

ИП Струков Александр Викторович  
СРОО НП «Экспертный совет», реестровый №1318  
ОГРНИП 316574900052461, ИНН 280602442179  
Адрес регистрации: 302025, г. Орел, ул. Московское шоссе, д. 163 А, кв. 45  
Почтовый адрес: 302030, г. Орел, ул. Пушкина, д.33а (3 этаж)  
Тел.: 8-930-861-90-04; E-mail: a.v.strukov@yandex.ru

# ОТЧЕТ

## № 01-10-18

о результатах определения рыночной стоимости

**Заказчик:** Общество с ограниченной ответственность «Юника  
Инвест»

**Исполнитель:** ИП Струков Александр Викторович

**Дата оценки:** 05 октября 2018 года

**Дата составления отчета:** 25 октября 2018 года

**Уважаемый Александр Николаевич!**

В соответствии с заключенным между нами договором ИП Струков Александр Викторович произведена оценка Имуущества, представленного в п. 2.1 на стр. 9 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Юника Инвест» на праве собственности, с целью принятия управленческих решений (реализации конкурсной массы должника с торгов).

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся перечень и описание объектов оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объектов оценки.

Расчеты проведены по состоянию на **05 октября 2018 года**. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 03 октября 2018 года по 25 октября 2018 года.

Специалист, участвовавший в подготовке отчета, имеет документы о профессиональном образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

ИП Струков Александр Викторович осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку производит Струков Александр Викторович, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 1318 от 30 апреля 2014г. (стаж работы в оценке с 2010 года).

Профессиональная деятельность Оценщика, выполнившего работы по оценке, застрахована Страховое акционерное общество «ВСК»: страховой полис № 1700SB4002909, срок действия: с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

– Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.

– Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.

2. Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

Характеристика имущества, анализ рынка имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, поэтому оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность этой информации.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов оценщик пришел к следующему заключению:

**рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 9 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Юника Инвест» на праве собственности, по состоянию на 05 октября 2018 года составляет с учетом округления:**

**1 544 280 000 руб. 00 коп.**

**Один миллиард пятьсот сорок четыре миллиона двести восемьдесят тысяч рублей 00 коп\***

*\* Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.*

В том числе:

Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 278,2 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль подвала - помещение XVII, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2121	62 238 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2089,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение IX, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2122	793 270 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2060,1 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 5 этажа - помещение V; этаж 5 - помещение V, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2120	560 701 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 280,5 кв. м, этаж 6, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1868	76 191 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 176,7 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1869	51 046 000
<b>ИТОГО</b>			<b>1 543 446 000</b>

Движимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Коммутатор NETGEAR GS752TP-100EUS 48GA+4SFP	00000003	32 000
2	Лифт Пассажирский ПП-0411Щ	00000004	754 000
3	Ноутбук ASUS K501UX-FI081T	00000002	48 000
<b>ИТОГО</b>			<b>834 000</b>

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист-оценщик



Струков А.В.

## СОДЕРЖАНИЕ:

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>6</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>9</b>
<b>3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>11</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>12</b>
<b>5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>13</b>
<b>6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>15</b>
<b>7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ</b> .....	<b>16</b>
7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины.....	16
7.2 Этапы проведения оценки.....	20
<b>8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА</b> .....	<b>22</b>
8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	22
8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных .....	22
8.3 Акт осмотра объекта оценки .....	23
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	23
8.5 Правовое описание объекта оценки.....	30
8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки .....	33
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>35</b>
<b>9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ</b> .....	<b>35</b>
9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации .....	35
9.1.2 Социально-экономическое положение г. Москвы в августе 2018 года.....	37
9.1.3 Рынок коммерческой недвижимости города Москва.....	38
<b>9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>43</b>
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>46</b>
<b>10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>46</b>
<b>10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА</b> .....	<b>48</b>
10.2.1 Затратный подход .....	48
10.2.2 Сравнительный подход.....	55
10.2.3 Доходный подход .....	81
<b>10.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА</b> .....	<b>118</b>
10.3.1 Затратный подход .....	118
10.3.2 Сравнительный подход.....	124
10.3.3 Доходный подход .....	125
<b>11. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>126</b>
<b>12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	<b>131</b>
<b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	<b>134</b>
<b>14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ</b> .....	<b>135</b>
<b>15. ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>136</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Общая информация

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующих таблицах, принадлежащее ООО «Юника Инвест» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 278,2 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль подвала - помещение XVII, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2121
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2089,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение IX, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2122
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2060,1 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 5 этажа - помещение V; этаж 5 - помещение V, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2120
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 280,5 кв. м, этаж 6, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1868
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 176,7 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1869

Таблица – Перечень оцениваемого движимого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер
1	Коммутатор NETGEAR GS752TP-100EUS 48GA+4SFP	00000003
2	Лифт Пассажирский ПП-0411Ц	00000004
3	Ноутбук ASUS K501UX-FI081T	00000002

### 1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №01-10-18 от 03 октября 2018 года Оценщик производит определение рыночной стоимости Имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 9 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Юника Инвест» на праве собственности.

### 1.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

### 1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В данном Отчете для определения рыночной стоимости имущества Оценщик применил затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Обоснование отказа от использования того или иного подхода к оценке отдельных объектов недвижимого (движимого) имущества представлено в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты расчетов в рамках каждого из подходов к оценке и итоговая стоимость представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица – Результаты применения подходов к оценке и итоговая стоимость объекта оценки (недвижимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Стоимость по подходу, руб.			Согласованная рыночная стоимость, руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 278,2 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль подвала - помещение XVII, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2121	не применялся	63 459 000	61 016 000	62 238 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2089,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение IX, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2122		814 005 000	772 535 000	793 270 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2060,1 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 5 этажа - помещение V; этаж 5 - помещение V, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2120		614 542 000	506 860 000	560 701 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 280,5 кв. м, этаж 6, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1868		73 903 000	78 478 000	76 191 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 176,7 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1869		49 300 000	52 791 000	51 046 000
<b>ИТОГО</b>				<b>1 615 209 000</b>	<b>1 471 680 000</b>	<b>1 543 446 000</b>

Таблица – Результаты применения подходов к оценке и итоговая стоимость объекта оценки (движимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Согласованная рыночная стоимость, руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Коммутатор NETGEAR GS752TP-100EUS 48GA+4SFP	00000003	32 000	не применялся	не применялся	32 000
2	Лифт Пассажирский ПП-0411Щ	00000004	754 000			754 000
3	Ноутбук ASUS K501UX-FI081T	00000002	48 000			48 000
<b>ИТОГО</b>						<b>834 000</b>

### **1.5 Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.**

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 9 настоящего отчета, принадлежащего ООО «Юника Инвест» на праве собственности, по состоянию на 05 октября 2018 года составляет с учетом округления:

1 544 280 000 руб. 00 коп.

Один миллиард пятьсот сорок четыре миллиона двести восемьдесят тысяч рублей 00 коп\*

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 9 настоящего отчета, с учетом длительности срока реализации объекта, ограниченного 9 месяцами, по состоянию на 05 октября 2018 года составляет с учетом округления:

1 235 371 000 руб. 00 коп.

Один миллиард двести тридцать пять миллионов триста семьдесят одна тысяча рублей 00 коп.\*

*\* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная и ликвидационная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.*

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1 Объект оценки.

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующих таблицах, принадлежащее ООО «Юника Инвест» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 278,2 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль подвала - помещение XVII, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2121	1 421 120,36
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2089,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение IX, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2122	10 672 705,87
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2060,1 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 5 этажа - помещение V; этаж 5 - помещение V, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2120	10 523 544,42
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 280,5 кв. м, этаж 6, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1868	1 432 869,38
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 176,7 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1869	902 631,08
<b>ИТОГО</b>			<b>24 952 871,11</b>

Таблица – Перечень оцениваемого движимого имущества (перечень оцениваемой группы машин и оборудования)

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Коммутатор NETGEAR GS752TP-100EUS 48GA+4SFP	00000003	18 305,06
2	Лифт Пассажирский ПП-0411Щ	00000004	2 157 137,67
3	Ноутбук ASUS K501UX-FI081T	00000002	22 317,13
<b>ИТОГО</b>			<b>2 197 759,86</b>

### 2.2 Имущественные права на объект оценки.

Объект оценки принадлежит ООО «Юника Инвест» на праве собственности. Предоставленные документы:

- инвентаризационная опись основных средств №1 от 07.07.2018;
  - выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.
- Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Имущественные права на недвижимое имущество

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Номер и дата государственной регистрации
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 278,2 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль подвала - помещение XVII, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2121	77-77-11/009/2014-364 от 14.08.2014г.

2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2089,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение IX, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2122	77-77-11/009/2014-369 от 14.08.2014г.
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2060,1 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 5 этажа - помещение V; этаж 5 - помещение V, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2120	77-77-11/009/2014-373 от 14.08.2014г.
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 280,5 кв. м, этаж 6, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1868	77-77-11/009/2014-358 от 14.08.2014г.
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 176,7 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1869	77-77-11/009/2014-361 от 14.08.2014г.

