-румы небольшой площади на центральных коридорах с высоким пешеходным трафиком, где подобные пространства будут играть и роль рекламной витрины интернет-площадки. Так, в 2016 г. на Ленинградском вокзале открылся первый в мире шоу-рум интернет-магазина AliExpress.

встроенные помещения выбрали семь международных брендов.

В то же время стоит отметить, что со стороны международных операторов, ранее ориентированных на открытие магазинов преимущественно в московских торговых центрах, наблюдался интерес к помещениям на центральных улицах столицы для открытия своих флагманских магазинов.

Так, например, готовится к открытию косметический бренд Kiko Milano на Кузнецком Мосту.

Новые международные бренды, появившиеся на центральных улицах Москвы в 2016

НАЗВАНИЕ	СТРАНА	ПРОФИЛЬ
Charlotte Olympia	Англия	Fashion
Rubeus Milano	Италия	Аксессуары
Wycan	Италия	Косметика
Ladurée	Франция	Кафе и рестораны

Источник: Colliers International

Доля вакантных площадей к концу года снизилась с показателя 2015 г. в 11% и составила 9%. Снижение вакантности обусловлено в первую очередь развитием операторов общественного питания: за весь год только в ЦАО было открыто около 165 точек общепита, причем около 100 из них приходится на несетевые заведения, предлагающие совершенно новые форматы с индивидуальной концепцией. В течение года активно открывались: гастробары, пабы, заведения национальных кухонь, винотеки и бургерные. К новым интересным заведениям, открывшимся в 2016 г., можно отнести кафе и магазин «Рынок и общепит», гастро-бистро Tehnikum, бар и закусочную Bao + Bar, бургерную Black Star Burger, которая запомнилась многокилометровыми очередями у входа в заведение. Надо отметить также, что свою роль в сокращении доли вакантных площадей сыграло развитие продуктовых магазинов и сети магазинов хозяйственных товаров «Мосхозторг».

Средний уровень ротации арендаторов за 2016 г. на центральных коридорах составил около 18%. При этом в течение года наблюдалась смена профиля арендатора даже в сложнооборудованных помещениях. Так, например, ирландский паб «Шон О’Нилл» на Кузнецком Мосту занял помещение магазина товаров для дома «Интерьеры Махараджей», а на Тверской кафе-пекарня «Хлеб Насущный» находится в помещении магазина «Связной».

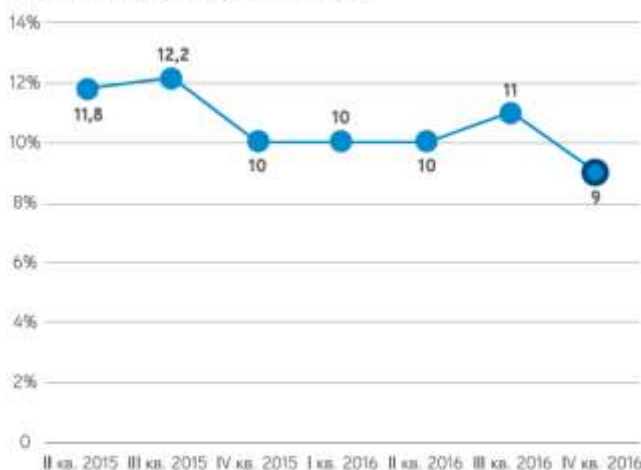
9%

9% составляет доля вакантных площадей. Этот показатель уменьшился с 11% до 9% в сравнении с 2015 г.

Распределение торговых площадей по профилям арендаторов на центральных коридорах столицы, % от площади



Динамика вакантности на центральных торговых коридорах Москвы



Источник: Colliers International

18%

18% составляет уровень ротации на центральных коридорах Москвы

Кроме того, на рынке street retail в 2016 г., так же, как и в 2015 г., отмечалась активная экспансия крупных продуктовых сетей в ЦАО и вывод ими магазинов формата «у дома» — новых малых форматов, например, мини-маркетов «Перекресток Экспресс», «AB Daily», «Бахетле» площадью от 150 м. до 300 м.. К тому же на фоне продуктового эмбарго стали динамичнее развиваться магазины, предлагающие натуральные фермерские продукты от российских производителей, например магазины LavkaLavka, «ВкусВилл».

Ключевые открытия на центральных торговых коридорах Москвы в 2016

НАЗВАНИЕ	УЛИЦА	КВАРТАЛ	ПРОФИЛЬ
Burberry	Петровка ул.	I кв.	Fashion
La Stanza	Кузнецкий Мост ул.	I кв.	Кафе и рестораны
Fendi	Столешников пер.	II кв.	Fashion
Mondrian Bar	Петровка ул.	II кв.	Кафе и рестораны
Tissot	Тверская ул.	II кв.	Аксессуары
«Рынок и общепит»	Веснянский пер.	II кв.	Кафе и рестораны
Tehnikum	Б. Дмитровка ул.	II кв.	Кафе и рестораны
adidas Originals	Кузнецкий Мост ул.	III кв.	Fashion
Maritozzo	М. Бронная ул.	III кв.	Кафе и рестораны
Harry Winston	Столешников пер.	IV кв.	Аксессуары
Herno	Столешников пер.	IV кв.	Fashion
Kito Milano	Кузнецкий Мост ул.	IV кв.	Косметика
Long Plaza	Третьяковский пр-д	IV кв.	Fashion
Omega	Кузнецкий Мост ул.	IV кв.	Аксессуары
Podium Concept	Петровка ул.	IV кв.	Аксессуары
Spices	Камергерский пер.	IV кв.	Кафе и рестораны
«Монополь»	Тверская ул.	IV кв.	Кафе и рестораны

Источник: Colliers International

Примечательно, что растущее стремление людей вести спортивный образ жизни вызвало спрос спортивных брендов к размещению флагманских магазинов на центральных улицах. Так, в частности, на Кузнецком Мосту открылся магазин adidas Originals, а в 2017 г. здесь же ожидается открытие магазина международного бренда Nike.

На фоне энергичного темпа жизни наблюдается тенденция стремления людей к получению качественных узкоспециализированных услуг в сфере индустрии красоты. Это вызвало волну открытий моно-пространств красоты: барбершопов, бровбаров, салонов окрашивания. Среди таких новых форматов отметим появление барбершопа Boy Cut в Большом Путинковском переулке, бровбара Brow&beauty bar на Малой Бронной и лаборатории окрашивания волос color bar ColBa в Большом Гнездиновском переулке.

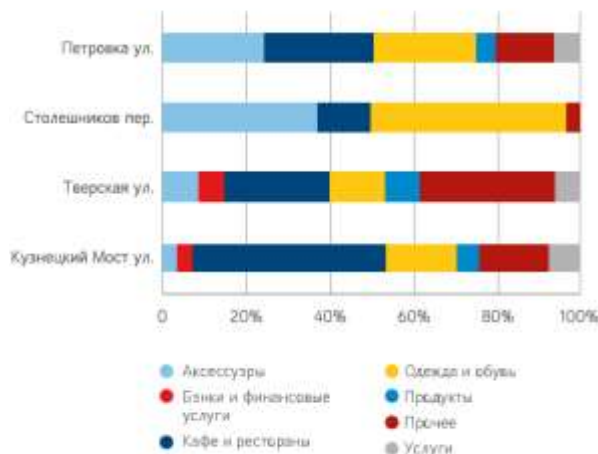
В 2016 г. также происходило активное развитие марок российских дизайнеров. Например, были открыты магазины одежды и аксессуаров LEF 27+2, Ordynka17, Plohoi Concept Store, Black Star Wear.

Отдельно стоит сказать и о тренде сохранения интереса люксового сегмента к столичному рынку. Самые дорогие улицы Москвы, Столешников переулок и Петровка, несмотря на текущую экономическую ситуацию, продолжают оставаться главными улицами притяжения люксовых брендов. Так, например, в декабре 2016 г. на Петровке открылся бутик Podium Concept, ожидается открытие бутика Tiffany & Co., а в Столешниковом переулке открылись такие премиальные бутики, как Fendi, Herno, Giuseppe Zanotti.

Спрос и коммерческие условия

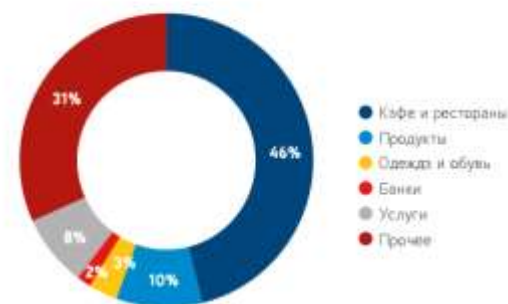
Анализируя спрос со стороны арендаторов, отметим, что на протяжении текущего года больше всего заявок поступило от операторов общепита, операторов услуг, продуктовых магазинов, магазинов сотовой связи. С точки зрения формата самыми ликвидными объектами являются помещения до 200 м.

Структура профилей арендаторов на ключевых центральных улицах Москвы в IV кв. 2016, % от количества магазинов



Источник: Colliers International

Распределение спроса по профилю в IV кв. 2016, % от количества заявок



Источник: Colliers International

46% Наибольшее количество заявок, поступившее от предприятий общепита

2016 год запомнится продолжившимся процессом смены профилей таких улиц, как Кузнецкий Мост и Тверская.

Указанные улицы претерпели большие изменения в составе арендаторов. Если несколько лет назад на этих торговых коридорах открывались в основном модные магазины одежды, обуви, аксессуаров, то сейчас большую часть помещений занимают предприятия общепита и продуктовые магазины.

С начала года ставки незначительно повысились, что было обусловлено сокращением числа качественных помещений в экспозиции и, соответственно, повышением ставок на них.

Стоит отметить, что наиболее востребованными остаются лоты на таких центральных улицах, как Мясницкая, Тверская, Кузнецкий Мост, Столешников переулок.

Прогнозы

В 2017 г. мы ожидаем дальнейшего сокращения вакантных площадей и плавного восстановления ставок аренды.

Новый спрос продолжат формировать операторы общественного питания, продуктовые сети и магазины товаров для дома, а также арендаторы, ранее располагавшиеся преимущественно в торговых центрах. Ожидается дальнейшая смена профилей торговых улиц: демократизация Тверской и Кузнецкого Моста, изменение профилей арендаторов Садового кольца.

Ставки аренды на основных торговых коридорах Москвы в IV кв. 2016, руб./м ² /год		
УЛИЦА	СТАВКА МИН	СТАВКА МАХ
Столешников пер.	120 000	280 000
Тверская ул.	60 000	130 000
Кузнецкий Мост ул.	65 000	204 000
Петровка ул.	60 000	154 000
Мясницкая ул.	51 000	100 000
Арбат ул.	66 000	120 000
Новый Арбат ул.	55 000	122 000

Источник: Colliers International

Источник: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/market-reports>

8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

При анализе рынка Оценщиком рассматривались только предложения о продаже и аренде офисных, торговых помещений и помещений свободного назначения, расположенных в г. Москва, вблизи станций Метро «Автозаводская» и «Дубровка».

Таблица №11 - Предложения о продаже офисных помещений

№ п/п	Описание	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м.	Источник информации	Контактные данные
1	Торговое помещение	Москва, м. Дубровка, Новоостاپовская ул, 6Б	267,5	50 477 250	188 700	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_267.50m2_907041474	8 (495) 004-48-59
2	Торговое помещение	Москва, м. Автозаводская, Автозаводская ул, 23	480,7	96 140 000	200 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_480.70_m_875081543	8-925-735-71-25
3	Помещение свободного назначения	Москва, м. Автозаводская, Даниловская набережная, д. 2, корп. 2	109,3	20 457 900	187 172	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnodnogo_naznach._109.3_m_danilovskaya_na_71677734	8-919-775-01-01
4	Торговое помещение	Москва, м. Автозаводская, Ленинская Слобода улица, 26с2	547,0	109 400 000	200 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/leninskaya_sloboda_26s2_-_547_kv.m._prodazhaarend_917167650	8 (495) 989-98-69
5	Торговое помещение	Москва, м. Дубровка, Машиностроения 1-я ул 10	335,0	80 000 000	238 806	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_335_m_855393276	8 (495) 363-08-63
6	Помещение свободного назначения	Москва, м. Автозаводская, ул Трофимова, 8	114,0	29 000 000	254 386	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnodnogo_naznacheniya_114_m_905802422	8-909-645-53-12
				Минимум	187 172		
				Среднее	211 511		
				Максимум	254 386		

На основании анализа предложений Оценщиком сделан вывод, что рыночная стоимость офисно-торговых помещений, расположенных вблизи станций Метро «Автозаводская» и «Дубровка», может составлять от 187 172 до 254 386 рублей за кв. м. Учитывая площадь и состояние объекта оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость объекта может составить от 150 000 до 250 000 руб./кв. м.

Таблица №12 - Предложения об аренде офисных помещений

№ п/п	Описание	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м.	Источник информации	Контактные данные
1	Помещение свободного назначения	Москва, м. Дубровка, Шарикоподшипниковская улица, 32	141,00	360 000	2 553	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svodnodnogo_naznacheniya_141_m_914528508	8-532-34-10
2	Помещение свободного назначения	Москва, м. Автозаводская, ул Трофимова, 8	113,90	200 000	1 756	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnodnogo_naznacheniya_113.9_m_1162818441	8-965-151-59-73
3	Помещение свободного назначения	Москва, м. Автозаводская, Мастеркова ул, д.9с4	112,00	231 373	2 066	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_svodnodnogo_naznacheniya_psn_pl_112_-_242_977036812	8-926-667-11-45

4	Помещение свободного назначения	Москва, м. Автозаводская, ул Мастеркова д.1	242,00	500 000	2 066	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_s_vobodnogo_naznacheniya_242_m_112020844_2	8-916-999-30-55
5	Торговое помещение	Москва, м. Автозаводская, ул пятая Кожуховская, 9	270,00	500 000	1 852	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_270_m_1224898849	8-926-105-75-02
6	Торговое помещение	Москва, м. Автозаводская, Ленинская Слобода улица, 26с2	547,00	1 100 000	2 011	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/leninskaya_sloboda_26s2_-_547_kv.m._prodazha_arend_917167650	8 (495) 989-98-69
					Минимум	1 756	
					Среднее	2 051	
					Максимум	2 553	

На основании анализа предложений Оценщиком сделан вывод, что рыночная стоимость права пользования офисно-торговыми помещениями, расположенными в г. Москва, вблизи станций Метро «Автозаводская» и «Дубровка», может составлять от 1 756 до 2 553 рублей за кв. м. в месяц. Учитывая площадь и состояние объекта оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость права пользования может составить от 1 600 до 1 800 рублей за кв. м. в месяц.

8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

8.3.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании вышеизложенного и учитывая качественные и количественные параметры объекта оценки можно выделить следующие факторы, оказывающее существенное влияние на стоимость:

- 1) Назначение;
- 2) Местоположение;
- 3) Площадь;
- 4) Состояние отделки;
- 5) Наличие коммуникаций;
- 6) Тип объекта;
- 7) Этаж расположения.

8.3.2. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объектов оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретных сегментах рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимости, состояния объектов оценки и пр.

Таблица №13 - Ценообразующие факторы

Группа факторов	Диапазон значений корректировки	Источник
1. Передаваемые права	0%	Не влияет, поскольку права на объекты-аналоги совпадают с правами на объект оценки.
2. Условия финансирования	0%	Не влияет, поскольку цены объектов-аналогов имеют денежное выражение.
3. Время продажи	0%	Не влияет, поскольку Оценщиком подбираются аналоги, существующие на дату оценки.
4. Условия продажи (торг)	до 16,9%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
5. Местоположение	0%	Подобраны аналоги, расположенные в г. Москва вблизи станций Метро «Автозаводская» и «Дубровка», аналогично объекту оценки
6. Площадь	до 20%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
7. Состояние отделки	до 28%	
8. Наличие коммуникаций	0%	Как правило не влияет, поскольку Оценщиком подбираются аналоги, имеющие полный набор коммуникаций, аналогично объекту оценки.
9. Тип объекта	до 10%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
10. Этаж расположения	до 40%	

8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

8.4.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние прочих факторов на стоимость объекта оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу неспециализированной недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую существует спрос, которая покупается, продается и арендуется на открытом рынке.

Ликвидность любого объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного объектам оценки.

В целом имущество можно разделить на две группы:

1. Ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектам не ограничен.
2. Условно ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектам ограничен (объект оценки представляет собой специализированное имущество).

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица №14

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

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Анализ ликвидности объектов оценки производился на основе нижеперечисленных факторов.

