



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 7184/35

"Определение рыночной и ликвидационной стоимости нежилых помещений, общей площадью 555,6 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Петровка, д. 17, стр. 3"

Дата оценки: 08 июля 2019 г.

Дата составления: 10 июля 2019 г.

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

Москва 2019

Objective view at situation

Исполнительное резюме

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 7184 от 29 ноября 2017 г. и задания на оценку ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" произведено оценку рыночной стоимости объекта оценки – нежилых помещений общей площадью 555,6 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Петровка, д. 17, стр. 3 (далее - Объект оценки).

Оценка имущества проведена по состоянию на 08 июля 2019 г. В понимании ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № 7184/35 от 10 июля 2019г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, специалистом ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" сделан вывод, что величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки округленно¹ составляет:

41 193 000 руб.

(Сорок один миллион сто девяносто три тысячи) руб. с НДС

34 327 500 руб.

(Тридцать четыре миллиона триста двадцать семь тысяч пятьсот) руб. без НДС

Ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

35 014 050 руб.

(Тридцать пять миллионов четырнадцать тысяч пятьдесят) руб. с НДС

29 178 375 руб.

(Двадцать девять миллионов сто семьдесят восемь тысяч триста семьдесят пять) руб. без НДС

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО №№ 1, 2, 3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7) стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавшие настоящий отчет. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,
Директор Департамента по оценке
ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"



И. В. Терешин

¹ Округлено до тысяч рублей

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 7	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4.1. Сведения о заказчике	9
4.2. Сведения об исполнителе и оценщике.....	9
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	10
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	11
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	11
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	11
5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	12
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
6.2. Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки.....	13
6.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, а также оцениваемых правах	13
6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки	14
6.5. Сведения о текущих арендаторах.....	21
6.6. Позиционирование объекта оценки	21
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	22
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта.....	22
7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.....	25
7.3. Анализ основных показателей рынка коммерческой недвижимости Москвы	26
7.4. Обзор рынка помещений свободного назначения Москвы по итогам I квартала 2019 г.	36
7.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены	42
7.6. Основные выводы	43
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	46
9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	46
9.2. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода к оценке	48
9.2.1. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	48
9.2.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода	52
9.2.3. Обоснование выбора элементов сравнения.....	53
9.2.4. Внесение весовых коэффициентов.....	59
9.3. Описание процесса оценки в части применения доходного подхода к оценке	63
9.3.1. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода	63
9.3.2. Определение потенциального валового дохода.....	64
9.3.3. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	76
9.3.4. Определение чистого операционного дохода	76
9.3.5. Расчет ставки капитализации.....	77
9.3.6. Расчет стоимости методом прямой капитализации.....	78
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	79
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	80
12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ 86	
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	94
14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	102
15. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	128

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Право собственности на нежилые помещения, общей площадью 555,6 кв. м., подвал ком. а, А, Б, В, в. в1, г, г1, пом. I ком. 1, 1а, 5, 5а, 6, пом. II ком. 1, пом. III ком. 1, 2, 3, пом. IV ком. 1, пом. V ком. 1, 2, 3, 4, 5, с кадастровым номером 77:01:0001041:1839, расположенные по адресу: г. Москва, улица Петровка, дом 17, строение 3
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Право собственности на нежилые помещения, общей площадью 555,6 кв. м., подвал ком. а, А, Б, В, в. в1, г, г1, пом. I ком. 1, 1а, 5, 5а, 6, пом. II ком. 1, пом. III ком. 1, 2, 3, пом. IV ком. 1, пом. V ком. 1, 2, 3, 4, 5. С кадастровым номером 77:01:0001041:1839, расположенные по адресу: г. Москва, улица Петровка, дом 17, строение 3
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Правоустанавливающие документы на дату, ближайшую к дате оценки ➤ Документы технической инвентаризации на дату, ближайшую к дате оценки ➤ Документы кадастрового учета на дату, ближайшую к дате оценки
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека, весь объект
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Срок экспозиции объекта оценки при определении ликвидационной стоимости	Не более 6 месяцев
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Условия продажи при определении ликвидационной стоимости сторонами при составлении задания на оценку не определены
Предполагаемое использование результатов оценки	Для представления в суд/арбитражному управляющему в рамках процедуры банкротства, торгов. Принятия управленческих решений, и т.д.
Вид стоимости	Рыночная стоимость и ликвидационная стоимость (исходя из срока экспозиции в 180 дней). С указанием стоимости с НДС и без НДС.
Дата оценки	Дата проведения осмотра – 08.07.2019
Срок проведения оценки	6 (Шесть) рабочих дней
Допущения, на которых должна основываться оценка	Осмотр внешнего объекта оценки проводится с оценщиком в присутствии представителя Банка. При этом осмотр внутренних помещений объекта не производится, ввиду отсутствия доступа. Оценка объекта производится исходя из допущения о состоянии внутренних помещений "без отделки", но с коммуникациями.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества применялись следующие стандарты оценки:

- Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1, 2, 3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 г. №721;

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила саморегулируемой организации, в которой он состоит, в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО №12.

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления отчета редакции).

Вид определяемой стоимости

Вид определяемой стоимости – рыночная и ликвидационная.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015), под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Настоящий отчет является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Оценщик не может принять ответственность, если она возлагается кем-то другим для объявленной цели или любой другой.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.

Специальные допущения

- На дату оценки оцениваемые объекты имеют обременение в виде ипотеки. Ст. 342 Гражданского кодекса РФ и ст. 43–46 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусматривают, что имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека). На основании этого определение рыночной стоимости для целей настоящего отчета проводилось без учета данного обременения.
- В соответствии с заданием на оценку, внешний осмотр объекта оценки проводится с оценщиком в присутствии представителя Банка. При этом осмотр внутренних помещений объекта не производится, ввиду отсутствия доступа. Оценка объекта

производится исходя из допущения о состоянии внутренних помещений "без отделки", но с коммуникациями.

- Согласно Экспликации помещений функциональное назначение объекта оценки – административно-офисное. Поэтому при оценке Оценщик исходил из того, что назначение объекта - офисное (с учетом конструктивных особенностей и местоположения).

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике

Табл. 4.1

Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма, полное и сокращенное наименование	Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (ВТБ (ПАО))
Местонахождения (юридический адрес)	190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29
ОГРН	1027739609391
Дата присвоения ОГРН2	22.11.2002
ИНН	7702070139

Источник информации: данные Заказчика

4.2. Сведения об исполнителе и оценщике

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг".

Табл. 4.2

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг"
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН	1022200911260
ИНН	2221034139
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности юридического лица	Гражданская ответственность юридического лица застрахована в Страховом акционерном обществе "Энергогарант". Полис страхования ответственности: № 180005-035-000165/2 от 05 декабря 2018 года. Страховая сумма: 3 000 000 000 (Три миллиарда рублей 00 копеек) рублей. Период действия страхового полиса начнется 05 декабря 2018 года и заканчивается 31 января 2022 года.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Табл. 4.3

Сведения об Оценщике

Оценщик	Терешин Иван Владимирович
Номер контактного телефона	+7 (495) 797 30 31
Адрес электронной почты	TereshinIV@srgroup.ru
Местонахождение (почтовый адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков "СМАО" (№0001 от 28 июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) Свидетельство № 3958 от 04 марта 2019 г
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 478016 Института профессиональной оценки, выданный 29.04.2009 (по программе: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 000131-1 от 19.09.2017 г. Срок действия до 19.09.2020 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 190ЕОВ40R2414 от 25.06.2019; выдан Страховое акционерное общество "ВСК"; срок действия с 20.06.2019 по 19.06.2020; страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 08.08.2007
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

² Определена на основании данных <https://egrul.nalog.ru/>

Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.

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

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Осмотр объекта оценки произвёл Климов Илья Дмитриевич (тел: +7 (926) 686-17-30). Другие специалисты и организации не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор на проведение оценки № 7184 от 29 ноября 2017 г., (далее – Договор), заключенный между ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" и ВТБ (ПАО)³.

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является – нежилые помещения, общей площадью 555,6 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0001041:1839 расположенные по адресу: г. Москва, ул. Петровка, д. 17, стр. 3.

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

На основании предоставленных данных была определена рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки. При оценке использовались сравнительный и доходный подходы. Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в разделе 9 настоящего отчета об оценке (далее – Отчет) настоящего отчета об оценке (далее – Отчет).

Табл. 5.1

Результаты оценки рыночной стоимости, полученные в рамках различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость объекта, полученная в рамках подхода (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент
1	Доходный	39 138 355	50%
2	Затратный	Не применялся	0%
3	Сравнительный	43 248 362	50%

Источник информации: расчеты Оценщика

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно составляет:

41 193 000 руб.

(Сорок один миллион сто девяносто три тысячи) руб. с НДС

34 327 500 руб.

(Тридцать четыре миллиона триста двадцать семь тысяч пятьсот) руб. без НДС

Ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

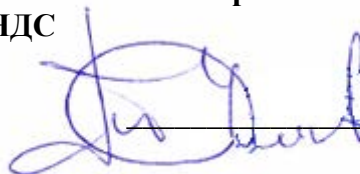
35 014 050 руб.

(Тридцать пять миллионов четырнадцать тысяч пятьдесят) руб. с НДС

29 178 375 руб.

(Двадцать девять миллионов сто семьдесят восемь тысяч триста семьдесят пять) руб. без НДС

Оценщик:



И. В. Терешин

³ На основании Договора на оказание услуг Заказчиком является ВТБ 24 (ПАО), однако с 01.01.2018 г. произошло присоединение ВТБ 24 к ВТБ (<https://www.vtb.ru/o-prisoedinenii-banka-vtb24/>)

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от Оценщика мнение, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Табл. 6.1

Перечень документов

№ п/п	Наименование документа
1	Выписка из ЕГРН от 09.07.2019 г № 99/2019/271842805, документ выдал: ФГИС ЕГРН
2	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию 30.11.2010 г.
3	Поэтажный план, составленный по состоянию на 18.01.2007 г.
4	Экспликация к поэтажному плану
5	Договор ВАМ (МКИ) купли-продажи имущества №1800 от 27.12.2002 г.

Источник информации: документы Заказчика

Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе 14 Отчета.

6.2. Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки

Согласно Выписке из ЕГРН от 09.07.2019 г. № 99/2019/271842805 правообладателем оцениваемых помещений является ООО "КИНОКОМПАНИЯ "ФОРУМ".

Табл. 6.2

Сведения об обладателе прав на объект оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "КИНОКОМПАНИЯ "ФОРУМ"
Сокращенное наименование	ООО "КИНОКОМПАНИЯ "ФОРУМ "
Место нахождения (юридический адрес)	123007, г. Москва, ш. Хорошевское, д. 46
ОГРН	1027700310120
Дата присвоения ОГРН4	14.10.2002 г.
ИНН	7714195453

Источник информации: документы Заказчика, <http://egrul.nalog.ru>

6.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, а также оцениваемых правах

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является нежилые помещения, площадью 555,6 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0001041:1839 расположенные по адресу г. Москва, ул. Петровка, д. 17, стр. 3.

Определение имущественных прав на Объект оценки

Согласно Выписке из ЕГРН от 09.07.2019 г № 99/2019/271842805 оцениваемое помещение принадлежит ООО "КИНОКОМПАНИЯ "ФОРУМ" на праве собственности.

Сведения об обременениях и ограничениях

Согласно данным Выписки из ЕГРН от 09.07.2019 г № 99/2019/271842805 на оцениваемые помещения зарегистрированы следующие ограничения (обременения):

⁴ <https://egrul.nalog.ru>

Ипотека, весь объект:

- 1) подвал - комната в1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 3 кв.м
- 2) подвал, помещение V - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 3 кв.м
- 3) подвал - комната А; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23, 6 кв.м
- 4) подвал - комната а; назначение: СХОД, площадь 3, 9 кв.м
- 5) подвал - комната Б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 10, 9 кв.м
- 6) подвал - комната В; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 6, 7 кв.м
- 7) подвал - комната в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 1 кв.м
- 8) подвал - комната г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 6, 7 кв.м
- 9) подвал, помещение I - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 70, 2 кв.м
- 10) подвал, помещение I - комната 1а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 7 кв.м
- 11) подвал, помещение I - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 58, 2 кв.м
- 12) подвал, помещение I - комната 5а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 21, 7 кв.м
- 13) подвал, помещение I - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 16, 2 кв.м
- 14) подвал, помещение II - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 83 кв.м
- 15) подвал, помещение III - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 108, 2 кв.м
- 16) подвал, помещение III - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 1 кв.м
- 17) подвал, помещение III - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 3, 1 кв.м
- 18) подвал, помещение IV - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 61, 9 кв.м
- 19) подвал, помещение V - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 38, 1 кв.м
- 20) подвал, помещение V - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 19, 5 кв.м
- 21) подвал, помещение V - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 3, 1 кв.м
- 22) подвал, помещение V - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 4 кв.м
- 23) подвал - комната г1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 7 кв.м

Вид

Дата регистрации	28.08.2015
Номер государственной регистрации	77-77/011-77/011/011/2015-394/1
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	84 месяца с даты, следующей за датой предоставления кредита
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
Основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) от 07.08.2015 №721/3797-0000254-з01; Кредитное соглашение от 07.08.2015 №721/3797-0000254

Источник информации: Выписка из ЕГРН от 09.07.2019 г № 99/2019/271842805

В рамках настоящей оценки указанное обременение не учитывается, так как потенциальному приобретателю не будут переходить обязательства по кредиту.

6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Регион	г. Москва
Район	Тверской
Адрес расположения	г. Москва, ул. Петровка, д. 17, стр. 3
Расположение относительно красной линии	Вторая линия
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение представлено преимущественно смешанной застройкой. Жилые объекты, в основном, представлены многоэтажными многоквартирными жилыми домами. Объекты коммерческого назначения представлены объектами торгово-сервисного назначения формата стрит-ритейл, расположенные на первых этажах жилых зданий (продовольственные и хозяйственные магазины, аптеки, кафе, рестораны и пр.).
Транспортная доступность	Подъезд автотранспорта к Объекту оценки осуществляется с улицы Петровка. Ближайшая станция метро «Пушкинская» - 10 мин. пешком (около 840м). От Объекта оценки до Садового кольца — около 1,2 км, до ТТК -около 3,8 км.
Инвестиционная привлекательность	Объект оценки расположен в зоне смешанной застройки. Район расположения объекта оценки является привлекательной для потенциальных покупателей и арендаторов
Социальная инфраструктура	Развита в достаточной степени. В районе расположения Объекта оценки имеются все необходимые объекты социальной инфраструктуры.
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом недвижимого имущества располагаются проезды и тротуары

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

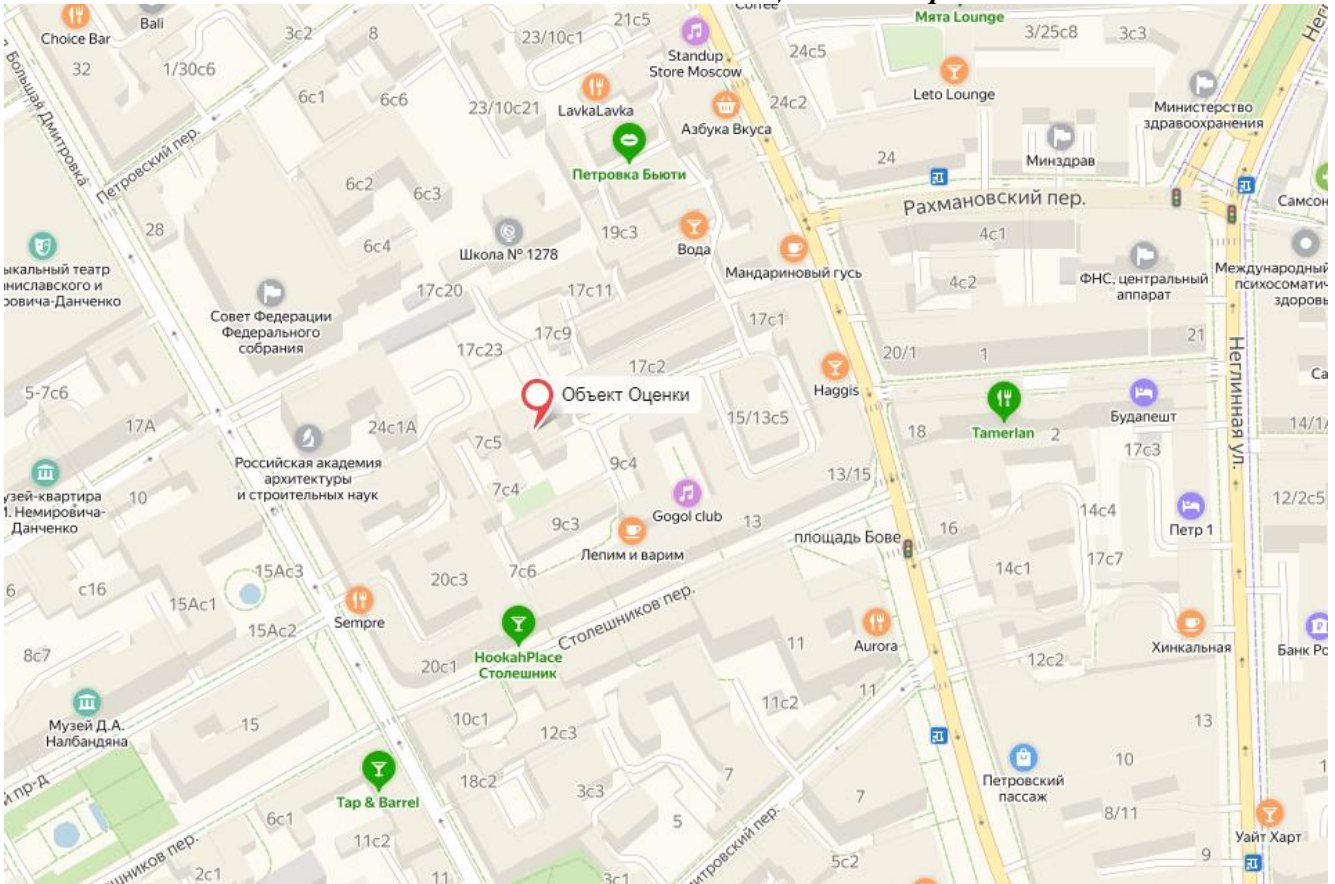
Схематическое изображение Объекта оценки на карте г. Москвы



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

Рисунок 6.2

Локальное местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



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

Ниже представлены фотографии ближайшего окружения Объекта оценки.

Фотография 6.1

Ближайшее окружение





Источник информации: данные визуального осмотра

Описание количественных и качественных характеристик объектов недвижимого имущества

Описание объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком. Осмотр и фотофиксация объекта оценки проведены 08.07.2019.

Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого здания

Табл. 6.4

Описание Объекта оценки

Наименование показателя	Характеристика
Адрес	г. Москва, ул. Петровка, д. 17, стр. 3
Кадастровый номер	77:01:0001041:1839
Кадастровая стоимость, руб.	67 760 642,64
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	121 959,40
Тип здания, в котором расположен Объект оценки	Жилое здание
Проектное назначение Объекта оценки	Нежилое помещение
Материал стен здания в котором расположен Объект оценки	Кирпичные
Перекрытия здания в котором расположен Объект оценки	Ж/б плиты
Фундамент здания в котором расположен Объект оценки	Нет данных
Год постройки здания	1909
Количество этажей здания	5
Занимаемый этаж	Подвал
Общая площадь, кв. м	555,60
Тип планировки	Свободная
Наличие/отсутствие перепланировок	н/д
Физический износ по технической документации	н/д
Текущее использование	Офисное ⁵
Характер (вид) парковки	Стихийная
Техническое состояние здания на дату оценки	Хорошее
Качество отделки	Без отделки, но с коммуникациями ⁶
Функциональное и экономическое устаревание	Не выявлены
Коммуникации	Все коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление) центральные

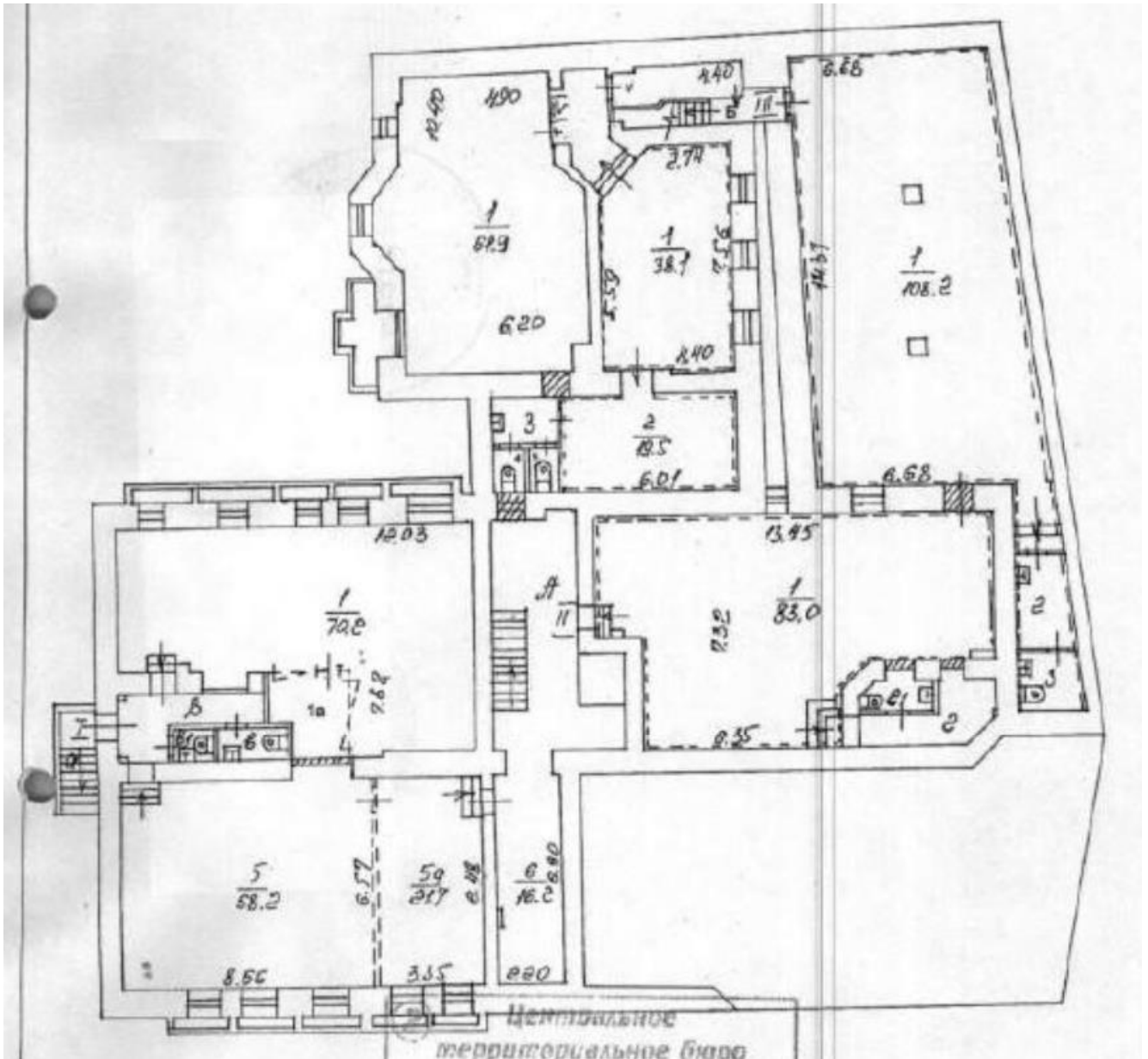
Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Ниже представлен план этажа оцениваемых помещений.