### **Ограничения и обременения права.**

Существующее обременение (ограничение) права недвижимого имущества – залог (ипотека), аренда. Исходя из цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, данное обременение в расчетах не учитывалось.

### **2.3 Цель оценки.**

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта(-ов) оценки для принятия управленческих решений по имуществу (реализация конкурсной массы должника с торгов).

### **2.4 Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.**

Результаты определения рыночной стоимости имущества, указанного в п. 2.1 на стр. 9 настоящего Отчета, могут использоваться только для целей, заявленных в отчете. Другое использование возможно только с письменного согласия Оценщика.

### **2.5 Определяемый вид стоимости.**

Рыночная, ликвидационная стоимости.

### **2.6 Период проведения оценки.**

Оценка проводилась в период с 03 октября 2018 года по 25 октября 2018 года.

### **2.7 Дата оценки и дата составления отчета.**

Дата оценки – 05 октября 2018 года.

Дата составления отчета – 25 октября 2018 года.

### **2.8 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.**

Допущения и ограничения указаны в п. 5 настоящего Отчета об оценке.

### **2.9 Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости.**

В настоящем Отчете определяется наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета вероятного интервала стоимости

### 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик в соответствии с имеющимися у него на момент оценки знаниями, опытом и имеющимися данными настоящим заявляет:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, благоприятствующей интересам клиента.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки.

6. Оценщик имеет необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.

7. Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагается на информацию, полученную от заказчика.

8. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет.

С уважением,

Специалист-оценщик



Струков А.В.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

##### Сведения о Заказчике:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Юника Инвест»
Руководитель	Конкурсный управляющий Волчков Александр Николаевич, действующий на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 22 мая 2018 года (резолютивная часть) по делу №А40-241868/15
ОГРН	1027700154030
Дата присвоения ОГРН	26 августа 2002 года
ИНН / КПП	7706234250 / 771001001
Местонахождение	125375, г. Москва, ул.Тверская, д. 7, 5 этаж, пом. V, ком. 71

##### Сведения об оценщике:

Организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель
Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Струков Александр Викторович
Основной государственный регистрационный номер (ОГРНИП)	316574900052461
Дата присвоения ОГРНИП	02 февраля 2016 года
ИНН	280602442179
Местонахождение	302025, Орловская обл., г. Орел, ш-се Московское, д. 163-18
Банковские реквизиты	Р/с 40802810209100002752 ПАО АКБ «Авангард» К/с 3010181000000000201 БИК 044525201
<b>Оценку производит</b>	
Фамилия, имя, отчество	Струков Александр Викторович, стаж работы в оценке с 2010 года
Паспортные данные, место регистрации, место нахождения оценщика	Паспорт 54 09 125887, выдан 09.11.2009г. Отделением УФМС России по Орловской области в Северном районе г. Орла
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом ОКА №16827, выдан ФГБОУ ВПО ОГИЭиТ в 2012г.
Наименование саморегулируемой организации (СРО), место нахождения СРО, реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1. Включен 30 апреля 2014г., регистрационный №1318. Свидетельство 001318
Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности	«Оценка недвижимости»: №004448-1 от 06.03.2018 «Оценка движимого имущества»: №004447-2 от 06.03.2018
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма	Страховой полис № 1700SB4002909, выдан Страховым акционерным обществом «ВСК», срок действия: с 01.06.2017 по 31.05.2020 Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
Контактный телефон	8 930-861-90-04
E-mail	a.v.strukov@yandex.ru
Информация об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

## **5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

*Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:*

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

2. Без письменного согласия Заказчик должен принять условие не упоминать имя оценщика или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

3. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

5. Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным Оценщиком объектам, несет Заказчик.

6. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

7. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

8. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.

9. Материалы, использованные Оценщиком и изложенные в отчете, представлены исключительно в целях помощи Заказчику визуально вообразить себе описываемый объект. Информация, предоставленная Оценщику сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

10. Оценка производится из допущения, что на момент предоставления Отчета в банк все возможные ограничения (обременения) права будут устранены, а отсутствующие необходимые нормативно-технические документы будут предоставлены в полном объеме.

***Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:***

1. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
2. Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
4. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
5. Согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета.
6. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» обязательны к применению в виду того, что оценщик Струков А.В. является членом саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет».

## 7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

### 7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины

Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

#### Общие понятия оценки (ФСО №1 – №2)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой 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, то есть когда:

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

11. Ликвидационная стоимость – это 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.

12. Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения)

#### Подходы к оценке (ФСО №1)

1. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

2. 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 совершенных сделок, так и цены предложений.

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.

3. 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.

4. 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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки

отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

5. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

### Термины и определения

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество, определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки).

Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки – имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процесс оценки – определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Износ аварийный – мгновенный по времени износ. Является следствием постепенного накапливающегося скрытого износа, который непосредственно, не оказывает влияния на работоспособность оборудования, но со временем увеличивает вероятность возникновения аварийного износа.

Износ неустранимый – износ, которого или физически невозможно или экономически неоправданно.

Износ непрерывный – постепенное снижение технико-экономических показателей в результате эксплуатации.

Износ устранимый – износ, устранения которого физически возможно и экономически оправданно.

Информация внешняя – информация, характеризующая условия функционирования объекта оценки в регионе, отрасли и экономике в целом.

Информация внутренняя – информация, характеризующая деятельность объекта оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Оценщик – специалист, занимающийся определением стоимости основных фондов и другого имущества на основе общепринятых методов науки об оценке.

Предмет оценки – вид стоимости, а также имущественные и прочие права, связанные с объектом оценки.

Собственность – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу. Данное общее определение стоимости по своему формулируется каждым из участников экономических отношений, преследующим свои собственные цели (банки, страховые компании, инвесторы и т.д.). Отсюда возникает целый ряд определений стоимости, существующих в современной экономике, таких как рыночная, инвестиционная, ликвидационная, восстановительная и другие. В системе бухгалтерского учета это сумма расходов, определенная относительно одного из элементов бухгалтерской системы. Стоимость определяется по трем следующим параметрам:

«область применения» - расчет стоимости продукции, изделия, полуфабриката;

«содержание» полностью или частично определенные расходы за конкретный период: «момент расчета» до (заранее установленная стоимость) или после.

Аналог - нечто, представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

Базовый период - период времени (месяц, год и т.п.) или момент (дата), с данными которого сопоставляются данные другого, обычно последующего, периода (момента), называемого текущим периодом (иногда отчетным периодом) или предстоящим (прогноznым).

Возраст объекта хронологический – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный – возраст, соответствующий физическому состоянию и учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния и экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Отчет по оценке - документ, передаваемый заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

Срок оставшейся экономической жизни объекта – период времени от оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

Срок физической жизни объекта – это нормативно разработанный заводом-изготовителем период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда

объект утилизируется.

Срок экономической жизни объекта – это период времени, в течение которого объект можно использовать, привлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производные улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Цена - фактический показатель, указывающий сумму, которая была заплачена за объект в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах.

Цены покупателя – цены, которые покупатели уплачивают, за единицу товара в пункте его получения. Они равны ценам производителей плюс торговые наценки, оплачиваемые покупателями.

Цены производителя – цены, получаемые производителями за единицу выпущенного товара или услуги, включая уплачиваемые налоги и получаемые субсидии на продукты кроме налога на добавленную стоимость. В них включаются расходы по поставке, учитываемые производителями отдельно.

Под термином «рыночная стоимость» в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998г. №135-ФЗ в настоящем Отчете понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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 чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

## **7.2 Этапы проведения оценки**

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, определенных ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»: доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием доли использованных весов.

5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» и Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Таблица – План процесса оценки

№ п/п	Наименование этапа оценки	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4	Составление таблиц по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которые оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

## 8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

### 8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- инвентаризационная опись основных средств №1 от 07.07.2018;
- выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

### 8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Таблица – Перечень документов и данных, использованных при проведении оценки

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Инвентаризационная опись основных средств №1 от 07.07.2018 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество
2	Количественные и качественные характеристики	Инвентаризационная опись основных средств №1 от 07.07.2018 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество
3	Бухгалтерская информация	Инвентаризационная опись основных средств №1 от 07.07.2018
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.
5	Нормативно-методическая информация	Полный перечень указан в разделе «Список нормативно-методических материалов и литературы»

### 8.3 Акт осмотра объекта оценки

Осмотр оцениваемого имущества произведен 05 октября 2018 года.

Место осмотра: г. Москва, ул. Тверская, д. 7

При осмотре присутствовал оценщик и конкурсный управляющий ООО «Юника Инвест». Осмотр проводился без применения специальной техники и приборов, путем визуального осмотра.

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, расположенные в административно-офисном здании (центральный телеграф). Помещения в настоящее время используются в качестве офисных и торговых. Здание и помещения находятся в хорошем техническом состоянии, по результатам осмотра установлено, что текущее состояние объекта оценки позволяет использовать его по назначению.

Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

### 8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующих таблицах, принадлежащее ООО «Юника Инвест» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 278,2 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль подвала - помещение XVII, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2121	1 421 120,36
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2089,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение IX, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2122	10 672 705,87
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2060,1 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 5 этажа - помещение V; этаж 5 - помещение V, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2120	10 523 544,42
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 280,5 кв. м, этаж 6, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1868	1 432 869,38
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 176,7 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1869	902 631,08
<b>ИТОГО</b>			<b>24 952 871,11</b>

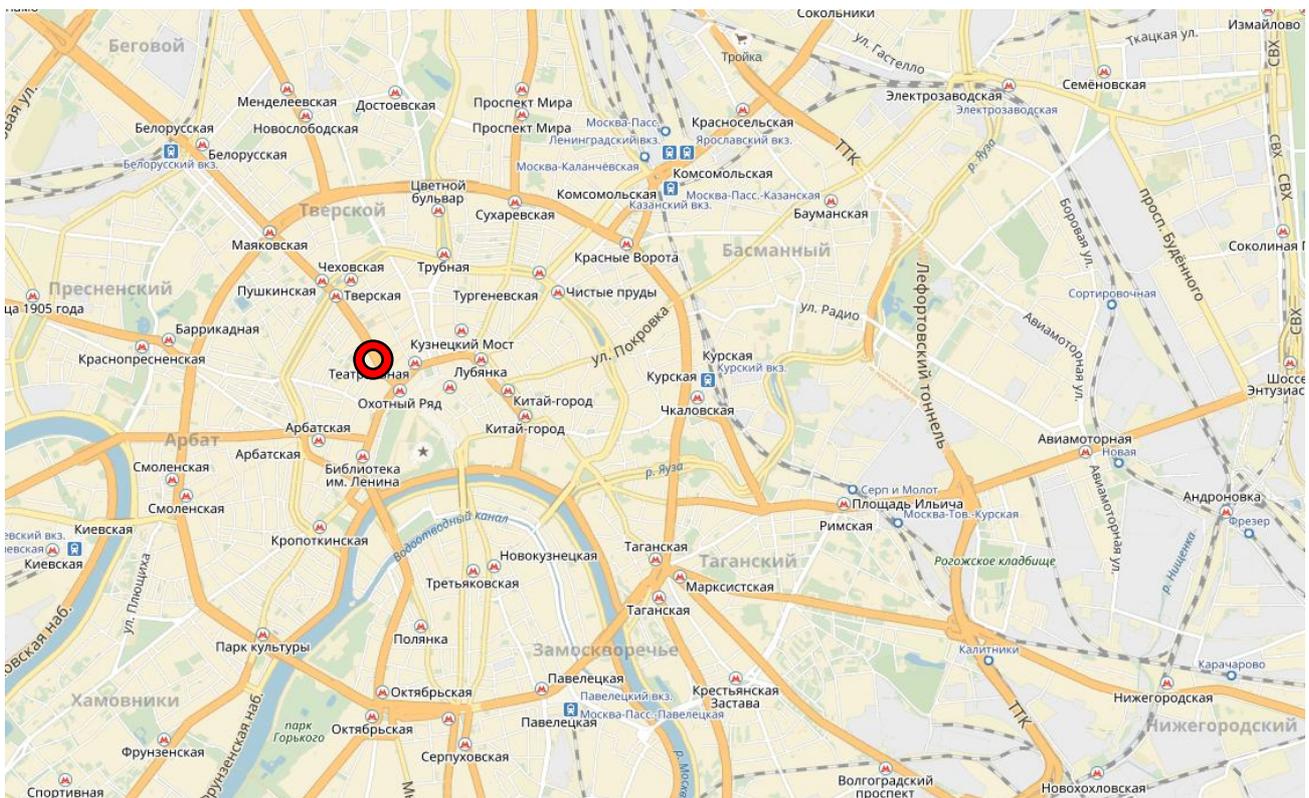
Таблица – Перечень оцениваемого движимого имущества (перечень оцениваемой группы машин и оборудования)

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Коммутатор NETGEAR GS752TP-100EUS 48GA+4SFP	00000003	18 305,06
2	Лифт Пассажирский ПП-0411Щ	00000004	2 157 137,67
3	Ноутбук ASUS K501UX-FI081T	00000002	22 317,13
<b>ИТОГО</b>			<b>2 197 759,86</b>

Таблица – Параметры местоположения

Наименование показателя	Характеристика
Адрес объекта оценки	125375, г. Москва, ул. Тверская, д. 7
Округ	Центральный
Район	Тверской (Центральный административный округ)
Ближайшая станция метро	Охотный ряд (200 м)
Ближайшая транспортная магистраль	ул. Тверская, ул. Моховая
Транспортная доступность	Общественный транспорт, личный автотранспорт
Состояние подъездных путей (субъективная оценка)	Хорошее
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Окружающая застройка – здания и сооружения торгово-офисного, административного, общественно-делового назначения
Характеристика окружающей застройки	Наличие объектов окружения, снижающих рыночную стоимость объекта оценки, или создающих существенную конкуренцию не выявлено
<b>Благоустройство территории:</b>	
озеленение	Имеется
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Имеются (асфальт, мощение)

Местоположение объекта на административной карте представлено ниже:



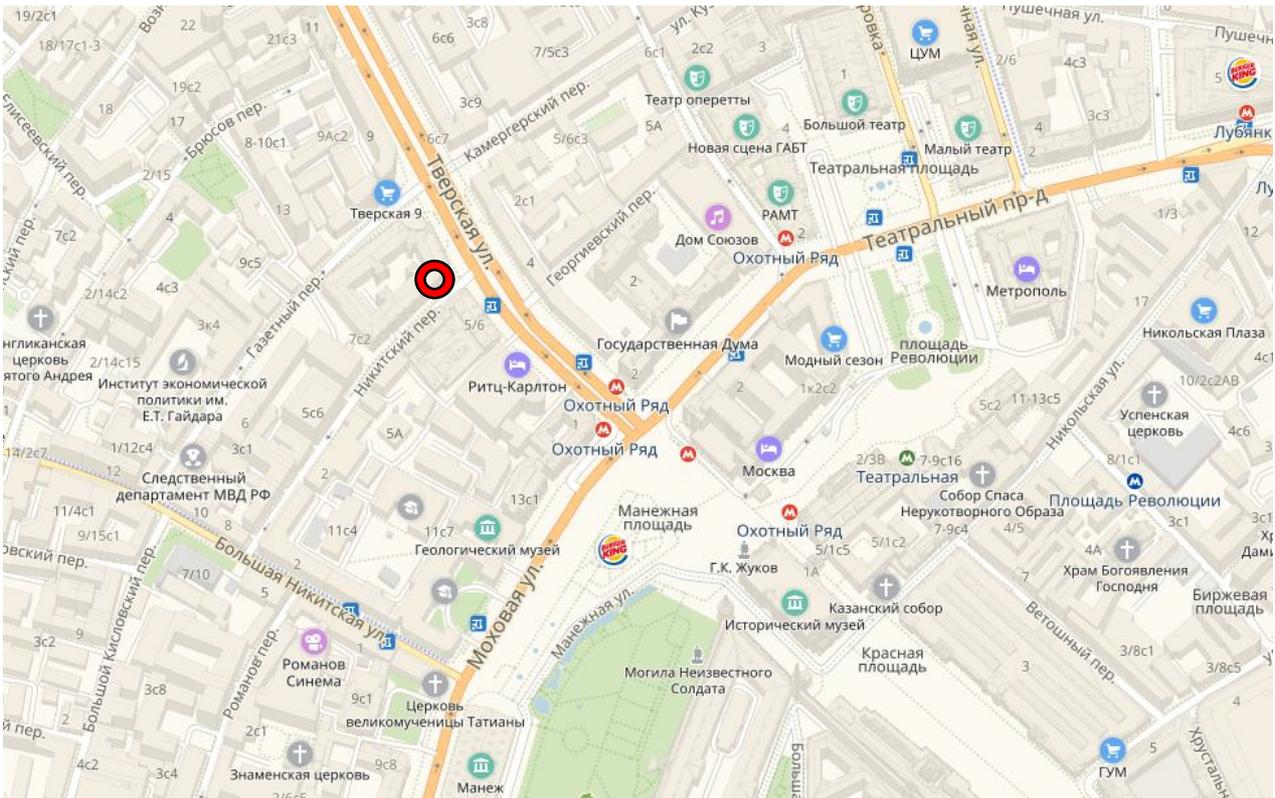


Таблица – Описание объекта оценки

Наименование показателя		Характеристика	
Тип объекта		Нежилое помещение	
Назначение		Нежилое	
Номер помещения		XVII	
Год постройки здания		1925-1927	
Этажность здания		6	
Наличие подземного этажа		имеется	
Этаж расположения		Антресоль подвала	
Общая площадь		278,2 кв. м	
Площадь застройки		Сведения отсутствуют	
Строительный объем		Сведения отсутствуют	
Средняя внутренняя высота помещений		4,33 м	
Строительные конструкции помещения			
наименование		описание	техническое состояние (по результатам осмотра)
Фундамент		Бетонный	Хорошее
Стены		Кирпичные	Хорошее
Перегородки		Кирпичные	Хорошее
Перекрытия	Чердачное	Железобетонное	Хорошее
	Межэтажное	Железобетонное	Хорошее
Полы		Бетонные	Хорошее
Крыша (кровля)		Металлическая	Хорошее
Заполнение проемов		Оконные – створные Дверные – простые	Хорошее
Внутренняя отделка помещений		Потолок: подвесной, окрашено Стены: оклеено обоями,	Хорошее