Таблица №15 - Анализ ликвидности объекта оценки

Факторы	Описание фактора	Влияние фактора на ликвидность
Местоположение	Объект оценки расположен в г. Москва, вблизи станций Метро «Автозаводская» и «Дубровка» - развитом районе г. Москва.	Положительное
Состояние имущества	Общее техническое состояние объекта оценки - хорошее.	Положительное
Соответствие современным используемым технологиям	Здание, в котором расположен объект оценки, построено в 1939 году из современных материалов.	Положительное
Масштабность	Площадь объекта оценки является средней для рынка офисно-торговых помещений - 729,3 кв. м.	Положительное
Наличие правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	На объекты оценки предоставлены свидетельство о государственной регистрации права и кадастровый паспорт помещения.	Положительное
Степень уникальности объекта	Объект оценки является типичным представителем рынка офисно-торговых помещений.	Положительное
Спрос на данный тип недвижимости	Спрос на офисно-торговые помещения, расположенные в г. Москва, достаточный.	Положительное
Состояние рынка недвижимости	Рынок недвижимости в начале 2017 года находится в состоянии стагнации.	Отрицательное
Количество потенциальных потребителей в регионе	В регионе достаточное количество потребителей, которых может заинтересовать покупка данного объекта недвижимости.	Положительное
Полнота ценовой информации в данном имуществе в информационных источниках	Ценовая информация имеется, есть возможность получить представление о ценах на подобные объекты на основе доступных источников информации.	Положительное

Учитывая вышесказанное, объект оценки можно отнести к среднеликвидным объектам недвижимости со сроком экспозиции от 3 до 6 месяцев.

8.4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Оценщиком был проведен анализ рынка недвижимости г. Москвы.

Анализ рынка продажи и аренды офисно-торговых помещений показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории г. Москвы достаточен.

На основании анализа социального-экономического положения в Российской Федерации в целом, в г. Москва в частности, а также анализа рынка офисно-торговой недвижимости г. Москвы, Оценщиком сделан вывод, что на дату оценки рынок недвижимости г. Москвы можно охарактеризовать как неактивный.

Оценщиком выявлены объекты аналоги, имеющие сходные характеристики с объектом оценки.

При поиске объектов-аналогов рассматривались предложения о продаже и аренде офисно-торговых помещений, расположенных в г. Москва, вблизи станций Метро «Автозаводская» и «Дубровка». На основа-

нии данных об экономическом состоянии г. Москвы и обзора рынка офисно-торговых помещений, расположенных в г. Москва, вблизи станций Метро «Автозаводская» и «Дубровка» (данные Интернет: <http://avito.ru>), Оценщиком был сделан вывод о средней рыночной стоимости группы объектов недвижимости, к которой относится объект оценки:

Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м. офисно-торговых помещений

Офисные, торговые и помещения свободного назначения - от 185 039 до 254 386 рублей за кв. м. (количество предложений: 6). Средняя цена находится на уровне 209 017 руб. кв. м.

Учитывая площадь и состояние объекта оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость объекта может составить от 150 000 до 250 000 руб./кв. м.

Диапазон рыночной стоимости права пользования 1 кв. м. офисных помещений

Офисные помещения - от 1 756 до 2 553 рублей за кв. м. в месяц (количество предложений: 6). Средняя цена находится на уровне 2 051 руб. кв. м.

Учитывая площадь и состояние объекта оценки, а также скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что стоимость права пользования объектом оценки может составить 1 600 до 1 800 рублей за кв. м. в месяц. Стоит отметить, что спрос на объекты достаточный, следовательно, срок экспозиции может составлять до 6 месяцев.

Анализ рынка представлен исходя из принципа достаточности.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

9.2.1 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1). На доходном подходе основаны методы капитализации дохода, остатка и предполагаемого использования.

9.2.1.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Объект оценки - помещение офисного назначения, в рамках доходного подхода воспользуемся методом капитализации, т.к. рынок аренды офисной недвижимости достаточно развит. Имеются предложения об аренде объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

9.2.1.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет арендовать объект по цене больше, чем доход от его бизнеса. Т.е. подход отражает точку зрения покупателя, который определяет предельно допустимую величину цены, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом для извлечения этих доходов.

Доходный подход реализуется методом капитализации доходов. Расчет производится по среднерыночным арендным ставкам. Для определения рыночной стоимости объектов оценки с применением метода капитализации необходимо выполнить следующую последовательность действий:

1. Анализ доходов, определение потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определение величины потерь от недосбора арендных платежей. Расчет действительного валового дохода (ДВД);
3. Анализ расходов. Определение величины операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода (ЧОД);
5. Определение ставки капитализации;
6. Расчет рыночной стоимости.

Определение ПВД. В качестве основного источника дохода принимается годовой доход от сдачи площадей в аренду. Потенциальный валовой доход (TR) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов. TR зависит от площади объекта оценки и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$TR = S \times Ca, \text{ где:}$$

TR (totalrevenue) - потенциальный валовой доход;

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

Ca - арендная ставка за 1 м².

Были подобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Критерии подбора аналогов:

- назначение - офисные, торговые или помещения свободного назначения;
- тип объекта - встроенные помещения;
- площадь объекта - более 100 кв. м.;
- состояние отделки - преимущественно «в среднем состоянии»;
- местоположение - расположены вблизи станций метро Автозаводская и Дубровка;
- этаж расположения - преимущественно первые этажи многоквартирных жилых домов.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

Таблица №16 - Объекты-аналоги

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Назначение		Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Торговое помещение	Торговое помещение ¹
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_141_m_914528508	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendapomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_242_m_1120208442	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_270_m_1224898849	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/leninskaya_sloboda_26s2_-_547_kv.m._prodazhaarend_917167650
Контакты		8-925-532-34-10	8-916-999-30-55	8-926-105-75-02	8 (495) 989-98-69
Адрес		Москва, м. Дубровка, Шарикоподшипниковская улица, 32	Москва, м. Автозаводская, ул Мастеркова д.1	Москва, м. Автозаводская, ул пятая Кожуховская, 9	Москва, м. Автозаводская, Ленинская Слобода улица, 26с2
Общая площадь	м2	141,00	242,00	270	547
Арендная плата	руб.	360 000	500 000	500 000	1 100 000
Арендная ставка	руб./ кв. м.	2 553	2 066	1 852	2 011
Платежи за коммунальные услуги		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1-2 этаж

Обоснование проведения корректировок

Виды корректировок

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) - относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа

В настоящей оценке выбор аналогов производится таким образом, чтобы все объекты аналоги имели одинаковые с оцениваемым объектом элементы сравнения, соответствующие первой группе.

Таблица №17

№	Элемент сравнения	Характеристика
1	Имущественные права	Право собственности
2	Условия финансирования	Единовременный платеж
3	Условия аренды	Рыночные, чистая аренда
4	Условия рынка	Апрель 2017 г.

¹ В объявлении о продаже помещения указано, что данное помещение сдано в аренду, месячная арендная плата составляет 1 100 000 рублей. Оценщиком проведено телефонное интервью с продавцом, который подтвердил информацию, указанную в объявлении. Таким образом, данная информация представляет собой цену фактической сделки.

Таким образом, в силу идентичности оцениваемых объектов и объектов-аналогов по элементам сравнения первой группы, корректировка по данным элементам не производится.

Вторая группа

1. Поправка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., на уровне среднего значения скидки для неактивного рынка на цены предложений офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы недвижимости - 13,9%. Оценщиком принято решение использовать значение скидки для неактивного рынка, так как при анализе рынка Оценщиком сделан вывод о неактивности рынка недвижимости г. Москвы на дату оценки.

Таблица №18

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2% - 14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,8% - 14,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,2%	12,4% - 14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0% - 17,9%

Для объекта-аналога №4 корректировка на торг не вносится, так как он представляет собой информацию о фактической сделке.

2. Поправка на местоположение/местонахождение

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

Специалистами рассматривались такие факторы как: месторасположение (отдаленность от центральной части г. Москвы в зависимости от территориального зонирования), окружающая инфраструктура, транспортная доступность, возможность парковки. В данной ситуации объект оценки расположен в г. Москва вблизи станций Метро «Автозаводская» и «Дубровка», как и все объекты-аналоги. Корректировка не требуется.

3. Корректировка на площадь

При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади).

Интервальные значения коллективной оценки величины корректировки на площадь объекта недвижимости².

Таблица №19

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

²«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Применим корректировки, согласно таблице выше:

Таблица №20

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Площадь, кв. м.	729,3	141	242	270	547
Диапазон по площади	500 - 750	100 - 250	100 - 250	250 - 500	500 - 750
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	-6,00%	0,00%

4. Корректировка на физическое состояние

Корректировка на физическое состояние вносится в случае, если состояние объектов существенно различается. В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. Корректировка не требуется.

5. Корректировка на уровень отделки

Корректировка на уровень и состояние отделки вносится в случае, если состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов существенно отличается.

Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №21

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,94
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,88	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

В данном случае отделку объекта оценки в целом можно отнести к отделке в среднем состоянии. Объекты-аналоги обладают сопоставимым состоянием. Корректировка не требуется.

6. Корректировка на коммуникации

Требуется в случае, если один из объектов сравнения не имеет одной или нескольких коммуникаций. В данном случае объекты оценки - отопляемые здания, имеют электроснабжение, водоснабжение и канализацию. Все объекты-аналоги обладают аналогичным набором коммуникаций. Корректировка не требуется.

7. Корректировка на тип объекта - необходима в том случае, когда объект оценки является встроенным помещением, а объект-аналог - отдельно стоящим зданием с земельным участком под ним. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги №1,2,3 являются встроенными помещениями, корректировка для них не требуется. Объект-аналог №4 является отдельно стоящим зданием, вносится корректировка согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., в размере -10%.

Таблица №22

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

8. Корректировка на этаж расположения

Вносится в случае, если этаж расположения существенно отличается. Как правило, объекты расположенные на 1 этажах зданий сдаются по более высокой арендной ставке, а например объекты в цоколе или подвале - по значительно более низкой.

В данном случае объект-аналог расположен на 1 этаже. Объекты-аналоги №1-3 расположены на 1 этажах зданий. Объект-аналог №4 расположен на 1-2 этажах здания, площадь 1 этажа составляет 265 кв. м., площадь 2 этажа составляет 282 кв. м.

Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №23

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Таким образом для объектов-аналогов №1-3 корректировка составит 0%.

Для объекта-аналога №4 корректировка составит: $(265/547 \times 0) + (282/547 \times 16) = 8,25\%$.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \left[\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right]}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \left[\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right] \right]}$$

K_B- весовой коэффициент;

K_i- значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к объекту оценки.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;

N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание: для расчетов весовых коэффициентов суммы итоговых корректировок объектов-аналогов не включают корректировку «скидка на торг», т.к. ее размер одинаков для всех аналогов.

Расчет рыночной стоимости права пользования объектом оценки представлен в таблице:

Таблица №24

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Назначение		Офисно-торговое помеще- ние	Помещение свободного назна- чения	Помещение свободного назна- чения	Торговое помещение	Торговое помещение
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_141_m_914528508	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendna_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_242_m_1120208442	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_270_m_1224898849	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/leninskaya_sloboda_26s2_-_547_kv.m._prodazha_arend_917167650
Контактные данные				8-925-532-34-10	8-916-999-30-55	8-926-105-75-02
Адрес		г. Москва, ул. Машино- строения 1-я, д. 2/7, корп. 1	Москва, м. Дубровка, Шарико- подшипниковская улица, 32	Москва, м. Автозаводская, ул Мастеркова д.1	Москва, м. Автозаводская, ул пятая Кожуховская, 9	Москва, м. Автозаводская, Ле- нинская Слобода улица, 26с2
Общая площадь	м2	729,30	141,00	242,00	270	547
Арендная плата	руб.	-	360 000	500 000	500 000	1 100 000
Арендная ставка	руб./кв.м.	-	2 553	2 066	1 852	2 011
НДС			Включен	Не включен	Включен	Не включен
Арендная ставка с НДС	руб./кв.м.		2 553	2 438	1 852	2 373
Корректировки						
Право собственности	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Дата предложения		19.04.2017	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная аренд- ная ставка	руб./кв.м.	-	2 553	2 438	1 852	2 373
Скидка на уторговывание		-	Есть	Есть	Есть	Нет
Величина корректировки	%	-	-13,90%	-13,90%	-13,90%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	-355	-339	-257	0
Местоположение по разви- тости экономики		г. Москва, ул. Машино- строения 1-я, д. 2/7, корп. 1	Москва, м. Дубровка, Шарико- подшипниковская улица, 32	Москва, м. Автозаводская, ул Мастеркова д.1	Москва, м. Автозаводская, ул пятая Кожуховская, 9	Москва, м. Автозаводская, Ле- нинская Слобода улица, 26с2
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Площадь	м. кв.	729,3	141	242	270	547

Величина корректировки	%	-	-14,00%	-14,00%	-6,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	-357,45	-341,32	-111,11	0,00
Состояние отделки		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	-237,29
Этаж расположения		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1(265) - 2(282) этаж
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	8,25%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	195,77
Сумма корректировок	%	-	-27,90%	-27,90%	-19,90%	-1,75%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			14,00%	14,00%	6,00%	18,25%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	1 841	1 758	1 483	2 331
Вес аналога	-		0,312	0,312	0,377	0,000
Арендная ставка за 1 кв.м., руб. с НДС		1 680				
Арендная ставка за 1 кв.м., руб. без НДС		1 424				

*Коэффициент вариации в нашем случае равен 36%, это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Таким образом, необходимо отказаться от одного из крайних значений. Оценщик принимает решение отказаться от аналога №4, т.к. к нему применено наибольшее количество суммарных корректировок и его значение наиболее выбивается из выборки.

При согласовании скорректированных цен аналогов №1, №2, №3 коэффициент вариации составляет 19%.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки с применением метода капитализации необходимо выполнить следующую последовательность действий:

1. ПВД составляет:

$$\text{ПВД} = \text{Ar} * \text{S} * 12$$

Определение величины потерь от недосбора арендных платежей. Расчет ДВД.

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

Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А. Оценщиком принято решение использовать значение коэффициента для неактивного рынка, так как при анализе рынка Оценщиком сделан вывод о неактивности рынка недвижимости г. Москвы на дату оценки.

Таблица №25

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты различного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	20,0%	22,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	19,7%	21,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	18,6%	20,6%

Таким образом, процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов составляет 21%.

Анализ и прогноз расходов. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).

В ситуации финансового кризиса в стране задачей руководства является сокращение издержек, а также сокращения коммерческих, управленческих и операционных расходов. Добиться этого можно за счет сокращения таких статей затрат, как затраты на оплату труда (в частности сокращение премиального фонда или за счет сокращения штатов), отчисления на социальные нужды, а также работ и услуг производственного характера, выполненных сторонними организациями.

Оценщиком рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации объекта оценки. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства дохода называются операционными расходами (ОС - operation costs).

Операционные доходы принято делить:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

Расчет величины постоянных расходов

Расчет налога на имущество

Собственником помещений выступает юридическое лицо. Налог на имущество юридических лиц составляет 2,2% от стоимости недвижимого имущества.

Таблица №26

№ пп	Наименование объекта	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Налог на имущество, руб./год
1	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1	120 367 875	2 648 093

Платежи за земельный участок (арендная плата за пользование земельным участком или налог на землю). В данном случае объект оценки является встроенным помещением. Поэтому платежи за земельный участок равны нулю.

Затраты на страхование объекта. Страховая база - рыночная стоимость (значение результата по сравнительному подходу без НДС, расчет см. ниже), 0,1% (по данным страховых компаний).

Среднее значение размера страховых платежей определено на основе данных страховых компаний:

1). 0,1% от рыночной стоимости - базовый тариф для страхования коммерческой недвижимости страховой компании Ингосстрах, <http://www.ingos.ru>

2). 0,05% - ОАО Московская страховая компания, <http://www.mosinsur.ru>

3) 0,15 % - ОАО Капитал страхование, тел. 8(342)235-11-00 (Наталья)

Тогда среднее значение тарифов составит 0,1% от рыночной стоимости в год.

Затраты на страхование объекта определяются на основании данных стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, таким образом затраты на страхование равны:

Таблица №27

№ пп	Объект	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Страхование, 0,1% от затрат на замещение, руб./год
1	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1	120 367 875	120 368

Резервы на замещение. Расходы на замещение, то есть расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания.

В типичных рыночных условиях предполагается, что владелец должен эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости. Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы (покрытие пола, отделка, остекление окон, электроарматура, сантехнические приборы). Типичный рыночный стандарт управления недвижимостью предполагает, что средства на замену короткоживущих элементов аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода.

Эта статья расходов учитывает затраты на косметический ремонт объекта недвижимости. Величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта, рассчитывается, исходя из периодичности и стоимости ремонтных работ.

Экспертом определяется рыночная стоимость косметического ремонта помещений офисного назначения.