⁵ На основании поэтажного плана и экспликации помещений Оценщик исходит из предположения, что наиболее предпочтительным вариантом использования помещений является его использование в качестве офисных помещений.

⁶ В соответствии с заданием на оценку.

План подвала



Источник информации: поэтажный план, составленный по состоянию на 18.01.2007 г., документ выдало: Бюро технической инвентаризации Центральное ТБИ.

Ниже представлены фотографии Объекта оценки.

Внешний вид здания



Источник информации: данные визуального осмотра

6.5. Сведения о текущих арендаторах

Заказчик не предоставил актуальную на дату оценки информацию в отношении действующих договоров аренды оцениваемого помещения.

Определение рыночной стоимости производилось на основании рыночных данных.

6.6. Позиционирование объекта оценки

По итогам анализа характеристик оцениваемых объектов и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- Объект оценки представляет собой нежилые помещения, площадью 555,60 кв. м. с кадастровым номером 77:01:0001041:1839 расположенные по адресу: г. Москва, ул. Петровка, д. 17, стр. 3.
- Объект оценки расположен в зоне смешанной застройки.
- Качество внутренней отделки - без отделки.
- Тип планировки - свободная.
- Назначение помещений - офисное.

С учетом вышеизложенного, оцениваемый объект можно позиционировать в качестве помещения офисного назначения.

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

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта⁷

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

Табл. 7.1

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

Показатель	Май 2019 г.	В % к		Январь - май 2019 г. в % к январю-маю 2018 г.	Справочно		Январь - май 2018 г. в % к январю-маю 2017 г.
		Маю 2018 г.	Апрелю 2019 г.		Май 2018 г. в % к	Апрелю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24 487,1 ¹⁾			100,5 ²⁾			101,9 ³⁾
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,9	97,9	102,4	103,7	101,5	103,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	352,8	101,0	111,6	101,2	102,2	111,9	102,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	477,2	101,1	100,3	102,1	102,8	101,7	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	224,5	102,3	100,0	102,7	104,6	101,5	104,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2 688,9	101,4	101,3	101,7	102,9	101,6	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	803,1	99,7	96,9	101,1	103,1	98,7	102,6
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	57,6 ⁵⁾	101,2 ⁶⁾	100,3 ⁷⁾	99,7 ⁸⁾	128,4 ⁶⁾	97,6 ⁷⁾	123,5 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	35,7	99,1	97,7	100,0	137,9	98,1	126,7
импорт товаров	22,0	104,7	104,7	99,0	114,9	96,9	118,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2 635,1 ⁹⁾			100,5 ²⁾			103,8 ³⁾
Индекс потребительских цен		105,1	100,3	105,2	102,4	100,4	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾		108,6	101,8	109,9	112,0	103,9	107,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				97,7 ²⁾			101,4 ^{3),11)}
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	48 510 ¹²⁾	108,1 ¹²⁾	101,0 ¹²⁾	107,3 ¹²⁾	110,2	101,3	111,6
реальная		102,8 ¹²⁾	100,7 ¹²⁾	102,0 ¹²⁾	107,6	100,9	109,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 ¹³⁾	94,3	95,7	94,4	91,5	97,2	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	106,3	95,0	102,4	86,7	96,4	86,3

Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-05-2019.pdf

1) Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка).

2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года.

3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года.

⁷ Составлено Оценщиком по данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики, "Информация о социально-экономическом положении России, январь - ноябрь 2018 г.", http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-11-2018.pdf

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за апрель 2019 года.

6) Апрель 2019 г. и апрель 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Апрель 2019 г. и апрель 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-апрель 2019 г. и январь-апрель 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I квартал 2019 года.

10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

12) Предварительная оценка.

13) Предварительные данные.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-мае 2019 года

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за I квартал 2019 года.

Объем ВВП России за I квартал 2019 г. составил в текущих ценах 24487,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2018 г. составил 100,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2019 г. по отношению к ценам I квартала 2018 г. составил 108,5%.

Индекс промышленного производства⁸ в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-мае 2019 г. - 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-мае 2019 г. - 104,3%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в январе-мае 2019 г. - 101,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-мае 2019 г. - 99,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в мае 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в январе-мае 2019 г. - 102,2%.

⁸ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

Информация сформирована на основе оперативных данных респондентов о производстве товаров и объеме отгруженной продукции (работ, услуг) без учета уточнений предыдущих периодов в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству продукции в натуральном (стоимостном) выражении и динамике промышленного производства, утвержденным приказом Росстата от 23 апреля 2018 г. № 259.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 352,8 млрд рублей, в январе-мае 2019 г. - 1315,1 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2019 г. составил 654,3 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2019 г. - 2740,8 млрд рублей, или 100,1%.

Жилищное строительство. В мае 2019 г. построено 60,0 тыс. новых квартир, в январе-мае 2019 г. - 316,9 тыс. новых квартир.

В январе-мае 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2 368,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1101,3 млрд, автомобильного - 103,5 млрд, морского - 14,7 млрд, внутреннего водного - 17,3 млрд, воздушного - 2,8 млрд, трубопроводного - 1129,2 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в мае 2019 г. составил 2 688,9 млрд рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2019 г. - 12 956,5 млрд рублей, или 101,7%.

В мае 2019 г. оборот розничной торговли на 94,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,4% (в мае 2018 г. - 94,4% и 5,6% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России⁹ (по методологии платежного баланса), в апреле 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,6 млрд долларов США (3 722,4 млрд рублей), в том числе экспорт - 35,7 млрд долларов (2304,0 млрд рублей), импорт - 22,0 млрд долларов (1 418,4 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в апреле 2019 г. сложилось положительное, 13,7 млрд долларов (в апреле 2018 г. - положительное, 15,0 млрд долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России¹⁰, в апреле 2019 г. составил 56,3 млрд долларов США. Экспорт составил 35,6 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 30,9 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 4,7 млрд долларов. Импорт составил 20,7 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,6 млрд долларов, из государств-участников СНГ - 2,1 млрд долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-апреле 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 17,2 млрд долларов США (1130,1 млрд рублей), в том числе экспорт - 11,4 млрд долларов (750,8 млрд рублей), импорт - 5,8 млрд долларов (379,3 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в январе-апреле 2019 г. сложилось положительное, 5,7 млрд долларов (в январе-апреле 2018 г. - положительное, 6,1 млрд долларов).

В мае 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,4%.

⁹ Данные представлены по состоянию на 11 июня 2019 года.

¹⁰ Данные ФТС России представлены по состоянию на 10 июня 2019 г. и включают данные таможенной статистики внешней торговли и данные взаимной торговли со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС).

В мае 2019 г. в 19 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) прирост потребительских цен по сравнению с предыдущим месяцем составил 0,5% и более, самый заметный - в Республике Калмыкия (1,2%) в результате увеличения цен на продукты питания на 2,4%.

В Москве цены выросли за месяц на 0,3% (с начала года - на 2,6%), в Санкт-Петербурге - на 0,5% (с начала года - на 2,7%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2019 г. составил 100,3%, с начала года - 101,9% (в мае 2018 г. - 100,2%, с начала года - 100,9%).

В мае 2019 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,4% (в мае 2018 г. - снизились на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2019 г. составила 16 059,2 рубля и за месяц выросла на 0,7% (с начала года - на 3,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров¹¹ в мае 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,8%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта з мае 2019 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

Среднемесячная начисленная **заработная плата** работников организаций в мае 2019 г., по оценке, составила 48 510 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,1%, в январе-мае 2019 г. - на 7,3%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в мае 2019 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

Безработица. В мае 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,5% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

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

Оцениваемый объект представляет собой офисное помещение, поэтому далее приводится анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы.

¹¹ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

7.3. Анализ основных показателей рынка коммерческой недвижимости Москвы¹²

Классификация рынка офисной недвижимости

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т. е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек - по степени готовности в момент продажи), т. е. должна быть проведена классификация объектов.

Целью классификации является выделение групп однородных объектов - как по характеристикам (близким по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене и арендным ставкам).

Ведущие консультанты рынка начали совместную работу в области исследований, создав Московский исследовательский форум (МИФ). В его состав вошли ведущие эксперты сильнейших консультантов по коммерческой недвижимости: Stiles & Riabokobylko, Jones Lange LaSalle, CB Richard Ellis и Colliers. Результатом работы форума стало соглашение о создании единой классификации офисных зданий. С октября 2002 г. рабочая группа координировала сбор и анализ информации для ее предоставления инвесторам, девелоперам, арендаторам и т. д. С целью предоставления единой информации МИФом был разработан ряд определений, таких как географическое деление, терминология и классификация. Исполнителем данная классификация офисных помещений была обобщена и доработана. В результате критерии отнесения офисных помещений к тому или иному классу представлены в таблице "Классификация офисных помещений".

Ниже приведены значения критериев качества офисных объектов в Москве при условии выделения классов офисов (А, В, С, D).

Критерии классификации:

- расположение;
- конструктивные решения;
- планировочные решения;
- архитектура и отделка;
- инфраструктура и сервис;
- парковка;
- управление зданием.

¹²: <https://zдание.info/2393/2420/news/132248>

Классификация офисных помещений

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции "интеллектуального здания"			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования			
1.2.1. Централизованная система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющие регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке (на отдельном офисном этаже)			
обязательно	Обязательно	обязательно	Центральная система отопления, вентиляции обязательно
1.2.2. Системы отопления, вентиляции и кондиционирования должны быть спроектированы из расчета - одно постоянное рабочее место на 9 кв. м используемой площади			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.3. Система холодоснабжения должна обеспечивать круглогодичное 24-часовое охлаждение всех офисных помещений			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.4. Системы отопления, вентиляции, и холодоснабжения должны поддерживать среднюю температуру в арендуемых помещениях в диапазоне 22 0С +/-2 0С и влажность не менее 40 %			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.5. Производительность системы общеобменной вентиляции должна определяться из расчета не менее 60 куб. м приточного воздуха в час на 9 кв. м используемой площади (вытяжная вентиляция на 510 % меньше приточной)			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
1.2.6. Наличие кондиционирования и вентиляции в лифтовых холлах и коридорах, ведущих в места общего пользования здания (например, в столовую в зоны сопутствующей торговли и т. д.)			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
1.3. Система пожарной безопасности			
1.3.1. Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему автоматического водяного пожаротушения (спринклерное/дренчерное пожаротушение) и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)			
обязательно	Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему водяного пожаротушения и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)	Наличие системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре	Наличие системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре
обязательно	Обязательно	обязательно	обязательно
1.3.2. Наличие системы противопожарной безопасности в лифтовых холлах и коридорах, ведущих в места общего пользования здания (например, в столовую, в зоны сопутствующей торговли и т. д.)			
обязательно	Обязательно	обязательно	факультативно
1.4. Лифты			
1.4.1. Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок			
обязательно	Обязательно	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей	факультативно
1.4.2. Отдельная группа лифтов для помещений наземной части здания и отдельная группа лифтов для помещений подземной части (парковки) здания, расположенная до турникетов, ведущих в основную(ые) лифтовую(ые) группу(ы). Наличие отдельного грузового лифта (лифт для перевозки пожарных подразделений) для транспортировки грузов с минус 1-го этажа непосредственно на каждый наземный этаж в здании			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.4.3. Максимальный интервал ожидания не более 40 секунд при 100 % заполненности здания			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.4.4. Для зданий: до 10 000 кв. м арендуемой площади не менее 3 лифтов для помещений наземной части здания и 1 лифт для помещений подземной части (парковки) здания; до 30 000 кв. м арендуемой площади не менее 5 лифтов для помещений наземной части здания и 2 лифт для помещений подземной части (парковки) здания; до 50 000 кв. м арендуемой площади не менее 6 лифтов для помещений наземной части здания и 3 лифт для помещений подземной части (парковки) здания; до 70 000 кв. м арендуемой площади и более не менее 8 лифтов для помещений наземной части здания и 4 лифта для помещений подземной части (парковки) здания			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.5. Электроснабжение			
1.5.1. Два независимых источника электроснабжения от двух независимых источников питания, обеспечивающих			
		Электроснабжение 2-й категории ответственности. Для зданий	

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1-ю категорию электроснабжения для всех потребителей в здании или, по крайней мере, для систем противопожарной безопасности и систем жизнеобеспечения; два трансформатора с автоматическим переключением. В случае одного ввода источника питания наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения систем противопожарной безопасности и систем жизнеобеспечения здания			
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.5.2. Расчетная мощность для нужд арендаторов - не менее 60 Вт расчетной мощности на 1 кв. м используемой площади			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.6. Система безопасности			
1.6.1. Современные системы безопасности, такие как CCTV, контроль доступа в здание - по периметру здания и прилегающей территории, возможность доступа для арендаторов и/или посетителей арендаторов 24 x 7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, лифтовые холлы; электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания). Хранение информации CCTV должно обеспечиваться не менее 4 недель		Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
1.6.2. Компьютерная система регистрации посетителей			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.2. Высота потолка - от верха (пола) монолитной плиты перекрытия до низа (потолка) следующей монолитной плиты перекрытия не менее 3,6 м. Высота от "чистого" пола до "чистого" потолка в отделанном помещении (за исключением коридоров) - не менее 2,7 м (с учетом фальшпола или чистового пола, а также с учетом запотолочного пространства не более 0,52 м)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.3. Эффективная открытая планировка этажа, позволяющая сдавать этаж целиком одному арендатору как единое открытое офисное пространство, так и делить этаж на несколько арендаторов с минимальной потерей арендуемых площадей			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.4. Обеспечение доступности помещений (наличие въездной ramпы для инвалидов и других средств беспрепятственного доступа для инвалидов в офисные помещения и инфраструктурные помещения здания, расположенные на 1-м этаже, для маломобильных групп населения). Наличие сан. узлов для малогабаритных групп населения, расположенных на 1-м этаже			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасад	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки фальшпола высотой не менее 0,10-0,15 м с учетом толщины плиты фальшпола (необходимо отсутствие перепадов из зон общего пользования, а также технических помещений в офисные помещения, а именно: из лифтовых холлов, противопожарных лестниц, технических помещений, расположенных в офисных помещениях и т. п.). * данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 г.			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
3. Местоположение и доступность			
3.1. Расположение здания в сформированном офисном районе			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
3.2. Удобная транспортная доступность на общественном и личном транспорте, расположение вблизи основных транспортных артерий			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
4. Парковка			
4.1. Подземная или крытая многоуровневая надземная парковка		Охраняемая наземная структурированная/организованная парковка	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
4.2. Высота свободного проема в подземном паркинге в местах передвижения транспорта: не менее 2,2 м (по крайней мере, при въезде в подземный паркинг и на минус 1-м этаже парковки)			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
4.3. Коэффициент парковочных мест:			
- внутри Садового кольца – не менее чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1/100);			
- между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80;			
- между ТТК и 10 км до МКАД – не менее чем 1/60;			
- далее в сторону области – 1/30-1/50			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5. Управление зданием и услуги для арендаторов			
5.1. Управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией (как сторонней, так и внутренней), имеющей хорошую деловую репутацию на рынке и отвечающей следующим критериям: – в управлении портфель офисных зданий классов А и/или В+ в количестве 3 и более зданий суммарной общей площадью не менее 50 000 кв. м; – опыт работы не менее 3 лет			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5.2. Не менее 2 независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.3. Два независимых ввода в Здание оптического кабеля данных провайдеров			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.4. Входная группа. Эффективно организованная зона ресепшен. Информационное табло. Система навигации			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.5. Входная группа должна быть отделана с применением высококачественных, натуральных материалов			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.6. Услуги для арендаторов. Профессионально организованное питание (корпоративная столовая) для сотрудников арендаторов и посетителей арендаторов. Столовая должна управляться сторонней профессиональной кейтеринговой компанией, имеющей хорошую деловую репутацию на рынке			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6. Прочее			
6.1. Возможность (готовность собственника и юридическая возможность в перспективе) заключения долгосрочного договора аренды			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.2. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование "зеленых технологий" при строительстве. Наличие сертификации экологической эффективности здания – конструктивные элементы, инженерные системы, фасады здания, используемые материалы должны отвечать основным требованиям/характеристикам BREEAM (www.breeam.org) или LEED (www.usgbc.org)			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
6.3. Полезная нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400 кг/кв. м в наземной части здания, включая перегородки и отделку пола			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.4. Коэффициент потерь – площадь помещений должна измеряться в соответствии со стандартами BOMA (ANSI/BOMA Z65.1–2010) от 7 июня 1996 г. Коэффициент соотношения арендуемой и используемой площадей помещений должен составлять не более 12 %, а именно арендуемая площадь помещения превышает используемую площадь помещения не более чем на 12 % от используемой площади помещения для типичного договора аренды. Коэффициент 12 % применим при использовании этажа одним арендатором			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно

Источник информации: компания "Астера"

Объект оценки не поддается классификации и скорее относится к рынку встроенных помещений.

Общая ситуация

I квартал года показал все еще низкие объемы нового предложения, в эксплуатацию было введено всего 9 тыс. кв. м офисных площадей. Тем не менее, по сравнению с прошлым годом, в 2019 г. темпы прироста увеличатся. К вводу в эксплуатацию заявлено около 500 тыс. кв. м, что может превзойти значение 2018 г. в 3,5 раза. Большинство крупных девелоперов решились воспользоваться возможностями вступления рынка в новый цикл и готовы выводить на рынок новые проекты, строительство которых началось в послекризисные годы, но откладывалось в ожидании изменений на рынке и появления якорных арендаторов на здания. Суммарный объем чистого поглощения составил 118 тыс. кв. м. Несмотря на то, что потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях продолжает расти, переезд большинства компаний обусловлен, в первую очередь, желанием оптимизировать расходы на аренду или улучшить качество размещения офиса. По итогам первых трех месяцев чистое поглощение превысило объемы нового строительства в 13 раз. Это привело к дальнейшему сокращению объемов незанятых офисов. Уровень вакантных площадей составил 8,6% в среднем по рынку.

Табл. 7.3

Основные индикаторы рынка, I квартала 2019 г.

Наименование показателя	Класс офисных объектов	
	А	В
Общий объем офисных площадей по классам (GLA), тыс. кв. м	4 226	12 189
Арендные ставки на конец (без НДС и эксплуатационных расходов), руб./кв. м/год	25 415	15 682

Источник информации: <https://content.knightfrank.com>

Предложение

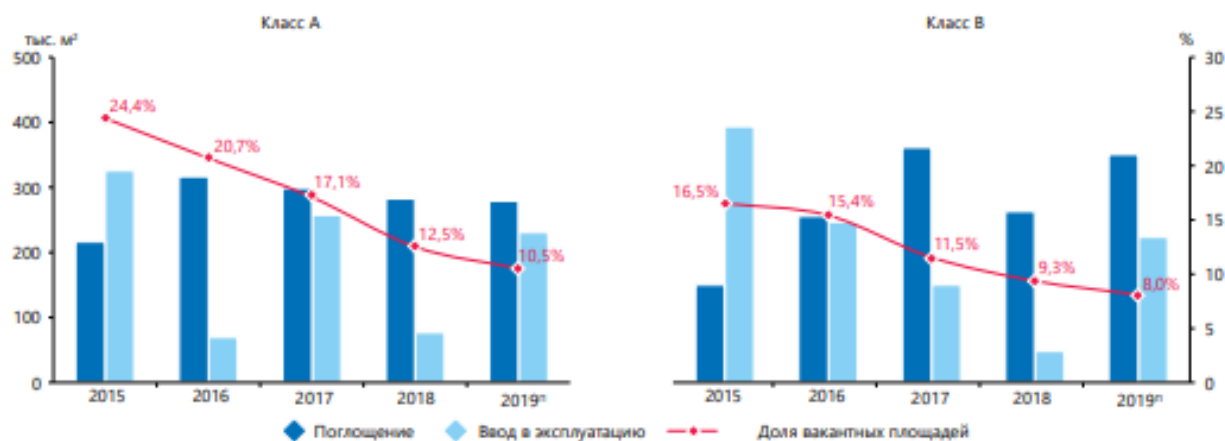
По итогам I квартала 2019 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,4 млн кв. м, из которых 25,7% соответствует офисам класса А и 74,3% – класса В. В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. кв. м качественных офисных площадей, что на 25% ниже аналогичного показателя в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию в I квартале 2019 г. офисные площади соответствуют классу В. Несмотря на снижение объемов нового строительства в I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в целом в течение года заявлено и запланировано к вводу 450 тыс. кв. м качественных офисных площадей, что более чем в 3,5 превышает показатель 2018 г. В результате низких объемов нового строительства, а также стабильного спроса, который характеризуется, в том числе, уходом с рынка ряда крупных офисных блоков площадью более 5 тыс. кв. м, доля свободных площадей в офисных зданиях класса А по сравнению с концом 2018 года снизилась на 1 п. п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,5%, или 486 тыс. кв. м. В офисах класса В, несмотря на ввод новых объектов в I квартале 2019 г., стабильный спрос, как и в 2018 г., продолжает оказывать влияние на снижение доли вакантных площадей, которая по итогам первых 3 месяцев 2019 г. сократилась на 0,6 п. п. – до 8,7%, или 1 060 тыс. кв. м в абсолютных значениях.

Совокупный объем свободных площадей в офисах классов А и В составляет 1,54 млн кв. м. До конца 2019 г. прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в офисах класса А, так и в офисах класса В. При этом, благодаря заявленному к вводу объему новых качественных объектов, не ожидается значительных сокращений доли вакантных площадей по сравнению с 2018 г., когда этот показатель за год сократился в офисах класса А – на 4,6 п. п., в офисах класса В – почти на 2 п. п. В I квартале 2019 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах произошло

следующим образом: В том числе благодаря уходу с рынка крупных офисных блоков в БЦ "Seven One" (4 тыс. кв. м) и БЦ "Квадрум" (13 тыс. кв. м) на 4 п. п. сократилась доля вакантных площадей в офисах класса В в районе ТТК-МКАД Север, составив по итогам I квартала 2019 г. 8,9%, или 27 тыс. кв. м. На западе между ТТК и МКАД за счет нескольких сделок в БЦ "Верейская Плаза III", БЦ "Дорохов", БЦ "Гранд Сетунь" доля вакантных площадей в офисах класса В снизилась на 3 п. п. и составила 12,8%, или 80,8 тыс. кв. м.