		окрашено, облицовано керамической плиткой Полы: керамическая плитка, линолеум	
Наружная отделка здания		Фасадная плитка	Хорошее
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление	имеется	Хорошее
	Канализация	имеется	
	Водопровод	имеется	
	Газоснабжение	–	
	Электроосвещение	сетевое	
	Дополнительно	пожарная сигнализация	
<b>Прочие характеристики здания</b>			
Разрешенное использование		Нежилое	
Текущее использование		Нежилое (офисное, административное)	
Информация об износе		Отсутствует	
Информация об устареваниях		Отсутствует	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		Не установлены	

Таблица – Описание объекта оценки

Наименование показателя		Характеристика	
Тип объекта		Нежилое помещение	
Назначение		Нежилое	
Номер помещения		IX	
Год постройки здания		1925-1927	
Этажность здания		6	
Наличие подземного этажа		имеется	
Этаж расположения		1	
Общая площадь		2 089,3 кв. м	
Площадь застройки		Сведения отсутствуют	
Строительный объем		Сведения отсутствуют	
Средняя внутренняя высота помещений		2,46 – 5,9 м	
<b>Строительные конструкции помещения</b>			
<i>наименование</i>		<i>описание</i>	<i>техническое состояние (по результатам осмотра)</i>
Фундамент		Бетонный	Хорошее
Стены		Кирпичные	Хорошее
Перегородки		Кирпичные	Хорошее
Перекрытия	Чердачное	Железобетонное	Хорошее
	Межэтажное	Железобетонное	Хорошее
Полы		Бетонные	Хорошее
Крыша (кровля)		Металлическая	Хорошее
Заполнение проемов		Оконные – створные Дверные – простые	Хорошее
Внутренняя отделка помещений		Потолок: подвесной, окрашено	Хорошее

		Стены: оклеено обоями, окрашено, облицовано керамической плиткой Полы: керамическая плитка, линолеум	
Наружная отделка здания		Фасадная плитка	Хорошее
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление	имеется	Хорошее
	Канализация	имеется	
	Водопровод	имеется	
	Газоснабжение	–	
	Электроосвещение	сетевое	
	Дополнительно	пожарная сигнализация	
<b>Прочие характеристики здания</b>			
Разрешенное использование		Нежилое	
Текущее использование		Нежилое (торговое, офисное, административное)	
Информация об износе		Отсутствует	
Информация об устареваниях		Отсутствует	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		Не установлены	

Таблица – Описание объекта оценки

Наименование показателя		Характеристика	
Тип объекта		Нежилое помещение	
Назначение		Нежилое	
Номер помещения		V	
Год постройки здания		1925-1927	
Этажность здания		6	
Наличие подземного этажа		имеется	
Этаж расположения		5, антресоль 5 этажа	
Общая площадь		2 060,1 кв. м	
Площадь застройки		Сведения отсутствуют	
Строительный объем		Сведения отсутствуют	
Средняя внутренняя высота помещений		3,51 м	
<b>Строительные конструкции помещения</b>			
<i>наименование</i>		<i>описание</i>	<i>техническое состояние (по результатам осмотра)</i>
Фундамент		Бетонный	Хорошее
Стены		Кирпичные	Хорошее
Перегородки		Кирпичные	Хорошее
Перекрытия	Чердачное	Железобетонное	Хорошее
	Межэтажное	Железобетонное	Хорошее
Полы		Бетонные	Хорошее
Крыша (кровля)		Металлическая	Хорошее
Заполнение проемов		Оконные – створные Дверные – простые	Хорошее
Внутренняя отделка помещений		Потолок: подвесной,	Хорошее

		окрашено Стены: оклеено обоями, окрашено, облицовано керамической плиткой Полы: керамическая плитка, линолеум	
Наружная отделка здания		Фасадная плитка	Хорошее
Внутренние сантехнические и электротехническ ие устройства	Отопление	имеется	Хорошее
	Канализация	имеется	
	Водопровод	имеется	
	Газоснабжение	–	
	Электроосвещение	сетевое	
	Дополнительно	пожарная сигнализация	
<b>Прочие характеристики здания</b>			
Разрешенное использование		Нежилое	
Текущее использование		Нежилое (офисное, административное)	
Информация об износе		Отсутствует	
Информация об устареваниях		Отсутствует	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		Не установлены	

Таблица – Описание объекта оценки

Наименование показателя		Характеристика	
Тип объекта		Нежилое помещение	
Назначение		Нежилое	
Номер помещения		1	
Год постройки здания		1925-1927	
Этажность здания		6	
Наличие подземного этажа		имеется	
Этаж расположения		6	
Общая площадь		280,5 кв. м	
Площадь застройки		Сведения отсутствуют	
Строительный объем		Сведения отсутствуют	
Средняя внутренняя высота помещений		2,8 м	
<b>Строительные конструкции помещения</b>			
<i>наименование</i>		<i>описание</i>	<i>техническое состояние (по результатам осмотра)</i>
Фундамент		Бетонный	Хорошее
Стены		Кирпичные	Хорошее
Перегородки		Кирпичные	Хорошее
Перекрытия	Чердачное	Железобетонное	Хорошее
	Межэтажное	Железобетонное	Хорошее
Полы		Бетонные	Хорошее
Крыша (кровля)		Металлическая	Хорошее
Заполнение проемов		Оконные – створные Дверные – простые	Хорошее

Внутренняя отделка помещений		Потолок: подвесной, окрашено Стены: оклеено обоями, окрашено, облицовано керамической плиткой Полы: керамическая плитка, линолеум	Хорошее
Наружная отделка здания		Фасадная плитка	Хорошее
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление	имеется	Хорошее
	Канализация	имеется	
	Водопровод	имеется	
	Газоснабжение	–	
	Электроосвещение	сетевое	
Дополнительно		пожарная сигнализация	
<b>Прочие характеристики здания</b>			
Разрешенное использование		Нежилое	
Текущее использование		Нежилое (торговое, офисное, административное)	
Информация об износе		Отсутствует	
Информация об устареваниях		Отсутствует	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		Не установлены	

Таблица – Описание объекта оценки

Наименование показателя		Характеристика	
Тип объекта		Нежилое помещение	
Назначение		Нежилое	
Номер помещения		I	
Год постройки здания		1925-1927	
Этажность здания		6	
Наличие подземного этажа		имеется	
Этаж расположения		Антресоль 6 этажа	
Общая площадь		176,7 кв. м	
Площадь застройки		Сведения отсутствуют	
Строительный объем		Сведения отсутствуют	
Средняя внутренняя высота помещений		2,36 м	
<b>Строительные конструкции помещения</b>			
<i>наименование</i>		<i>описание</i>	<i>техническое состояние (по результатам осмотра)</i>
Фундамент		Бетонный	Хорошее
Стены		Кирпичные	Хорошее
Перегородки		Кирпичные	Хорошее
Перекрытия	Чердачное	Железобетонное	Хорошее
	Межэтажное	Железобетонное	Хорошее
Полы		Бетонные	Хорошее
Крыша (кровля)		Металлическая	Хорошее
Заполнение проемов		Оконные – створные	Хорошее

		Дверные – простые	
Внутренняя отделка помещений		Потолок: подвесной, окрашено Стены: оклеено обоями, окрашено, облицовано керамической плиткой Полы: керамическая плитка, линолеум	Хорошее
Наружная отделка здания		Фасадная плитка	Хорошее
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление	имеется	Хорошее
	Канализация	имеется	
	Водопровод	имеется	
	Газоснабжение	–	
	Электроосвещение	сетевое	
	Дополнительно	пожарная сигнализация	
<b>Прочие характеристики здания</b>			
Разрешенное использование		Нежилое	
Текущее использование		Нежилое (торговое, офисное, административное)	
Информация об износе		Отсутствует	
Информация об устареваниях		Отсутствует	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		Не установлены	

Сведения, приведенные в таблицах, не являются исчерпывающими. Они дают представление о техническом состоянии и текущем использовании оцениваемого имущества.