Среднерыночные цены ремонта офисных помещений в г. Москвы за 1 кв.м. составляют:

Таблица №28

Источник	Стоимость работ, руб./кв. м. без НДС
http://www.nivona.ru/ofis.htm	2 000
http://sk-praktik.com/remont-ofisa_magazina.html	3 900
http://stroy-design.net/	5 000
http://stroylimited.ru/remont-ofisov	3 000
http://www.int-ext.ru/tseny.htm	1 500
https://proff-servise.ru/prajs.html	2 000
Среднее	2 900

Таким образом, стоимость ремонта объектов оценки составляет 2 900 рублей за 1 кв. м. без учета НДС. Средний срок службы внутренней отделки помещений составляет 7 лет (согласно ВСН № 58-88р). Тогда размер резервов на замещение составляет:

Таблица №29

№ пп	Объект оценки	Формула	Резервы на замещение, руб. в год без НДС
1	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1	$2\,900 \times 729,3 / 7$	302 139

Эксплуатационные расходы. Остальные эксплуатационные (переменные) расходы возлагаются на арендатора. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг (что на момент проведения оценки практикуется в большинстве сдаваемых в аренду площадей). Платежи производятся отдельно и не влияют на арендную ставку.

Затраты на управление. Составляют 3% от ДВД (источник: <http://www.rezon-realty.ru/AnalyticsDescription.aspx?analyticsID=104>).

Таким образом, сумма операционных расходов составляет:

$$OP = NI + Zstr + Pzam + Zupr, \text{ где:}$$

OP - операционные расходы;

NI - налог на имущество;

Zstr - затраты на страхование;

Pzam - резервы на замещение;

Zupr - затраты на управление.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (NOI) посредством уменьшения RTR на величину операционных расходов. Следовательно, NOI определяется по формуле:

$$NOI = RTR - OC \text{ (за исключением амортизационных отчислений)}$$

Определение ставки капитализации

Существует 2 метода расчета ставки капитализации:

1. Метод рыночной экстракции («выжимки»),
2. Кумулятивный метод.

Наиболее часто метод рыночной экстракции реализуют в следующем варианте:

$$R = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{\text{ЧОД}_{0i}}{C_{0i}} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{\text{АП}_{0i} \times (1 - a_0)}{C_{0i}}$$

где

R – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход;

C – стоимость актива;

АП – годовая арендная плата;

a – доля операционных расходов;

k – объем выборки;

индекс «0» соответствует текущему состоянию (на дату оценки).

Однако в текущей ситуации на рынке сложно найти адекватные по продаже и аренде цены на коммерческую недвижимость. Отсутствуют достоверные рыночные данные о ЧОД, который способен приносить тот или иной объект.

В связи с этим ставка капитализации определяется кумулятивным методом путем суммирования. Данный метод применяется при отсутствии взаимовлияния рисков.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_k = R_{\text{дох}} + R_{\text{возвр}}$$

Ставка дохода на капитал (R дох) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

$$R_{\text{дох}} = R_f + R_1 + R_2 + \dots + R_n, \text{ где:}$$

R_f – безрисковая ставка дохода (%);

R₁-R_n – принятые процентные значения факторов риска для данного объекта оценки.

Таблица №30

Наименование показателя	Значение	Пояснения
Безрисковая ставка дохода	7,7980%	Ставка по государственным облигациям ОФЗ-46020-АД в обращении ³
Премия за риск	0,3256%	Премия за риск вложения в недвижимость. Рассчитывается как разница между ставками доходности государственных ценных бумаг и депозитами коммерческих банков. Максимальная процентная ставка (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц по официальным данным ЦБ РФ на III декаду января 2017 года составляет 8,1750% ⁴ .
Премия за риск вложения в недвижимое имущество	3,0000%	Премия за риск вложения в недвижимость может составлять от 1 до 5%. Для расчетов принимаем среднее значение.
Премия за низкую ликвидность	1,0000%	При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект инвестиций. Премия за низкую ликвидность может составлять от 1 до 5%. Для расчетов принимаем минимальное значение.
Премия за инвестиционный менеджмент	1,0000%	Поправка на инвестиционный менеджмент отражает риск, связанный с эффективностью управления инвестициями в данный объект и может составлять от 1 до 5%. Для данного Отчета принимаем минимальное значение.
Ставка капитализации	13,1236%	Сумма строк

Определение нормы возврата капитала. Доходный подход базируется на положениях ипотечно-инвестиционного анализа. Структура и логика построения способов возмещения инвестируемого капитала, в свою очередь, основаны на экономической базе ипотечного кредитования.

³ <http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=2#graph>

⁴ <http://cbr.ru/statistics/Default.aspx?Prtid=avgprocstav>

МЕТОДЫ РАСЧЕТА НОРМЫ ВОЗВРАТА

Таблица №31

Метод Ринга	Метод Инвуда	Метод Хоскольда
$H_{\text{возвр}} = \frac{1}{n}$	$H_{\text{возвр}} = SFF(n, R_{\text{дох}})$	$H_{\text{возвр}} = SFF(n, I_{\text{безриск}})$
Прямолнейное возмещение (актив приносит убывающий поток доходов, обратнопропорциональный сроку владения (возмещение суммы равными частями))	Аннуитетное возмещение (за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов)	Аннуитетное возмещение (за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов)

Различие методов Инвуда и Хоскольда состоит в размере ставки реинвестирования погашаемой части.

$R_{\text{дох}}$ - ставка дохода на капитал (%),

SFF - фактор фонда возмещения,

$I_{\text{безриск}}$ - безрисковая ставка (%),

n - предполагаемый срок оставшейся экономической жизни объекта (лет); в общем случае рассчитывается как разность между общей экономической жизнью (ОЭЖ) и сроком эксплуатации здания - эффективным возрастом (ЭВ).

$$n = \text{ОЭЖ} - \text{ЭВ}$$

Практика эксплуатации доходоприносящей недвижимости показывает, что в современных условиях наиболее типичны схемы использования с получением преимущественно равновеликих потоков доходов. Современная экономика основана на интенсивных, а не на экстенсивных схемах производства, когда замена средств производства осуществляется до того, как они потеряют свою эффективность. Таким образом, для расчета нормы возврата используется один из методов аннуитетного возмещения капитала - Метод Инвуда.

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$ - норма возврата капитала;

R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k - срок экономической жизни, принимается равным остаточному сроку жизни зданий (72 года⁵).

$$R_{\text{возвр}} = 0,131236 / ((1 + 0,131236)^{72} - 1) * 100\% = 0,0018$$

Итоговая ставка капитализации составляет:

Таблица №32

Норма возврата на капитал	Объекты оценки
Ставка дисконтирования, %	13,1236%
Норма возврата капитала, %	0,0018%
Ставка капитализации, %	13,1254%

Итоговый расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица №33

Объект	Общая площадь, кв. м.	Арендная ставка за 1 кв. м., руб./месяц без НДС	Количество месяцев	ПВД, руб./год без НДС	Недоиспользование, %	ДВД, руб./год без НДС	Операционные расходы				ИТОГО Операционные расходы, руб./год	Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год без НДС	Ставка капитализации, %	Стоимость объекта по доходному подходу, руб. без НДС	Стоимость объекта по доходному подходу, руб. с НДС
							Налог на имущество, руб./год	Страхование, 0,1% от затрат на замещение, руб./год	Резервы, руб./год	Расходы на управление, руб./год					
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1	729,3	1 424	12	12 462 278	21%	9 845 200	2 648 093	120 368	302 139	295 356	3 365 956	6 479 244	13,1254%	49 364 055	58 249 585

⁵ Остаточный срок жизни определен как разность срока жизни здания и эффективного возраста здания, определенных в разделе 7.2.4 в рамках расчета физического износа объектов. Остаточный срок жизни зданий равен 150-78 = 72 года.

9.2.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1).

9.2.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Объект оценки - помещение офисного назначения. Следовательно, является частью здания - встроенное помещение. Практически невозможно достоверно рассчитать стоимость замещения части здания, поэтому затратный подход в данном случае не применяется.

9.2.2.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Не применялся.

9.2.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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. (Глава 3, ст. 14 ФСО-1).

Сравнительный, или рыночный подход - это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, уплаченные, предлагаемые или запрашиваемые за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

9.2.3.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Поскольку рынок продажи офисных помещений на территории г. Москва хорошо развит, в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Имеются предложения о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

9.2.3.2 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод сравнительного анализа предложений

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже.

Были подобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Критерии подбора аналогов:

- назначение - офисные, торговые или помещения свободного назначения;
- тип объекта - встроенные помещения;
- площадь объекта - более 100 кв. м.;
- состояние отделки - преимущественно «в среднем состоянии»;
- местоположение - расположены вблизи станций метро Автозаводская и Дубровка;
- этаж расположения - преимущественно первые этажи многоэтажных жилых домов.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

Таблица №34 - Объекты-аналоги

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Назначение		Торговое помещение	Помещение свободного назначения	Торговое помещение	Помещение свободного назначения
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_267.50m2_907041474	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobod_naznach._109.3_m_danilovskaya_na_716777734	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_480.70_m_875081543	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_114_m_905802422
Контакты		8 (495) 004-48-59	8-919-775-01-01	8-925-735-71-25	8-909-645-53-12

Адрес		Москва, м. Дубровка, Новоостеповская ул, 6Б	Москва, м. Автозаводская, Даниловская набережная, д. 2, корп. 2	Москва, м. Автозаводская, Ленинская Слобода улица, 26с2	Москва, м. Автозаводская, ул Трофимова, 8
Общая площадь	м2	267,50	109,30	480,70	114,00
Цена продажи/ предложения	руб.	50 477 250,00	20 457 900,00	96 140 000,00	29 000 000,00
Цена продажи/ предложения	руб./ кв.м.	188 700,00	187 172,00	200 000,00	254 385,96
Группа капитальности		I	I	I	I
Физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки		Без отделки	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения		1-2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж

Обоснование проведения корректировок

Виды корректировок

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировок должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) - относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа

В настоящей оценке выбор аналогов производится таким образом, чтобы все объекты аналоги имели одинаковые с оцениваемым объектом элементы сравнения, соответствующие первой группе.

Таблица №35

№	Элемент сравнения	Характеристика
1	Имущественные права	Право собственности
2	Условия финансирования	Единовременный платеж
3	Условия продажи	Рыночные, чистая продажа
4	Условия рынка	Апрель 2017 г.

Таким образом, в силу идентичности оцениваемых объектов и объектов-аналогов по элементам сравнения первой группы, корректировка по данным элементам не производится.

Вторая группа

1. Поправка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риэлторов. Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., на уровне среднего значения скидки для неактивного рынка на цены предложения офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы недвижимости - 16,9%. Оценщиком принято решение использовать значение скидки для неактивного рынка, так как при анализе рынка Оценщиком сделан вывод о неактивности рынка недвижимости г. Москвы на дату оценки.

Таблица №36

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходный тип объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	16,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,8%	14,6%	20,6%

2. Поправка на местоположение/местонахождение

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объекта, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объекта, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), рассматриваемые с позиции назначения объекта.

Специалистами рассматривались такие факторы как: месторасположение (отдаленность от центральной части г. Москвы в зависимости от территориального зонирования), окружающая инфраструктура, транспортная доступность, возможность парковки. В данной ситуации объект оценки расположен в г. Москва вблизи станций Метро «Автозаводская» и «Дубровка», как и все объекты-аналоги. Корректировка не требуется.

3. Корректировка на площадь

При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади). Интервальные значения коллективной оценки величины корректировки на площадь объекта недвижимости⁶.

Таблица №37

Площадь, кв.м.		Цена							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Применим корректировки, согласно таблице выше:

Таблица №38

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Площадь, кв. м.	729,30	267,5	109,3	480,7	114
Диапазон по площади	500 - 750	250 - 500	100 - 250	250 - 500	100 - 250
Корректировка, %		-6,00%	-14,00%	-6,00%	-14,00%

4. Корректировка на физическое состояние

Корректировка на физическое состояние вносится в случае, если состояние объектов существенно различается. В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем физическом состоянии. Корректировка не требуется.

5. Корректировка на уровень отделки

Корректировка на уровень и состояние отделки вносится в случае, если состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов существенно отличается.

Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №39

Типы офисно-торговых объектов		Состояние			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "элит"
Объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,05	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,20	1,17	1	0,82
	отделка "элит"	1,54	1,43	1,22	1

В данном случае отделку объекта оценки можно отнести к отделке в среднем состоянии, как и у объектов-аналогов №2,4. Корректировка для них не требуется. Объекты-аналоги №1,3 предлагаются без отделки, для них вносится корректировка в размере 26%, согласно таблице выше.

6. Корректировка на коммуникации

Требуется в случае, если один из объектов сравнения не имеет одной или нескольких коммуникаций. В данном случае объекты оценки - отопляемые здания, имеют электроснабжение и водоснабжение. Все объекты-аналоги обладают аналогичным набором коммуникаций. Корректировка не требуется.

⁶«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Гришина М.Д. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

7. Корректировка на тип объекта - необходима в том случае, когда объект оценки является встроенным помещением, а объект-аналог - отдельно стоящим зданием с земельным участком под ним. В данном случае все объекты оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями. Корректировка не требуется.

8. Корректировка на этаж расположения

Вносится в случае, если этаж расположения существенно отличается. Как правило, объекты расположенные на 1 этажах зданий продаются по более высокой цене, а например объекты в цоколе или подвале - по значительно более низкой.

В данном случае объект-аналог расположен на 1 этаже. Объекты-аналоги №2,3,4 расположены на 1 этажах зданий. Объект-аналог №1 расположен на 1-2 этажах здания, площадь 1 этажа составляет 131,6 кв. м., площадь 2 этажа составляет 135,9 кв. м.

Размер корректировки принят, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 - Том 1 - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица №40

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,98
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Таким образом, для объектов-аналогов №2,3,4 корректировка составит 0%.

Для объекта-аналога №1 корректировка составит: $(131,6/267,5 \times 0) + (135,9/267,5 \times 15) = 7,62\%$.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \left[\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right]}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \left[\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right] \right]}$$

K_B- весовой коэффициент;

K_i- значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к объекту оценки.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;

N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание. Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице:

Таблица №41

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Назначение		Офисно-торговое помещение	Торговое помещение	Помещение свободного назначения	Торговое помещение	Помещение свободного назначения
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_267.50m2_907041474	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobod._naznach._109.3_m_danilovskaya_na_71677734	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/office_pomeschenie_480.70_m_875081543	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_114_m_905802422
Контактные данные				8 (495) 004-48-59	8-919-775-01-01	8-925-735-71-25
Адрес		г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1	Москва, м. Дубровка, Новоостاپовская ул, 6Б	Москва, м. Автозаводская, Даниловская набережная, д. 2, корп. 2	Москва, м. Автозаводская, Ленинская Слобода улица, 26с2	Москва, м. Автозаводская, ул Трофимова, 8
Общая площадь	м2	729,30	267,50	109,30	480,70	114,00
Цена продажи/ предложения	руб.	-	50 477 250,00	20 457 900,00	96 140 000,00	29 000 000,00
Цена 1м.кв	руб.	-	188 700,00	187 172,00	200 000,00	254 385,96
Корректировки						
Право собственности	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Дата продажи		19.04.2017	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	188 700,00	187 172,00	200 000,00	254 385,96
Скидка при продаже		-	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-16,90%	-16,90%	-16,90%	-16,90%
Величина корректировки	руб.	-	-31 890,30	-31 632,07	-33 800,00	-42 991,23
Местоположение по развитости экономики		г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1	Москва, м. Дубровка, Новоостاپовская ул, 6Б	Москва, м. Автозаводская, Даниловская набережная, д. 2, корп. 2	Москва, м. Автозаводская, Ленинская Слобода улица, 26с2	Москва, м. Автозаводская, ул Трофимова, 8
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь	м. кв.	729,30	267,5	109,3	480,7	114
Величина корректировки	%	-	-6,00%	-14,00%	-6,00%	-14,00%

Величина корректировки	руб.	-	-11 322,00	-26 204,08	-12 000,00	-35 614,04
Состояние отделки		Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние
Величина корректировки	%	-	26,00%	0,00%	26,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	49 062,00	0,00	52 000,00	0,00
Наличие коммуникаций		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Величина корректировки		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки		-	0,00	0,00	0,00	0,00
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Этаж расположения		1 этаж	1(131,6) -2(135,9) этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Величина корректировки	%	-	7,62%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	14 378,94	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	10,72%	-30,90%	3,10%	-30,90%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			39,62%	14,00%	32,00%	14,00%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	208 929	129 336	206 200	175 781
Вес аналога	-		0,281	0,000	0,317	0,402
Итоговая стоимость за 1 кв. м., руб. с НДС		194 754,00				
Итоговая стоимость объекта оценки, руб. с НДС		142 034 092				

*Коэффициент вариации в нашем случае равен 38%, это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Таким образом, необходимо отказаться от одного из крайних значений. Оценщик принимает решение отказаться от аналога №2, т.к. его значение наиболее выбивается из выборки. При согласовании скорректированных цен аналогов №1, №3, №4 коэффициент вариации составляет 16%.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовались два подхода - доходный и сравнительный.