Рисунок 7.1

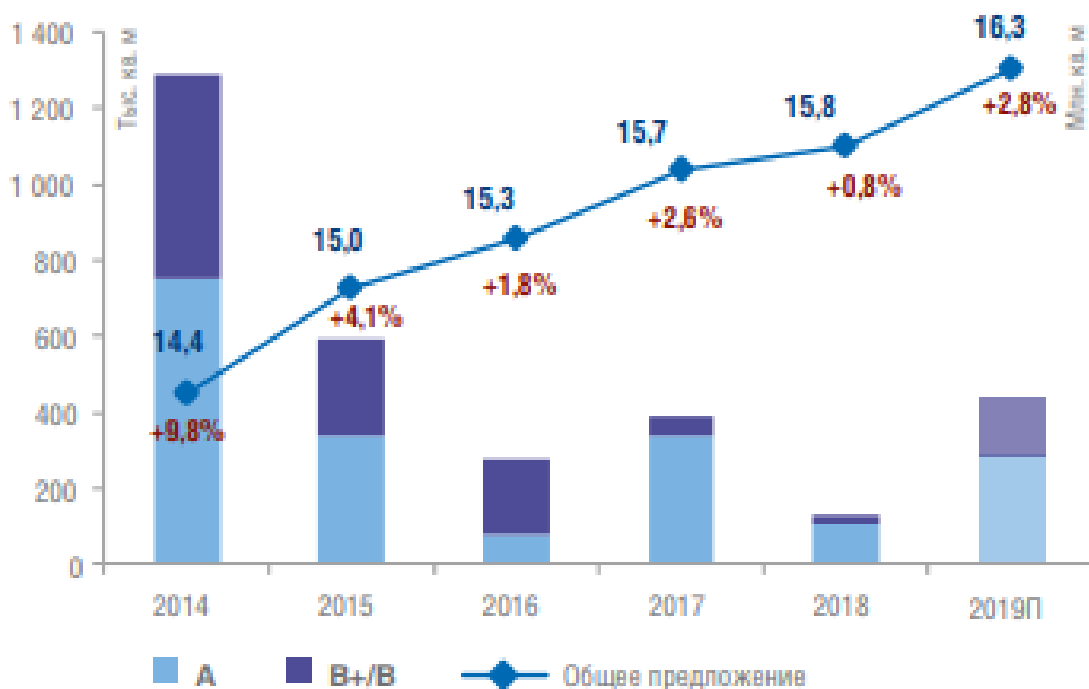
Объем ввода БЦ (классы А, В+, В), тыс. кв. м. Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения вакантных площадей



Источник информации: <https://content.knightfrank.com>

Рисунок 7.2.

Динамика прироста объема предложения на офисном рынке Москвы



Источник информации: <http://www.ricci.ru/>

Спрос

Активность арендаторов сохраняется. По итогам 1 квартала 2019 г. суммарный объем чистого поглощения составил 118 тыс. кв. м. Однако, это на 41% меньше показателя прошлого года. Несмотря на то, что потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях продолжает расти, переезд большинства компаний обусловлен, в первую очередь, желанием оптимизировать расходы на аренду или улучшить качество размещения офиса.

Наибольшее значение чистого поглощения относится к объектам класса Б+, который по сравнению с классом А наиболее доступен по коммерческим условиям. По итогам трех месяцев показатель составил 73,8 тыс. кв. м, что составляет 62,5% от общего объема чистого поглощения на рынке качественных офисных площадей Москвы. В классе А объем чистого поглощения стал минимальным среди всех классов за I квартал и составил 16 тыс. кв. м. В зданиях класса В-показатель достиг 28 тыс. кв. м.

С учетом минимального предложения крупных высококачественных офисных площадей арендаторы все больше обращают внимание на объекты в районе ТТК. По итогам I квартала 2019 г. 88% от общего объема чистого поглощения офисных площадей приходится на районы за пределами ЦАО. Более низкая ставка аренды в таких объектах, нежели чем в центре города, позволяет арендовать большую или эффективную площадь и осуществить наиболее комфортное размещение сотрудников, повысив качество офиса. Кроме того, существенным преимуществом таких локаций является большое количество парковочных мест, которые могут быть предоставлены арендаторам. А строительство новых станций метро и функционирование МЦК сделало доступ к некоторым локациям намного удобнее и быстрее, чем ранее. Самое высокое значение показателя в такой локации зафиксировано в следующих районах: "ЮАО до ЧТК" (суммарно 32 тыс. кв. м, преимущественно в классах Б+ и Б-), "ЮАО после ЧТК" (13,8 тыс. кв. м) и "ЮЗАО после ЧТК" (23 тыс. кв. м, преимущественно в классах А и Б+). По остальным субрынкам можно говорить. Активность арендаторов сохраняется. По итогам 1 квартала 2019 г. суммарный объем чистого поглощения составил 118 тыс. кв. м. Однако, это на 41% меньше показателя прошлого года. Несмотря на то, что потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях продолжает расти, переезд большинства компаний обусловлен, в первую очередь, желанием оптимизировать расходы на аренду или улучшить качество размещения офиса. Наибольшее значение чистого поглощения относится к объектам класса Б+, который по сравнению с классом А наиболее доступен по коммерческим условиям. По итогам трех месяцев показатель составил 73,8 тыс. кв. м, что составляет 62,5% от общего объема чистого поглощения на рынке качественных офисных площадей Москвы. В классе А объем чистого поглощения стал минимальным среди всех классов за I квартал и составил 16 тыс. кв. м. В зданиях класса В-показатель достиг 28 тыс. кв. м.

В структуре распределения спроса по сферам деятельности компаний, рассматривающих возможность аренды/покупки офиса, по итогам I квартала 2019 г. на первое место вышел сектор IT, телекоммуникационных и медиа компаний. Количество запросов от них выросло на 2 п.п. и на конец отчетного периода составило 17% от общего числа поступающих заявок. Количество обращений от компаний в сфере потребительских услуг показало снижение на 5 п.п. до 12% от числа общих запросов. Таким образом, количество обращений от компаний этой сферы впервые за долгое время не занимает первое место по общему числу заявок. Традиционно высокие позиции по количеству обращений занимают торговые, строительные и производственные компании, а также компании сферы профессиональных услуг.

В условиях низких темпов нового строительства чистое поглощение продолжит положительную динамику, дополнительные вакантные площади в наиболее востребованных объектах и локациях будут и дальше "вымываться" рынком. Увеличивается количество

проектов по консолидации компаний, которые имеют задачи по снижению совокупных затрат на аренду и логистику между разрозненными подразделениями.

Вакантность

На основании данных аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица. 5, стр. 39, уровень вакансии для офисно-торговых объектов в г. Москве находится в диапазоне от 6,40 до 14,30%. Среднее значение 10,3%.

Табл. 7.4

Уровень вакантности для офисно-торговой недвижимости

Тип недвижимости	Недозагрузка (%)		
	мин. значение	макс. значение	среднее значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,40%	14,30%	10,30%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", - Лейфер Л. А.– Нижний Новгород, 2018 г.

Ставки капитализации

Ставка капитализации - это отношение чистого операционного дохода к цене продажи объекта.

На основании данных аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица. 33, стр. 79, среднее значение коэффициента капитализации составляет 11,50%.

Табл. 7.5

Ставка капитализации

Тип недвижимости	Ставка капитализации (%)		
	мин. значение	макс. значение	среднее значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,50%	12,50%	11,50%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", - Лейфер Л. А.– Нижний Новгород, 2018 г.

Операционные расходы

Чистый операционный доход (ЧОД) равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

В расчетах принимается среднее значение величины операционных расходов для г. Москвы в размере 17,50% для офисно-торговой недвижимости по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 15, стр. 55.

Табл. 7.6

Операционные расходы

Тип недвижимости	Операционные расходы (%)		
	мин. значение	макс. значение	среднее значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,10%	20,90%	17,50%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", - Лейфер Л. А.– Нижний Новгород, 2018 г.

Финансовые условия

Табл. 7.7

Цены предложения объектов офисного назначения по округам Москвы, 1 кв. 2019г.

Округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение цены
ММДЦ "Москва-Сити"	101 092	1 133 067	393 656	422 091
Центральный*	38 046	1 150 901	269 453	284 940
Западный	33 134	1 157 727	180 308	168 428
Северный	26 508	764 860	141 953	152 532
Юго-Западный	32 467	388 000	137 708	163 636
Северо-Восточный	40 285	459 653	122 472	142 303
Южный	29 025	409 427	115 534	136 364
Северо-Западный	37 606	278 091	102 944	104 545
Юго-Восточный	31 898	383 618	95 431	108 166
Восточный	12 727	315 050	93 617	96 460
Троицкий	50 000	168 831	93 260	89 091
Зеленоградский	85 227	118 395	90 713	89 919
Новомосковский	38 636	164 093	89 198	96 837

* Без учета ММДЦ "Москва-Сити".

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

Рисунок 7.3.

Средневзвешенные цены предложения объектов офисного назначения по округам Москвы, 1 кв. 2019г. , тыс. руб./кв.м (без НДС)



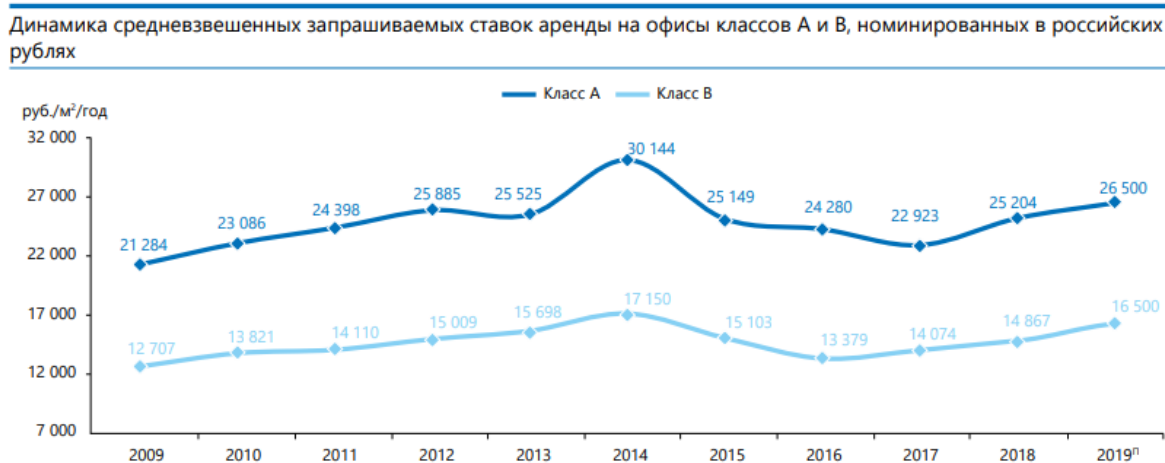
Источник: BRN

В I квартале 2019 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В продолжили свой рост, который наблюдается с конца 2017 г. По итогам I квартала 2019 г. запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды в офисах класса А выросли по сравнению с концом 2018 г. на 1% и составили 25 415 тыс. руб./кв. м/год. В отличие от офисов класса А, где небольшой рост произошел в основном за счет ухода с рынка менее дорогих офисных блоков, в офисах класса В многие собственники также, как это сделали собственники офисов класса А в 2018 г., повысили запрашиваемые ставки аренды в своих объектах. С начала года рост составил 5,5%, и по итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса "В" в Москве достигла значения 15 682 руб./кв. м/год.

Прочие коммерческие условия в договорах и в переговорных процессах в I квартале 2019 г. не претерпели изменений по сравнению с 2018 г. Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на срок 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти. При проведении переговоров собственники весьма существенно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только с крупными и/или уникальными для конкретного бизнес-центра клиентами. Собственники офисных площадей стараются избежать своих вложений в отделку и передают помещения арендатору в состоянии "как есть". К тому же, многие крупные арендаторы уже на стадии поиска новых помещений закладывают в бюджет расходы на отделку и готовы рассматривать помещения в любом состоянии.

Рисунок 7.4.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, нормированных в российских рублях



Источник информации: <https://content.knightfrank.com>

7.4. Обзор рынка помещений свободного назначения Москвы по итогам I квартала 2019 г.¹³

Классификация помещений свободного назначения (ПСН)

Помещения свободного назначения (ПСН) самый противоречивый сегмент рынка коммерческой недвижимости. С одной стороны, этот формат универсален, так как позволяет использовать площади под разные виды деятельности, с другой — наиболее уязвим как раз из-за отсутствия концепции применения помещений. Такие сегменты коммерческой недвижимости, как торговые и бизнес-центры, производственные и складские объекты, поддаются учету, классификации, и есть возможность определить занимаемую ими долю на рынке. В отличие от них, помещения свободного назначения практически не поддаются систематизации, поскольку не имеют класса и прочих характеристик. В то же время игнорировать их нельзя, так как данный сегмент имеет свою нишу, спрос и предложение.

Помещениями свободного назначения могут быть встроенно-пристроенные помещения в жилых домах или отдельно стоящие здания. Между тем существует одно отличие, делающее сегмент ПСН особенным — открытые планировки, благодаря чему подобные площади подходят под различные виды деятельности. Для каждого из таких объектов существует оптимальный вид использования исходя из экономической целесообразности: помещение на первом этаже жилого дома с витринными окнами, выходящими на оживленную улицу с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, целесообразно использовать для организаций объектов торговли, сферы обслуживания: учебные классы, стоматологические кабинеты, салоны красоты, парикмахерские услуги. А помещения внутри двора — под офисные помещения, ремонтные мастерские, пекарни, готовые кухни и др.

Чаще всего помещения свободного назначения делятся по следующим признакам:

- ПСН премиум-класса – современное, новое здание, построенное по специальному проекту, расположенное в центре города, в шаговой доступности от административных городских зданий и станций метро или удобной транспортной развязки. Имеет высоту потолка – от 4 до 6 м, большие окна, современные системы противопожарной сигнализации и охраны. Предусмотрены открытая парковка и подземный гараж. Помещение премиум-класса предназначаются для офисов холдингов и коммерческих банков, так как аренда такого помещения достаточно высока.
- ПСН класса люкс – это помещение, которое находится в здании, расположенном в историческом центре города, поэтому внешний облик здания сохраняется в соответствии со стилем и архитектурой постройки. В таком помещении сделан современный и качественный ремонт, имеется пожарная сигнализация и видеонаблюдение.
- ПСН стандарт – постройка советского времени, с хорошим ремонтом, потолки – не выше 3,5 м. Но даже при адаптации помещения и хорошем ремонте имеются характерные черты советской эпохи, например, невысокий потолок, тесный лифт, недействующие балконы, нефункциональная планировка и т.д. В таком здании в основном располагаются небольшие офисы, сдача в аренду – по отдельным кабинетам.

¹³ Анализ рынка составлен на основании следующих источников информации: <http://trg.ru/analytic/review/sale-january-2019>, <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q1-Street-Retail-2019>, <https://content.knightfrank.com/research/1177/documents/ru/rynok-torgovykh-pomeshcheniy-moskva-2018-god-6180.pdf>, а также на основании анализа, проведенного Оценщиком

- ПСН эконом-класса – находится в жилом здании и переведено из жилого фонда в нежилой, вход — отдельный. Арендуют такие помещения небольшие магазины и предприятия социально-бытового назначения – приемные химчисток, парикмахерские, мелкие мастерские и т.д.

В соответствии с приведенной классификацией, оцениваемый объект относится к ПСН класса стандарт.

Предложение

Объем предложения объектов свободного назначения в январе 2019 г. по количеству сократился на 60%, а по общей площади – на 58%, составив 85 объектов общей площадью 126 тыс. кв. м.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

К одному из трендов относится уменьшение средней площади помещений в предложении – 196,6 кв. м в 2018 году против 199,4 кв. м в 2017 году. Тенденция сокращения арендуемых площадей обусловлена прежде всего спросом со стороны рынка, а именно операторов, стремящихся быть ближе к потребителю. Меньший формат позволяет ритейлеру войти в большее количество объектов, тогда как большая площадь арендуемого помещения сокращает количество предложений. Кроме того, стоит упомянуть, что в новом предложении помещений стрит-ритейла девелоперы с целью более быстрого возврата инвестиций проектируют коммерческие площади с превалирующим количеством небольших помещений, ставка на которые гораздо выше в сравнении с крупноформатными площадями. Особенно это характерно для объектов, расположенных в центре города. В структуре профилей арендаторов лидирует общепит с долей 40,8%, fashionоператоры занимают долю в 8,3%, офисы банков арендуют 8,1% помещений, сервисные операторы имеют долю 7,3%, продуктовые магазины – 5,9%

Наибольший объем предложения на рынке купли-продажи коммерческих помещений (зданий) свободного назначения представлен:

- встроенными, встроено-пристроенными нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирных жилых домах, площадью до 500 кв. м;
- отдельно стоящими зданиями площадью до 1 000 кв. м.
- отдельно стоящими зданиями, чья площадь находится в диапазоне от 1 000 до 3 000 кв. м. Большая часть предложения таких зданий представляет собой особняки, расположенные в пределах Третьего транспортного кольца. Наибольший объем предложения сосредоточен в Центральном административном округе г. Москвы. Наибольшая доля предложения таких коммерческих зданий свободного назначения занята арендаторами, использующими площади здания под офис, под общественное питание, под предоставление банковских, страховых, финансовых услуг;

На рынке купли - продажи зданий свободного назначения г. Москвы площадью более 500 кв. м (без учета территорий ЗелАО, НАО, ТАО) наибольший объем предложения сосредоточен в ЦАО, САО, ЗАО, наименьший - в ЮВАО¹⁴.

¹⁴ Указанная информация была получена оценщиком в результате анализа данных, приведенных на сайте "ЦИАН"

Наибольший объем предложения на рынке представлен встроенными, встроено-пристроенными помещениями свободного назначения, доля зданий свободного назначения в объеме совокупного предложения на рынке аренды значительно ниже.

Спрос

Анализ рынка коммерческих помещений (зданий) показал, что повышенным спросом со стороны покупателей пользуются коммерческие помещения (здания) свободного назначения:

- расположенные:
 - на пешеходных торговых улицах;
 - в торговых коридорах крупных автотранспортных магистралей;
 - вблизи крупных транспортных узлов;
 - в торговых, деловых кластерах спальных районов.
 - на первой линии.
- занимающие первый этаж;
- площадью до 300 кв. м;
- с отдельным входом.

Объекты свободного назначения интересны инвесторам благодаря своей инвестиционной привлекательности, так как их можно быстро перепродать, и сравнительно низкой стоимости.

С начала 2017 г. наблюдается медленное восстановление потребительского спроса, которое происходит на фоне одновременного роста реальной заработной платы и сокращения темпов падения реальных располагаемых доходов, а также наращивания населением кредитного портфеля.

Коммерческие помещения (здания) свободного назначения, находящиеся в центральных торговых коридорах с интенсивным транспортно-пешеходным движением, пользуются повышенным спросом у арендаторов профиля общественное питание, банки/финансы/страхование, развлечения/спорт/хобби, продукты. Коммерческие помещения (здания) свободного назначения, расположенные в торговых коридорах крупных магистралей, пользуются повышенным спросом у арендаторов профиля товары для дома, общественное питание, продукты, банки/финансы/страхование, в торговых кластерах спальных районов - у арендаторов профиля продукты, развлечения/спорт/хобби, общественное питание, товары для дома.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по продаже и аренде объектов офисного назначения, наиболее сопоставимых с оцениваемым.

Анализ показал, что цены предложений о продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым, находятся в диапазоне от 93 023 до 142 000 руб./кв. м, в том числе НДС, без учета скидки на торг.

Анализ показал, что арендные ставки объектов, наиболее схожих по своим ценообразующим факторам с оцениваемым объектом, находятся в диапазоне от 14 400 до 19 430 руб./кв. м/в год с учетом НДС.

Выборка предложений по продаже и аренде представлена в таблице ниже.

Группы элементов сравнения	Параметр	Предложения					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
		NvbW1lcmNpYWwvMj AxODUwODA3Lw%3 D%3D&secondary=fals e				NvbW1lcmNpYWwvM TxxNzgxOTc5Lw%3D %3D&secondary=false	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 7.9

Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде объектов в непосредственной близости от Объекта оценки

Группы элементов сравнения	Параметр	Предложения					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 20	г. Москва, пер. Кривоколенный, д. 12, стр. 1	г. Москва, пер. Архангельский, д. 9	г. Москва, пер. Архангельский, д. 9	г. Москва, ул. Арбат, д. 18/1, стр. 2	г. Москва, пер. Старопименовский, д. 18
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Местонахождение в пределах города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города
	Типичное использование окружающей застройки	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
	Расположение относительно красной линии	Вторая	Вторая (вход со двора)	Вторая	Вторая	Вторая	Первая линия
	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Физические характеристики	Общая площадь помещения, кв. м, в том числе	550,00	430,50	131,00	400,00	360,00	200
	Цоколь	0,00	430,50	131,00	0,00	0	200
	Подвал	550,00	0,00	0,00	400,00	360,00	0
	1 этаж	0	0	0	0	0	0
	2 этаж и выше	0	0	0	0	0	0
	Занимаемый этаж	Подвал	Цоколь	Цоколь	Подвал	Подвал	Цоколь
	Качество отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
	Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
	Коммуникации	Все	Все	Все	Все	Все	Все
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис

Группы элементов сравнения	Параметр	Предложения					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
	Структура арендной ставки	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП
Стоимостные характеристики	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м в год	14 400	17 979	18 321	15 000	14 400	14 955
	Ссылка на источник в сети Интернет	http://www.cian.ru/rent/commercial/196703283/	https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/24985782924/	https://realty.yandex.ru/offer/6198990378978933572/	https://www.cian.ru/rent/commercial/190955124/	https://www.cian.ru/rent/commercial/205283828/	https://www.cian.ru/rent/commercial/211553412/
Источники	Ссылка на базу недвижимости Байкал	http://srg-it.ru/baikal/offer-4b2ab970b3389b6d28791c80b28abf765963583b?reportID=2189	http://srg-it.ru/baikal/offer-316733a3a14219216d4fba36dbad95f0042b706b?reportID=2189	http://srg-it.ru/baikal/offer-3abfddca2d7959069cde5370bdd5310c4bc2e497?reportID=2189	https://srg-it.ru/baikal/offer-3d7c778a29f5a712e1f8e46438dcc5246bcbb613?reportID=2169&offerUrl=aHR0cHM6Ly93d3cuY2lhb3I5ydS9yZW50L2NvbW1lcmNpYWwvMTkwOTU1MTI0Lw%3D%3D&secondary=false	https://srg-it.ru/baikal/offer-ab1aa578c78d64a0160daf20c95d7fce1d5eb07e?reportID=2198&offerUrl=aHR0cHM6Ly93d3cuY2lhb3I5ydS9yZW50L2NvbW1lcmNpYWwvMjvoriteA1MjgzODI4Lw%3D%3D&secondary=false	https://srg-it.ru/baikal/offer-3f7e1da9b9ce90ee530ec4d9c8a48c02845cd8ff?reportID=2189&from=favorite

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

7.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены

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

Условия рынка

Передаваемые имущественные права

Передаваемые права — стоимость объектов существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной).

Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Согласно данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 170, стр. 285. корректировка на уторговывание для офисно-торговой недвижимости в г. Москве выглядит следующим образом:

Табл. 7.10

Корректировка на уторговывание, %

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на торг, %		
		min	max	aver.
1	При продаже объектов	-7,1%	-12,9%	-10%
2	При аренде объектов	-6,7%	-12,4%	-9,6%

Анализ характеристик местоположения

Местоположение

В ходе проведения анализа месторасположения Оценщиком было выявлено, что важными ценообразующими факторами являются типичное использование окружающей застройки, линия застройки.