### 8.5 Правовое описание объекта оценки

Объект оценки принадлежит ООО «Юника Инвест» на праве собственности.  
Предоставленные документы:

- инвентаризационная опись основных средств №1 от 07.07.2018;
  - выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.
- Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Имущественные права на недвижимое имущество

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Номер и дата государственной регистрации
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 278,2 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль подвала - помещение XVII, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2121	77-77-11/009/2014-364 от 14.08.2014г.
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2089,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение IX, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2122	77-77-11/009/2014-369 от 14.08.2014г.
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2060,1 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 5 этажа - помещение V; этаж 5 - помещение V, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2120	77-77-11/009/2014-373 от 14.08.2014г.

4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 280,5 кв. м, этаж 6, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1868	77-77-11/009/2014-358 от 14.08.2014г.
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 176,7 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1869	77-77-11/009/2014-361 от 14.08.2014г.

### **Ограничения и обременения права.**

Существующее обременение (ограничение) права недвижимого имущества – залог (ипотека), аренда. Исходя из цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, данное обременение в расчетах не учитывалось.

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (ст. 128 ГК РФ).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их

учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей ГК РФ.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.
- Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.
- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

На основании ст.218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

На основании ст.225 ГК РФ В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. В соответствии с п.1 ст.6 ФЗ №122-ФЗ, права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной ФЗ №122-ФЗ 1997 года. Государственная регистрация проводится по желанию их обладателей.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.
- Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.
- Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений,

стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

### **8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки**

В процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта исследовались следующие факторы:

- спрос на объекты данного типа;
- близость объектов от общественных линий транспорта;
- расположение объектов относительно административного центра города;
- статус города;
- экологическая обстановка в зоне расположения объекта;
- общая экономическая обстановка в стране;
- необходимость проведения ремонтно-восстановительных работ на объекте;
- способы застройки окружающих участков земли;

В соответствии с 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.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть

типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

**Физическая возможность:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость.

Анализ земельного участка как условно свободного не должен проводиться. Исходя из целей оценки, а также типа объекта недвижимости, оценщику следует рассматривать Объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки

<b>Физически возможные способы использования</b>	Строительные характеристики нежилых помещений, оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования нежилых помещений в качестве офисно-административных и торговых
<b>Правомочные способы использования</b>	В непосредственной близости от объекта оценки находятся объекты недвижимости административно-торгового и офисно-делового назначения. В настоящее время нежилые помещения используются в качестве офисных и торговых, коммуникации подключены. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме текущей (разрешенной), юридически неправомерно.
<b>Финансово осуществимые способы использования</b>	Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет определить следующие виды использования объекта оценки: использование для собственных нужд собственника (для осуществления уставной деятельности) или сдача помещений в аренду.
<b>Максимально эффективный способ использования</b>	Рассматриваемый объект оценки (нежилые встроенные помещения) обеспечивает максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования (в качестве нежилых помещений с офисно-административным и торговым назначением).

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта оценки и его месторасположении, оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является прямое назначение (в качестве нежилых помещений офисно-торгового и административно-делового назначения).

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

#### 9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле ускорился до 1,8 % г/г (в июне – 1,1 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей в июле, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта.

В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности.

Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8 % г/г по сравнению с 3,6 % г/г в 1кв18. Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3 % г/г), осуществленными на основе оперативных данных. В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья.

В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле вернулись на уровни январь–мая после июньского ускорения. Продолжается стабилизация динамики продаж автомобилей и пассажирских авиаперевозок после активного восстановительного роста в 2017 году.

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост кредитования физических лиц продолжает существенно опережать рост корпоративного кредитного портфеля. При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значимо превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

В августе цены российских активов находились под давлением из-за волатильности на глобальных финансовых рынках. Как и другие валюты развивающихся стран, в августе рубль ослаблялся на фоне нарастания кризисных явлений в Турции. Негативное влияние на динамику обменного курса рубля оказали заявления США о возможном введении новых санкций в отношении России. Вместе с тем новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима.

В целях обеспечения финансовой стабильности Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца сентября. Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе.

Минэкономразвития России осуществило уточнение сценарных условий, которые были разработаны в июле, с учетом ситуации на мировых финансовых и товарных рынках, а также новых данных по российской экономике. Произошедшие за этот период события, по оценке Минэкономразвития России, окажут влияние на макропоказатели в краткосрочной перспективе. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики.

Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП в июле по сравнению с июнем внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта (до 4,0 % г/г с 2,1 % г/г в июне), значительная часть которого приходится на перевозки топливно-энергетических полезных ископаемых.

Основной вклад в ускорение роста обрабатывающей промышленности (до 4,6 % г/г в июле с 2,2 % г/г месяцем ранее) внесла нормализация динамики металлургии, которая в июне показала существенный спад. При этом все остальные обрабатывающие виды деятельности продолжили демонстрировать позитивную динамику. Драйверами роста по-прежнему остаются химическая, пищевая и деревообрабатывающая отрасли, которые в июле обеспечили более половины годового прироста обрабатывающей промышленности (их совокупный вклад составил 2,8 п.п.).

Рост добычи полезных ископаемых в июле продолжил ускоряться (до 3,2 % г/г с 2,8 % г/г в июне) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. После изменения параметров сделки ОПЕК+ в июне нефтяная отрасль активно наращивает выпуск. В июле среднесуточная добыча нефти достигла 11,21 млн. баррелей в сутки, приблизившись к максимумам октября 2016 года. Кроме того, положительный вклад в показатели добывающей промышленности вносит производство сжиженного природного газа, которое с начала года растет двузначными темпами (в июле – 59,3 % г/г, в январе–июне – 51,9 % г/г).

Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд растет умеренными темпами (0,9 % г/г в июне и июле). В месячном выражении индекс в июле увеличился на 0,1 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после снижения на 0,2 % м/м месяцем ранее. Относительно низкие темпы роста выпуска сельскохозяйственной продукции в июне–июле связаны с продолжающимся замедлением динамики в животноводстве. По данным Росстата, производство скота и птицы в хозяйствах всех категорий в июне и июле увеличилось на 2,6 % г/г и 2,8 % г/г соответственно после роста на 4,5 % г/г в январе–мае. Рост производства молока в июне замедлился до 0,6 % г/г, а в июле приостановился (за первые пять месяцев года наблюдался рост на 1,9 % г/г). Производство яиц в июле также показало нулевую динамику после роста на 0,7 % г/г в июне и на 1,4 % г/г в январе–мае.

В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности.

В Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанные по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле снизились до 3,3 % г/г с 4,6 % г/г месяцем ранее. В частности, в июле темпы роста розничного товарооборота после июньского ускорения вернулись на уровни января–мая, главным образом за счет замедления роста в сегменте продовольственных товаров. Помесячные темпы роста оборота розничной торговли (с устранением сезонности) снизились до 0,18 % м/м SA в среднем за январь–июль (с 0,30 % м/м SA в среднем за 2017 год), что соответствует годовым темпам роста на уровне около 2,2 %. В то же время годовые темпы роста оборота организаций общественного питания в июле оставались на относительно высоких уровнях (4,2 % после 4,6 % в июне и 3,0 % в январе–мае).

*Источник информации:*

<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201805091>

### 9.1.2 Социально-экономическое положение г. Москвы в августе 2018 года

Оценка численности постоянного населения на 1 июля 2018 года составила 12552.4 тыс. человек и увеличилась за январь-июнь 2018 на 45.9 тыс. человек. Численность родившихся в январе-июне 2018 года составила 63 429 человек. (Справочно: январь - июнь 2017 года – 65 382 человек). Миграционный прирост в январе-июне 2018 года – 45 175 человек. (Справочно: январь-июнь 2017 года миграционный прирост – 33 196 человек).

Численность рабочей силы в мае-июле 2018 года по итогам обследования рабочей силы составила 7238,9 тыс. человек, в их числе 7151,5 тыс. человек, или 98,8% экономически активного населения были заняты в экономике и 87,4 тыс. чел. (1,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в июле 2018 года составил 94,6% к июлю 2017 года.

Индекс потребительских цен в июле 2018 года составил – 100,2%. На продукты питания индекс составил – 99,5%, на непродовольственные товары -100,1%, на услуги – 101,0%. (Справочно: в июле 2017 г. индекс потребительских цен – 100,3%). Индекс потребительских цен: июль 2018 г. к декабрю 2017 г. – 102,7% (Справочно: июль 2017 г. к декабрю 2016 г. – 103,4%).

В июле 2018 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 641 руб. 73 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 1-й квартал 2018 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 05 июня 2018 г. № 526-ПП, составила – 15 786 рубля, для трудоспособного населения – 17 990 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за июнь 2018 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 90094 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2017 года на 13,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2018 года составила 110,3% к уровню июня 2017 года.