10.2 ОБОСНОВАН ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

В рамках доходного и сравнительного подходов, описанными выше методами, Оценщиком найдены ориентиры рыночной стоимости объектов оценки:

Таблица №41

Объекты оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1	58 249 585	Не применялся	142 034 092

Из таблицы видно, что значения, полученные доходным и сравнительным подходами, демонстрируют значительный разброс стоимости.

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу.

Согласно проведенному анализу ценовой ситуации на рынке офисной недвижимости г. Москвы было выявлено, что рынок аренды и рынок продажи имеют одинаковый уровень развития, предлагается примерно одинаковое количество объектов. Оценщику удалось выявить лишь ограниченное количество объектов, схожих с объектами оценки по основным характеристикам, исключительно в силу того, что по многим объектам не удалось выявить некоторые ценообразующие характеристики, такие как этаж расположения, наличие в арендной ставке платежей за коммунальные услуги, уровень отделки и другие.

Однако, значение, полученное в рамках доходного подхода, по мнению Оценщика менее достоверно, ввиду того, что невозможно точно рассчитать величину операционных расходов, кроме того некоторые величины определяются экспертно и в реальности могут принимать иные значения.

Оценщиком сделан вывод, что значение стоимости, полученное доходным подходом, недостоверно. Поэтому Оценщиком принято решение отказаться от применения доходного подхода. Величина, полученная при применении доходного подхода, указывается справочно.

Таблица №43

Наименование	Подходы		
	Доходный	Затратный	Сравнительный
Вес подхода, %	0	0	100
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1	58 249 585	Не применялся	142 034 092
	142 034 092		

Расчет рыночной стоимости объектов оценки привел к следующим результатам:

Таблица №44

Наименование	Рыночная стоимость, рублей с учетом НДС (18%)	Рыночная стоимость, рублей без учета НДС (18%)
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1	142 034 092	120 367 875

11. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества: помещения, назначение: нежилое, общая площадь 729,3 кв. м, адрес объекта: г. Москва, ул. Машиностроения 1-я, д. 2/7, корп. 1, определенная на 19 апреля 2017, составляет:

142 034 092 (Сто сорок два миллиона тридцать четыре тысячи девяносто два) рубля с учетом НДС

120 367 875 (Сто двадцать миллионов триста шестьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят пять) рублей без учета НДС

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (№135-ФЗ, статья 12).

Оценщик

_____ О.В. Козырева

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ



Фото 1-6. Общий вид здания.



Фото 7-8. Общий вид помещений.



Фото 9-16. Общий вид помещений.



Фото 17-22. Общий вид помещений.

12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " 24.10.2008 " г.

Документы-основания: Договор купли-продажи нежилого помещения от «25» сентября 2008 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Лизингофис"
ИНН/КПП: 7709275248/770901001
Место нахождения: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.35А, стр.1
Зарегистрировано: 06.04.1999г., Московская регистрационная палата,
Свидетельство: 001.454.397
ОГРН: 1027700092716

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: Москва, ул. Машиностроения 1-я, д.2/7, корп.1
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 729.3 кв.м.
(перечень помещений представлен на обороте)
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке.

Кадастровый (или условный) номер: 7260

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 24.10.2008 года сделана запись регистрации № 77-04/069/2008-993

Регистратор
77АЖ 624568



СИМОНОВ С.П.

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	17.12.14	СВЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			1985/1		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-Восточный	Квартал № 1985		
Наименование (ул., пл., пер, просп., дуп., бульв. и т.п.)		1-я ул. Машиностроения			
Дом	2/7	Корпус	1	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ СВЪЕКТА

Общий процент износа %	52	на	2007	Год постройки	1939
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,80 hп=2,90 h1эт=2,20 h1-2эт=3,55 h3-9эт=3,40				

Воро технической инвентаризации Автозаводское ТБТИ

Начальник ТБТИ

А.В. Куц

"17" декабря 2014 г.

Исполнитель Викторова Л.В.



*Заместитель начальника
Автозаводского ТБТИ
С.И. Давыдов*

44 50 302349

Руководитель производственной группы:
Автозаводского ТБТИ
Маркидова Н.В.



02 50 14 001890

По адресу: 1-я ул. Мазанковская, 2/7, квр.1

стр. 3

по проекту	4,6
------------	-----

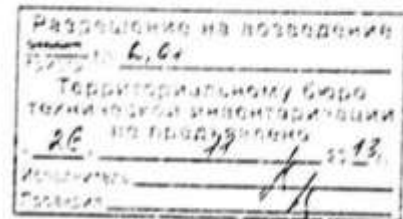
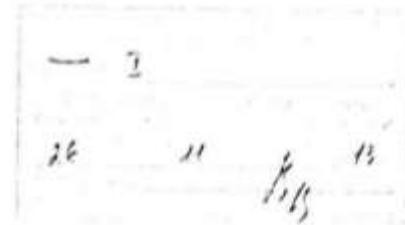
Экспликация на 3 страницах

17.12.2014 г.

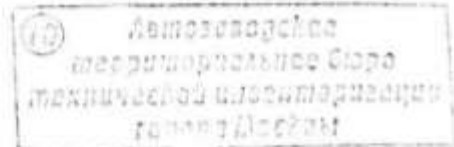
Исполнитель _____ /

Инициалы И.В.

44 59 302349



Автозаводское ТБТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я



По адресу: 1-я ул. Машиностроения, 2/7, кор.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Бытового обслуживания

ф.25

Последнее обследование 26.11.2013

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-5, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, 5е, 5ж, 6, 6а, 6б, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8-10, 10а, 10б, 11, 11а, 12, 13, 13а, 13б, 14, 14а, 15, 15а, 15б, 16, 17, 17а, 17б, 17в, 18, 19, 19а, 19б, 20, 21, 21а, 21б, 21в, 21г, 21д, 23-30)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	тамбур	2,0			2,0			355
	2	кабинет	11,3	11,3				быт.обс	
	3	кабинет	15,5	15,5				быт.обс	
	4	кабинет	13,7	13,7				быт.обс	
	5	коридор	21,6			21,6		быт.обс	
	5а	кабинет	13,8	13,8				быт.обс	
	5б	коридор	6,0			6,0		быт.обс	
	5в	электросчетовая	2,4			2,4		быт.обс	
	5г	уборная	3,3			3,3		быт.обс	
	5д	раздевалка	6,0			6,0		быт.обс	
	5е	комн.приема пиц	11,0	11,0				быт.обс	
	5ж	кабинет	7,3	7,3				быт.обс	
	6	зал свидания	29,1	29,1				быт.обс	
	6а	кабинет	8,7	8,7				быт.обс	
	6б	коридор	20,6			20,6		быт.обс	
	7	кабинет	16,2	16,2				быт.обс	
	7а	кабинет	10,1	10,1				быт.обс	
	7б	санузел	1,2			1,2		быт.обс	
	7в	комн.приема пиц	3,9	3,9				быт.обс	
	7г	коридор	4,2			4,2		быт.обс	
	8	коридор	27,8			27,8		быт.обс	
	9	коридор	2,4			2,4		быт.обс	
	10	кабинет	14,3	14,3				быт.обс	
	10а	кабинет	10,9	10,9				быт.обс	
	10б	коридор	1,2			1,2		быт.обс	
	11	коридор	8,1			8,1		быт.обс	
	11а	кабинет	12,0	12,0				быт.обс	
	12	комн.приема пиц	5,8	5,8				быт.обс	
	13	кабинет	9,9	9,9				быт.обс	
	13а	коридор	1,7			1,7		быт.обс	
	13б	электросчетовая	1,6			1,6		быт.обс	
	14	тамбур	2,9			2,9		быт.обс	
	14а	коридор	10,9			10,9		быт.обс	
	15	умывальная	2,1			2,1		быт.обс	
	15а	туалет	1,4	1,4				быт.обс	
	15б	туалет	1,1	1,1				быт.обс	
	16	коридор	16,4			16,4		быт.обс	
	17	ист.не по назна	59,0	59,0				быт.обс	
	17а	кабинет	25,5	25,5				быт.обс	



02 50 14 0018910

По адресу: 1-я ул. Машиностроения, 2/7, кор.1

стр. 2

Помещение № I

(продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	17б	кабинет	7,6	7,6				быт.обс	
	17в	пом.подсобное	3,2		3,2			быт.обс	
	18	склад	34,2	34,2				быт.обс	
	19	ист.не по назна	55,3	55,3				быт.обс	
	19а	кабинет	17,9	17,9				быт.обс	
	19б	коридор	9,0		9,0			быт.обс	
	20	коридор	17,4		17,4			быт.обс	
	21	кабинет	22,4	22,4				быт.обс	
	21а	кабинет	5,6	5,6				быт.обс	
	21б	уборная	1,9		1,9			быт.обс	
	21в	умывальная	1,4		1,4			быт.обс	
	21г	санузел	3,3		3,3			быт.обс	
	21д	коридор	2,4		2,4			быт.обс	
	22	витрина	6,7		6,7			быт.обс	
	23	витрина	11,2		11,2			быт.обс	
	24	кабинет	12,5	12,5				быт.обс	
	25	кабинет	14,5	14,5				быт.обс	
	26	кабинет	5,6	5,6				быт.обс	
	27	санузел	2,6		2,6			быт.обс	
	28	пом.подсобное	2,0		2,0			быт.обс	
	29	кабинет	12,8	12,8				быт.обс	
	30	санузел	1,8		1,8			быт.обс	
Итого по помещению			674,2	468,9	205,3				
---Нежилые помещения всего			674,2	468,9	205,3				
в т.ч. Вспом.обслужив.			674,2	468,9	205,3				

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	а	тамбур	2,9						
	а1	тамбур	1,7						

Последнее обследование 26.11.2013

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Итого			674,2	468,9	205,3			
---Нежилые помещения всего			674,2	468,9	205,3			
в т.ч. Вспом.обслужив.			674,2	468,9	205,3			

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания			4,6					
---	--	--	-----	--	--	--	--	--

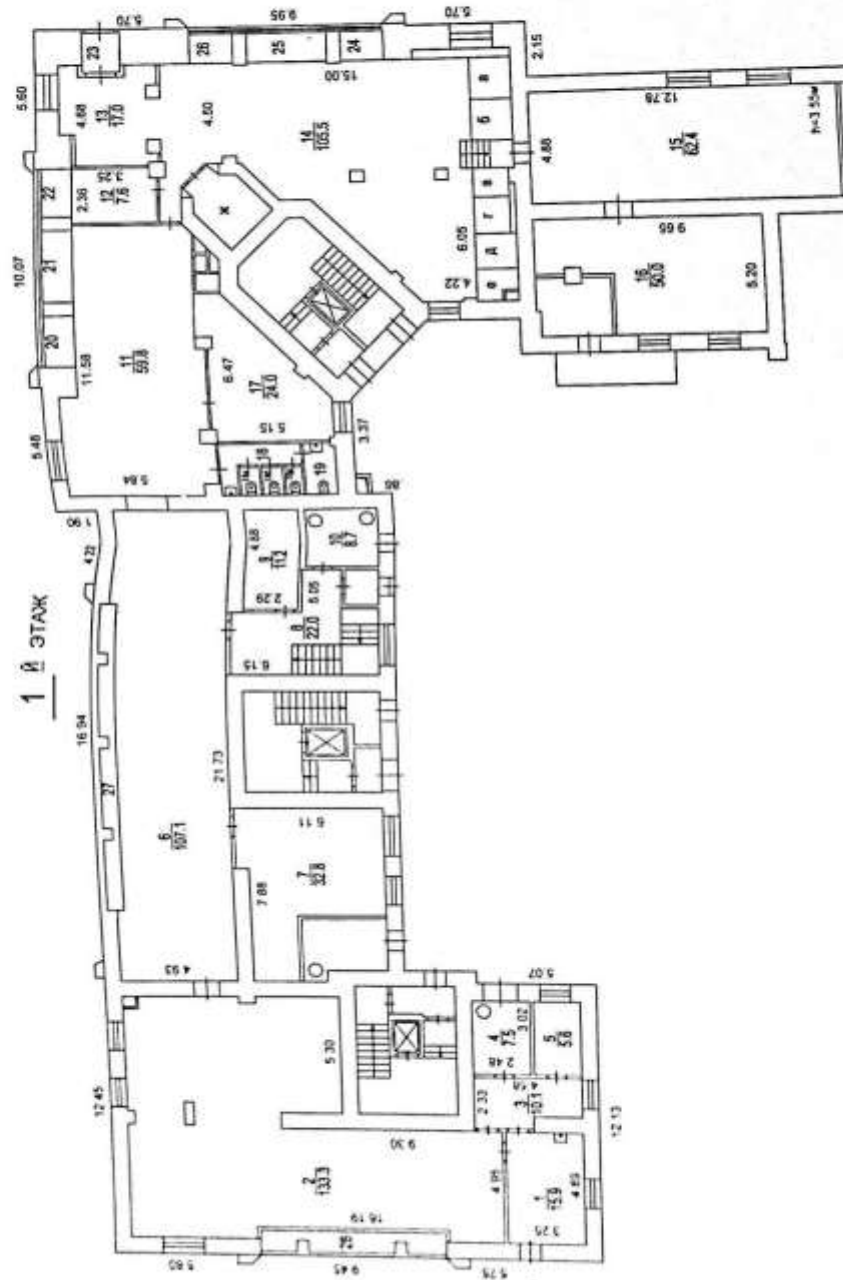
в том числе:

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: 1-й ул. Машиностроителей
 домовл. (кат.): _____ ДОМ 2/17
 на части _____ строения (сооружения)
 на части _____ этажа _____ (корпуса) _____
 квартал № _____ Ю.ВАО, МОСКВА

До переоборудования

1 ЭТАЖ



Поэтажный план составлен по состоянию на
 • 04 • 11 1993 г.
 Исполнитель: Викторова Л.В.
 Проверил: Мариоданова Н.В.
 • 17 • 12 2014 г.

12.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА
Копии электронных листов объектов аналогов
Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода
Аналог №1

Торговое помещение, 267.50м2 - 50 477 250 Р

№ 907041474, размещено вчера в 20:36

8 495 004-48-59

Написать сообщение

Агентство недвижимости Stolovka Estate
Наталья Александровна
Деловой брокер
Адрес: Москва, м. Дубровка, Новоосталовская ул, 9Б

Агентство недвижимости Stolovka Estate
Компания Stolovka Estate предоставляет полный спектр услуг на рынке экологичной городской, коммерческой и загородной недвижимости в Москве!

2426 объявлений агентства

Площадь: 267.5 м²
Адрес: Москва, Новоосталовская ул, 9Б

Дубровка (400 м) Волгоградский проспект (1.2 км)
Пролетарская (1.3 км) [Посмотреть карту](#)

ЦЕНА СНИЖЕНА, СКИДКА ДО 20%! Вашему вниманию предлагается двухуровневое помещение площадью 267.5 кв м на 1 этаже ультрасовременной торгово-офисной галереи Seasons, расположенной в ЮВАО Москвы по адресу Новоосталовская улица 9Б. Высота потолков - 6.5 м на 1 этаже, на 2 уровне - 3.4 м. Оборудованы современные инженерные системы. Роскошные витрины. Большие рекламные поверхности. Отдельный вход. Торгово-офисная галерея SEASONS - современный двухэтажный комплекс с уникальной архитектурой фасадов, интерьеров и современным инженерным оснащением, включающий в себя офисные помещения, торговые галереи, кафе и рестораны. Дизайн общей зон спроектирован известным арт бюро Arch Studio, а на крыше здания организован собственный парк с экологичным ландшафтным дизайном. Водятся автономное видеонаблюдение, работает система контроля и учёта доступа. В 5-ти минутах ходьбы находится станция метро Дубровка. Транспортная доступность обеспечивается близостью МКАД, Петинского и Волоколамского шоссе.

№ объекта: #2540355/131

Коммерческие площади
Новосибирск

Статистика просмотров

Дата подачи объявления: 25 января 2017

196 просмотров

20 просмотров 16 января 2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_267.50m2_907041474

Аналог №2

Помещение свобод. назнач., 109.3 м²
Даниловская на
 № 71677734, размещено 29 марта в 17:30

- 20 457 900 Р

8 919 775-01-01

Написать сообщение

Агентство: **Российский аукционный дом**
 Поддержан на Avito с октября 2019
 Выпущено людей: **София**
 Адрес: **Москва, м. Автозаводская, Даниловская набережная, д. 2, корп. 2**

Площадь: 109.3 м²

Адрес: Москва, Даниловская набережная д. 2, корп. 2
 м. Автозаводская (800 м) → ЗИП (1.1 км) → м. Тульская (1.4 км)
[Посмотреть карту](#)

Продажа нежилого помещения в Москве по адресу: Даниловская набережная, д. 2, корп. 2. Общая площадь 109,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, Пом. В – ком. 1, 1а, 1б, 1с, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 7. Расстояние от основных магистралей - около 30 м до Павловской набережной. Окружающая застройка - жилые и административные здания. Высота потолка - 3,35м. Помещение в хорошем состоянии. В наличии все инженерные коммуникации. Ранее использовалось как отделение Сбербанка.