Линия застройки

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что расположение объектов офисно-торгового назначения относительно красной линии влияет на величину их стоимости. Так, например, объекты, расположенные на первой линии основных, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными внутри квартала.

Типичное использование окружающей застройки

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что ближайшее окружение может существенно влиять на стоимость. Так, цена единицы площади объекта, расположенного в зоне коммерческой и жилой застройки, выше чем у объекта, расположенного в промышленном квартале.

Статус населенного пункта

Данный показатель характеризует уровень развитости населенного пункта.

Анализ физических характеристик для коммерческой недвижимости

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных

условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Наличие отдельного входа

Наличие и количество отдельных входов (с улицы) для встроенных помещений оказывают значительное влияние на величину арендной платы объекта. Данный параметр важен для торговых помещений, расположенных на первых этажах жилых или административных зданий.

Этажность

На рынке коммерческой недвижимости условно принята следующая классификация этажности¹⁵:

- малоэтажные здания - 1-3 этажа (включительно);
- здания средней этажности - 3-5 этажей;
- многоэтажные - 6 и более этажей;
- повышенной этажности - 11-16 этажей;
- высотные - более 16 этажей.

Корректировка вносится, если объекты соответствуют разным классификациям этажности.

Этаж

На основании анализа рынка было установлено, что на арендную ставку и цену предложений объектов оказывает влияние расположение встроенных помещений на различных этажах здания: подвал, первый, второй этажи и выше. Так арендная ставка и цена предложения за объект, расположенный на первом этаже, выше, чем арендная ставка и цена предложения аналогичного объекта, расположенного на других этажах.

Состояние отделки помещений, качество отделки помещения

На величину стоимости объекта недвижимого имущества оказывает влияние состояние отделки и ее качество. Так величина стоимости объектов с улучшенной отделкой в хорошем состоянии выше стоимости объектов без отделки.

Состояние здания

Как правило, новые здания и здания в хорошем состоянии имеют более высокую стоимость, чем здания в удовлетворительном состоянии. Новые здания и здания в хорошем состоянии не требуют дополнительных капиталовложений для проведения ремонтных работ.

7.6. Основные выводы

- По итогам 2 квартала 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,1% (к объёму на конец 1 квартала 2018 г.), составив 16,26 млн. кв. м, из которых 15,0 млн. кв.м – офисы класса А, В+, В.
- Согласно анонсированию собственников объектов, до конца года будет введено еще около 150-200 тыс. кв. м новых офисных площадей. Таким образом, объемы прироста в 2018 г. будут на 35-45% ниже предыдущего года.
- По итогам первого полугодия объем сделок по покупке офисных помещений составил 78,3 тыс. кв. м, что на 35% превышает показатель за аналогичный период предыдущего года

¹⁵ http://www.project.bulgaria-burgas.ru/multi-storey_classification.htm

- Средний уровень вакансии для офисно-торговых объектов в г. Москве находится в диапазоне от 6,40% до 14,30%.
- Ставка капитализации для офисно-торговых объектов составляет 11,50%.
- Операционные расходы для объектов офисно-торгового назначения в г. Москве в среднем составляют 17,50% от величины потенциального валового дохода.
- Цены предложений о продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым, находятся в диапазоне от 93 023 до 142 000 руб./кв. м, в том числе НДС, без учета скидки на торг.
- Арендные ставки объектов, наиболее схожих по своим ценообразующим факторам оцениваемым объектом, находятся в диапазоне от 14 400 до 18 321 руб./кв. м/в год, в том числе НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 17 ФСО 9 объект оценки оценивается по текущему назначению, т.к. иное использование не согласовано в Задании на оценку.

Учитывая назначение здания, а также конструктивные особенности помещения (планировка, высота потолков) и его текущее использование, наиболее эффективным использованием объекта оценки является текущая эксплуатация в качестве помещения офисного назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта недвижимого имущества является его текущая эксплуатация (функциональное назначение) в качестве помещения офисного назначения.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Согласно п. 15 ФСО № 1, **доходный подход** — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

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

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно п. 12 ФСО № 1, **сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам Объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости Объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:

- корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
- приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п. 18 ФСО № 1, **затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

При определении стоимости Объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки Объекта оценки Оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Согласование результатов оценки Объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в Отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

Анализ возможности применения

На основании данных рекомендаций ФСО № 7 (п. 24а), затратный подход в рамках данного Отчета не используется.

Оценщику удалось найти достаточное количество объектов-аналогов для применения сравнительного и доходного подхода.

Вывод

Оценка рыночной стоимости помещения проводилась с применением сравнительного и доходного подходов.

9.2. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершаемых сделок, так и цены предложений.

9.2.1. Обоснование выбора объектов-аналогов

Правила отбора аналогов для проведения расчета

Принимая во внимание характеристики оцениваемых объектов, а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение – ЦАО (в пределах Садового кольца);
- типичное использование окружающей застройки – жилая и коммерческая застройка;
- тип объекта – встроенные помещения;
- площадь – до 200 кв. м;

- назначение объекта – офисные помещения.
- занимаемый этаж – подвал, цоколь;
- наличие отдельного входа – есть.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные далее в таблице, а также выявленные Оценщиком предложения, указанные в разделе 7.3 настоящего отчета.

Табл. 9.1

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены"	http://www.avito.ru
"Из рук в руки" и др.	http://www.cian.ru
	https://move.ru
	https://www.beboss.ru
	https://afy.ru/

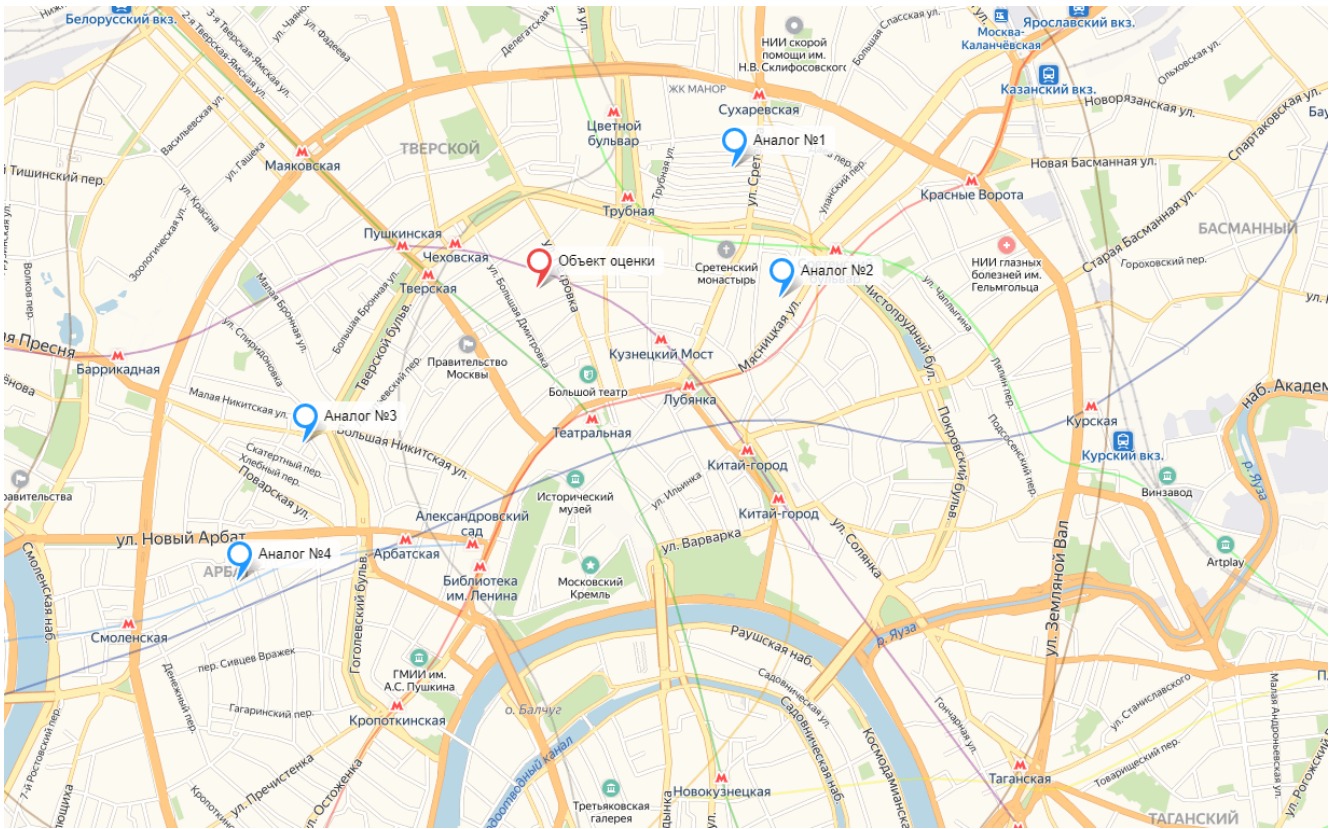
Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками оцениваемых объектов. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и оцениваемые объекты, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, представленных в открытых источниках информации т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с оцениваемыми объектами и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Месторасположение оцениваемого помещения и объектов-аналогов на карте



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

9.2.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Согласно п. 14 ФСО № 1, в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- сочетания количественных и качественных методов.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

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

Метод количественных корректировок

В рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж, расчет стоимости выполняется по следующему алгоритму:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.

- При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹⁶.

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

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

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

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

9.2.3. Обоснование выбора элементов сравнения

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

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Уторгование

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Размер скидки на торг принимался для г. Москвы согласно данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 170, стр. 285.

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 170

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,0%	6,5%	13,5%
2	Тамбов	10,8%	7,1%	14,4%
3	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
4	Нижний Новгород	10,2%	6,8%	13,5%
5	Хабаровск	10,5%	7,4%	13,7%
6	Нальчик	9,6%	7,6%	11,6%
7	Ижевск	10,0%	6,8%	13,2%
8	Воронеж	10,0%	6,8%	13,2%
9	Краснодар	9,9%	6,5%	13,2%

¹⁶ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Анализ характеристик месторасположения объекта

Статус населенного пункта

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 12 и 13.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Корректировка рассчитывалась по формуле:

Коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта аналога - 1

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Местоположение в пределах города

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 45 и 46.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

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

Корректировка рассчитывалась по формуле:

Коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта аналога - 1

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Линия расположения

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 59 и 60.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$\text{Коэффициент объекта оценки} / \text{коэффициент объекта аналога} - 1$$

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Удаленность от метро

Информация на удаленность от метро получена из данных профессиональной сети "Оценщики и эксперты". Ниже, в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на удаленность от станций метрополитена для офисной недвижимости.

Табл. 9.3

Корректировки на удаленность от станции метро

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

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

При определении значений корректировок на удаленность от станции метро строений, по информации портала "Оценщики и эксперты", значение 0% принималось для объектов удаленностью "до 5 минут пешком". Таким образом, значения корректировок на удаленность из таблицы выше определились, как переход от цен объектов с удаленностью от метро "до 5 минут пешком" - к ценам объектов различной удаленности, указанной в таблице выше.

Для построения матрицы значений корректировок в зависимости от удаленности объекта, Оценщиком была использована формула

$$K_{п} = \frac{(1+K_{Уоо})}{(1+K_{Уоа})} - 1,$$

где:

$K_{Уоо}$ - корректировка на удаленность от метро объекта оценки;

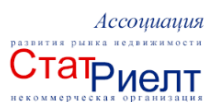
$K_{Уоа}$ - корректировка на удаленность от метро объекта-аналога.

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Анализ физических характеристик объекта

Тип объекта

Корректировка определялась по данным аналитического источника Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"¹⁷.



Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (и), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях: (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь)

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,92	1,02	0,97	0,90	1,00	0,95
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,87	1,03	0,95	0,81	0,95	0,88

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$\text{Коэффициент объекта оценки} / \text{коэффициент объекта аналога} - 1$$

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Общая площадь

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 95.

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1804-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены) аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Этаж расположения

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 110 и 111.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$\text{Коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта аналога} - 1$$

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Состояние отделки

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 141 и 142.

Таблица 141

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Таблица 141 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Таблица 142

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

Таблица 142 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,72	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Корректировка рассчитывалась по формуле:

Коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта аналога - 1

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Наличие отдельного входа

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 117 и 118.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$\text{Коэффициент объекта оценки} / \text{коэффициент объекта аналога} - 1$$

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

9.2.4. Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от суммы абсолютных значений введенных корректировок по каждому рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщик определил следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1}{\frac{1}{|S_1|} + \frac{1}{|S_2|} + \dots + \frac{1}{|S_n|}},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – сумма абсолютных значений корректировок для всех аналогов;

S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

$\frac{1}{|S_n|}$ – коэффициент соответствия n-го аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	руб./кв. м	-	128 535	127 273	134 650	135 135
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	128 535	127 273	134 650	135 135
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	128 535	127 273	134 650	135 135
Отличие цены предложения от цены сделки (торг)		Сделка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	115 681	114 545	121 185	121 622
Дата предложения		09.07.2019	Июль 2019г	Июль 2019г	Июль 2019г	Июль 2019г
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	115 681	114 545	121 185	121 622
Адрес		г. Москва, ул. Петровка, д. 17 стр. 3	г. Москва, ул. Петровка, д. 17 стр. 3	г. Москва, пер. Большой Головин, д. 22	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 20	г. Москва, ул. Б. Никитская, д. 31
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	115 681	114 545	121 185	121 622
Статус населенного пункта		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	115 681	114 545	121 185	121 622
Местонахождение в пределах города		Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	115 681	114 545	121 185	121 622
Линия домов		Вторая	Вторая	Вторая	Первая	Вторая
Корректировка	%	-	0,00	-20,00	0,00	-20,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	115 681	91 636	121 185	97 297
Доступ к объекту		Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	115 681	91 636	121 185	97 297
Площадь, кв. м		555,60	555,60	389,00	550,00	222,80
Корректировка	%	-	-7,00	0,00	-13,00	-7,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	107 584	91 636	105 431	90 486
Материал стен		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	107 584	91 636	105 431	90 486
Этаж расположения		Подвал	Подвал	Первый, второй этаж и выше	Подвал	Подвал
Корректировка	%	-	-23,22%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	82 607	91 636	105 431	90 486

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Парковка		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	82 607	91 636	105 431	90 486
Класс объекта		С	С	С	С	С
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	82 607	91 636	105 431	90 486
Назначение объекта		Офис	Офис	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	82 607	91 636	105 431	90 486
Удаленность от метро		от 10 до 14 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
Корректировка	%	-	0,00	-3,86	-3,86	0,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	82 607	88 099	101 361	90 486
Состояние отделки		555,6 кв. м - Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	-	-14,00	-14,00	-14,00	-14,00
Скорректированная цена предложения	руб./кв. м	-	71 042	75 765	87 171	77 818
Сумма абсолютных значений корректировок аналога ¹⁸	%	-	21	38	31	41
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	0,82	0,73	0,76	0,71
Весовой коэффициент	%	-	27	24	25	23
Взвешенный удельный показатель	руб./кв. м	-	19 381	18 176	22 031	18 253
Общая площадь помещения, кв. м, в том числе	[кв. м]	-	77 841			
Стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода	[руб. с НДС]	-	43 248 362			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки, с учетом НДС составляет:

43 248 362 руб.

(Сорок три миллиона двести сорок восемь тысяч триста шестьдесят два) руб.

¹⁸ При определении величины стоимости оцениваемого объекта абсолютная валовая коррекция по объектам-аналогам №2-4 составила более 30%. Это обусловлено в первую очередь тем, что все проекты на рынке индивидуальны, используемые корректировки учитывают техническое состояние, площадь, линия, этаж расположения и прочее. Ввиду обоснованности применяемых корректировок, Оценщик счел корректным использовать данные объекты при расчете стоимости оцениваемого объекта.

9.3. Описание процесса оценки в части применения доходного подхода к оценке

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

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

9.3.1. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

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

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

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

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации следующие:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
- определение арендопригодной площади,
- определение среднерыночной арендной ставки;
- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;

- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

9.3.2. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{ri} \times MR_i,$$

где S_{ri} — арендопригодная площадь недвижимости,
 MR_i — годовая рыночная арендная ставка.

Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

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

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

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

Арендопригодная площадь, учитывая общую площадь и планировку, Объекта оценки принята равной общей площади объекта.

Определение арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости

При расчете рыночной арендной ставки использовался общий алгоритм расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описан ранее по тексту.

Арендная ставка помещения была определена с учетом эксплуатационных расходов (далее - ЭР) без учета коммунальных платежей (далее - КП), без НДС.

Объекты-аналоги, включающие в себя стоимость коммунальных платежей были очищены от указанных расходов. Расчет корректировки осуществлялся согласно данным "Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2016 г., Таблица 167, стр.273. Значение корректировки составляет 8%.

Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников
 Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-ndvizhivosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (вода-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.im.ru/articles/6918.html	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Обоснование выбора объектов-аналогов

Правила отбора аналогов для проведения расчета

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение – ЦАО (в пределах Садового кольца);
- типичное использование окружающей застройки – жилая и коммерческая застройка;
- тип объекта – встроенные помещения;
- площадь – до 1000 кв. м;
- назначение объекта – встроенные офисные помещения, помещения свободного назначения.
- занимаемый этаж – подвал, цоколь;
- наличие отдельного входа – есть.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные далее в таблице.

Табл. 9.5

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены" "Из рук в руки" и др.	http://www.avito.ru http://www.cian.ru https://move.ru https://www.beboss.ru https://afy.ru/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками оцениваемых объектов.

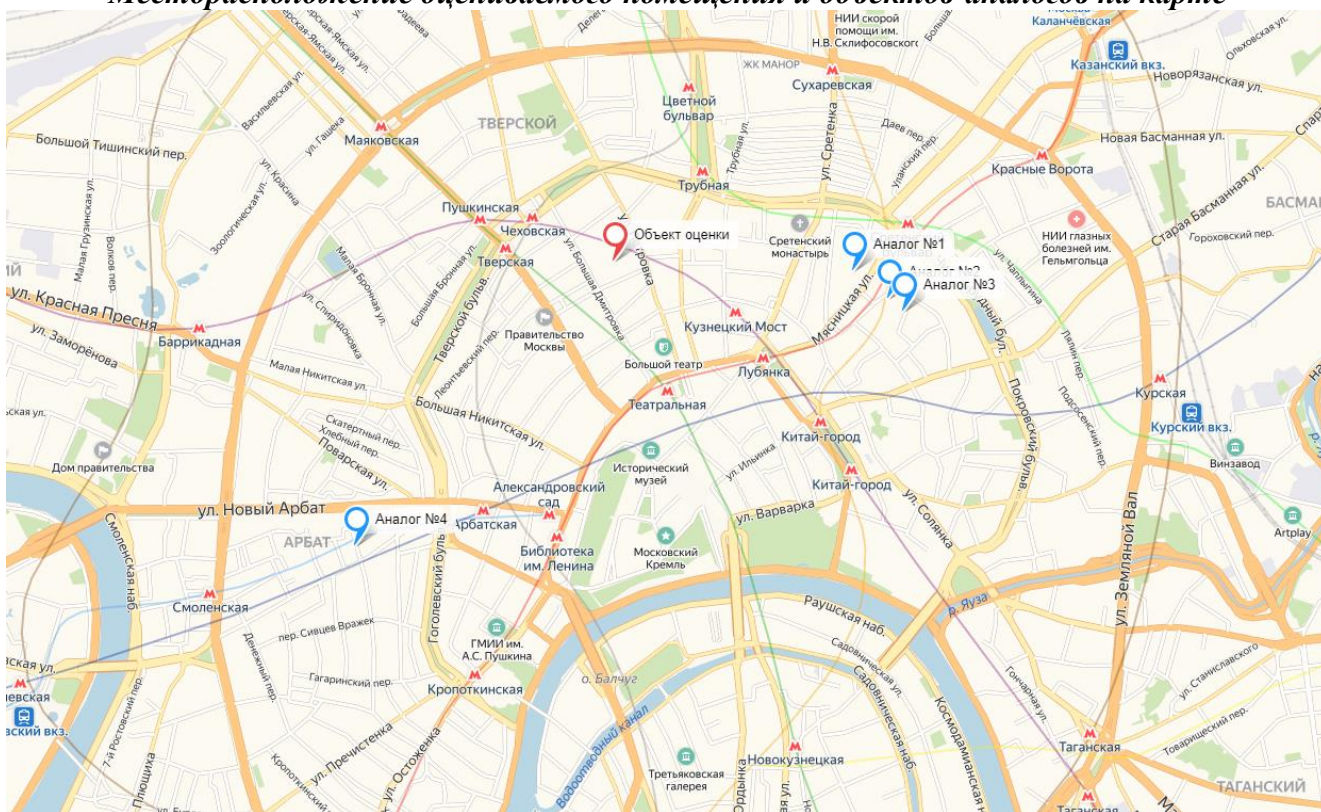
Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и оцениваемые объекты, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемых объектов.

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 8 рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость, т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с Объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Рисунок 9.2

Месторасположение оцениваемого помещения и объектов-аналогов на карте



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

Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения арендной ставки объекта в рамках доходного подхода

Группы элементов сравнения	Характеристики	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			№1	№2	№3	№4	
Условия рынка	Дата предложения	Июль 2019г	Июль 2019г	Июль 2019г	Июль 2019г	Июль 2019г	
Местоположение	Адрес	г. Москва, ул. Петровка, д. 17 стр. 3	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 20	г. Москва, пер. Кривоколенный, д. 12, стр. 1	г. Москва, пер. Архангельский, д. 9	г. Москва, ул. Арбат, д. 18/1, стр. 2	
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	
	Местонахождение в пределах города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	
	Удаленность от метро	от 10 до 14 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	
	Линия домов	Вторая	Вторая	Вторая (вход со двора)	Вторая	Вторая	
	Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	
	Физические характеристики	Площадь, кв. м	555,60	550,00	430,50	400,00	360,00
Этаж расположения		Подвал	Подвал	Цоколь	Подвал	Подвал	
В том числе: подвал, кв. м		555,60	550,00	430,50	400,00	360,00	
В том числе: цоколь, кв. м		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
В том числе: 1 этаж, кв. м		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
В том числе: 2 этаж, кв. м и выше		0,00	0,00	0,00	0	0,00	
Состояние отделки, в том числе:		555,6 кв. м - Без отделки	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	
В том числе: неудовлетворительное		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
В том числе: без отделки		555,60	0,00	0,00	0,00	0,00	
В том числе: удовлетворительное		0,00	550,00	0,00	400,00	360,00	
В том числе: хорошее		0,00	0,00	430,50	0,00	0,00	
Экономические характеристики		Назначение объекта	Офис	ПСН	ПСН	ПСН	Офис
Коммунальные платежи		Без учета КП	Без учета КП	Без учета КП	Без учета КП	Без учета КП	
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м/год	-	14 400	17 979	15 000	14 400	
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://www.cian.ru/rent/commercial/196703283/	https://www.gdeetodom.ru/obj/commercial/msk/24985782924/	https://www.cian.ru/rent/commercial/190955124/	https://www.cian.ru/rent/commercial/205283828/	
	Ссылка на базу недвижимости Байкал	https://srg-it.ru/9r/rbRequest/office/2189?baikalUrl=http%3A%2Fhttp://srg-it.ru/baikal/offer-4b2ab970b3389b6d28791c80b28a%2F%2F%2Fbaikal%2Fcalculations%3FreportID%3D2189%26tab%3DRENT	http://srg-it.ru/baikal/offer-4b2ab970b3389b6d28791c80b28a%2F%2F%2Fbaikal%2Fcalculations%3FreportID%3D2189%26tab%3DRENT	http://srg-it.ru/baikal/offer-316733a3a14219216d4fba366bad95f0042b706b?reportID=2189	https://srg-it.ru/baikal/offer-3d7c778a29f5a712e1f8e46438dccb1aa578c78d64a0160daf20c95d75246bcbb613?reportID=2169&offerUrl=aHR0cHM6Ly93d3cuY2lhbWwvMTkwOTU1MTI0Lw%3D%3D&secondary=false	https://srg-it.ru/baikal/offer-fce1d5eb07e?reportID=2198&offerUrl=aHR0cHM6Ly93d3cuY2lhbWwvMTkwOTU1MTI0Lw%3D%3D&secondary=false	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Обоснование выбора элементов сравнения

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

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Уторгование

Размер скидки на торг принимался для г. Москвы согласно данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 174, стр. 287.