За январь-май 2018 года количество убыточных организаций составило 1 687 или 31,6% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 405 806,9 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 июня 2018 года составила 17249.7 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1422,9 млрд. рублей или 8.2% (на 1 июня 2017 года – 7.9%, на 1 мая 2018 года – 7,8%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец мая 2018 года составила 22171.6 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 36.4 млрд. рублей или 0.2% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 июня 2017 года – 0.1%, на 1 мая 2018 года – 0.1%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2018 года составила 16004.2 млрд. рублей, из неё просроченная – 873.7 млрд. рублей или 5.5% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 июня 2017 года – 6.0%, на 1 мая 2018 года – 6.0%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2018 года, суммарная задолженность составила 186.0 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 августа 2017 года в 3.4 раза, по сравнению с 1 июля 2018 года задолженность - на 24%. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует.

*Источник информации:* <http://mtuf.ru/about/podrazdeleniya/the-department-for-the-protection-of-economic-interests-of-workers/statistics-and-analytics/881/>

### 9.1.3 Рынок коммерческой недвижимости города Москва

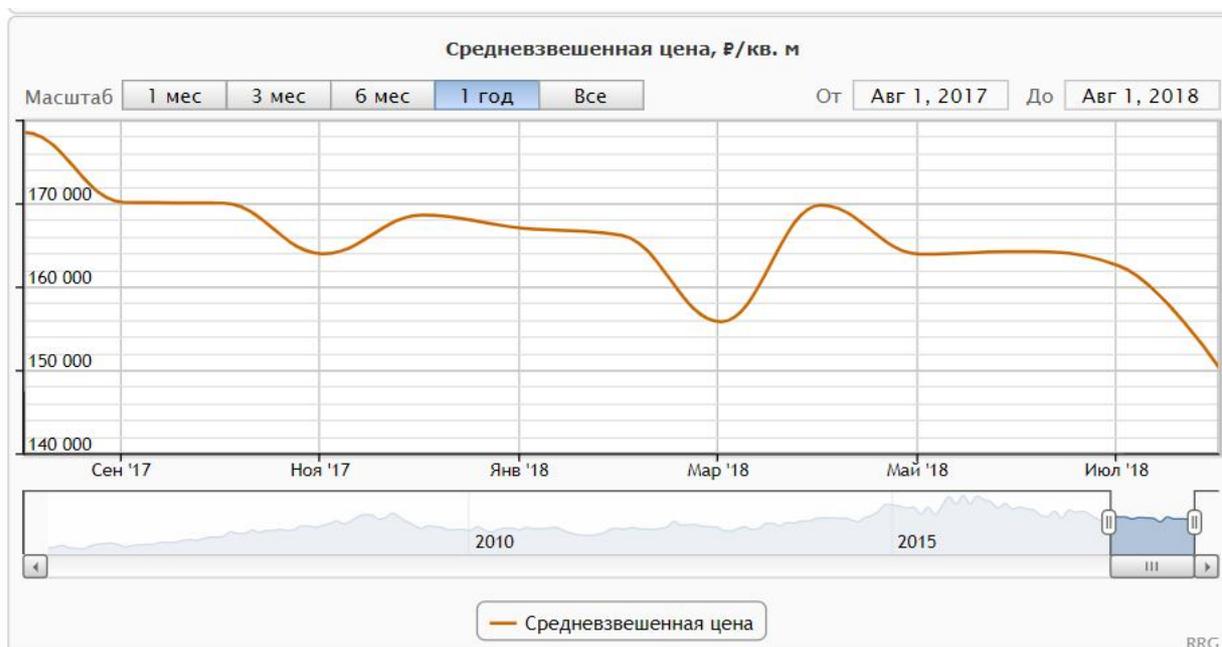
В августе на продажу предлагалось 1107 объектов общей площадью 1 686 тыс. кв. м и общей стоимостью 253 млрд. руб., что выше показателя июля на 8% по количеству и на 22% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях оказалась ниже июля на 7% и составила 150 309 руб./кв. м. Курс доллара в августе вырос на 5%, поэтому в долларовом эквиваленте цена снизилась на 2% и составила 2 274 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 16%, а в долларах – на 5%.

В целом, на рынке в августе к снижению цен привел некоторый рост объема предложения. Так как и за год и за месяц цены снизились как в рублях, так и в долларах, можно говорить о том, что период стагнации до сих пор не пройден и вряд ли осенью, несмотря на традиционное повышение деловой активности, стоит ожидать перелома этой тенденции.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 42%. Далее идут производственно-складские помещения (32%), помещения свободного назначения (14%) и торговые помещения (12%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	1 107	253 480	1 686	1,52	150 309
<b>К июлю 2018</b>	▲ +8%	▲ +13%	▲ +22%	▲ +13%	▼ -7%
<b>К августу 2017</b>	▼ -6%	▼ -13%	▲ +3%	▲ +10%	▼ -16%



Торговая недвижимость.

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2018 г. по количеству снизился на 12%, а по общей площади вырос на 71%. Всего на рынке экспонировалось 197 объектов общей площадью 202 тыс.кв.м. и общей стоимостью 35,0 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 22 объекта общей площадью 5 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 16%, а по общей площади - на 9%, при этом цена за месяц снизилась на 15% и составила 888 647 руб./кв.м. Снижение цены было

вызвано началом экспонирования в августе дешевых объектов на Трехпрудном пер. (168 кв.м, 446 429 руб./кв.м), на ул.М.Ордынка (182 кв.м, 375 329 руб./кв.м), ул.Б.Полянка (323 кв.м, 278 207 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 15%, а по общей площади – вырос на 73%, составив 175 объектов общей площадью 197 тыс.кв.м. Существенный рост общей площади объясняется началом экспонирования крупного объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м). Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 20% и составила 154 793 руб./кв. м. Снижение цен объяснялось началом экспонирования ряда дешевых объектов - на ул.Трофимова (882 кв.м, 88 400 руб./кв.м), Щелковском ш. (3 100 кв.м, 75 276 руб./кв.м), Монтажной ул. (8 770 кв.м, 69 000 руб./кв.м), и Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м).

Судя по значительному росту цен за год и снижению цен за месяц по объектам в центре, речь может идти о продолжающейся ценовой коррекции, в то время, как за пределами центра цены остаются низкими как в краткосрочной, так и в среднесрочной перспективе.

#### Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/ кв. м
Значение	22	4 452	5	0,23	888 647
К июлю 2018	▲ +16%	▼ -7%	0%	▼ -4%	▼ -15%
К августу 2017	▲ +69%	▲ +88%	▲ +67%	▼ -8%	▲ +21%

#### Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/ кв. м
Значение	175	30 458	197	1,12	154 793
К июлю 2018	▼ -15%	▲ +39%	▲ +73%	▲ +104%	▼ -20%
К августу 2017	▼ -4%	▲ +57%	▲ +101%	▲ +107%	▼ -22%

#### Офисная недвижимость.

Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2018 г. вырос на 8% по количеству и сократился на 1% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 628 объектов общей площадью 710 тыс. кв.м и общей стоимостью 143 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 5%, а их общая площадь - на 19%, в результате чего объем предложения составил 87 объектов площадью 72 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 22% и составила 445 978 руб./кв. м. Значительный рост цены был обусловлен выходом в августе целого ряда дорогих объектов - на Крапивенском пер. (600 кв.м, 1 000 000 руб./кв.м), Цветном б-ре (1 000 кв.м, 612 000 руб./кв.м), ул.Валовая (1 513 кв.м, 804 360 руб./кв.м), ул. Мясницкая (1696 кв.м, 589 623 руб./кв.м), ул.Волхонка (6 412 кв.м, 640 023 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 10% по количеству и на 2% по общей площади и составил 541 объект общей площадью 638 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 6% и составила 174 444 руб./кв.м. Рост цены был связан с уходом с рынка дешевых объектов - на ул.Херсонская (10 624 кв.м, 66 642 руб./кв.м), ул.Балтийская (15 006 кв.м, 66 600 руб./кв.м), ул.Шарикоподшипниковая (21 475 кв.м, 107 100 руб./кв.м), а также выходом в августе дорогого объекта на Яково-Апостольском пер. (10 308 кв.м, 575 899 руб./кв.м).