Аренда складов в Парми

Статистика просмотров
 Дата подачи объявления: 29 января 2016
 1 856 просмотров

с 5 по 18 января

3 просмотра в январе 2017

Year	Views
2009	18
2010	18
2011	18
2012	18
2013	18
2014	18
2015	18
2016	18
2017	18
2018	18

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobod._naznach._109.3_m_danilovskaya_na_71677734

Аналог №3

Офисное помещение, 480.70 м²
 - 96 140 000 ₽

8 825 735-71-25

Написать сообщение

Агентство: Менеджер по недвижимости | Портфолио

Адрес: Москва, м. Арховская, ул. Арховская, вл.23

Площадь: 480.7 м²

Адрес: Москва, ул. Арховская, вл.23
 м. Арховская (3.4 км) → ЗИЛ (800 м) → Тульская (1.3 км)
 Показать карту

В продаже коммерческое помещение под офис, общая площадь 480,70 кв.м, из них 304,75 кв.м в Жилищно-коммерческом бизнес-классе "3START" (г.Москва, ул. Арховская, вл. 23). Помещение расположено на первом этажном доме. Без отделки (первая левая дверь). Высота потолка 6,0 м (вытяжки, галерея, окна и пол сделаны). Полы - паркет (Германия). Корпус дома монолит, стены железобетонные, фасад отделан керамогранитом и имеет систему с облицовкой по фактуре, материал имеет разные оттенки. Безопасность - сигнализация, видеонаблюдение. Малый комплекс бизнес-класса 3START находится всего в 5 км от центра города в районе, в шаговой доступности от ст.м. Арховская, "Технопарк", "Тульская". Рядом проходит Третья транспортная кольцевая (800 м) 12 км до МКАД. Территория ЖК 3START (56 га), которая включает жилье бизнес-класса (20 домов), 20 га - озелененный парк, гарный в Москве образовательный центр, детские сады, школы, 1,7 км набережная Москвы-реки, пешеходный бульвар протяженностью в 1 км с фонтаном и арт-объектами, на котором разместятся музейный центр "Приморье-Москва", драм- и музыкальный театры, арт-галерея, один из крупнейших концертных залов в Москве, и др. Реализация в соответствии с ФЗ-214, предусмотрена скидка, без % рассрочка при первоначальном взносе 30% от стоимости помещения, оплата вносится ежеквартально, равными частями до 20 мая 2018 г. Цена указана с учетом 100% оплаты!

Офисное помещение, 480.70 м²
 - 96 140 000 ₽

8 825 735-71-25

Написать сообщение

Статистика просмотров
 Дата подачи объявления: 28 ноября 2018
 514 просмотра

просмотров: 514
 28.11.2018

Площадь: 480.7 м²

Адрес: Москва, ул. Арховская, вл.23
 м. Арховская (3.4 км) → ЗИЛ (800 м) → Тульская (1.3 км)
 Показать карту

В продаже коммерческое помещение под офис, общая площадь 480,70 кв.м, из них 304,75 кв.м

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_480.70_m_875081543

Аналог №4

Помещение свободного назначения, 114 м² - 29 000 000 Р

№ 905802422, размещено сегодня в 10:02

8 909 645-53-12

Написать сообщение

Агентство: Валерий Мосигович
Подтвержден Не Анон с ноября 2019
Контактное лицо: Валерий Мосигович
Адрес: Москва, м. Автозаводская, ул. Трофимова, 8

Площадь: 114 м²

Адрес: Москва, ул. Трофимова, 8
М - Автозаводская (700 м) М - Текоспарк (1 км) ЗИЛ (1,1 км)
Посмотреть карту

Помещение свободного назначения 113,9 кв. м (109,7 метров одним залом) метро Автозаводская
Помещение находится на 1-ом этаже 5-этажного жилого дома. Помещение после капитального ремонта: заменены полы с выравниванием, полная замена штукатурки на стенах, заменена вся электропроводка на медную, заменены кабели от щитовой дома до помещения, заменены окна на пластиковые, установлены внутренние металлические перегородки
В 10 метрах от входа в помещении (в этом же доме) в начале мая открывается супермаркет Магнит.
Высота потолков - 3,6 метра.
Выделенная электрическая мощность - 30 кВт, возможно увеличение мощности до 50 кВт (проложенный кабель позволяет)
В помещении имеется 4-е отдельные вентиляционные шахты выходящие на крышу Холодное, горячее водоснабжение, выделенный номер телефона МТС.
Рядом с домом остановки автобусов, помещение расположено рядом с оборудованными пешеходными зонами отдыха Парка Кожухово, 400 метров до ТТК и станции метро Автозаводская
Помещение расположено между 3-мя станциями метро (Автозаводская, Текоспарк и Кожуховская).

Помещение свободного назначения, 114 м² - 29 000 000 Р

№ 905802422, размещено сегодня в 10:02

Статистика просмотров

Дата подачи объявления: 29 января 2017

300 просмотров

27 просмотров 18.09.2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_114_m_905802422

Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода
Аналог №1

Сдам помещение свободного назначения, 141 м²
№ 914028508, размещено сегодня в 16:16 • 876 (ч1)

+ 360 000 Р/мес.
Звонки 360 000 Р. Без комиссии

8 925 532-34-10

Написать сообщение

Агентство: **Агентство недвижимости Земельсервис**

Адрес: Москва, м. Дубровка, Шарикоподшипниковская улица, 32

Агентство недвижимости Земельсервис
Мы работаем в сфере недвижимости с 2004 года. Наша компания всегда уделяла особое внимание качеству своих услуг.

1741 объявление агентства

Площадь: 141 м²

Адрес: Москва, Шарикоподшипниковская улица, 32
ж. - Дубровка (200 м) ж. Волгоградский проспект (1.2 км)
ж. Урская (1.2 км) [Посмотреть карту](#)

Пот. поим. 134791 Отличный трафик, вдоль дома тротуар, ведущий к метро. Подходит как для продуктового магазина, так и для другого вида деятельности. Переуступка 1000000. Без комиссий

УДВАИВАЕМ МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ - НА НОВУЮ КВАРТИРУ

453026 + 2 = 906052 руб
Дорог консулту башени
Звонки 7х 24 мес. Звонки

Сдам помещение свободного назначения, 141 м²
№ 914028508, размещено сегодня в 16:16 • 876 (ч1)

+ 360 000 Р/мес.
Звонки 360 000 Р. Без комиссии

8 925 532-34-10

Написать сообщение

Агентство: **Агентство недвижимости Земельсервис**

Адрес: Москва, м. Дубровка, Шарикоподшипниковская улица, 32

Агентство недвижимости Земельсервис
Мы работаем в сфере недвижимости с 2004 года. Наша компания всегда уделяла особое внимание качеству своих услуг.

1741 объявление агентства

Площадь: 141 м²

Адрес: Москва, Шарикоподшипниковская улица, 32
ж. - Дубровка (200 м) ж. Волгоградский проспект (1.2 км)
ж. Урская (1.2 км) [Посмотреть карту](#)

Пот. поим. 134791 Отличный трафик, вдоль дома тротуар, ведущий к метро. Подходит как для продуктового магазина, так и для другого вида деятельности. Переуступка 1000000. Без комиссий

УДВАИВАЕМ МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ - НА НОВУЮ КВАРТИРУ

453026 + 2 = 906052 руб
Дорог консулту башени
Звонки 7х 24 мес. Звонки

Статистика просмотров
Дата подачи объявления: 9 февраля 2017
с 5 по 19 апреля

876 просмотров

41 просмотр 16 апреля 2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_141_m_914528508

Аналог №2

Аренда помещения свободного назначения 242 м²
 № 1120208442, размещено 12 апреля в 13:43 → 504 (+7) ~ 500 000 ₽/мес.
Залог 500 000 ₽
Купить и продать

8 916 999-30-55
 Написать сообщение

Арендатор: **Евдоким**
 Подтвержден на Avito с февраля 2016
 Адрес: Москва, м. Автозаводская, ул. Мастеркова д. 1

Коммерческие площади Новосибирск
 vk.com/ozp-msk.ru

Торговый павильон на колесах
 avito.ru

Площадь: 242 м²
 Адрес: Москва, ул. Мастеркова д. 1
 М — Автозаводская (400 м) — Дубовка (14 м) — ЗИП (14 м)
 Показать карту

Предлагается в аренду помещение свободного назначения общей площадью 242 кв. м. 2 минуты пешком от м. Автозаводская, ул. Мастеркова д. 1. Новый элитный жилой дом бизнес-класса, 1-й этаж, 5 отдельных входов, 2 улицы и 1 со двора. Возможное использование: магазин, кафе/ресторан, медицинский центр, аптека, стоматология, салон красоты, детский центр развития, юридические или туристические услуги. Ранее использовалось под аптеку. Помещение с отличной планировкой смещенной, возможна любая перепланировка. Наличие всех инженерных коммуникаций. Арендная ставка 500 000 рублей в месяц, без НДС (УСН), коммунальные оплачиваются отдельно. Прямая долгосрочная аренда.

Статистика просмотров
 Дата публикации объявления: 10 марта 2017
 804 просмотра

Дата	Просмотры
00	20
01	15
02	10
03	12
04	15
05	10
06	12
07	15
08	10
09	12
10	804
11	30
12	60
13	20
14	30
15	15
16	10
17	12
18	10
19	12
20	10
21	12
22	10
23	12
24	10
25	12
26	10
27	12
28	10
29	12
30	10
31	12

7 просмотров 10 апреля 2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_242_m_1120208442

Аналог №3

Торговое помещение, 270 м²
 № 1224898849, размещено 3 апреля 2016

- 500 000 Р/мес.
 Заем 250 000 Р, без комиссий
[Купить в кредит](#)

8 926 105-75-02

[Написать сообщение](#)

Агентство
СРЕС - Недвижимость
 На Авито с февраля 2014
 Компетентный лидер
 Пятизвездочка
 Адрес: Москва, м. Автозаводская, ул. пятая Кокуевская, 9

СРЕС - Недвижимость
 Все виды сделок с недвижимостью
 Купля-продажа Аренда Управление недвижимостью Бизнес консалтинг Управление продажами Построение сделок продаж

467 объявлений агентства

Ищете ремонт в офисе?
[sbg.ru](#)

Только прибыльные франшизы!

Площадь: 270 м²

Адрес: Москва, ул. пятая Кокуевская, 9
 М Автозаводская (800 м) К Кокуевская (1 км) М Текстильщик (1,3 км)
[Посмотреть карту](#)

Сдается торговое помещение street retail: магазин, банк, услуги. 1-й этаж домов, высокий потолок, сплавка с жилой район рядом с ТТК, на длительный срок. Общая площадь составляет 270 — на первом этаже, 255 - в подвале. Есть возможность разделить на три помещения. Высокие потолки 4 м. Помещение имеет два входа — с фасада и со стороны двора, где оборудована и зона разгрузки/грузки (с лифтом). Планировка открытая: есть просторные торговые залы и подсобные помещения. Арендатору предоставляются каньюты. Возможен круглосуточный режим работы. Густонаселенный жилой массив. На пути активного автомобильного трафика. Сдается без комиссии.

Статистика просмотров
 Дата публикации объявления: 1 марта 2017
 254 просмотра

с 5 по 19 апреля

6 просмотров
 10 апреля 2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_270_m_1224898849

Аналог №4

Ленинская Слобода 26с2 - 547 кв.м. / Продажа аренд
 № 917167650, размещено 29 марта в 21:02 | 300 (+0)

109 400 000 Р
 Купить в кредит

8 495 989-98-69
 Написать сообщение

Агентство: ИТК Стратегия
 Адрес: Москва, м. Автозаводская, Ленинская Слобода улица, 26с2

ИТК Стратегия
 ИТК Стратегия с 1998 года осуществляет все разновидности агентских и консалтинговых услуг в области недвижимости.

543 объявление агентов

Площадь: 547 м²

Адрес: Москва, Ленинская Слобода улица, 26с2
 Автозаводская (600 м) | Дубровка (1.4 км) | ЗИП (1.6 км)
 Показать карту

Предлагается на продажу готовый арендный бизнес - торговое помещение с сетевым арендатором, расположенное по адресу Ленинская Слобода 26с2. 3-е этажное здание. В окружении озелененного жилого массива. На первой линии. Спешная входная группа расположена в 5 метрах от входа в торговый центр Среж Парк. Рядом расположены ТЦ Румик и ВЦ Омега. Паряд зданием парковка. Хорошая проходимость, деловой центр района. Подключены все централизованные коммуникации. Электроническая мощность - 100 кВт. Помещение расположено на первом и втором этажах. Коммерческие условия. Общая площадь - 547 кв м из них 252 кв м 2 этаж. Общая стоимость - 109 400 000 руб. Общая площадь земельного участка - 11 соток (я долгосрочной аренда на 49 лет). Арендаторы сетевой супермаркет Петерочка заключен долгосрочный договор на 7 лет от 2016г. Индексация - 5%, МАП - 1 100 000 руб; ГАП - 13 200 000 руб. без НДС. Срок окупаемости - 8,20 года (без учета индексации). Доходность - 12,07 %. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения открытого стоящего здания. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлягать пересмотру. Площадь: 547.00

Хотите приобрести дешевле, чем в магазине? Проверить цены здесь!
 Avito

Рассрочка 0% на квартиры
 Изучите возможности рассрочки на покупку в кредитной истории на 12 м. 0% годовых

Статистика просмотров
 Дата подачи объявления: 14 февраля 2017
 260 просмотров

5 просмотров 18 апреля 2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/leninskaya_sloboda_26s2_-_547_kv.m._prodazhaarend_917167650

Копии электронных листов объектов-аналогов (в рамках анализа рынка)
Продажа

Ленинская Слобода 26с2 - 547 кв.м. / Продажа аренд - 109 400 000 ₽

№ 917167650, размещено 28 марта в 21:02

8 495 989-98-69

Написать сообщение

Агентство: **ИПК Стратегия**

Адрес: Москва, м. Автозаводская, Ленинская Слобода ул.д. 26с2

ИПК Стратегия
ИПК "Стратегия" с 1998 года осуществляет всю совокупность агентские и консалтинговые услуги в области недвижимости

843 объявлений агентства

Конечно кондиционер дешевле, чем в газовой? Проверь цены здесь!

Распорочка 0% на квартиры

Предлагается на продажу готовый арендный бизнес - торговое помещение с отзывами арендаторов, расположенное по адресу Ленинская Слобода 26с2, 3-й этаж в здании. В округе развитого жилого массива. На первой линии. Отдельная входная группа расположена в 5 метрах от входа в торговый центр "Среки Парк". Рядом расположены ТЦ Румер и БЦ Омега. Перед зданием парковка. Хорошая проходимость, деловой центр района. Подключены все центральные коммуникации. Электронная мощность - 100 кВт. Помещение расположено на первом и втором этажах. Коммерческие условия. Общая площадь - 547 кв.м. из них 262 кв.м. 2 этаж. Общая стоимость - 109 400 000 руб. Общая площадь земельного участка - 11 соток (в долгосрочной аренде на 49 лет). Арендаторы сетевой супермаркет "Петероха" заключен долгосрочный договор на 7 лет от 2016г. Индексация - 5%. МЛП - 1 100 000 руб., ГАП - 13 200 000 руб. без НДС. Срок окупаемости - 9,28 года (без учета индексации). Доходность - 12,07%. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения отдельно стоящего здания. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подвигать переосмотру. Площадь: 547 кв.м.

Ленинская Слобода 26с2 - 547 кв.м. / Продажа аренд - 109 400 000 ₽

№ 917167650, размещено 28 марта в 21:02

8 495 989-98-69

Статистика просмотров с 5 по 18 апреля

Дата подачи объявления: 14 февраля 2017

259 просмотра

10 просмотров 10 апреля 2017

Дата	Просмотры
05.04.17	3
06.04.17	4
07.04.17	10
08.04.17	6
09.04.17	5
10.04.17	8
11.04.17	4
12.04.17	2
13.04.17	4
14.04.17	5
15.04.17	8
16.04.17	8
17.04.17	3
18.04.17	4

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/leninskaya_sloboda_26s2_-547_kv.m._prodazhaarend_917167650

Торговое помещение, 1898.00м2 - 351 204 000 Р

№ 1084186167, размещено 10 апреля в 17:35

8 495 005-24-97

Написать сообщение

Агентство
Агентство недвижимости Smolinka Estate

Контактное лицо
Мария

Адрес
Москва, м. Автозаводская, Автозаводская ул. 23

Агентство недвижимости Smolinka Estate
Компания Smolinka Estate предоставляет полный спектр услуг на рынке Московской городской, коммерческой и загородной недвижимости в Москве!