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 174

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	9,0%	5,7%	12,2%
2	Тамбов	9,7%	6,1%	13,3%
3	Москва	9,6%	6,7%	12,4%
4	Нижний Новгород	8,8%	5,4%	12,2%
5	Хабаровск	9,2%	6,0%	12,3%
6	Нальчик	8,4%	6,7%	10,2%
7	Ижевск	8,2%	5,6%	10,8%
8	Воронеж	8,2%	5,2%	11,2%
9	Краснодар	9,1%	5,7%	12,5%

Анализ характеристик месторасположения объекта

Статус населенного пункта

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 12 и 13.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 13

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$\text{Коэффициент объекта оценки} / \text{коэффициент объекта аналога} - 1$$

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Местоположение в пределах города

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 45 и 46.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 45

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 46

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

Корректировка рассчитывалась по формуле:

Коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта аналога - 1

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Линия расположения

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 59 и 60.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Корректировка рассчитывалась по формуле:

Коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта аналога - 1

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Удаленность от метро

Информация на удаленность от метро получена из данных профессиональной сети "Оценщики и эксперты". Ниже, в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на удаленность от станций метрополитена для офисной недвижимости.

Табл. 9.7

Корректировки на удаленность от станции метро

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

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

При определении значений корректировок на удаленность от станции метро строений, по информации портала "Оценщики и эксперты", значение 0% принималось для объектов удаленностью "до 5 минут пешком". Таким образом, значения корректировок на удаленность из таблицы выше определились, как переход от цен объектов с удаленностью от метро "до 5 минут пешком" - к ценам объектов различной удаленности, указанной в таблице выше.

Для построения матрицы значений корректировок в зависимости от удаленности объекта, Оценщиком была использована формула

$$K_p = \frac{(1+K_{Y_{00}})}{(1+K_{Y_{0a}})} - 1,$$

где:

$K_{Y_{00}}$ - корректировка на удаленность от метро объекта оценки;

$K_{Y_{0a}}$ - корректировка на удаленность от метро объекта-аналога.

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Анализ физических характеристик объекта

Тип объекта

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 104 и 105.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 104

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$\text{Коэффициент объекта оценки} / \text{коэффициент объекта аналога} - 1$$

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Общая площадь

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 95.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены) аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,20	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00	

Этаж расположения

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 110 и 111.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Границы расширенного интервала значений
 корректирующих коэффициентов

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Корректировка рассчитывалась по формуле:

$$\text{Коэффициент объекта оценки} / \text{коэффициент объекта аналога} - 1$$

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Состояние отделки

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 141 и 142.

Таблица 141

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Таблица 141 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Таблица 142

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

Таблица 142 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,72	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Корректировка рассчитывалась по формуле:

Коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта аналога -1

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Наличие отдельного входа

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 117 и 118.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91

Корректировка рассчитывалась по формуле:

Коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта аналога -1

Расчет корректировки представлен в итоговой таблице.

Значение корректировок представлено в таблице в конце раздела.

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в рамках настоящего отчета в разделе 9.2.4 настоящего Отчет.

Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице ниже.

Расчет среднерыночной величины арендной ставки для оцениваемого объекта

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м/год	руб./кв. м/год	-	14 400	17 979	15 000	14 400
Передаваемые имущественные права		Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	14 400	17 979	15 000	14 400
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	14 400	17 979	15 000	14 400
Отличие цены предложения от цены сделки (торг)		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-9,60	-9,60	-9,60	-9,60
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	13 018	16 253	13 560	13 018
Дата предложения		09.07.2019	03.06.2019	Июль 2019г	Июль 2019г	Июль 2019г
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	13 018	16 253	13 560	13 018
Адрес		г. Москва, ул. Петровка, д. 17 стр. 3	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 20	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 20	г. Москва, пер. Кривоколенный, д. 12, стр. 1	г. Москва, пер. Архангельский, д. 9
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	13 018	16 253	13 560	13 018
Статус населенного пункта		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	13 018	16 253	13 560	13 018
Местонахождение в пределах города		Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города	Центры административных районов города
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	13 018	16 253	13 560	13 018
Линия домов		Вторая	Вторая	Вторая	Вторая (вход со двора)	Вторая
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	13 018	16 253	13 560	13 018
Доступ к объекту		Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	13 018	16 253	13 560	13 018
Площадь, кв. м		555,60	550,00	550,00	430,50	400,00
Корректировка	%	-	0,00	-7,00	-7,00	-7,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	13 018	15 115	12 611	12 106
Этаж расположения		Подвал	Подвал	Подвал	Цоколь	Подвал
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	13 018	15 115	12 611	12 106
Назначение объекта		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	13 018	15 115	12 611	12 106
Коммунальные платежи	-	Без учета КП	Без учета КП	Без учета КП	Без учета КП	Без учета КП
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	13 018	15 115	12 611	12 106
Удаленность от метро		от 10 до 14 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
Корректировка	%	-	-8,07	-3,86	0,00	-3,86
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	11 967	14 532	12 611	11 639
Состояние отделки		555,6 кв. м - Без отделки	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	-14,00	-21,00	-14,00	-14,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	-	10 292	11 480	10 845	10 010
Сумма абсолютных значений корректировок аналога ¹⁹	%	-	22	32	21	25
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	0,82	0,76	0,83	0,80
Весовой коэффициент	%	-	26	24	26	25
Взвешенный удельный показатель	руб./кв. м/год	-	2 631	2 717	2 797	2 501
Рыночная величина арендной ставки объекта	[руб./кв. м в год без НДС]	-	10 645			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

¹⁹ При определении величины стоимости арендной ставки оцениваемого объекта абсолютная валовая коррекция по объекту-аналогу №2 составила более 30%. Это обусловлено в первую очередь тем, что все проекты на рынке индивидуальны, используемые корректировки учитывают техническое состояние, площадь, линия, этаж расположения и прочее. Ввиду обоснованности применяемых корректировок, Оценщик счел корректным использовать данный объект при расчете стоимости оцениваемого объекта.

9.3.3. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется в каждом рассматриваемом периоде, вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI \times (1 - K_v) \times (1 - K_l),$$

где PGI_i — потенциальный валовой доход соответствующего периода,
 K_v_i — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,
 K_l_i — коэффициент потерь от неплатежей.

Определение коэффициента недоиспользования

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

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

В расчетах принимается среднее значение недозагрузки для офисно-торговой недвижимости для г. Москвы по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 5 стр. 39. К расчету принимается минимальное значение процента недозагрузки, поскольку предполагается сдача объекта целиком, одному арендатору.

Табл. 9.9

Уровень вакантности для офисно-торговой недвижимости

Тип недвижимости	Недогрузка (%)		
	мин. значение	макс. значение	среднее значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,40%	14,30%	10,30%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", - Лейфер Л. А. – Нижний Новгород, 2018 г.

Определение коэффициента потерь от неплатежей

Стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда в размере до двух месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренды и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Проанализировав сложившуюся практику сдачи в аренду аналогичных помещений, Оценщик пришел к выводу, что получение прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости не предполагается, основной доход обусловлен получением арендной платы.

9.3.4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение.

Определение операционных расходов

Для расчета величины ЧОД необходимо определить операционные расходы для оцениваемого объекта недвижимости.

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода²⁰.

Операционные расходы принято делить:

- на условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);
- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы и затраты собственника (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия) за исключением платежей, оплачиваемых арендаторами; расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

В расчетах принимается среднее значение недозагрузки для офисно-торговой недвижимости для г. Москвы по данным "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 15, стр. 55.

Табл. 9.10

Операционные расходы

Тип недвижимости	Операционные расходы (%)		
	мин. значение	макс. значение	среднее значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,10%	20,90%	17,50%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", - Лейфер Л. А.– Нижний Новгород, 2018 г.

9.3.5. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

Выбор конкретной модели расчета коэффициента капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

На основании данных аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица. 33, стр. 79, среднее значение коэффициента капитализации составляет 11,5%.

²⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

Табл. 9.11

Ставка капитализации

Тип недвижимости	Ставка капитализации (%)		
	мин. значение	макс. значение	среднее значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,50%	12,50%	11,50%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", - Лейфер Л. А.– Нижний Новгород, 2018 г.

9.3.6. Расчет стоимости методом прямой капитализации

Определение стоимости оцениваемого объекта методом прямой капитализации приведено в табл. ниже.

Табл. 9.12

Определение стоимости помещения методом прямой капитализации

Показатель	Единица измерения	Значение
Арендопригодная площадь	кв. м	555,60
Арендная ставка (с учетом НДС и эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей)	руб./кв. м/год	10 645
Потенциальный валовый доход	руб./год	5 914 469
Коэффициент экономического недоиспользования	%	6,40
Потери от недоиспользования помещений	руб./год	378 526
Действительный валовый доход	руб./год	5 535 943
Операционные расходы	%	17,50
Операционные расходы (за вычетом коммунальных платежей)	руб./год	1 035 032
Чистый операционный доход	руб./год	4 500 911
Коэффициент капитализации	%	11,50
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (с учетом НДС)	руб.	39 138 355

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату оценки с учетом НДС составляет:

39 138 355 руб.

(Тридцать девять миллионов сто тридцать восемь тысяч триста пятьдесят пять) руб.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

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

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

Табл. 10.1

Характеристики подходов к оценке

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок незначительно отличаются от цен предложений
7	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
8	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		8	-	8	-
Общая сумма положительных критериев		16			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,50		0,50	

Источник информации: расчеты Оценщика

При этом описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки в соответствии с указанным в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

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

К недостаткам сравнительного подхода относится тот факт, что оценщик для расчетов использует цены предложений, а не сделок, условия заключения которых, отсутствуют в свободном доступе.

Краткая характеристика доходного подхода

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

Расхождение промежуточных результатов обусловлено различием методологии в подходах, а также тем, что цены предложений и арендные ставки по-разному влияют на сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости.

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

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

Табл. 10.2

Согласование результатов расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость объекта, полученная в рамках подхода (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент	Согласованная стоимость объекта (с учетом НДС), руб.
1	Доходный	39 138 355	50%	19 569 177
2	Затратный	Не применялся	0%	Не применялся
3	Сравнительный	43 248 362	50%	21 624 181
Рыночная стоимость округленно				41 193 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки с учетом НДС округленно составляет:

41 193 000 руб.

(Сорок один миллион сто девяносто три тысячи) руб. с НДС

34 327 500 руб.

(Тридцать четыре миллиона триста двадцать семь тысяч пятьсот) руб. без НДС

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с пунктом 2.3 положения ЦБ РФ № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов...», справедливая стоимость залога - такая его цена, «по которой залогодатель, в случае если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имея полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 270 календарных дней...». Поскольку результат оценки объектов используется для представления в суд/арбитражному управляющему в рамках процедуры банкротства, торгов, принятия управленческих решений, Оценщик руководствуясь заданием на оценку указал ликвидационную стоимость оцениваемых объектов с учетом ограниченного срока экспозиции 180 календарных дней, или 6 месяцев.

Порядок расчета ликвидационной стоимости Объектов оценки

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемое имущество будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объектов.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость Объектов оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита, банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.²¹

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. При реализации объекта оценки у субъекта экономических отношений существует альтернатива в отношении установления цены. Если нет обстоятельств, вынуждающих субъекта экономических отношений к сокращению периода экспозиции объекта, то субъект экономических отношений будет дожидаться реализации объекта по цене, соответствующей его рыночной стоимости. В случае наличия таких вынуждающих обстоятельств субъект экономических отношений будет стремиться сократить период экспозиции объекта, предлагая объект на рынке по цене, соответствующей его ликвидационной стоимости.

Следует отметить, что величина ликвидационной стоимости объекта всегда меньше величины их рыночной стоимости. Причем, чем быстрее нужно реализовать объекты, тем, по-видимому, меньше величина ликвидационной стоимости по сравнению с рыночной стоимостью. Известно, что любой объект экономических отношений (предприятие, актив, личное имущество) прежде всего является источником отрицательных условно денежных потоков и лишь при определенных условиях генерирует положительные условно денежные потоки.

²¹ ФСО № 2. "Цель оценки и виды стоимости"

Табл. 11.1

Альтернатива установления продавцом цены объекта в зависимости от условий реализации

Субъект экономических отношений осуществляет реализацию объекта	
Не существует обстоятельств, вынуждающих субъект экономических отношений сократить период экспозиции объекта	Существуют обстоятельства, вынуждающие субъект экономических отношений сократить период экспозиции объекта
Субъект экономических отношений устанавливает цену объекта, соответствующую его рыночной стоимости	Субъект экономических отношений устанавливает цену объекта, соответствующую его ликвидационной стоимости

Табл. 11.2

Объект экономических отношений как источник отрицательных и положительных денежных потоков

Объект экономических отношений	
Является источником отрицательных условно-денежных потоков	Является источником положительных условно-денежных потоков
Всегда	Только при определенных условиях

При арбитражном управлении, в случае реализации объекта экономических отношений, по каким-либо причинам переставшего быть источником положительных условно денежных потоков, но продолжающего быть источником отрицательных условно денежных потоков, целесообразно максимально сократить период экспозиции этого объекта, что и обуславливает необходимость использования ликвидационной стоимости:

- объектов залога при кредитовании под залог и при обеспечении обязательств стороной сделки;
- имущества, реализуемого при участии судебных исполнителей;
- активов ликвидируемых предприятий, в том числе и при проведении процедуры банкротства;
- имущества, пребывавшего в налоговом залоге и подлежащего реализации для погашения налоговой задолженности;
- объектов незавершенного строительства;
- любого имущества, подлежащего ускоренной реализации в силу каких-либо экономических или иных причин.

Один и тот же объект, обладающий определенной рыночной стоимостью, может обладать различными уровнями ликвидационной стоимости при различных фиксированных периодах экспозиции, которые короче разумно долгого периода экспозиции этого объекта²².

В связи с этим ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов. В случае, если фиксированный период экспозиции объекта не короче разумно долгого периода его экспозиции, объект обладает рыночной стоимостью, но при условии наличия остальных признаков рыночной стоимости. Результатом оценки, выполненной при условии фиксированного периода экспозиции, если этот период короче разумно долгого периода экспозиции объекта, является не рыночная, а ликвидационная стоимость объекта.

Расчет ликвидационной стоимости можно провести по формуле:

$$V_l = V_m * K_{\text{ликв}} = \frac{V_m}{(1+i/m)^{t_d * m}} * K_e, \phi. (1)$$

где:

²² Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н. "Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости в АПК", журнал "Оценочная деятельность" № 1, 2008 год.

- V_l – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции;
- V_m – рыночная стоимость объекта оценки;
- Кликв – коэффициент ликвидности предмета залога (коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки);
- t_d – период дисконтирования (лет);
- m – количество периодов начисления процентов в течение года;
- i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);
- K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение коэффициента ликвидности объектов оценки

Первым этапом определения коэффициента ликвидности объекта оценки является определение разумно долгого периода экспозиции объекта. Разумно долгий период экспозиции объектов оценки (t_r) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т. п.

Вторым этапом определения коэффициента ликвидности объектов оценки является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f). Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объектов, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объектов (t_f), который условно может быть приравнен к нулю: $t_f = 0$.

Третим этапом является вычисление периода дисконтирования (t_d) по формуле: $t_d = t_r - t_f$, где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет); t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

Четвертый этап - определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости. Если объекты оценки являются объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта (i), используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным. В других случаях годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским депозитам, которая определяется по рыночным данным. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, должна быть избрана годовая ставка по депозитам/кредитам, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования (t_d).

Пятый этап - определение количества периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Шестым этапом определения коэффициента ликвидности объектов оценки является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объектов.

Расчет коэффициента эластичности объектов оценки

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e) используется нижеследующая таблица:

Табл. 11.3

Значения коэффициент эластичности спроса²³

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно эластичный	1
	Значительная	Средне эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

Источник: Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н. "Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости в АПК", журнал "Оценочная деятельность" № 1, 2008 год.

Расчет коэффициента ликвидности предмета залога (Кликв)

Определение разумно долгого срока экспозиции предмета залога (tr)

Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. В основе определения данного показателя должен лежать анализ рынка предмета залога, прежде всего с точки зрения его ликвидности.

В целях настоящей оценки Оценщик принял разумный срок экспозиции равным: 6 месяцам для недвижимого имущества, в соответствии с заданием на оценку.

Определение фиксированного периода экспозиции этого объекта (tf)

Определение срока реализации оцениваемого объекта при вынужденной продаже осуществлялось в соответствии с заданием на оценку. В этой связи, Оценщик принял срок вынужденной реализации (tf) оцениваемого объекта равным 180 дням или 6 месяцам для недвижимого имущества, расположенного в Москве²⁴.

Расчет период дисконтирования

Период дисконтирования td был принят равным 0,0 года (разница между рыночным сроком экспозиции объектов, принятым как 6 мес. и сроком вынужденной ликвидации, равным 6 месяцам).

Определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости

Годовая ставка дисконта i принята равной 7,68% (как средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям)²⁵.

Определение количества периодов начисления процентов

Для унификации расчетов количество периодов начисления процентов принимается равным 12 в целом году.

²³ Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н. "Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости в АПК", журнал "Оценочная деятельность" № 1, 2008 год

²⁴ СРД-23, ноябрь 2018, стр. 17

²⁵ Бюллетень банковской статистики № 11 (294) (<http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1803r.pdf>)

Определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса

Объект оценки представляет собой встроенное помещение, требующие косметического ремонта. Подобные объекты представлены на рынке. Исходя из этого, количество потенциальных покупателей можно считать как "среднее", степень специализации объектов "незначительная". Исходя из этого, подтип спроса будет являться "Слабо эластичным", коэффициент эластичности будет равен 0,85.

Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Далее представлен расчет коэффициента ликвидности предмета залога (Кликв).

Табл. 11.4

Расчет коэффициента ликвидности предмета залога (Кликв)

Обозначение	Описание	Значение (величина)
tp	Разумно долгий период экспозиции, мес	6
tf	Фиксированный период экспозиции, мес	6
i	Годовая ставка дисконтирования (ставка по кредитам), %	7,68% ²⁶
m	Количество платежей в год	12
Ke	Коэффициент эластичности	0,85
td	Разница в годах между рыночным и ускоренным временем реализации объекта	0,0000
KL	Коэффициент соотношения между рыночной и ликвидационной стоимостью объектов	0,8500
Ликвидационная скидка, %		15,00%
Ликвидационная скидка, % (округленно)		15

Таким образом, итоговая величина ликвидационной стоимости недвижимого имущества по состоянию на дату оценки составляет:

35 014 050 руб.

(Тридцать пять миллионов четырнадцать тысяч пятьдесят) руб. с НДС

29 178 375 руб.

(Двадцать девять миллионов сто семьдесят восемь тысяч триста семьдесят пять) руб. без НДС

²⁶ http://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



ДОВЕРЕННОСТЬ № 34

г. Москва

«05» декабря 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора **Олейникова В.А.**, действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Директора в Департаменте по оценке **Терешина Ивана Владимировича**, паспорт 94 06 730759, выдан Управлением Внутренних Дел г. Глазова и Глазовского района Удмуртской Республики 02.11.2006 г.:

1. Представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанных с проведением работ по оценке, проведением встреч с Заказчиками и Партнёрами, консультирование Клиентов, участием в общественных мероприятиях от имени Общества;
 2. Заключать и подписывать от имени Общества Договоры на проведение оценки, сумма которых составляет не более 300 000 (Триста тысяч) рублей;
 3. Заключать и подписывать от имени Общества договоры на оказание услуг по проведению осмотра, стоимость услуг по которым составляет не более 30 000 (тридцати тысяч) рублей;
 4. Подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета, Акты выполненных работ;
 5. Подписывать от имени Общества результаты работ по оценке,
- а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год

Подпись Терешина Ивана Владимировича

удостоверяю,

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»

В.А. Олейников



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 180005-035-000165/2
 к *Дополнительному соглашению №2 от 05.12.2018 г.*
 к **ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО**
ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
N 180005-035-000165 от 28.09.2018 г.

ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»
 105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 200
 р/с 40702810138290030034 в ПАО Сбербанк
 к/с 30101810400000000225
 БИК 044525225

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.