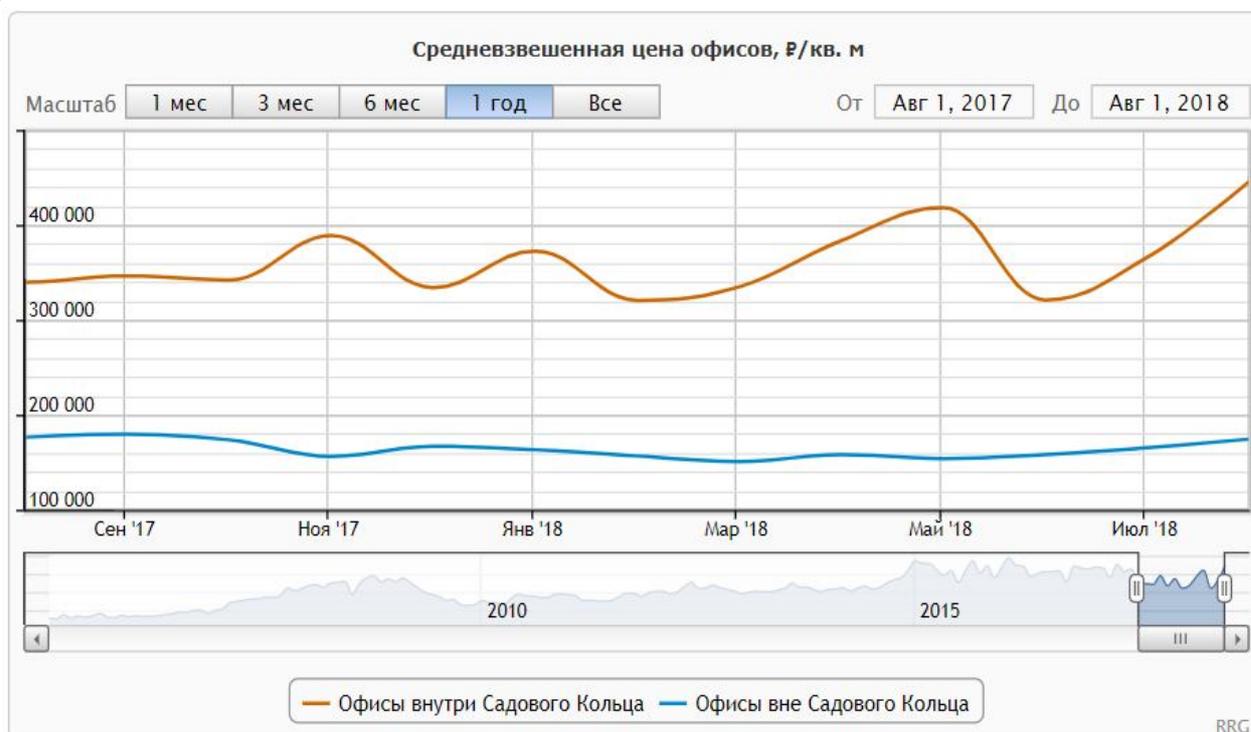
Исходя из ценовой динамики по объектам в центре за месяц и за год, можно судить о том, что спрос на такие объекты превышает спрос на объекты за пределами Садового кольца.

## Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	87	32 061	72	0,83	445 978
<b>К июлю 2018</b>	▼ -5%	▼ -1%	▼ -19%	▼ -14%	▲ +22%
<b>К августу 2017</b>	▼ -24%	▼ -33%	▼ -49%	▼ -33%	▲ +31%

## Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	541	111 373	638	1,18	174 444
<b>К июлю 2018</b>	▲ +10%	▲ +7%	▲ +2%	▼ -8%	▲ +6%
<b>К августу 2017</b>	▼ -10%	▼ -28%	▼ -28%	▼ -19%	▼ -1%



В августе 2018 г. в аренду предлагалось 2 079 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 038 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 6%, а по общей площади - на 2%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 1% и составила 17 973 руб./кв. м/год. Курс доллара в августе вырос на 5%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка выросла на 4% и составила 272\$/кв.м/год. За год, с августа 2017 года рублевые ставки выросли на 4%, а долларовые - на 15%.

Несущественное снижение рублевых ставок за месяц и незначительный, ниже уровня инфляции их рост за последние 12 месяцев свидетельствуют о том, что из состояния стагнации рынок до сих пор не вышел. Подтвердить этот вывод сможет только анализ динамики ставок с началом традиционного повышения деловой активности осенью.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские (31%) и торговые помещения (16%).

## Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/ кв. м/год
<b>Значение</b>	2 079	16 514	1 038	0,5	17 973
<b>К июлю 2018</b>	▼ -6%	▲ +4%	▼ -2%	▲ +4%	▼ -1%
<b>К августу 2017</b>	▼ -25%	▼ -20%	▼ -29%	▼ -6%	▲ +4%

Торговая недвижимость.

В августе 2018 г. на рынке экспонировалось 498 объектов общей площадью 167 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 5%, а общая площадь выросла на 1%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 28 объектов общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя июля на 25% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 19% и составила 70 199 руб./кв. м/год, при этом доля объектов, сдаваемых по ставке 50 000 руб./кв.м/год, выросла с 44% до 57%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в августе 2018 г. снизилось на 4%, а общая площадь выросла на 3%. Объем предложения составил 470 объектов общей площадью 160 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 8% и составила 25 761 руб./кв.м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке 30 000 руб./кв.м/год, снизилась с 28% до 24%.

И за месяц и за последние 12 месяцев ставки по объектам за пределами центра выросли, в то время, как за его пределами, наоборот, снизились. Это может свидетельствовать о том, что спрос на качественные предложения в центре, в отличие от объектов за пределами Садового кольца, растет.

## Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/ кв. м/год
<b>Значение</b>	28	415	6,705	0,24	70 199
<b>К июлю 2018</b>	▼ -18%	▲ +1%	▼ -25%	▼ -9%	▲ +19%
<b>К августу 2017</b>	▼ -3%	▲ +5%	▼ -3%	0%	▲ +11%

## Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/ кв. м/год
<b>Значение</b>	470	3 372	160,275	0,341	25 761
<b>К июлю 2018</b>	▼ -4%	▼ -10%	▲ +3%	▲ +7%	▼ -8%
<b>К августу 2017</b>	▼ -12%	-0%	▲ +8%	▲ +22%	▼ -4%

Офисная недвижимость.

В августе 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 5%, а по общей площади - вырос на 2% и составил 1 249 объектов общей площадью 544 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре уменьшилось на 7%, а их общая площадь - на 4%. Средняя арендная ставка выросла на 4% и составила 27 545 руб./кв.м/год, при этом доля объектов, сдаваемых по ставке 40 000 руб./кв.м/год, возросла с 9% до 12%.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 4% и по общей площади – вырос на 3%, при этом средняя ставка выросла на 1% и составила 15 956 руб./кв.м/год.

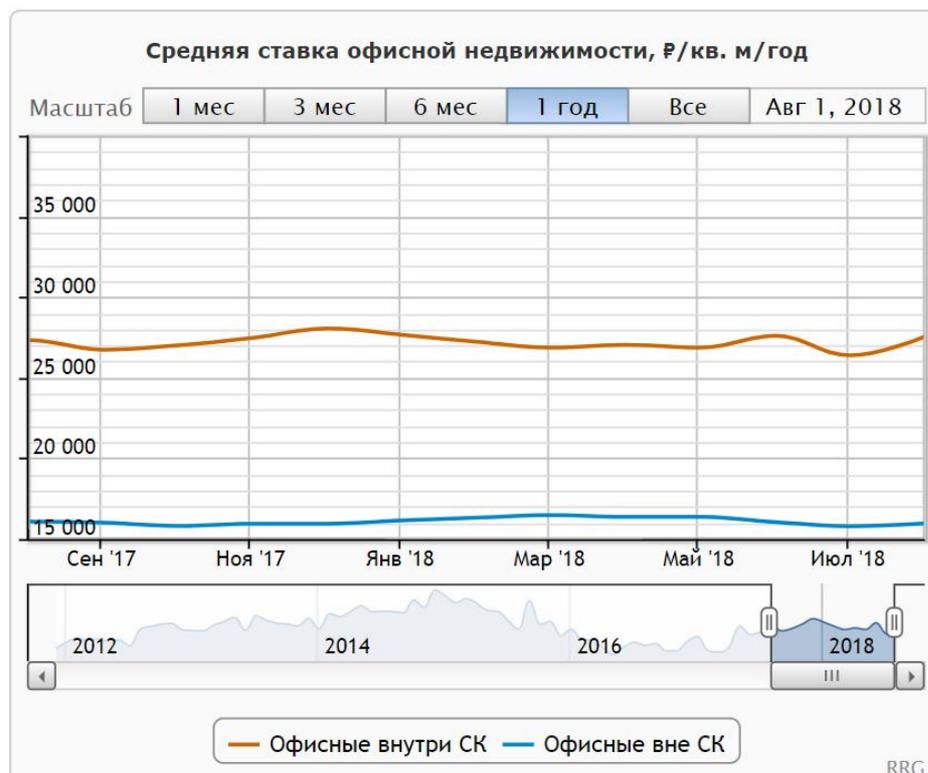
Изменения ставок по офисным помещениям в августе незначительны. Ставки по объектам в центре выросли более существенно, но в целом за год практически не изменились ни в центре, ни за его пределами, что свидетельствует о невысокой деловой активности в период стагнации на рынке.

#### Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	98	1 096	36,211	0,37	27 545
<b>К июлю 2018</b>	▼ -7%	▲ +9%	▼ -4%	▲ +2%	▲ +4%
<b>К августу 2017</b>	▼ -39%	▼ -49%	▼ -42%	▼ -5%	▲ +1%

#### Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	1 151	9 586	508,149	0,442	15 956
<b>К июлю 2018</b>	▼ -4%	▲ +13%	▲ +3%	▲ +8%	▲ +1%
<b>К августу 2017</b>	▼ -22%	▼ -11%	▼ -21%	▲ +1%	▼ -1%



*Источники информации:*

<http://rrg.ru>, <http://www.geodevelopment.ru>, <http://www.logistics.ru>, <http://www.cre.ru>,  
<http://www.wiki-prom.ru>, <http://www.ring-road.ru>, <http://www.arendator.ru>, <http://uef.su>,  
<http://afkgroup.com>, <http://rway.ru>.