3426 объявлений агентства

Площадь: 1898 м²

Адрес: Москва, Автозаводская ул. 23

Автозаводская (1 км) ЗИП (500 м) Тульская (1.5 км)

Посмотреть карту

Продажа торгового помещения
Площадь - 1 898 м2.
Помещение имеет отдельный вход с улицы, загляну планировку, оснащено современными инженерными системами и коммуникациями.
Состояние - под чистовую отделку.

Гостинно-деловой центр входит в состав уникального квартала Парк Легенд, на территории которого расположены крупнейшие в России объекты спортивного и культурно-зрелищного характера

- Крупнейший Ледовый дворец
- Комплекс водного спорта
- Гостиничный комплекс
- Деловой центр
- Жилой квартал
- Паркинг

Центр соответствует мировым стандартам и отвечает потребностям деловых людей в качественных объектах торговой –офисной недвижимости. На первом этаже будет функционировать вся необходимая инфраструктура: рестораны, магазины, кафе, банки, салоны красоты и многое другое.

Кондиционер дешевле, чем в магазине? Проверь цены здесь!

Avito

Торговое помещение, 1898.00м2 - 351 204 000 Р

№ 1084186167, размещено 10 апреля в 17:35

8 495 005-24-97

Статистика просмотров

4 10 по 18 апреля

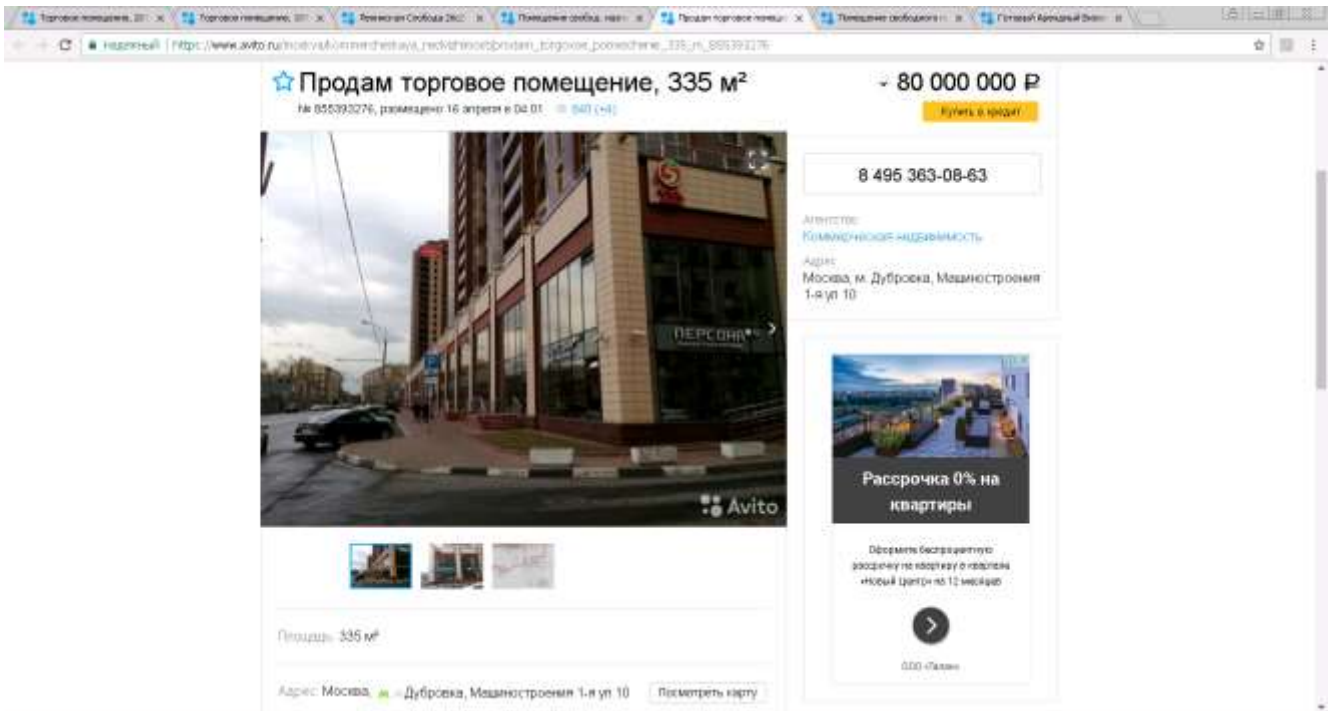
Дата публикации объявления: 10 апреля 2017

78 просмотров

Дата	Просмотров
10	28
11	10
12	10
13	10
14	10
15	10
16	10
17	10
18	10

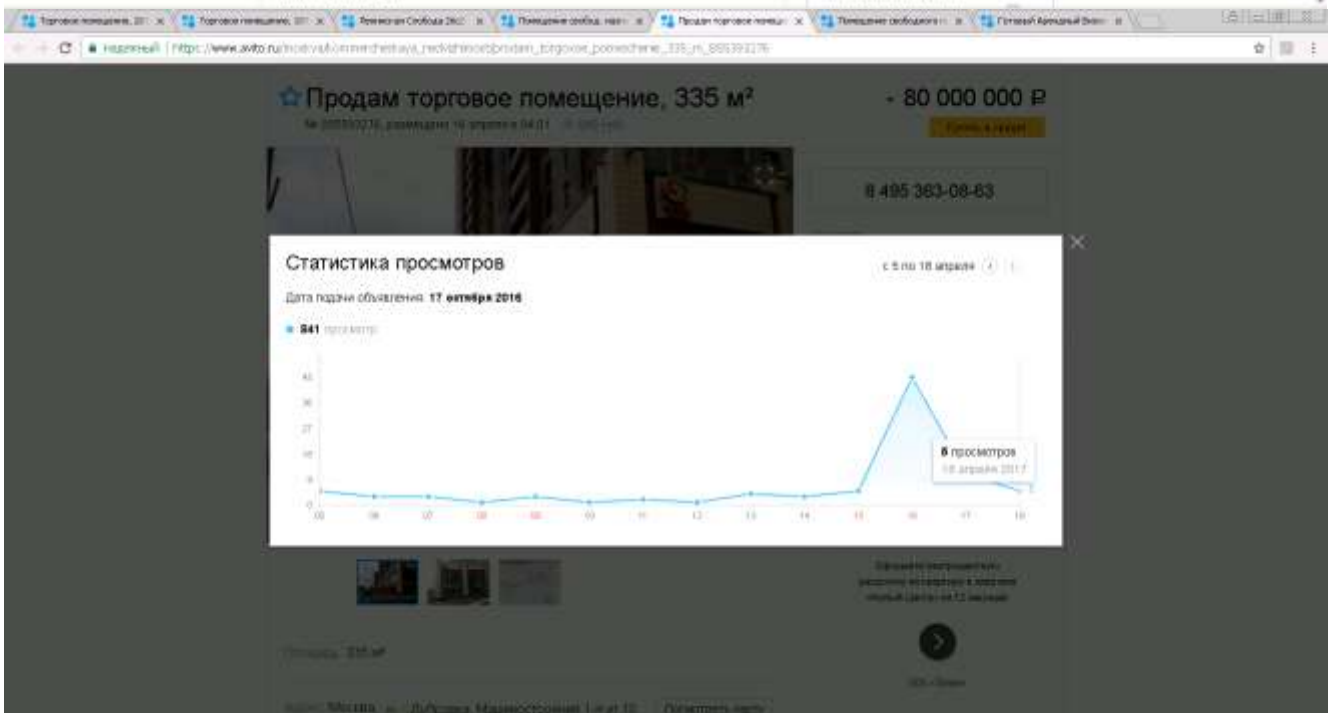
8 просмотров 18 апреля 2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1898.00m2_1084186167



№0015483 м. Дубровка, 7 минут пешком, ул. 1-я Мазаностройная д. 10
 Предлагается на продажу торговое помещение общей площадью 334 кв.м.
 Западная планировка. Помещение расположено на 2-м этаже, имеет 2-а
 отдельных входа с парковкой. Большая площадь внутреннего остекления,
 высокий потолок, отличная визуальная составляющая с проезжей части.
 Помещение без ремонта, в бетоне, электричеством 20 кВт. Прямая продажа от
 владельца-физлица.

Удваиваем Материнский капитал - на новую квартиру
 453026 x 2 = 906052 руб. Дарим квартиру Вашим детям. От 2,3 млн. Хотите!



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_335_m_855393276

Аренда

Помещение свободного назначения, 113.9 м²
 № 1162818441, размещено сегодня в 14:48 | 140 (+20)

~ 200 000 Р/мес.
 Звонки 400 000 Р
[Получить в кредит](#)

8 965 151-59-73

Написать сообщение

Агентство: Валерий Иосифович
 Подтвержден | На Avito с ноября 2013
 Контактное лицо: Валерий Иосифович
 Адрес: Москва, м. Автозаводская, ул. Трофимова, 8

УДВАИВАЕМ МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ – НА НОВУЮ КВАРТИРУ
 Квартиры от 2,5 млн. Евро, 4 км от МКАД, Звенило!

Выберите прибыльный бизнес!
 franchportal.ru

Площадь: 113.9 м²
 Адрес: Москва, ул. Трофимова, 8
 М – Автозаводская (700 м) | М Теконпарк (1 км) | – ЗНП (1.1 км)
[Посмотреть карту](#)

Помещение свободного назначения 113.9 кв. м (106.7 метров одним залом), метро Автозаводская.
 Помещение находится на 1-ом этаже 6-этажного жилого дома. Помещение после капитального ремонта: заменены полы с выравниванием, полная замена штукатурки на стенах, заменены все электропровода на медную, заменен кабель от цифровой дома до помещения, заменены окна на пластиковые, установлены внутренние металлические решетки.
 В 10 метрах от входа в помещение (этот же дом) в начале мая открывается супермаркет МАГНИТ.
 Высота потолков - 3,5 метра.
 Выделенная электрическая мощность - 30 кВт, возможно увеличение мощности до 50 кВт (проложенная кабель позволяет).
 В помещении имеется 4-х отдельных вентиляционных засть воздуха на крышу Холдрев, горючие водоснабжение, выделенный номер телефона МГТС.
 Рядом с домом остановка автобусов, помещение расположено рядом с оборудованными пешеходными зонами отдыха Парка Кокузова, 400 метров до ТРК и станции метро Автозаводская.
 Помещение расположено между 3-мя станциями метро (Автозаводская, Теконпарк и Кокузовская).

Помещение свободного назначения, 113.9 м²
 № 1162818441, размещено сегодня в 14:48 | 140 (+20)

Статистика просмотров
 Дата подачи объявления: 16 апреля 2017
 140 просмотров

График: 16 по 19 апреля | 16 | 17 | 18 | 19

28 просмотров 18 апреля 2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_113.9_m_1162818441

Аренда свободного назначения (ПСН) пл. 112 - 242
 № 977036812, размещено 13 апреля в 08:56 | 78 (x1)

- 231 373 Р/мес.
 Залог 231 373 Р. Без комиссии
[Получить и видеть](#)

8 926 667-11-45
[Написать сообщение](#)

Агентство: **Алекс Надёжность**
 № Авто с января 2013

Контактное лицо: **Евгений Андреевич**
 Адрес: Москва, м. Автозаводская, Мастеркова ул, д.9с4

Алекс Надёжность
 Компания «Алекс Надёжность» с 2002 года является специализированным агентством по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Москве и Московской области

Площадь: 112 м²

Адрес: Москва, Мастеркова ул, д.9с4
 м. Автозаводская (200 м) | 3/БП (1.2 км) | Дубровка (1.5 км)
[Посмотреть карту](#)

Лот №173313. Аренда помещений свободного назначения (ПСН) пл. 112 - 242 м² м. Автозаводская в жилом доме в ЮАО. Сдается помещения свободного назначения 112-242 м² на 1 этаже в 4х минутах от м. Автозаводская. 3 отдельных входа с улицы. Сменная планировка, переоборудовано на ваше усмотрение. Стоимость 24790 м/год УСН, Коммунальные отдельно. Парковка. Интернет, телефон. Потолки 3-м, 33БП с возможностью увеличения. Рассмотрим все виды деятельности: Магазины, кафе, рестораны, мед. центр, клиника, стоматология, салон красоты, аптека, офис и т.д. Хороший трафик, доступность от метро. Прямая аренда, без комиссии. Контакт лица: Евгений Андреевич, доб., ЛОТ №173313

Выберите прибыльную франшизу!
[yukovo-franchise.ru](#)

Статистика просмотров
 Дата подачи объявления: 13 апреля 2017
 78 просмотров

Дата	Просмотров
11	~80
14	~40
15	~10
16	~20
17	~10
18	~10
19	3 просмотра

3 просмотра 18 апреля 2017

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_svobodnogo_naznacheniya_psn_pl_112_-_242_977036812

Копии страниц справочников

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2016**

**ТОМ II
ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

Оглавление

ЧАСТЬ I	12
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПО СОЗДАНИЮ КОЛЛЕКТИВНЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2015-2016 ГГ.	12
1.1. Участники проекта.....	12
1.2. Требования Федеральных стандартов к информации, используемой при составлении отчета об оценке, и их учет в справочнике.....	14
1.3. Представление результатов статистической обработки и их интерпретация.....	19
Точность оценки и доверительный интервал.....	20
Матрица непрофессионалов.....	22
Гипотезы о профессиональном интересе.....	23
Гипотезы о профессиональном интересе.....	25
Предельные коэффициенты по отдельным странам. Кредитные договоры.....	26
Зависимость.....	28
1.4. Активные и неактивные рынки.....	29
1.5. Дополнительные рекомендации по использованию корректировок для приведения цен объектов-аналогов к ценам объектов оценки.....	30
1.6. Особенности Справочника оценщика недвижимости - 2016.....	31
1.7. Дополнительные сведения о втором томе Справочника оценщика недвижимости 2016.....	34
1.8. Объекты офисно-торговой недвижимости. Классификация.....	42
2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ ОФИСНО-ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ	47
3. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ	50
<i>Предварительные замечания</i>	50
3.1. Диапазоны (интервалы) цен/арендных ставок недвижимости в населенных пунктах Российской Федерации.....	53
3.2. Элемент сравнения – статус населенного пункта.....	60
3.3. Зависимость стоимости офисно-торговой недвижимости от численности населенного пункта.....	78
3.4. Зависимость стоимости офисно-торговой недвижимости от средней заработной платы в населенном пункте.....	82
4. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	88
<i>Предварительные замечания</i>	88
4.1. Элемент сравнения - местонахождение в пределах города.....	88

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии».....	109
4.3. Элемент сравнения – расположение относительно остановок общественного транспорта.....	113
4.4. Элемент сравнения – доступ к объекту.....	118
4.5. Элемент сравнения – средняя проходимость в день (для высококлассной торговой недвижимости).....	123
4.6. Элемент сравнения – тип парковки.....	126
5. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	130
<i>Предварительные замечания</i>	130
5.1. Элемент сравнения - общая площадь (фактор масштаба).....	130
5.2. Элемент сравнения – тип объекта.....	145
5.3. Элемент сравнения – материал стен.....	149
5.4. Элемент сравнения – наличие подземного входа.....	157
5.5. Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж).....	162
5.6. Элемент сравнения – физическое состояние объекта.....	174
5.7. Элемент сравнения – состояние отделки.....	183
6. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ	196
6.1. Элемент сравнения - функциональное назначение объекта.....	196
6.2. Элемент сравнения - состав арендной ставки.....	207
ЧАСТЬ II	211
<i>Предварительные замечания</i>	211
7. ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	211
7.1. Арендная ставка/площадь.....	211
7.2. Процент недогрузки при сдаче в аренду.....	214
7.2.1. <i>Активный рынок</i>	215
7.2.2. <i>Неактивный рынок</i>	221
7.3. Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода.....	228
7.3.1. <i>Активный рынок</i>	229
7.3.2. <i>Неактивный рынок</i>	235
7.4. Текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет.....	242
7.4.1. <i>Активный рынок</i>	243
7.4.2. <i>Неактивный рынок</i>	249
7.4.3. <i>Анализ текущей доходности</i>	253
7.5. Провыль предприниматели при инвестировании в строительство объектов.....	258
7.5.1. <i>Активный рынок</i>	259
7.5.2. <i>Неактивный рынок</i>	265

8. НАМЕЧЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ОЖИДАНИЯ РЫНКА НА ПОСЛЕДУЮЩИЕ ГОДЫ 272

Прогнозируемые тенденции 272

8.1. Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в 2016 году 275

8.2. Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в последующие 5 лет 282

9. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК 297

9.1. Скидки на тот 297

9.1.1. Аппалачский рынок 299

9.1.2. Палаточный рынок 313

9.1.3. Анализ сделок на рынке 327

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ КО 2 ТОМУ СПРАВОЧНИКА 333

11. БЛАГОДАРНОСТИ 335

12. ЛИТЕРАТУРА 337

13. ПРИЛОЖЕНИЯ 343

Приложение 1. Анализ рекламных предложений - мастерская 343

Таблица 38

Матрицы коэффициентов

Площадь, кв. м	Цена										
	аналог										
объект оценки	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000			
	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44			
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34		
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22		
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15		
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11			
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06			
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02			
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00			