3 000 000 000,00

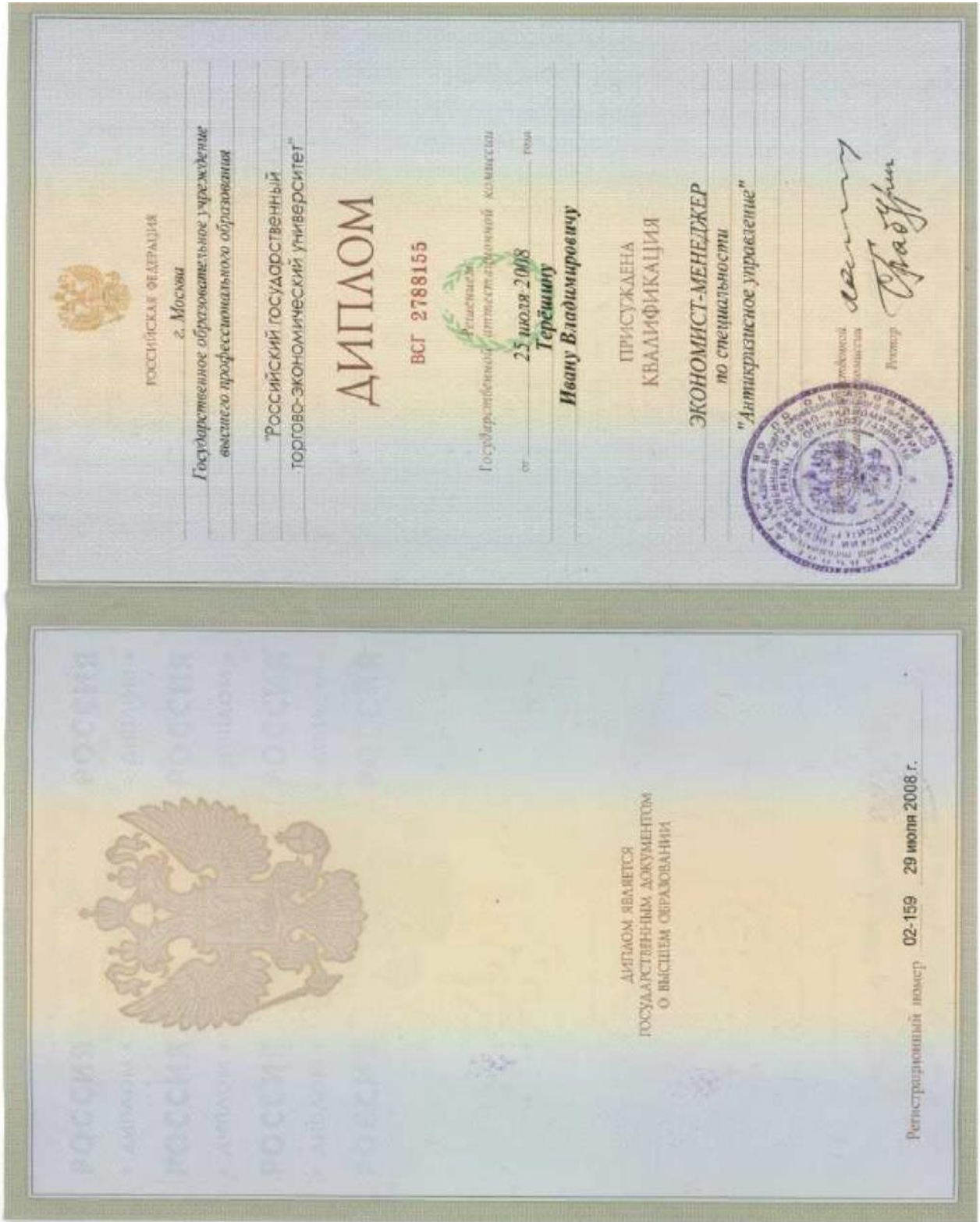
Настоящий Полис удостоверяет факт заключения *Дополнительного соглашения N 2 от 05 декабря 2018 г.* к договору *N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 05 декабря 2018 г. по 31 января 2022 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 - Договор *N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.
 - *Дополнительное соглашение N 2 от 05 декабря 2018 г.* к договору *N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г.* обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> /Юрьева Г.Р./ М.П.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> /Олейников В.А./ М.П.</p>
---	---

Полис оформлен при посредничестве «АСТ» (независимое страхование)
 Дата выдачи полиса: 05.12.2018 г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
 О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 478016

Настоящий диплом выдан Ивану Владимиру
(фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с "18" января 2009 г. по 29 января 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Центр услуг
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
профессиональной сферы
 по программе "Счета"
(наименование дополнительного профессионального образования)
специальности "бухгалтерия"
(бухгалтерия)

Государственная аттестационная комиссия решением от 29 января 2009 г.
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Меремину
(фамилия, имя, отчество)
Ивана Владимировича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере счетов
(наименование профессиональной деятельности)
счетоводства индивидуальными (личными)

Город Москва 100000
 Дата 18.01.2009
 Подпись И.И.И.
Председатель государственной аттестационной комиссии
 Должность директор

Министерство образования РФ

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 135 / 2009



Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Терешин Иван Владимирович

**является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер **3958**
дата включения в реестр **04 марта 2019**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190E0B40R2414

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Терешин Иван Владимирович		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма		Страховая премия
50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)		17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,035%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» июня 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «20» июня 2019 г. по «19» июня 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


 /У.В. Карпухина /
 М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «25» июня 2019 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000131-1

« 19 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Терёшину Ивану Владимировичу

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

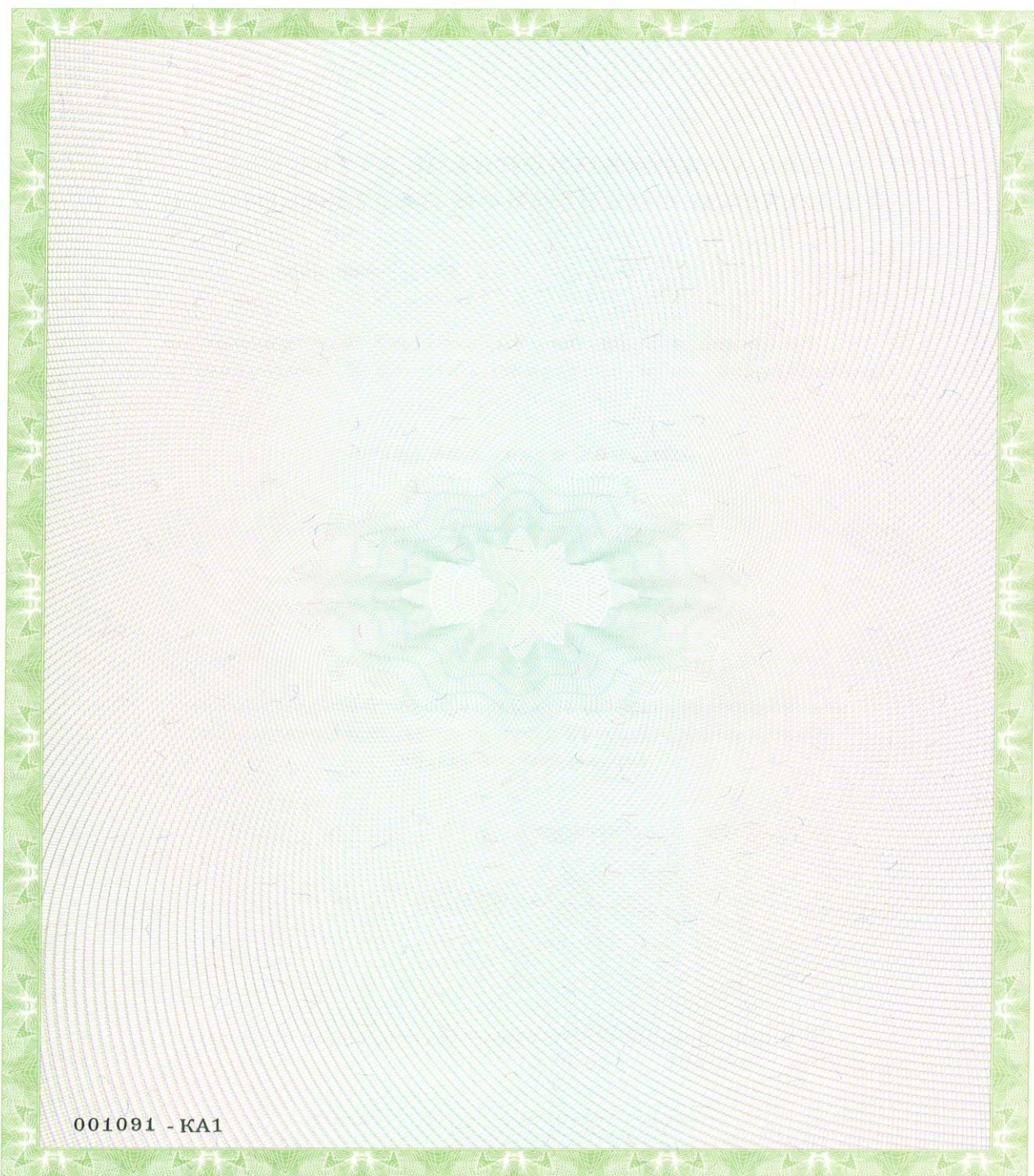
от « 19 » сентября 20 17 г. № 9

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » сентября 20 20 г.



13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ


Информация, использованная для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом


Объект-аналог № 1

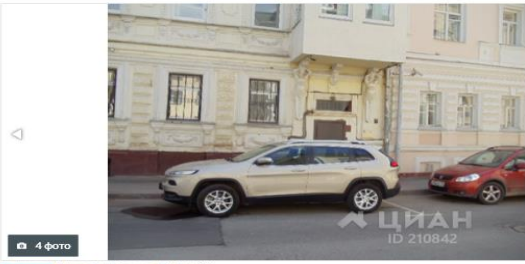
<https://www.cian.ru/sale/commercial/201850807/>


Свободное назначение, 389 м²
Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Большой Головин, 22 На карте

▲ Сухаревская - 5 мин. пешком ▲ Сретенский бульвар - 7 мин. пешком
▲ Трубная - 10 мин. пешком

 **Ипотека от 474 235 Р/мес**
Предельный размер
Оставить заявку

В избранное  [Пожаловаться](#)



4 фото 

389 м² **1 из 4** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Назначение: офис, клиника, арендный бизнес


Предлагаются к продаже нежилые помещения по адресу: Большой Головин переулок, д. 22 общей площадью 389,4 кв. м с двумя отдельными входами с переулка и со двора, 1-ый и 2-ой этажи в 4-х этажном отдельно стоящем здании.

ИДЕАЛЬНО ПОДХОДИТ ПОД АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. Оба помещения выкуплены в собственность у ДГИ в рамках ФЗ-159, т.е. на 5 (пять) лет в рассрочку под 2,3 процента годовых. Все права на собственность зарегистрированы в законном порядке, выплаты по обоим ДКП осуществляются регулярно и в срок, начиная с мая месяца 2017 года. В настоящий момент по обоим этажам выплачено около 17 млн. рублей. Задолженностей и просрочек по текущим платежам нет.

Собственник помещений на 1-м этаже - ООО Целевые антикризисные программы -153,1 кв. м- выкупная стоимость у ДГИ г. Москвы 25 118 000,00 руб.;

Собственник помещений на 2-м этаже - ООО Лига содействия бизнесу и безопасности Берк,-236,2 кв.м. - выкупная стоимость у ДГИ г. Москвы 22 330 081,00 руб.

Цена предложения 50 млн. рублей.

50 000 000 Р 


128 535 Р за м²

ID 210842

+7 985 774-20-97

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Предлагаемые возможные условия сделки:

- Продажа помещений осуществляется путем продажи 100% долей в уставных капиталах ООО Берк и Целевые антикризисные программы (субъекты МБ). Оба юридических лица не имеют налоговых и коммерческих обязательств, возможно проведение любого аудита.
- При заключении сделки продавцам выплачивается одновременно 50 000 000 рублей, осуществление оставшейся оплаты за оба помещения в сумме 32.448.081 рублей должно осуществляться в пользу ДГИ г. Москвы в порядке рассрочки сроком на 3,5 года (из 5 лет), по графику платежей.

Контактное лицо - Андрей Владимирович

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.


[Показать телефон](#)

Условия сделки	
Цена	50 000 000 Р
Ставка	128 535 Р за м ²
Налог	НДС включен: 8 333 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков	3,5 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Требуется косметический ремонт
Количество мокрых точек	4
Мощность, кВт	70

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Большой Головин, 22

50 000 000 Р 


128 535 Р за м²

ID 210842

+7 985 774-20-97

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
Street retail от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО
+7 (495) 125-16-92

Застройщик: AFI Development. Проектная декларация на сайте [afiprosto.ru](#). "Street retail (стрип-ритейл) — уличная торговля

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
Street retail от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО
+7 (495) 125-16-92

Застройщик: AFI Development. Проектная декларация на сайте [afiprosto.ru](#). "Street retail (стрип-ритейл) — уличная торговля

«Башня Федерация»
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м². Доходность до 14%
Тел.: (495) 191-13-21

«Башня Федерация»
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м². Доходность до 14%
Тел.: (495) 191-13-21

<https://www.cian.ru/sale/commercial/201850807/>

Объект-аналог № 2

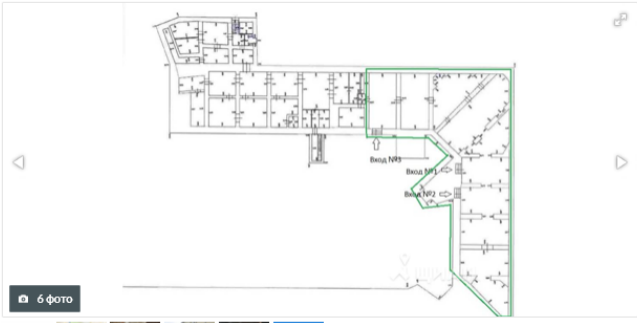
<https://www.cian.ru/sale/commercial/196704533/>

Свободное назначение, 550 м²

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 13С20 [На карте](#)

▲ Лубянка - 4 мин. пешком
▲ Тургеневская - 4 мин. пешком
▲ Чистые пруды - 5 мин. пешком

[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[↓](#)
[📄](#)
[🔗](#)
[🔔](#)
[Пожаловаться](#)



6 фото

550 м²
Площадь

-1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Назначение: свободное назначение

Помещение свободного назначения. Подвальное помещение одноэтажного строения. Три отдельных входа с первого этажа. Электричество, ХВС, водотведение, отопление. Высокие сводчатые кирпичные стены/потолки. Звезд на авто с Милютинского пер., парковка непосредственно около объекта.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки	
Цена	70 000 000 Р
Ставка	127 273 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека
от 663 928 Р/мес
Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

70 000 000 Р

127 273 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)


УСН

PRO
ID 523044
[Еще 6 объектов](#)


+7 916 825-30-20

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)




Продажа готовых офисов с арендаторами - Доходность 17,8%
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Долгосрочные договоры аренды. Доход с первого месяца. Помещения заставлены.
+7 (495) 182-85-96



ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
Street retail от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО
+7 (495) 125-16-92

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте [afirostvoevaya.ru](#). *Street retail (стрип-ритейл) – уличная торговля



Одинбург
Коммерческие помещения от 110 000 руб./м²
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства – помещения от 50 м². Готовые помещения от 80 м². Высокий трафик – более 24 000 жителей!
+7 (495) 125-12-28

Проектная декларация на сайте застройщика AFI Development odinburg.ru

<https://www.cian.ru/sale/commercial/196704533/>

Информация, использованная для расчета стоимости объекта оценки доходным подходом

Объект-аналог № 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/196703283/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Красносельский > метро Тургеневская > Мясницкая улица


8 июл. 17:23 • 1 222 просмотра, 1 за сегодня Р Платное

Свободное назначение, 550 м²

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 13С20 На карте

Чистые пруды · 5 мин. пешком
Тургеневская · 4 мин. пешком
Лубянка · 4 мин. пешком

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



4 фото

550 м² **-1 из 1** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: бар, кафе/ресторан, клуб, выставка, фитнес, спортзал, зал, кальянная, офис, другое, продукты, общепит, ресторан, шоурум, магазин, бильярдная, галерея, интернет магазин, ночной клуб, пиццерия, салон связи, свободное назначение, студия танцев, выпечка, типография, парикмахерская

Помещение свободного назначения. Подвальное помещение одноэтажного строения. Три отдельных входа с первого этажа. Электричество, ХВС, водотведение, отопление. Высокие сводчатые кирпичные стены/потолки. Завезд на авто с Милютинского пер., парковка непосредственно около объекта.

660 000 Р/мес. ↓

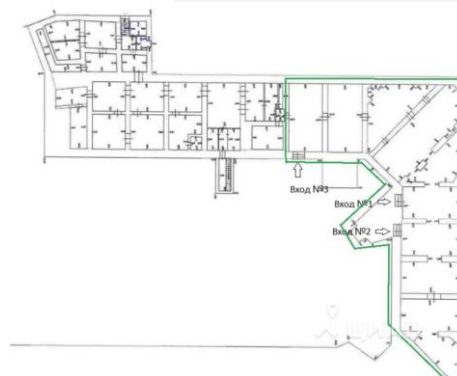
14 400 Р за м² в год

PRO
 ID 523044
 Ещё 6 объектов

+7 916 825-30-20

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



<https://www.cian.ru/rent/commercial/196703283/>

Объект-аналог № 2

https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/24985782924/

Москва и МО Санкт-Петербург и ЛО Другие регионы Зарубежная недвижимость Поиск на карте Разместить объявление

гдеэтотдом.ру Продажа **Аренда** Спецпредложения Новостройки Посёлки Ризпторы Журнал ДОНСТРО


Квартиры Комнаты Посуточно Дома / коттеджи Таунхаусы **Зем. участки** Коммерческая недвижимость

Недвижимость в Москве > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Басманный > Метро Сретенский бульвар > шоссе Дмитровское > пер. Кривоколенный

Аренда помещения свободного назначения, 430 м²

Москва, м. Чистые Пруды, Тургеневская, Сретенский бульвар, Кривоколенный пер., 12С1

Фотографии На карте



Цена 645 000 руб. в месяц

Мезон АН
Екатерина Бонч-Бруевич

+7 499 648 64 50

Сообщите, что нашли это объявление на портале ГдеЭтотДом.ру

[Пожаловаться](#)

Ваше имя Телефон или email

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

[Отправить сообщение](#)

Расположение

Регион Москва

Округ Центральный

Район Басманный

Улица пер. Кривоколенный

Здание 12С1

Метро ● Чистые Пруды, до 5 минут пешком [Показать маршрут](#)
 ● Тургеневская, до 5 минут [Показать маршрут](#)
 ● Сретенский бульвар до 5 минут [Показать маршрут](#)

Административное здание, цоколь с высокими потолками. Сделан хороший ремонт. ранее располагался банк (есть кассы и хранилище). кВт по запросу. Отдельный вход возможен. Круглосуточный режим работы возможен. Парковка стихийная городская, есть возможность аренды м/м во дворе. В арендную ставку включены эксплуатационные расходы и НДС, электроэнергия оплачивается отдельно. Прямая долгосрочная аренда.



<https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/24985782924/>

Объект-аналог № 3

<https://www.cian.ru/rent/commercial/190955124/>


Торговая площадь (В), 400 м²

в административном здании «на ул. Большая Лубянка, 13/16с1»

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Большая Лубянка, 13/16с1 [На карте](#)

▲ Кузнецкий мост - 6 мин. пешком
▲ Тургеневская - 8 мин. пешком

[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[↑](#)
[↓](#)
[↺](#)
[↻](#)
[▲ Пожаловаться](#)



11 фото

400 м²
Площадь

-1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Мы на связи (звонки/смс) с 10 утра до 0.00 ночи, ежедневно, без выходных. Большая Лубянка, первая линия домов. Отдельный вход со двора. Планировку в помещении можно менять. Потолки 3.7. Есть вытяжка, возможно приготовление еды. 30 кВт. Здание нежилое и рядом все нежилое. Есть зона разгрузки, пожарный выход. Парковка резидентская в переулке, во дворе обсуждается. Прямая долгосрочная аренда, УСН. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Идеально под ночной клуб/стриптиз/квест и прочее.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	500 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	15 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж:	600 000 Р	Арендные каникулы	Да

500 000 Р/мес. ▲ ▼

15 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)
 УСН, без комиссии

✔ PRO

МЕЗОН


Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года
Еще 225 объектов

+7 985 220-85-84

+7 985 222-22-34


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение




ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»
Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.
Готовый арендный бизнес «супермаркет». Отреставрированные и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте efi-residence.ru



ЖК премиум-класса «Резиденции Архитекторов»
Street retail от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО
+7 (495) 125-16-92

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afiproptovaya.ru. "Street retail (стрип-ритейл)" — уличная торговля



ЖК премиум-класса «Резиденции Архитекторов»
Street retail от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО
+7 (495) 125-16-92

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afiproptovaya.ru. "Street retail (стрип-ритейл)" — уличная торговля

<https://www.cian.ru/rent/commercial/190955124/>

Объект-аналог № 4

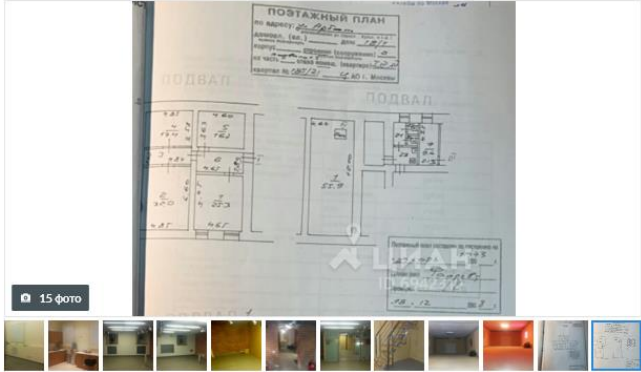
<https://www.cian.ru/rent/commercial/205283828/>

Свободное назначение, от 160 до 360 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 18/1С2 [На карте](#)

▲ Арбатская · 9 мин. пешком
▲ Смоленская · 10 мин. пешком
▲ Кропоткинская · 11 мин. пешком

♥ В избранное
📷
📄
📍
📞
⚠️ Пожаловаться



15 фото

от 160 до 360 м²
-1 из 4
Свободно

Площадь Этаж Помещение

Назначение: банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, бытовые услуги, ателье одежды, выставка, цветы, кальянная, хостел, гостиница, офис, медицинский центр, зал, другое, ломбард, аптека, продукты, общепит, ресторан, магазин, шоурум, стоматология, школа, антикафе, алкомаркет, арендный бизнес, фотостудия, коммерция, бильярдная, мастерская, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский сад, зоомагазин, зоотовары, интернет магазин, массажный салон, косметология, свободное назначение, детский центр, пиццерия, студия танцев, торговая площадь, фото студия, фастфуд, учебный центр, сра салон

Сергей. Помещение свободного назначения под любой вид деятельности. Цокольный Этаж, окна есть.. Ремонт типовой все обсуждается с собственником. Показ максимально оперативно по предварительному со звонку. Можно частями.

от **192 000**

до **432 000** **₽/мес.**

14 400 **₽** за м² в год


✔ PRO
С

Сергей Новосельцев
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2008 года
[Еще 11 объектов](#)


+7 903 238-16-01
+7 919 960-16-93


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»
 Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца. +7 (495) 106-76-82

Застройщик: АFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru


«Башня Федерация»
 В продаже навалочные торговые помещения под арендный бизнес от 63 м². Доходность до 14%
 Тел: (495) 191-13-21


Одинбург
 Коммерческие помещения от 110 000 руб./м². Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства — помещения от 50 м². Готовые помещения от 80 м².

[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии


✔ PRO
С

Сергей Новосельцев
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2008 года
[Еще 11 объектов](#)

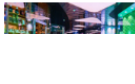
+7 903 238-16-01
+7 919 960-16-93

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»
 Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца. +7 (495) 106-76-82

Застройщик: АFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru


«Башня Федерация»

Условия сделки

Цена	от 192 000 до 432 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	14 400 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	450 000 ₽	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)
⚠️ Пожаловаться

Высота потолков	2,7 м
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	35

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 18/1С2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/205283828/>

14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 09.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
09.07.2019 № 99/2019/271842805		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:01:0001041:1839	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001078
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 186030, Инвентарный номер: 70/12
Адрес:	г. Москва, ул. Петровка, д. 17, стр. 3
Площадь:	555.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	67760642.64

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
09.07.2019 № 99/2019/271842805			
Кадастровый номер:		77:01:0001041:1839	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001078:1032
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __
09.07.2019 № 99/2019/271842805		Всего листов выписки: __	
Кадастровый номер:		77:01:0001041:1839	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Расположение в строении: подвал, ком. А, Б, В, а, в, в1, г, г1, пом. I ком. 1, 1а, 5, 5а, 6, пом. II ком. 1, пом. III ком. 1-3, пом. IV ком. 1, пом. V ком. 1-5. В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0001041:1839 отдан приоритет. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0001078:2964 присвоен статус «архивный» Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Музыка Елена Петровна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
09.07.2019 № 99/2019/271842805	
Кадастровый номер: 77:01:0001041:1839	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КИНОКОМПАНИЯ "ФОРУМ", ИНН: 7714195453
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-01/01-078/2003-996 от 26.02.2003
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. вид:	Ипотека, весь объект: 1) подвал - комната в1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 3 кв.м 2) подвал, помещение V - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 3 кв.м 3) подвал - комната А; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 23, 6 кв.м 4) подвал - комната а; назначение: СХОД, площадь 3, 9 кв.м 5) подвал - комната Б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 10, 9 кв.м 6) подвал - комната В; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 6, 7 кв.м 7) подвал - комната в; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 1 кв.м 8) подвал - комната г; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 6, 7 кв.м 9) подвал, помещение I - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 70, 2 кв.м 10) подвал, помещение I - комната 1а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 7, 7 кв.м 11) подвал, помещение I - комната 5; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 58, 2 кв.м 12) подвал, помещение I - комната 5а; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 21, 7 кв.м 13) подвал, помещение I - комната 6; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 16, 2 кв.м 14) подвал, помещение II - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 83 кв.м 15) подвал, помещение III - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 108, 2 кв.м 16) подвал, помещение III - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 4, 1 кв.м 17) подвал, помещение III - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 3, 1 кв.м 18) подвал, помещение IV - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 61, 9 кв.м 19) подвал, помещение V - комната 1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 38, 1 кв.м 20) подвал, помещение V - комната 2; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 19, 5 кв.м 21) подвал, помещение V - комната 3; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 3, 1 кв.м 22) подвал, помещение V - комната 4; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 1, 4 кв.м 23) подвал - комната г1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 2, 7 кв.м
дата государственной регистрации:	28.08.2015
номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/011/2015-394/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	84 месяца с даты, следующей за датой предоставления кредита
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) от 07.08.2015 №721/3797-0000254-301; Кредитное соглашение от 07.08.2015 №721/3797-0000254
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ДОГОВОР ВАМ (МКИ) № 18900
купи-продажи имущества

«27» декабря 2002г.



Специализированное государственное унитарное предприятие (СГУП) по продаже имущества города Москвы, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Руководителя Азеева Владимира Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Кинокомпания «ФОРУМ» (зарегистрировано Московской регистрационной палатой, свидетельство - № 002.025.923 от 23 января 2001 года, выдано 23 января 2001 года, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным регистрационным номером 1027700310120 от 14 октября 2002, выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве), именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Зотиковой Марины Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

При заключении договора купли-продажи стороны руководствуются Указами Президента РФ от 22.07.94 № 1535, от 06.02.95 № 96, Гражданским кодексом РФ, Постановлением Московской Городской Думы от 02.10.96 № 85, Распоряжением Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы от 23.08.2002г № 4478-р и другими нормативными актами, регулирующими порядок выкупа имущества.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является выкуп нежилого помещения общей площадью 556,2 кв.м (выписка из технического паспорта на здание (строение) № дела 70 литер 12 по состоянию на 31.03.2000г, выдана ТБТИ «Центральное» 23.12.2002г, экспликация форма № 22 выдана ТБТИ «Центральное» 23.12.2002г; подвал пом. I комнаты 1-6; пом. II комнаты 1-3; пом. III комната 1; пом. IV комнаты 1-7; пом. V комнаты 1-6; подвал комнаты а, А, Б, В, Г, г, г1, А1), расположенного по адресу: г. Москва, улица Петровка, дом 17, строение 3, находящегося в государственной собственности г. Москвы

и арендуемого «Покупателем» на основании договора аренды нежилого фонда № 1-1143/2001 от 22.10.2001г.

2.2. Нежилое помещение не является предметом долга и на него не обращено взыскание.

3. ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Взаимоотношения по поводу использования земельного участка, на котором располагается выкупаемый объект, и условия землепользования определяются в договорах, заключаемых «Покупателем» с территориальными органами Москомзема, и регламентируются действующим законодательством.

4. ЦЕНА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Окончательная цена нежилого помещения установлена Распоряжением Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы от 23.08.2002г № 4478-р, с учетом неудовлетворительного технического состояния и независимой оценкой стоимости нежилого помещения, в размере 122,364 (сто двадцать две тысячи триста шестьдесят четыре) доллара США в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ РФ на момент платежа и согласована с «Покупателем».

5. ПОРЯДОК И СРОКИ РАСЧЕТОВ

5.1. «Покупатель» перечисляет на расчетный счет Департамента имущества города Москвы в полном объеме сумму выкупа за приобретаемое в соответствии с п. 2.1. настоящего договора нежилое помещение (указанную в разделе 4 настоящего договора) в размере 122,364 (сто двадцать две тысячи триста шестьдесят четыре) доллара США в рублевом эквиваленте по курсу ЦБ РФ на момент платежа в соответствии с распоряжением Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы от 23.08.2002г № 4478-р.

Назначение платежа - «Стоимость выкупаемого помещения». НДС не облагается.

5.2. Днем оплаты считается день поступления указанной суммы на расчетный счет, указанный в Распоряжении.

6. МОМЕНТ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Право собственности на нежилое помещение переходит к «Покупателю» с момента государственной регистрации, осуществляемой после полной оплаты стоимости выкупаемого нежилого помещения.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА «ПРОДАВЦА»

В соответствии с возложенными на него полномочиями и настоящим договором «Продавец»:

7.1. Продает «Покупателю» в его собственность, без каких-либо изъятий, нежилое помещение в соответствии с п.2.1 настоящего договора.

7.2. Выдает «Покупателю» свидетельство к договору купли-продажи на нежилое помещение при выполнении «Покупателем» п. 8.1. настоящего договора.

Выдача свидетельства к договору купли-продажи осуществляется «Продавцом» после полного поступления денежных средств за выкуп нежилого помещения.

7.3. Осуществляет контроль за соблюдением «Покупателем» обязательств по настоящему договору.

8. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА «ПОКУПАТЕЛЯ»

В соответствии с настоящим договором «Покупатель»:

8.1. Оплачивает стоимость выкупаемого нежилого помещения в сроки, указанные в разделе 5 настоящего договора.

8.2. Осуществляет свою производственную и хозяйственную деятельность в соответствии с действующим законодательством, Уставом и настоящим договором.

8.3. Использует нежилое помещение по существующему назначению. Изменение профиля использования нежилого помещения возможно по согласованию с органами исполнительной власти.

8.4. Соблюдает санитарно-гигиенические и санитарно-противоэпидемические правила и нормы, требования Госпожнадзора.

8.5. Поддерживает в надлежащем техническом состоянии выкупаемое нежилое помещение, инвестируя на эти цели необходимые средства.

8.6. Содержит прилегающие территории в соответствии с нормами, устанавливаемыми органами исполнительной власти.

8.7. Соблюдает архитектурные нормы и требования к рекламно-художественному оформлению и освещению фасада здания, в котором расположено выкупаемое нежилое помещение.

8.8. Не допускает несогласованного с органами исполнительной власти закрытия предприятия на капитальный ремонт и реконструкцию.

Ремонтные и строительные работы, связанные с изменением внешнего облика выкупаемого здания или перепланировкой нежилого помещения, занимаемого предприятием, осуществляются после получения письменного согласия от органа исполнительной власти.

8.9. Заключает договор с жилищной организацией на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг и в 10-дневный срок оповещает балансодержателя об оформлении договора купли-продажи.

8.10. Оформляет в установленном порядке разрешение на возведение и снос постоянных и временных конструкций в нежилых помещениях.

8.11. Имеет право продавать, обменивать, сдавать в аренду, производить иные, не запрещенные законодательством, сделки с выкупаемым в соответствии с настоящим договором нежилым помещением, если указанные действия не нарушают настоящего договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае нарушения «Покупателем» сроков оплаты, предусмотренных настоящим договором, «Покупатель» уплачивает «Продавцу» неустойку в размере 0,3% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки по истечении трех банковских дней с момента заключения договора по день фактической уплаты.

9.2. В случае нарушения «Покупателем» сроков оплаты стоимости выкупаемого нежилого помещения, предусмотренных разделом 5 настоящего договора более, чем на 30 (тридцать) календарных дней, договор может быть расторгнут «Продавцом» в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым через пять дней после направления «Покупателю» письменного уведомления о расторжении, при этом «Покупатель» обязан уплатить «Продавцу» неустойку в размере 10 (Десять) процентов от окончательной цены договора, указанной в разделе 4.

9.3. В случае нарушения «Покупателем» хотя бы одного из требований пп. 8.1., 8.2., 8.3., 8.4., 8.5., 8.6., 8.7., 8.8., 8.9., 8.10. настоящего договора, договор подлежит расторжению в установленном законом порядке.

9.4. При расторжении настоящего договора по вине «Покупателя», последний уплачивает «Продавцу» неустойку в размере 10 (десять) процентов от указанной в разделе 4 настоящего договора окончательной цены нежилого помещения.

Неустойка предоставляется путем перечисления на расчетный счет «Продавца» перед подписанием соглашения о расторжении договора.

9.5. «Продавец» не несет перед «Покупателем» ответственности за убытки, которые могут возникнуть в результате использования «Покупателем» приобретенного у «Продавца» нежилого помещения.

9.6. В случае расторжения договора «Покупатель» возвращает «Продавцу» имущество, указанное в п.2.1. настоящего договора, а денежные средства, полученные в качестве оплаты за имущество, возвращаются «Покупателю» получателем платежей.

9.7. «Покупатель» обязан письменно уведомлять «Продавца» об изменении своего адреса и других реквизитов в 30-дневный срок после регистрации данных изменений.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

Все споры между сторонами передаются на рассмотрение в Арбитражный суд г.Москвы.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

11.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются по соглашению сторон исключительно в письменной форме.

11.3. Настоящий договор вступает в действие с момента подписания обеими сторонами.

11.4. Обязательства «Покупателя», предусмотренные разделом 8 настоящего договора, бессрочны, если иное не предусмотрено текстом настоящего договора или дополнительными соглашениями к нему.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ

СГУП по продаже
имущества
города Москвы

ПОКУПАТЕЛЬ

ООО «Кинокомпания
«ФОРУМ»

119180, г. Москва,
ул. Большая Полянка,
д.41, строения 1-2

123007, г. Москва,
Хорошевское шоссе,
дом 46

ИНН 7702000406
ОАО "Московский муниципальный банк- Банк Москвы",
р/с 40603810900170000083,
к/с 30101810500000000219,
БИК 044525219

ИНН 7714195453
КБ "КРАСБАНК" г. Москва,
р/с 40702810000000001423,
к/с 30101810500000000556,
БИК 044585556

ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ

СГУП по продаже
имущества
города Москвы



[Handwritten signature]
В.В. Авеков

ПОКУПАТЕЛЬ

ООО "Кинокомпания
"ФОРУМ"



[Handwritten signature]
М.А. Зотикова

4

Приложение № 2

Приложение 1
 к постановлению Правительства Москвы
 от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
 Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УТИ Центральное УТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 70/12 Литер -
 по состоянию на 30.11.2010 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00019588		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Петровка	
Дом	17	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	3
Общая площадь всего (кв.м.)	2976,8	Количество квартир	22
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	382,6	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	350,2	Год постройки	1909
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5
вент. камер	-	Подземных этажей	1
дофиток помещений	32,4	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	612,5
Площадь застройки (кв.м.)	727	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	1494,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	673,9 -



02 10 10 0111844

5

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФЮ для физического лица)	ООО "КИНОКОМПАНИЯ "ФОРУМ" по св-ву 555,6 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	497,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	497,7
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Кроме того за итогом площадь комнат не входящих в общую площадь 57,9 кв.м.

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

Дауд
 Валентина Ивановна
 Зам. начальника
 Центрального ТБТИ г. М.
 6.12.2010 Подпись

Исполнитель

Мальшева М.В.

6.12.2010 Подпись

Инженер-проектировщик
 строительной организации
 ООО "С.А."



Handwritten signature

6

Приложение № 3

Центральное ТБТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Петровка, 17, стр.3

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 18.01.2007
 Сведения об обременении: залог
 Акт Мосжилинспекции
 по переустройству объекта нежилого назначения
 от 21.12.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	кабинет	70,2	70,2					250
	1а	кабинет	7,7	7,7					
	5	кабинет	58,2	58,2					
	5а	кабинет	21,7	21,7					
	6	коридор	16,2		16,2				
Итого по помещению			174,0	157,8	16,2				
---Нежилые помещения всего			174,0	157,8	16,2				
в т.ч. Учрежденческие			174,0	157,8	16,2				

Помещение N II Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 18.01.2007
 Сведения об обременении: залог
 Акт Мосжилинспекции
 по переустройству объекта нежилого назначения
 от 21.12.2005

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	кабинет	83,0	83,0					250
Итого по помещению			83,0	83,0					
---Нежилые помещения всего			83,0	83,0					
в т.ч. Учрежденческие			83,0	83,0					

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



В 02 10 10 0111843

По адресу: ул. Петровка, 17, стр.3

стр. 2

Помещение N III Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 18.01.2007
 Сведения об обременении: залог
 Акт Мосжилвизитации
 по переустройству объекта нежилого назначения
 от 21.12.2005

ф.25

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.	
п	1	кабинет	108,2	108,2				учрежд.	250
	2	умывальная	4,1				4,1	учрежд.	
	3	уборная	3,1				3,1	учрежд.	
Итого по помещению			115,4	108,2	7,2				
---Нежилые помещения всего			115,4	108,2	7,2				
в т.ч. Учрежденческие			115,4	108,2	7,2				

Помещение N IV Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 18.01.2007
 Сведения об обременении: залог
 Акт Мосжилвизитации
 по переустройству объекта нежилого назначения
 от 21.12.2005

ф.25

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.		
п	1	кабинет	61,9	61,9				учрежд.	250	
Итого по помещению			61,9	61,9						
---Нежилые помещения всего			61,9	61,9						
в т.ч. Учрежденческие			61,9	61,9						

по адресу: ул. Петровка, 17, стр.3

стр. 3

Помещение N V Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 18.01.2007
 Сведения об обременении: залог
 Акт Мосжилинспекции
 по переустройству объекта нежилого назначения
 от 21.12.2005

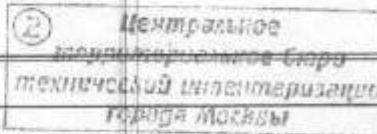
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	кабинет	38,1	38,1					250
	2	кабинет	19,5	19,5					
	3	умывальная	3,1		3,1				
	4	уборная	1,4		1,4				
	5	уборная	1,3		1,3				
Итого по помещению			63,4	57,6	5,8				
---Нежилые помещения всего			63,4	57,6	5,8				
в т.ч. Учрежденческие			63,4	57,6	5,8				

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	а	сход в подвал	3,9						
	А	клетка лестнич	23,6						
	В	клетка лестнич	10,9						
	в	коридор	6,7						
	в	санузел	2,1						
	в1	санузел	1,3						
	г	пом.подсобное	5,7						
	г1	санузел	2,7						
Итого			497,7	468,5	29,2				
---Нежилые помещения всего			497,7	468,5	29,2				
в т.ч. Учрежденческие			497,7	468,5	29,2				

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	57,9	
в том числе:		
по лестницам	34,5	

Handwritten signature

9

По адресу: ул. Петровка, 17, стр.3

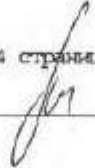
стр. 4

по коридорам	6,7
по прочим	16,7

Экспликация на 4 страницах

6.12.2010 г.

Исполнитель _____

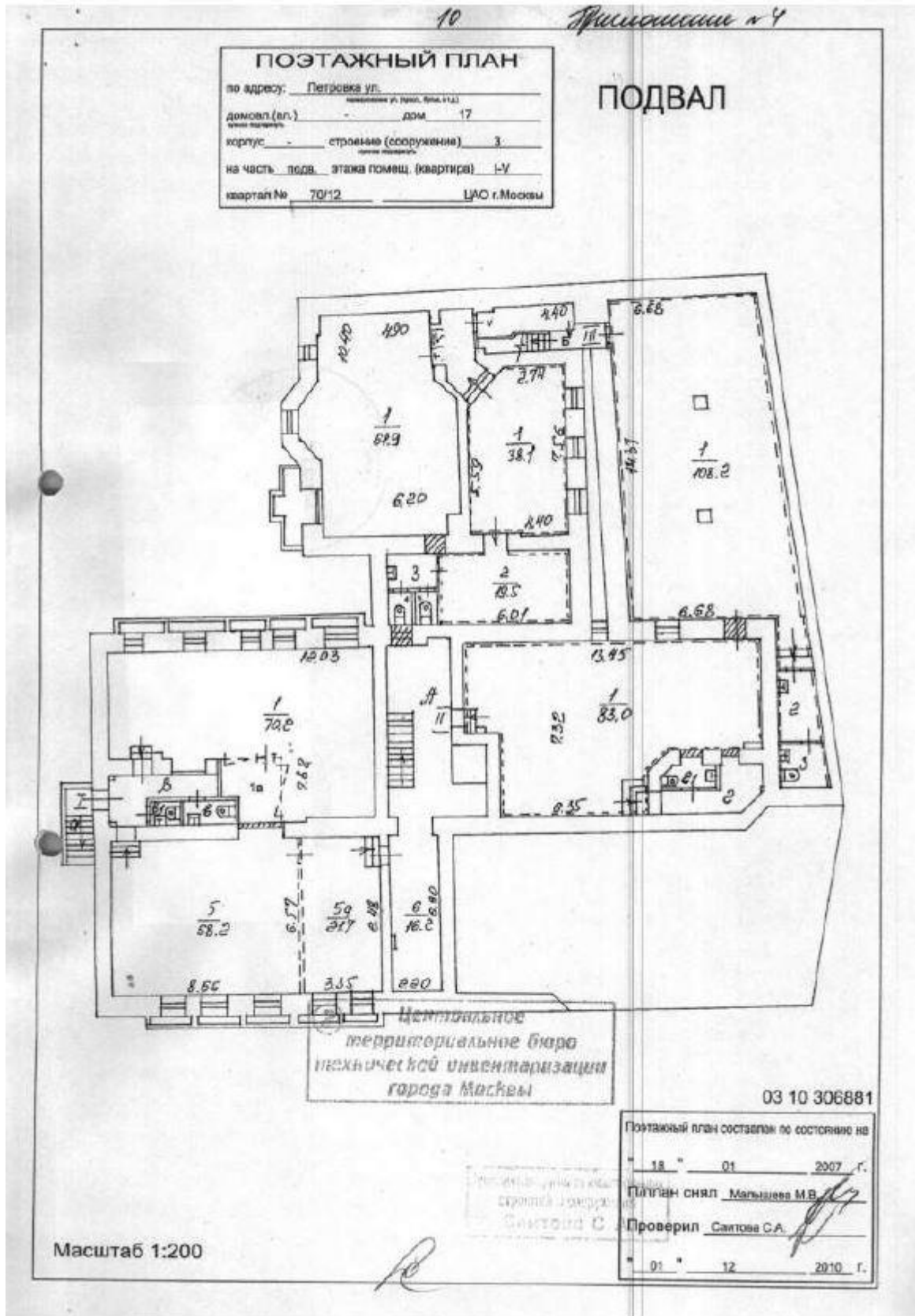


Мальцева М.В.

03 10 306881

Проинформировано, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов





ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ №721/3797-0000254 – з01

Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации № 1623, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель», в лице Директора Дополнительного офиса «Багратионовский» Банка ВТБ 24 (публичное акционерное общество) Бурлаковой Марины Павловны, действующей на основании доверенности за номером 3045, выданной «27» октября 2014 года, удостоверенной 27 октября 2014 года нотариусом города Москвы Шабариной Еленой Вячеславовной, за реестровым номером № 4-371, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Кинокомпания «Форум», далее именуемое «Залогодатель», в лице Генерального директора Зотиковой Марины Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор об ипотеке (далее – Договор) о нижеследующем:

I ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодержатель и Общество с ограниченной ответственностью «Кинокомпания «Форум» (далее именуемый «Заемщик») заключили в г. Москва Кредитное соглашение №721/3797-0000254 от «07» августа 2015 года (далее именуемое «Кредитное соглашение», «Соглашение») на следующих условиях:

1.1.1. сумма Кредита: Рублевый эквивалент остатка ссудной задолженности по кредитному соглашению №721/2098-0000139 от 01.08.2007г., заключенном между ООО "Кинокомпания "Форум" и ВТБ24 (ПАО), по курсу Банка на дату выдачи кредитных средств,

1.1.2. процентная ставка по Кредиту: 17 (Семнадцать) годовых,

1.1.3. комиссия за предоставление Кредита: 0 (Ноль) процентов от суммы Кредита,

1.1.4. срок Кредита: 84 (Восемьдесят четыре) месяца с даты, следующей за датой предоставления Кредита,

1.1.5. Погашение Кредита и уплата процентов осуществляется Заемщиком в соответствии с Порядком погашения кредита и уплаты процентов, определяемым согласно следующему расчету:

1.1.5.1. Все платежи Заемщика, за исключением платежей, указанных в п.1.1.5.2, включают в себя суммы в погашение Основного долга, суммы причитающихся к погашению процентов, рассчитанные в соответствии с условиями Кредитного соглашения, и являются Аннуитетными.

1.1.5.2. 0 (Ноль) первых платежей Заемщика включает(ют) только суммы причитающихся к погашению процентов, рассчитанных в соответствии с условиями Кредитного соглашения.

1.1.5.3. Размер Аннуитетного платежа Заемщика (кроме последнего платежа) определяется по формуле:

$$\text{Аннуитетный платеж} = K \times \frac{\prod_{t=1}^n (1 + i_t)}{\sum_{j=1}^{n-1} \prod_{t=j+1}^n (1 + i_t) + 1}$$

где:

K – сумма Основного долга,

n – количество Аннуитетных платежей Заемщика, рассчитанное в соответствии с п.п.1.3 Кредитного соглашения,

1.1.5.5, 1.1.5.6,

t – порядковый номер Аннуитетного платежа Заемщика,

i_t – процентная ставка для Аннуитетного платежа, рассчитанная исходя из годовой процентной ставки, указанной в

п.1.4 Кредитного соглашения, для срока (в днях) между датой Аннуитетного платежа с порядковым номером t и датой предыдущего платежа с порядковым номером t-1 (при t=0 за дату платежа принимается дата последнего платежа, включающего только суммы причитающихся, в соответствии с п. 1.8.2 Кредитного соглашения, к погашению процентов, а при отсутствии таких платежей – дата предоставления Кредита);

$\prod_{i=k}^N a$ – произведение N-k+1 сомножителей a_k, a_{k+1}, ..., a_N;

$\sum_{i=k}^N a$ – сумма N-k+1 слагаемых a_k, a_{k+1}, ..., a_N.

Пример расчета Аннуитетного платежа:


K=100000;

n = 3;

Годовая процентная ставка = 36,5%;

Дата предоставления Кредита = 01.01.1999;

Даты платежей (количество дней между датой предоставления Кредита/датой предыдущего Аннуитетного платежа и датой текущего Аннуитетного платежа): 10.02.1999 (31), 01.03.1999 (19), 05.04.1999 (35);

Залогодержатель 
 Директор Дополнительного офиса
 «Багратионовский» Банка ВТБ 24
 (публичное акционерное общество)
 Бурлакова Марина Павловна

Залогодатель 
 Генеральный директор
 ООО «Кинокомпания «Форум»
 Зотикова Марина Анатольевна

Рахманова В.Н.