Таблица 39

Площадь, кв. м	Арендная ставка										
	аналог										
объект оценки	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000			
	1,00	1,07	1,17	1,24	1,26	1,34	1,39	1,42			
	100-250	0,84	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33		
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21		
	500-750	0,81	0,88	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14		
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10			
1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06			
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02			
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00			

Матрицы коэффициентов

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов	аналог			
	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	1	0,87	0,71	0,62
подвал	1,15	1	0,82	0,65
цоколь	1,40	1,22	1	1,13
1 этаж	1,21	1,09	0,87	1
2 этаж и выше				

Таблица 51

арендные ставки офисно-торговых объектов	аналог			
	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	1	0,88	0,72	0,63
подвал	1,14	1	0,82	0,66
цоколь	1,40	1,22	1	1,16
1 этаж	1,20	1,05	0,86	1
2 этаж и выше				

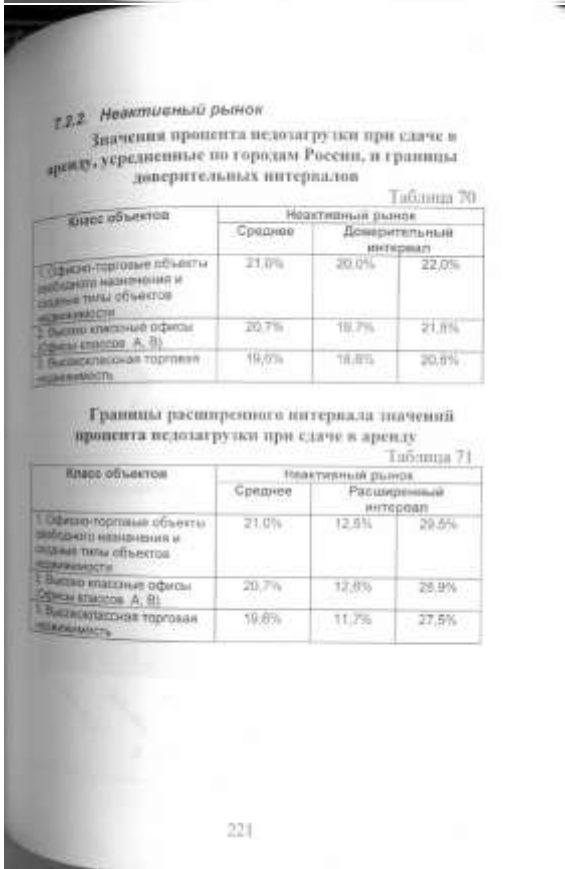
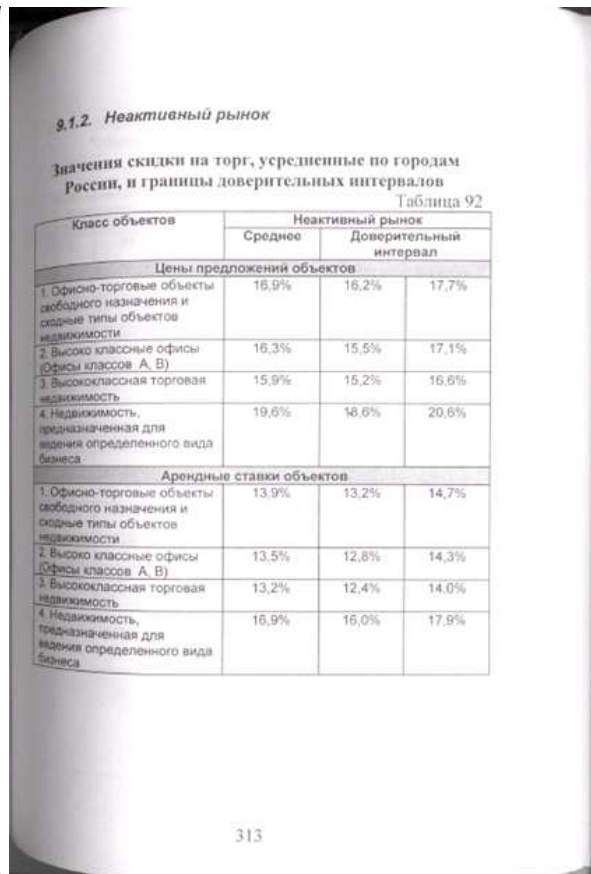
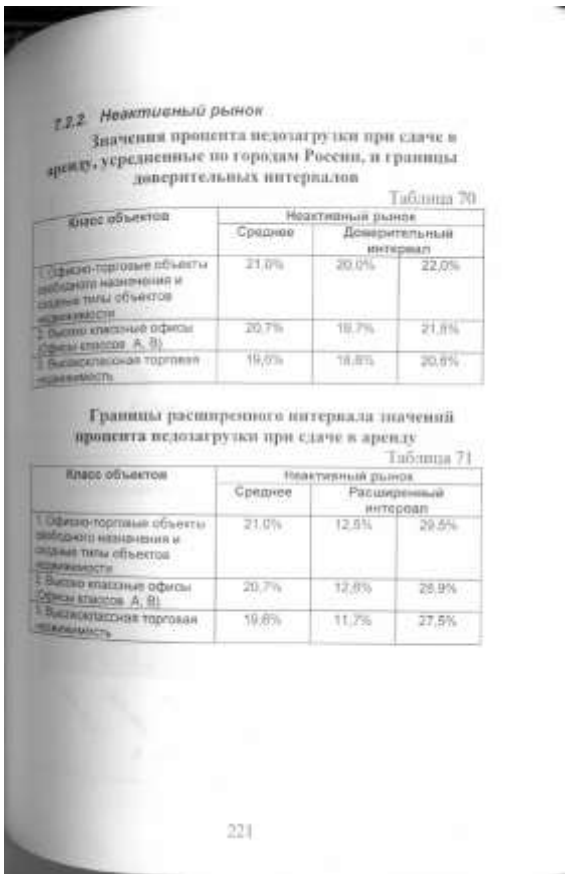
Таблица 58

Матрицы коэффициентов

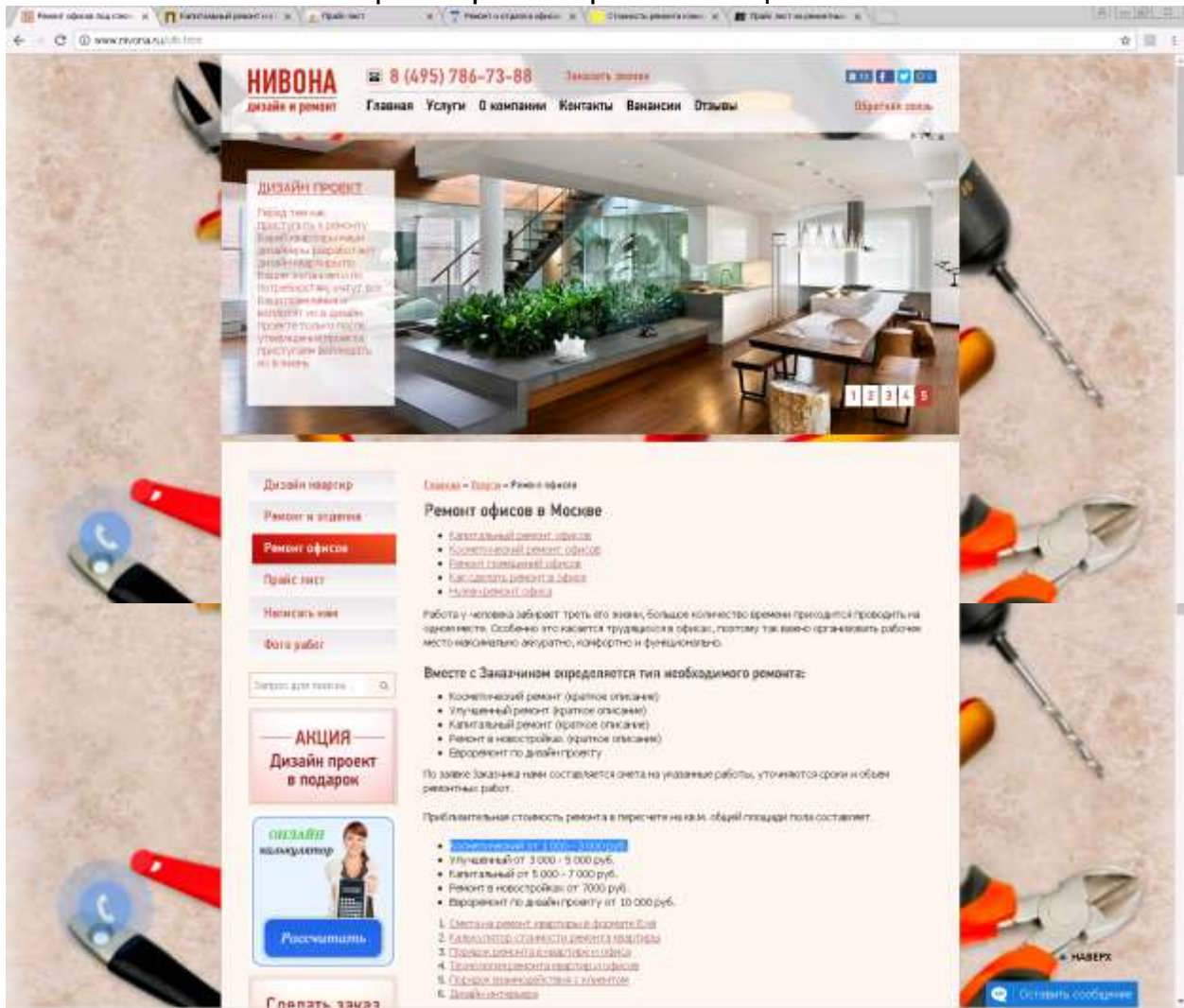
цены офисно-торговых объектов	без отделки	аналог		среднее состояние	отделка "люкс"
		требуется косметический ремонт	среднее состояние		
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требуется косметического ремонта	1,08	1	0,88	0,70
	среднее состояние	1,20	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 59

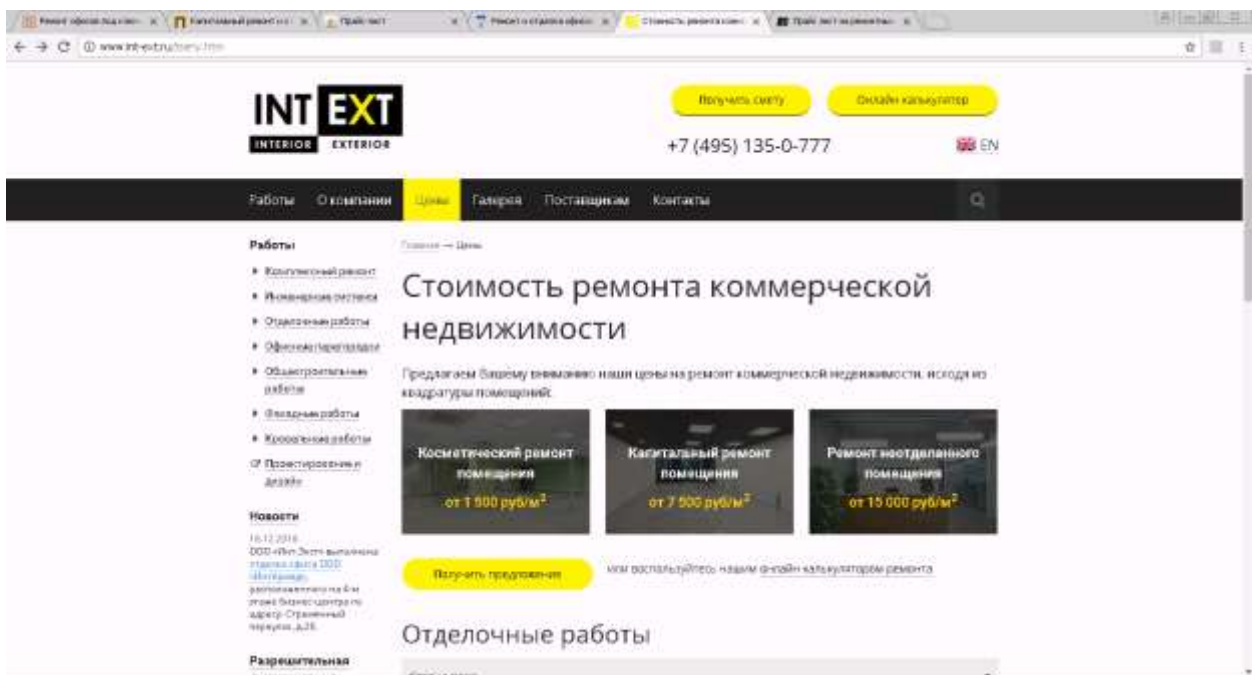
арендные ставки офисно-торговых объектов	без отделки	аналог		среднее состояние	отделка "люкс"
		требуется косметический ремонт	среднее состояние		
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1



Цены на ремонт офисных помещений



<http://www.nivona.ru/ofis.htm>



<http://www.int-ext.ru/tseny.htm>

8 (495) 798-03-02
(495) 799-85-79

График работы
с 10:00 до 20:00
Без выходных

lib@stroy-design.net

Заказать звонок

О компании | Услуги | Галерея | Отзывы | ЦЕНЫ | Контакты | Официальный сайт | Статьи

СТРОЙ-ДИЗАЙН

Прайс-лист - Ремонт квартир и офисов под ключ

ООО «Строй-Дизайн»
127411, г. Москва, Дмитровское ш., д.17, стр. 9
Тел: (495) 799 85 79, (495) 798 03 02
www.stroy-design.net

Стоимость работ указанная в прайс-листе является общеинформативной и не является официальным документом. Реальная стоимость работ на Вашем объекте будет рассчитана с учетом объемов, сезонности, удаленности объекта от МКАД, графика работ и сроков их выполнения. На конечную стоимость могут влиять так же и другие факторы.

- [Подробный прайс лист на ремонт офисов](#)
- [Подробный прайс лист на ремонт квартир](#)
- [ЦЕНЫ ПОД КЛЮЧ](#)

Наименование ремонта	Стоимость (за кв.м)
Косметический ремонт	от 5000 руб.
Капитальный ремонт	от 8000 руб.
Евроремонт	от 12000 руб.
Премиальный ремонт	от 15000 руб.
Дизайн интерьера	от 1000 руб.

<http://stroy-design.net/>

Строительство | Ремонт квартир | Ремонт офиса | Рассчитать стоимость | Заказать звонок

8 (495) 151-22-51

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

необходимо создать благоприятную рабочую атмосферу и финансовый успех в офисе!

«Практик» выполняет ремонт офиса европейского уровня качества по цене от 2 400 руб./кв.м. При заказе ремонта офиса в «Практик» дизайн проект в ПОДАРОК!

Бюджетный ремонт	от 2 400 руб./кв.м. за работу и 1 300 руб./кв.м. за строительные материалы
Стандартный ремонт	от 4 800 руб./кв.м. за работу и 4 800 руб./кв.м. за строительные материалы
Капитальный ремонт	от 7 700 руб./кв.м. за работу и 5 200 руб./кв.м. за строительные материалы

Гарантия на выполненные работы - 3 года

работам БЕЗ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА

Для начала ремонтных работ в вашем офисе необходимо оплатить только строительные материалы, оплата работы будет производиться по факту ее выполнения и конце отработанного периода.