07.08.15 СЗЕВ

$$i_1 = \frac{0,365}{365} * 31 = 0,031$$

$$i_2 = \frac{0,365}{365} * 19 = 0,019$$

$$i_3 = \frac{0,365}{365} * 35 = 0,035$$

$$\text{Аннуитетный платеж} = K \frac{(1 + 0,031)(1 + 0,019)(1 + 0,035)}{(1 + 0,019)(1 + 0,035) + (1 + 0,035) + 1} = 35193,45.$$

1.1.5.4. При расчете, согласно п.1.1.5.3, размера Аннуитетного платежа производится округление дробной части результата вычисления в большую сторону.

1.1.5.5. Первый платеж Заемщик производит через 1 (один) месяц с даты предоставления Кредита.

1.1.5.6. Последующие платежи Заемщика в течение срока Кредита осуществляются в сроки, определяемые периодом в 1 (один) месяц с даты предыдущего платежа.

1.1.5.7. Размер Аннуитетного платежа подлежит перерасчету на основании вышеуказанной формулы только согласно условиям Кредитного соглашения, в том числе при осуществлении Заемщиком частичного досрочного исполнения обязательств в соответствии с п.5.8 «Особых условий» Кредитного соглашения.

1.1.5.8. В случае, если размер последнего платежа, исчисленный на основании вышеуказанной формулы, отличается от полного фактического объема обязательств Заемщика по Кредитному соглашению, то данный последний платеж определяется равным полному фактическому объему обязательств Заемщика на дату последнего платежа.

1.1.5.9. Кредитор обязуется предоставить Заемщику информационный График погашения Кредита и уплаты процентов, рассчитанный в соответствии с п.1.1.5, в течение 10 (десяти) дней с даты предоставления Кредита, а также в течение 10 (десяти) дней с даты возникновения обстоятельств, предусмотренных в соответствии с п.п. 2.4, 2.5, 5.6, 5.8 «Особых условий» Соглашения.

1.1.6. неустойка по просроченной задолженности по Основному долгу, а также процентам и/или Комиссиям по Кредиту, начисленным в соответствии с Кредитным соглашением: 0,09 процента, начисляемых на сумму соответствующей просроченной задолженности по Кредиту за каждый день просрочки.

1.2. В обеспечение исполнения обязательств Заемщика, принятых им по Соглашению, Залогодатель предоставляет Залогодержателю в залог следующие права и имущество.

1.2.1. Нежилое помещение (далее – «Нежилое помещение»), расположенное по адресу: г. Москва, улица Петровка дом 17, строение 3, общей площадью 555,6 кв.м., подвал ком. а, А, Б, В, в, в1, г, г1, пом. I ком. 1, Ia, 5, 5а, 6, пом. II ком. 1, пом. III ком. 1,2,3, пом. IV ком. 1, пом. V ком. 1,2,3,4,5.

1.2.1.1. Нежилое помещение принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о Государственной регистрации права, бланк 77АЖ 102670, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 16 августа 2007 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» февраля 2003 года сделана запись регистрации в ЕГРП от «26» февраля 2003г. № 77-01/01-078/2003-996, кадастровый номер объекта 186030, условный номер 186030 (Приложение №1).

1.2.1.2. Общая площадь Нежилого помещения составляет 555,6 (Пятьсот пятьдесят пять целых шесть десятых) кв.м. в соответствии с Выпиской из технического паспорта, выданной Территориальным БТИ Центральное ТБТИ (далее – Уполномоченный орган) «06» декабря 2010 г. (Приложение №2).

1.2.1.3. Нежилое помещение состоит из подвала, как он описан в экспликациях, снятых Уполномоченным органом «06» декабря 2010 г. (Приложение №3).

1.3. Стороны пришли к соглашению, что залоговая стоимость Нежилого помещения составляет 35,695,200.00 (Тридцать пять миллионов шестьсот девяносто пять тысяч двести) рублей

1.5. Стороны пришли к соглашению, что залоговая стоимость Предмета залога составляет 35,695,200.00 (Тридцать пять миллионов шестьсот девяносто пять тысяч двести) рублей.

II. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ОБ ИПОТЕКЕ

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. В Договоре применяются те же термины и определения, что и в Соглашении, а также следующие:


«**Законодательство**» означает законодательные и иные нормативные акты, действующие на территории Российской Федерации, в том числе нормативные акты Центрального банка Российской Федерации и иных уполномоченных государственных органов, международные соглашения, действующие в Российской Федерации.

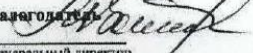
«**Комиссия**» означает любой вид вознаграждения, помимо процентов по Кредиту, уплачиваемый Заемщиком Кредитору в соответствии с Кредитным соглашением.

«**Кредит**» означает денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику на условиях платности, срочности и возвратности в соответствии с условиями Кредитного соглашения.

«**Основной долг**» означает на любую дату действия Кредитного соглашения предоставленную и непогашенную Заемщиком сумму Кредита.

«**Рабочий день**» означает рабочий день по Законодательству, в который кредитные организации Российской Федерации открыты для совершения банковских операций.

Залогодержатель 
 Директор Дополнительного офиса
 «Багратионовский» Банка ВТБ 24
 (публичное акционерное общество)
 Булакова Марина Павловна

Залогодатель 
 Генеральный директор
 ООО «Кэпокомпания «Фонум»
 Зотикова Марина Анатольевна



3

«Предмет залога» означает права и имущество Залогодателя, закладываемые им в пользу Залогодержателя в соответствии с Договором.

2.2. При использовании терминов, толкования которых приведены в пункте 2.1., и других терминов, специальное толкование которых содержится в Договоре, в единственном или множественном числе, их значение не будет меняться за исключением тех случаев, когда контекст определяет иное значение.

3. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

3.1. Предмет залога обеспечивает требования Кредитора в том объеме, в каком они существуют по Соглашению к моменту их фактического удовлетворения, включая основной долг, проценты, комиссии, неустойки и прочие расходы.

3.2. В случае частичного исполнения Заемщиком обязательств по Соглашению залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обязательств.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Залогодатель обязуется:

4.1.1. Не распоряжаться Предметом залога без письменного согласия Залогодержателя, в том числе не сдавать его в аренду, не передавать в безвозмездное пользование или по соглашению с другим лицом не предоставлять ему право ограниченного пользования Предметом залога, не обременять Предмет залога правами третьих лиц;

4.1.2. Не совершать действий, противоречащих условиям Договора, которые влекут утрату или повреждение Предмета залога или уменьшение его стоимости;

4.1.3. Принимать меры, необходимые для защиты Предмета залога от посягательств со стороны третьих лиц; сообщать Залогодержателю о действиях третьих лиц против Предмета залога и/или об их притязаниях на него, нести все необходимые расходы по урегулированию возникших конфликтов для защиты Предмета залога.

4.1.4. В случае возникновения спора с третьими лицами о Предмете залога добросовестно выполнять свои процессуальные обязанности, включая представление доказательств, подтверждающих принадлежность Предмета залога Залогодателю;

4.1.5. Сообщать Залогодержателю сведения об изменениях, происходящих в Предмете залога, незамедлительно предоставлять Залогодержателю по его требованию информацию о Предмете залога;

4.1.6. Истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии с положениями Законодательства;

4.1.7. Без промедления производить или обеспечивать уплату всех налогов, пошлин, а также любых иных платежей, исчисленных в связи или относящихся каким-либо образом к Предмету залога, предоставлять Залогодержателю документы, подтверждающие совершение Залогодателем всех указанных платежей;

4.1.8. Незамедлительно сообщать Залогодержателю в письменной форме обо всех сведениях, полученных Залогодателем от третьих лиц и касающихся любого предложения или обязательного к исполнению решения (распоряжения, постановления, определения, указания и т.д.) государственного органа или органа местного самоуправления о передаче Предмета залога или его части в собственность (независимо от способа такой передачи) или владение какому-либо третьему лицу, либо предложения о передаче каких-либо прав в отношении Предмета залога или его части третьим лицам;

4.1.9. Содействовать Залогодержателю в осуществлении контроля за выполнением Залогодателем условий Договора, способствовать представителям Залогодержателя в реализации права проверки по документам и фактически наличия, состояния и условий содержания Предмета залога; предоставить такие документы в семидневный срок со дня получения запроса Залогодержателя, а при проверке на месте – незамедлительно;

4.1.10. Обеспечить свободный доступ Залогодержателю к месту нахождения Предмета залога для проведения осмотра и проверки условий его содержания;

4.1.11. Совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности заложенного Права аренды;

4.1.12. Не совершать действий, влекущих прекращение Права аренды или уменьшение его стоимости;

4.1.13. Проводить ремонтно-строительные работы, в том числе капитальный ремонт Предмета залога, при наличии письменного согласия Залогодержателя, в том числе по срокам, объему таких работ и иным условиям их проведения.

4.1.14. Исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

4.2. Залогодержатель имеет право:

4.2.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Предмета залога, а также получать от Залогодателя любые документы прямо или косвенно, подтверждающие права Залогодателя на Предмет залога, а также позволяющие установить наличие, состояние и условия содержания Предмета залога;

4.2.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения и обеспечения сохранности Предмета залога;

4.2.3. Вступать в качестве третьего лица в дело, в котором рассматривается иск о Предмете залога;


4.2.4. В случае неприятия Залогодателем необходимых мер защиты Предмета залога от посягательств со стороны третьих лиц, самостоятельно принимать меры, необходимые для защиты Предмета залога от нарушений со стороны третьих лиц;


4.2.5. Требовать от Залогодателя выполнения иных обязательств, предусмотренных Договором.

4.3. Залогодатель сохраняет право владеть, пользоваться и распоряжаться Предметом залога с соблюдением условий Договора.

5. СТРАХОВАНИЕ

5.1. Залогодатель обязуется осуществлять страхование Предмета залога от рисков утраты и повреждения на сумму не менее залоговой стоимости имущества, но не более действительной стоимости Предмета залога.

Залогодержатель 
 Директор Дополнительного офиса
 «Багратионовский» Банка ВТБ 24
 (публичное акционерное общество)
 Бурлакова Марина Павловна

Залогодатель 
 Генеральный директор
 ООО «Кинокомпания «Форум»
 Зотикова Марина Анатольевна

5.2. Предмет залога должен быть застрахован в страховой компании, отвечающей требованиям Залогодержателя, размещенным на официальном сайте Залогодержателя (www.vtb24.ru).

5.3. В договоре страхования в качестве выгодоприобретателя должен быть указан Залогодержатель.

5.4. Предмет залога должен быть застрахован на срок действия настоящего Договора.

5.4.1. При сроке Кредита до 12 (Двенадцати) месяцев (включительно) срок страхования Предмета залога в пользу Банка должен соответствовать сроку Кредита, указанному в п.1.1.4 раздела «Общие условия» настоящего Договора. При сроке Кредита свыше 12 (Двенадцати) месяцев общий срок договора страхования Предмета залога в пользу Банка может быть разбит на периоды страхования не менее 1 (Одного) года каждый, при этом последний период должен соответствовать сроку, оставшемуся до истечения срока Кредита, указанного в п.1.1.4 раздела I «Общие условия» настоящего Договора. В последнем случае страховая премия может оплачиваться в дату начала каждого периода страхования за соответствующий период страхования, при этом страховая премия за первый период страхования должна быть уплачена Залогодателем в дату заключения договора страхования.

5.4.2. Залогодатель вправе принять решение о смене страховой компании в течение срока Кредита и расторгнуть договор страхования досрочно при условии одновременного заключения им нового договора страхования со страховой компанией, которая соответствует требованиям Банка.

5.5. Залогодатель обязуется:

5.5.1. заключить договор страхования до даты предоставления Заемщику Кредита по Кредитному соглашению.

5.5.2. информировать Залогодержателя обо всех предлагаемых изменениях и дополнениях в договоре страхования.

5.5.3. передать Залогодержателю подлинник страхового полиса и копии документов, подтверждающих оплату страховой премии, в течение 3 (трех) Рабочих дней с даты заключения договора страхования.

5.5.4. не осуществлять замену выгодоприобретателя без письменного согласия Залогодержателя.

5.5.5. обеспечить наличие действующего и действительного договора страхования Предмета залога в течение срока, указанного в п.5.4.

5.6. В случае утраты (гибели) или повреждения Предмета залога полностью или частично:

5.6.1. если Залогодержатель не сочтет необходимым получить страховое возмещение в соответствии с договором страхования, Залогодатель вправе в течение пяти дней с момента гибели или повреждения Предмета залога восстановить Предмет залога или заменить его с согласия Залогодержателя другим имуществом, равным по стоимости утраченному, а также застраховать его на условиях, согласованных с Залогодержателем. После выполнения указанных условий Залогодержатель проинформирует страховую компанию о передаче Залогодателю права получения / отказа от получения страхового возмещения по договору страхования.

5.6.2. если Залогодержатель сочтет необходимым получить страховое возмещение в соответствии с договором страхования, Стороны договорились о том, что полученное страховое возмещение в валюте Российской Федерации будет направлено на прекращение (полное или частичное) обязательств Заемщика перед Залогодержателем по Кредитному соглашению. Размер прекращения обязательств Заемщика будет определен Залогодержателем. Залогодержатель немедленно сообщит Залогодателю о полном или частичном прекращении обязательств Заемщика по Кредитному соглашению.

6. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

6.1. В случае неисполнения Заемщиком обязательств по Кредитному соглашению Залогодержатель приобретает право обратиться с иском на Предмет залога в порядке, предусмотренном Законодательством.

6.2. Залогодержатель вправе обратиться с иском на Предмет залога до наступления срока исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному соглашению при наступлении условий досрочного истребования, указанных в Кредитном соглашении.

6.3. Залогодержатель может обратиться с иском как на все имущество и права, составляющие Предмет залога, так и на какие-либо части из них, сохраняя возможность впоследствии обратиться с иском на другие права и имущество, составляющие Предмет залога.

6.4. Залогодатель вправе в любое время до момента реализации Предмета залога прекратить обращение с иском на него путем исполнения обязательств по Кредитному соглашению.

7. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

7.1. Реализация Предмета залога, на которое обращается с иском, осуществляется в соответствии с гражданским и гражданским процессуальным законодательством и иными правовыми актами Российской Федерации.

7.2. Если сумма, полученная от реализации Предмета залога, превышает размер требований Залогодержателя по Кредитному соглашению и Договору, разница возвращается Залогодателю.

8. ЗАМЕНА ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ЗАЛОГА.

8.1. Залог (ипотека) сохраняет силу, если Предмет залога переходит к третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных Законодательством.

8.2. Залог (ипотека) сохраняет силу в случае уступки Заемщиком требований по Соглашению либо перевода Заемщиком обязательств (перевод долга) по Соглашению третьим лицам.

8.3. Замена Предмета залога Залогодателем допускается только с согласия Залогодержателя.

8.4. Последующий залог Предмета залога не допускается.

8.5. Право залога (ипотеки) прекращается:

- при прекращении обеспеченных залогом (ипотекой) обязательств;

Залогодержатель

Директор Дополнительного офиса
«Багратионовский» Банка ВТБ 24
(публичное акционерное общество)
Бурлакова Марина Павловна

Залогодатель

Генеральный директор
ООО «Кинокомпания «Форум»
Зюпкина Марина Анатольевна

- в иных случаях, предусмотренных Законодательством.⁵

9. РАСХОДЫ

- 9.1. Расходы в связи с обращением взыскания и реализацией Предмета залога подлежат возмещению Залогодателем, в том числе за счет Предмета залога.
9.2. Оплата регистрационных пошлин и каких-либо иных сборов в связи с Договором осуществляется Залогодателем.

10. ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ


- 10.1. Изменения и дополнения к Договору действительны при условии составления их в письменной форме и подписании уполномоченными лицами.

11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 11.1. Стороны будут стремиться к разрешению спорных вопросов по Договору путем переговоров.
11.2. Споры или разногласия по вопросам, вытекающим из Договора, по которым Стороны не достигли договоренности, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Предмета залога в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Договор составлен и подлежит толкованию в соответствии с Законодательством.
12.2. Договор действует с даты его подписания сторонами и до момента исполнения Заемщиком своих обязательств по Соглашению.
12.3. Все изменения и дополнения к Договору должны быть оформлены в письменном виде за подписью уполномоченных представителей Сторон и являются неотъемлемой частью Договора.
12.4. Любые изменения и дополнения к Кредитному соглашению считаются принятыми Залогодателем без изменения Договора. При этом Залогодатель согласен отвечать перед Залогодержателем по Кредитному соглашению в случае изменения им в одностороннем порядке процентной ставки по Кредиту в соответствии с Кредитным соглашением, в том числе при ее повышении не более чем на 3% годовых в случае невыполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных в п.1.7 «Общих условий» Кредитного соглашения.
12.5. Если какое-либо положение Договора становится или признается недействительным или не соответствующим Законодательству вследствие внесения в него изменений и/или дополнений, все остальные положения Договора остаются в силе.
12.6. Стороны обязуются не раскрывать содержание Договора и любую информацию, относящуюся к его исполнению, третьим лицам, за исключением случаев, прямо предусмотренных Законодательством, а также если иное не будет предварительно согласовано между Сторонами в письменной форме. Данное положение не распространяется на общедоступную информацию, информацию, которая станет общеизвестна третьим лицам не по вине Сторон, а также на правоотношения:
- возникающие в случае совершения Залогодержателем уступки или залога прав по Кредитному соглашению, когда новому кредитору (залогодержателю) передаются все документы, обеспечивающие права Залогодержателя по Кредитному соглашению, документы, удостоверяющие права требования Залогодержателя, а также сообщаются сведения, имеющие значение для осуществления требований кредитора (в том числе копии документов, содержащихся в кредитном деле Заемщика);
- Залогодержателя и юридического лица, привлеченного Залогодержателем для сбора просроченной задолженности по Кредиту, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному соглашению;
- Залогодержателя и юридического лица, привлеченного Залогодержателем в целях обслуживания платежей Заемщика по исполняемому им денежному обязательству;
- возникающие в случае передачи Залогодержателем операторам сотовой и телефонной связи, организациям почтовой связи при информировании о платежах по Кредитному соглашению.
12.7. Залогодатель ознакомлен с условиями Кредитного соглашения, Порядком погашения Кредита и уплаты процентов и имеет их копии.

Залогодержатель

Директор Дополнительного офиса
«Багратионовский» Банка ВТБ 24
(публичное акционерное общество)
Бурдакова Марина Павловна

Залогодатель

Генеральный директор
ООО «Кинизкомпания «Форум»
Зотикова Марина Анатольевна

Amre

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Залогодержатель:

**Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество)
 Дополнительный офис «Багратионовский»**

Адрес местонахождения:
 101000, Москва, ул. Мясницкая, д. 35
Почтовый адрес:
 121096, Москва, ул. Барклая, д. 7/1
 Корр./счет №30101810100000000716
 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
 БИК 044525716
 ИНН 7710353606
 ОГРН 1027739207462

Залогодатель :

**Общество с ограниченной ответственностью
 «Кинокомпания «Форум»**

Адрес местонахождения:
 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.46
Почтовый адрес:
 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.46
 Тек. руб./счет № 40702-810-1-6700-0000972
 в ВТБ24 (ПАО)
 Тек. вал./счет № 40702-840-4-6700-0000972
 в ВТБ24 (ПАО)
 ИНН 7714195453
 ОГРН 1027700310120

Договор заключен в г. Москва седьмое августа две тысячи пятнадцатого года в трех подлинных экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Залогодателя, один – у Залогодержателя, один – у органа, осуществляющего государственную регистрацию.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 № 44
 Присланы государственная регистрация
Предоставленной ипотеки
 Дата регистрации: 28.08.2015
 № 44-44/011/2015-394/1
 ЕРМОЛОВА О. И.
 (И.О.У.)

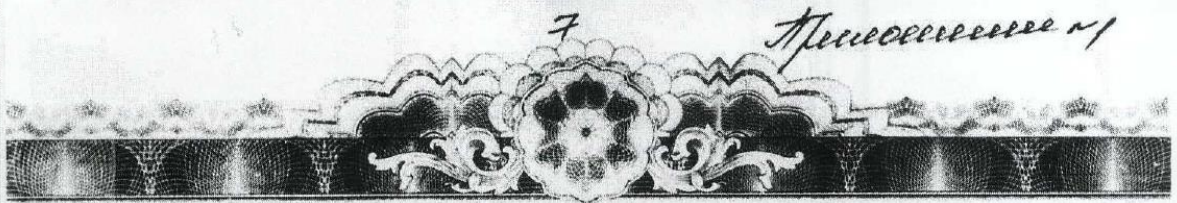
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 № 44
 Присланы государственная регистрация
Предоставленной ипотеки
 Дата регистрации: 10.08.2014
 № 44-44-18/011/2014-169
 ЕРМОЛОВА О. И.
 (И.О.У.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 № 44
 Присланы государственная регистрация
Предоставленной ипотеки
 Дата регистрации: 10.08.2014
 № 44-44-12/011/2014-638
 ЕРМОЛОВА О. И.
 (И.О.У.)


Залогодержатель
 Директор Дополнительного офиса «Багратионовский» Банка ВТБ 24 (публичное акционерное общество)
 Буракова Марина Павловна


Залогодатель
 Генеральный директор
 ООО «Кинокомпания «Форум»
 Зотикова Марина Анатольевна

Лавров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " 16 АВГ 2007 " г.

Документы-основания: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ВАМ(МКИ)№18900 от "27" декабря 2002 г. СО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННЫМ УНИТАРНЫМ ПРЕДПРИЯТИЕМ ПО ПРОДАЖЕ ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Субъект (субъекты) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КИНОКОМПАНИЯ "ФОРУМ"
ИНН: 7714195453
Место нахождения: 123007, г МОСКВА, ш. ХОРОШЕВСКОЕ, д. 46
Зарегистрировано: 23.01.2001г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, Св-во № 002.025.923

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ПЕТРОВКА, д.17, стр.3
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 555,6 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

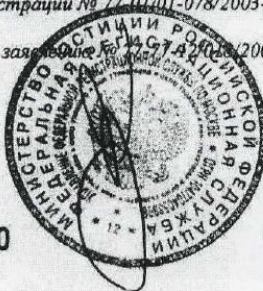
Кадастровый (или условный) номер: 186030

Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА, ЗАЛЮГ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 26 " февраля 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/01-078/2003-996

16 АВГ 2007 » года внесены изменения по заявлению № 77-01/01-078/2007-687

Регистратор



ЛИГАЙ В.О.

Серия 77АЖ 102670

15. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Москва «08» июня 2015 года
 Я, Кимов Иван Александрович,
(Фамилия, Имя, Отчество)
 представитель компании ООО «А-Эксперт-Консалтинг»,
(наименование оценочной организации)
 совместно с указанным ниже представителем

(Должность)

(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 555,6 кв. м,
 расположенного по адресу: г. Москва, ул. Гусевская, д. 17 стр. 3
(адрес местоположения объекта)

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в _____ подлинном экземпляре на русском языке, имеющих
 одинаковую юридическую силу.
 Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены
 и возражений не имеют.

*Вам произведен только внешний
осмотр*

При осмотре присутствовали:

Собственник /
 представитель собственника: _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)
 Представитель оценочной
 компании: Кимов И.А. _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)
 _____ : _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)