Специальность «Практик» профессионально выполняет ремонт офиса и качественно отделку по европейским стандартам качества. В нашем офисе работа с главными заказчиками, как:

- Сибирский Базис
- ЕТБ, правительстве
- Базис

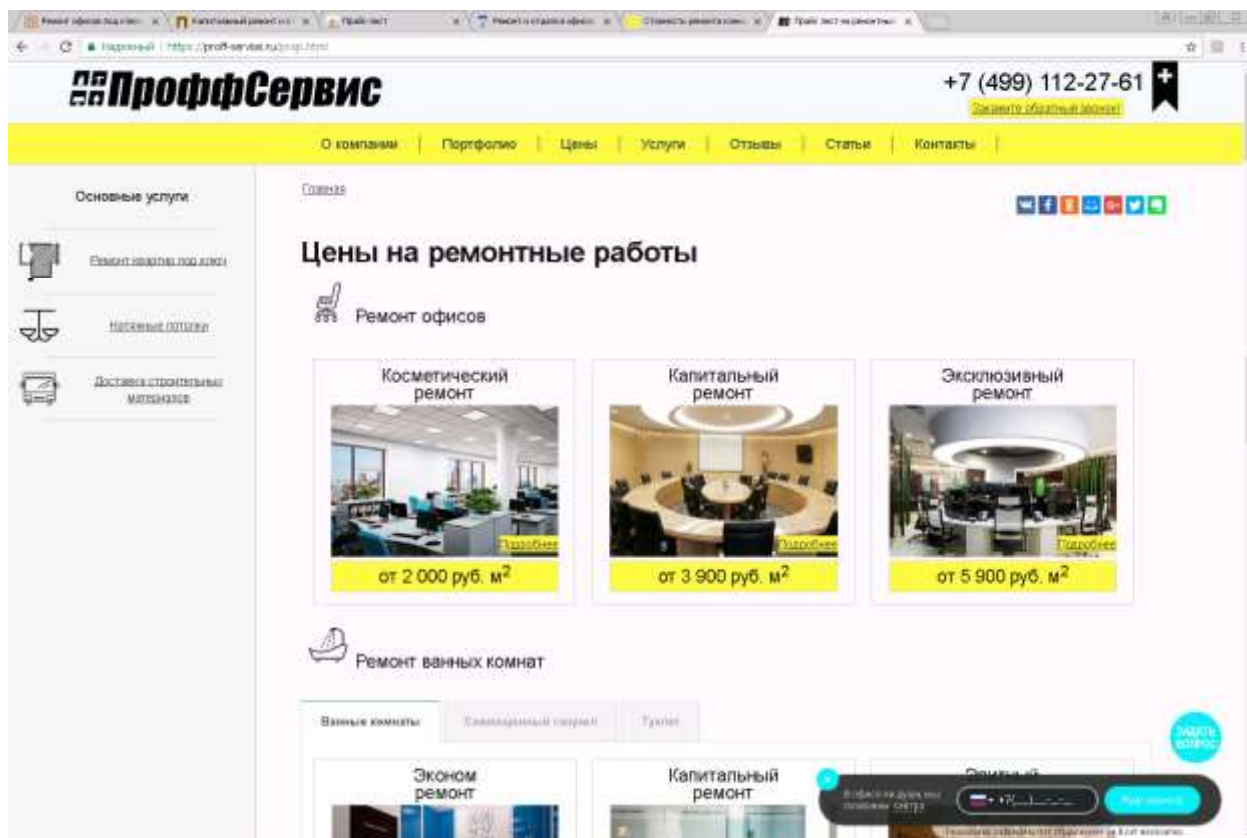
Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"

Ремонт офиса "Аванти"

http://sk-praktik.com/remont-ofisa_magazina.html



<http://stroylimited.ru/remont-ofisov>

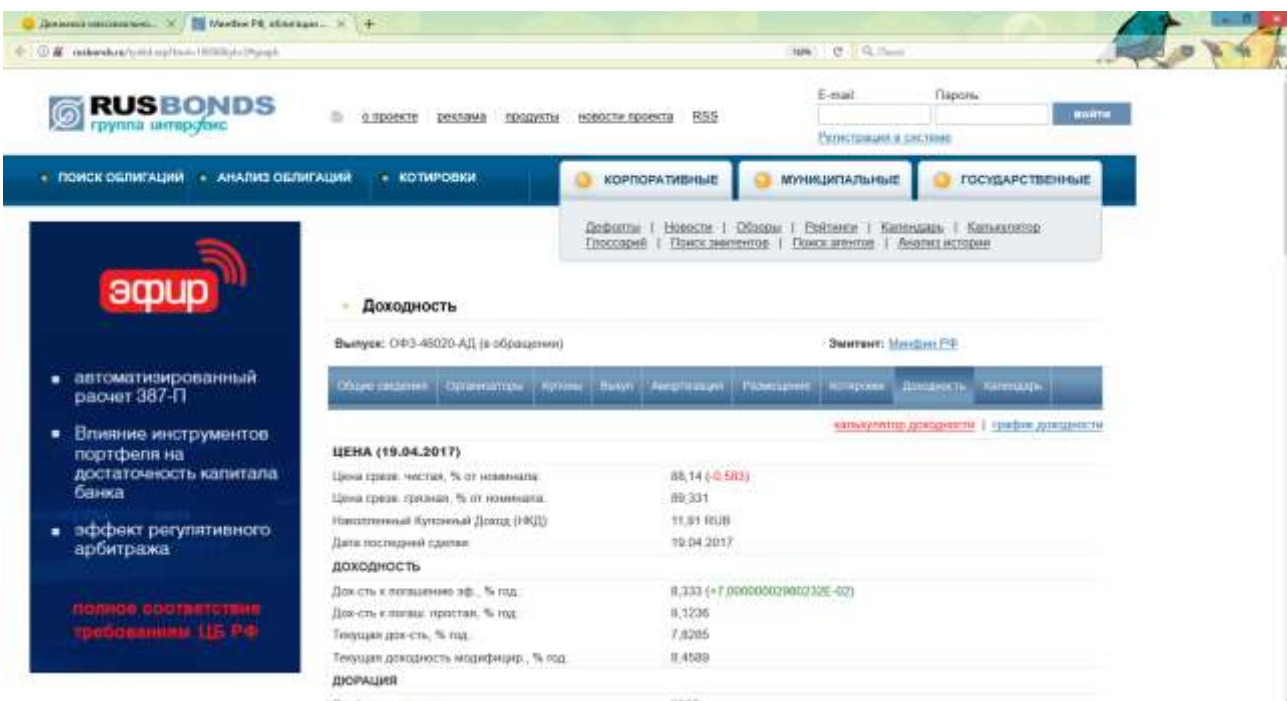


<https://proff-servis.ru/prajs.html>

Прочие рыночные данные



<http://cbr.ru/statistics/Default.aspx?Prtid=avgproctav>



<http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=2#graph>

12.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 424
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д.65а, оф. 424 ; Телефон / Факс 8(342) 257 -20 55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
 банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881. БИК 042282881

ПОЛИС ОТ ОЦ № 5101-000294-12/16 ДС 008034

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«19» сентября 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000294-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «01» сентября 2016 года, «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика и Дополнительного соглашения № 008034 от «15» сентября 2016 г..

Данный бланк полиса выдан взамен № 5101-000294-12/16 от «08» сентября 2016 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:	Местонахождение (юридический адрес):/ Почтовый адрес: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 12а, оф. 315 Тел.: 8 (342) 259 90 33, 211 06 70 ИНН 5904256799 КПП 590401001 р/с 40702810704000000936 в ФКБ «СДМ-Банк» в г. Перми (ОАО) к/с 30101810100000000830 БИК 045744830
ВЫГОДОПРИБРАТЕТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы юридического лица, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	в Страховом случае является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и вред причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценки, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 коп.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 коп.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «19» сентября 2016г. по «07» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «19» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Дополнительным соглашением № 008034, и оканчивается «07» сентября 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000294-12/16 от «01» сентября 2016 года. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:
По доверенности № 158-16 от «19» сентября 2016 г.



Л.М. Самарина

От Страхователя:
Исполнительный директор ООО «Р-Консалтинг»
Страхователь с Приказом страхования ознакомлен
Исполнитель получил



О.В. Козырева



Оценка. Аудит. Юридическое сопровождение.

ДОВЕРЕННОСТЬ №24

Девятое января две тысячи семнадцатого года

г. Пермь

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг», в лице Генерального директора Исаева Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Козыреву Ольгу Владимировну, Паспорт серия 57 11 №787501, выдан 26.08.2011 Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском р-не г. Перми, адрес регистрации: г. Пермь, ул. Коминтерна, д.30, кв. 65, совершать от имени Общества следующие действия:

Заключать следующие договоры:

- договоры на оказание услуг;
- кредитные договоры и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры страхования и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры поручительства и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры лизинга и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры займа и любые дополнительные соглашения к ним;
- трудовые договоры и дополнительные соглашения к ним со всеми категориями работников;
- договоры на банковское обслуживание;
- дополнительные соглашения к договорам банковского счета о безакцептном списании денежных средств с расчетного счета.
- любые другие гражданско-правовые договоры, связанные с хозяйственной деятельностью Общества.

Подписывать:

- отчеты, заключения и прочие рабочие документы;
- письма, претензии, гарантийные письма третьим лицам, касающиеся исполнения договоров, на заключение которых даны полномочия по настоящей доверенности;
- бухгалтерскую отчетность в налоговые органы;
- счет-фактуры, накладные;
- налоговую отчетность;
- отчетность во внебюджетные фонды: Фонд Социального Страхования, Пенсионный Фонд РФ;
- справки по заработной плате;
- письма в налоговые органы, внебюджетные фонды;
- акты сверок взаимных расчетов;
- акты приема-передачи имущества;
- акты выполненных работ (акты об оказании услуг) по заключенным договорам;
- кадровые приказы по всем категориям работников;
- доверенности на получение товарно-материальных ценностей;
- утверждать за руководителя авансовые отчеты;
- кассовые документы, в т.ч. расходные кассовые ордера, приходные кассовые ордера, кассовую книгу и др.;
- подписывать с правом первой подписи все платежные документы, платежные поручения и иные банковские документы во всех банках, в которых у Общества открыты счета;
- подписывать и представлять документы по учету банковских счетов;
- подписывать и представлять налоговые декларации, бухгалтерскую и другую отчетность;
- подписывать и представлять документы по постановке и снятию с учета;
- получать документы в инспекции ФНС России, акты сверок, справки о состоянии расчетов с бюджетом, выписки из ЕГРЮЛ;
- подписывать акты и решения налоговой проверки;
- подписывать заявления на зачет / возврат налога;
- подписывать и получать заявления об уплате косвенных налогов;
- заверять копии документов;
- Принимать товарно-материальные ценности;

Настоящая доверенность выдана без права передоверия.

Настоящая доверенность действительна с момента совершения по 31 декабря 2017 года.

Подпись Козыревой О.В.

Генеральный директор
ООО «Р-Консалтинг»



удостоверяю

В.В. Исаев

ООО «Р-консалтинг» Адрес: г. Пермь, ул. Монастырская, 12 а, оф.315
Тел.: (342) 211 06 70, 211 06 71, факс: (342) 211 06 72



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«15» ноября 2012 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1020
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
**Козырева
Ольга Владимировна**

ИНН 590417418881

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»,
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2017 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко



Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24; Телефон/Факс 8 (342) 257-20-55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
 Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС № 5101-000295-12/16 ДС 008040

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь «19 сентября 2016 г.
 Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000295-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «01» сентября 2016 года, «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика и Дополнительного соглашения № 008034 от «15» сентября 2016 г.
 Данный бланк полиса выдан взамен №5101-000295-12/16 от «03» сентября 2016 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Козырева Ольга Владимировна
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес: 614010, Пермский край, г. Пермь, ул. Коминтерна, д. 30, кв. 65 Тел.: 8 (342) 259-90-33 Паспорт гражданина РФ 57 11 № 787501 выдан 26.08.2011 г. ОУФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «19» сентября 2016 г. по «02» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «19» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Дополнительным соглашением № 008040 и оканчивается «02» сентября 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000295-12/16 от «01» сентября 2016 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:
 По доверенности № 273-15 от «01» декабря 2015 г.



/Л.М. Шамарина/

От Страхователя:
 Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

/О.В. Козырева/







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Свидетельство о государственной регистрации от 25 мая 2012г.
запись в реестре №1126600002429 от 01 июня 2012г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«05» декабря 2012 г.
Дата выдачи свидетельства

№137
Номер

Специалист-оценщик

МУСИНА
ЛИДИЯ ГАБДУЛАХАТОВНА

618150, Пермский край,
с. Барда, ул. Подлесная,33

Паспорт 5703 392120 выдан 26.12.2002 г.
ОВД Бардымского района Пермской области

является членом Некоммерческого партнерства
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «СВОД»



Лебедев А.В



Юридический адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24
 Почтовый адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, д. 65 а, оф. 24; Телефон/Факс 8 (342) 257-20-55
 ИНН 7731041830, КПП 590643001, р/с 40701810902700000002 Нижегородский Филиал ПАО
 Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/с: 30101810300000000881, БИК 042282881

ПОЛИС № 5101-000298-12/16

к договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Пермь

«07 сентября 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000298-12/16 обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «06» сентября 2016 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Мусина Лидия Габдулахатовна
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес: 618150, Пермский край, с. Барда, ул. Подлесная, д. 33 Тел.: 8 902 809 96 44 Паспорт гражданина РФ 57 03 № 392120 выдан 26.12.2002 г. ОВД Бардымского района Пермской области.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «07» сентября 2016 г. по «06» сентября 2017 г. Договор вступает в силу с «07» сентября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором и оканчивается «06» сентября 2017 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000298-12/16 от «06» сентября 2016 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

По доверенности № 273-15 от «01» декабря 2015 г.



/Л.М. Самарина/

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил

/Л.Г. Мусина/

ДИПЛОМ

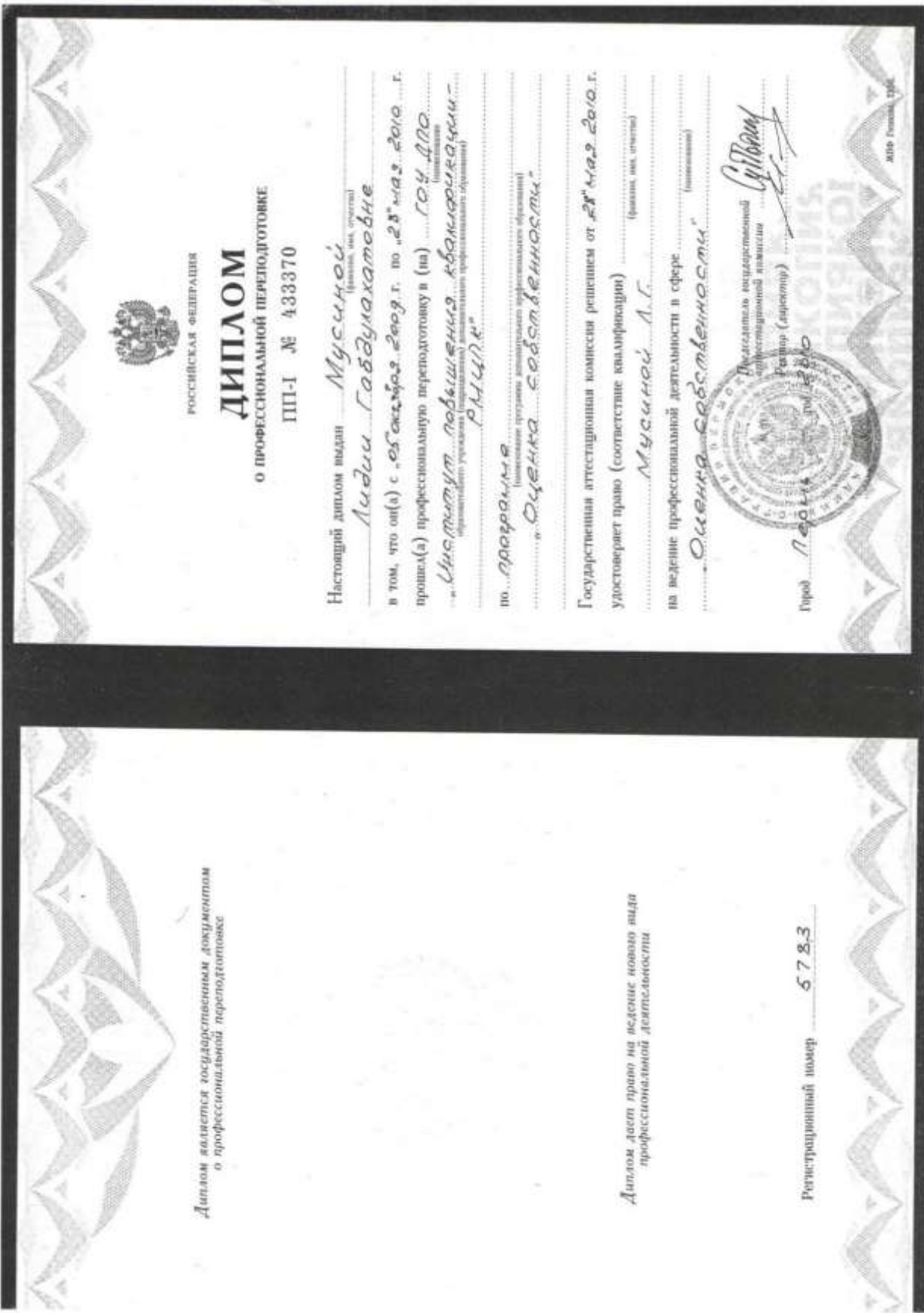
УВ № 157879

Настоящий диплом выдан *Мусиной*
Лидии Габдулхаатовне
 в том, что она в 1989 году поступила в
 в *Ленинградский*
институт киноинженеров
 и в 1994 году окончила *полный курс Санкт-*
Петербургского института
кино и телевидения
 по специальности *экондикиа и*
управление в социально-
культурной среде
 Решением Государственной экзаменационной
 комиссии от *6* июня 1994 г.

Мусиной Л. Г.
 Комитет по
 вопросам экономики
 и культуры
 Государственной
 экзаменационной комиссии
 Секретарь
 М. П. *[Подпись]*
 Город *Санкт-Петербург*, 15 июня 1994 г.
 Регистрационный № *18040*

Московская типография Гознака, 1988.





Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новой вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 5783