## 9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости.

Таблица – Ликвидность имущества\*

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Не более 60	61-270	271-545

\* Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога»

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например; торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

На ликвидность также влияют следующие факторы.

*Эластичность спроса на данный вид имущества.* Например, жилые помещения: При отсутствии дефицита и достаточно большом, предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение Цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например металлопроката или нефтепродуктов.

*Состояние имущества.* Это в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

*Соответствие современным используемым технологиям.* Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий и банальный пример - компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы; замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными.

*Масштабность.* Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

*Количество.* Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Наиболее яркий пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

*Местоположение.* Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Для определения степени ликвидности рассматриваемого объекта необходимо выявить соответствующие сегменты рынка, на которых возможна продажа таких объектов.

Таблица – Анализ рыночной привлекательности объекта

Назначение объекта	Свободное, преимущественно торгово-офисное
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов	Средний
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов	Среднее
Развитость инженерной инфраструктуры объекта	Имеются все предусмотренные инженерные коммуникации.
Местоположение объекта	Центральный административный округ города Москва (Тверской район), выход на первую линию, значительный пешеходный и транспортный поток
Наличие правоустанавливающих и технических документов	Имеются
Наиболее вероятные покупатели	Юридические лица

В силу своего назначения, состава, месторасположения оцениваемый объект обладает высокой степенью коммерческой привлекательности для сторонних инвесторов.

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

1. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. – 170 с.

УДК 657.92:(332.62+658.27)(035)  
ББК 65

#### СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с.

В сборнике представлены расчетные параметры, полученные с помощью анализа рынков купли-продажи и аренды недвижимости, машин и оборудования, НМА, параметров предприятий для использования Оценщиками и Консультантами. Приведены отдельные отрывки из практических отчетов по оценке.

Сборник преследует, в основном, три цели:

- представить в едином сборнике последние данные по исследованиям рынков и обоснования рыночных корректировок стоимости для отдельных объектов;
- ознакомить заинтересованных лиц со значениями расчетных корректировок в формульном и табличном виде;
- ознакомить практикующих специалистов с примерами практического применения расчетных корректировок;

Сборник может представлять интерес для практикующих оценщиков, специалистов экономического профиля, студентов и аспирантов соответствующих специальностей.

ISBN 978-5-9909276-1-2

© ООО «Научно-практический Центр  
Профессиональной Оценки», 2018

2

#### 1.11. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ.

Под временем ликвидности Актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из руки продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, трудно реализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Попытка неликвидности связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли-продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Методика определения времени ликвидности приведена в работе (12).

Источниками информации служили как периодические издания (Из рук в руки и т.п.), так и сайты сети Интернет ([www.рейтинг24.ru](http://www.рейтинг24.ru), [www.a-kvart.ru](http://www.a-kvart.ru), [www.gostait.ru](http://www.gostait.ru), [www.sotretelny.ru](http://www.sotretelny.ru), [www.aifood.ru](http://www.aifood.ru), [www.nlpredstva.ru](http://www.nlpredstva.ru) и т.д.)

В обозначенной таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостными offer.

Таблица 64. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по offerтам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2015 март	2017 март	2018 ноябрь	2018 май	2015	2014	2007
<b>Квартиры</b>								
<b>1 Некоммерческие квартиры</b>								
	Москва	2,5	3,4	3,5	3,6	1,5-3,0	1,3-2,0	0,3-1,1
	Санкт-Петербург	2,6	3,6	4,6	4,5-6	1,8-3,5	1,3-2,8	0,5-1,2
	Екатеринбург	3,5	3,4	3,3	3,4-5			
<b>2 Коммерческие квартиры</b>								
	Москва	3,5	3,5	4,6	4,5-7	3,5	2,5-4,5	0,5-1,5
	Санкт-Петербург	3,6	3,6	4,7	5,7			1,8-5
	Екатеринбург	3,5	4,6	4,6	4,5-7			3,6
<b>3 И в бизнес-коммерческие квартиры</b>								
	Москва	6,0	5,6	6,7	6,8	4,7-5	4,7-5	4,8-9
	Санкт-Петербург	5,8	4,6	4,8	5,10	3,9	3,8	
	Екатеринбург	3,7	3,5	4,6	5,8			
<b>Коммерческие участки</b>								
<b>1 Недвижимое строительство</b>								
	Московская область	4,6	3,5	4,6	4,9		3,7	1,5-4,5
	Тульская область	6,7			5,11			5,9
<b>2 Недвижимые и торговые павильоны</b>								
	Москва	2,5	3,4	3,4	3,5			1,3
	Московская область (торговые павильоны)	4,5	5,6	6,8	6,9			4,8
<b>3 Недвижимостно-складские павильоны</b>								
	Москва	4,6	4,7	4,6	4,8			2,5
	Московская область	5,8	6,10	7,10	8,12			6,10
<b>Производственные объекты (заводы)</b>								
	Иркутск	5,8	6,8		5,9			3,9-9
	Саратов	6,9			4,5-5,5			6,1-10,8
	Москва	5,7	6,9	6,9	6,12	6,10	5,11	0,8-5,5
	Московская область (10-40 кв. от МКАД)	7,10	6,9	8,10	8,12	5,10	6,12	0,9-4,4
	Санкт-Петербург	6,8	5,9	5,8	6,10			
<b>2 Торговые павильоны</b>								
	Иркутск	4,5	3,3	4,6	4,8	2,3		0,7-1,7
	Саратов	4,6	4,5	4,5	4,7			2,4
	Москва	3,6	3,7	4,8	4,5-9	3,5-8	2,7	0,3-4,8
	Московская область (10-40 кв. от МКАД)	5,8	4,7	3,8	5,9	2,8	1,6	0,9-2,8
<b>3 Офисные павильоны</b>								
	Москва	4,7	4,6	4,8	6,10	5,12	5,10	
	Московская область (10-40 кв. от МКАД)	7,9	7,11	8,10	8,11			6,12
	Иркутск	-	-	2,5	4,8			
	Санкт-Петербург	4,8	4,7	5,8	7,10			
<b>4 Исконные павильоны</b>								
	Москва	7,9	7,8	7,8	7,9			9,14
	Московская область (10-40 кв. от МКАД)	8,10	-	9,11	9,12			8,16

103

В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным.

Так, типичный срок реализации квартир и комнат при условии адекватной оценки на развитом рынке при условии наличия платежеспособного спроса может составлять около 3 мес., офисной и торговой недвижимости – около 6 мес., складской и производственной – до 1 года и выше. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью

обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Необходимо отметить, что при проведении оценки в целях залога ликвидность является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций), размер объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте. В качестве показателей ликвидности использую среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам.

**Учитывая тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие техническим требованиям, оценщик пришел к выводу, что объект оценки характеризуется средним уровнем ликвидности со сроком рыночной экспозиции равным 5 месяцев.**

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

На основании п. 24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При определении стоимости имущества используют три подхода:

- 1) затратный подход;
- 2) сравнительный подход;
- 3) доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

**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 (п. 18 ФСО №1).

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

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу можно представить следующей формулой (общий вид):

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{3у},$$

где:

$C$  – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_H$  – затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;

$I_H$  – величина накопленного износа, %.

$C_{3у}$  – рыночная стоимость прав на земельный участок, ден. ед.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объект оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Таким образом, затратный подход основывается на изучении возможности приобретения инвестором конкретного объекта и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (строительство, изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

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

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где:

$C$  - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{A_i}^{CKOP}$  - скорректированная цена  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;

$C_{A_i}$  цена предложения (сделки)  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;

$d_i$  - вес  $i$ -го аналога, доли ед.;

$k_1, \dots, k_j$  - относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед.;

$k^1, \dots, k^m$  - абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

Таким образом, сравнительный подход заключается в определении стоимости путем анализа недавних продаж аналогичных объектов для расчета наиболее вероятной цены продажи оцениваемого объекта. Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (выбор аналогов).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость или оборудование в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

где:

$C$  – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$CF_j$  – денежный поток в период времени  $j$ , ден. ед.;

$i$  – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

$t_j$  – период времени с даты оценки до даты возникновения  $j$ -го денежного потока,

период времени;

$CF_R$  – денежный поток в первый год постпрогнозного периода, ден. ед.;

$R$  – коэффициент капитализации, доли ед.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

## 10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 10.2.1 Затратный подход

#### Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования ( $C_3$ ).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости ( $C_{вс}$  или  $C_{зам}$ ).
- Расчет накопленного износа (всех видов) ( $C_{изн}$ ):
  - физический износ – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
  - функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
  - внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.
- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа:  $C_{он} = C_{вс} - C_{изн}$ .
- Определение итоговой стоимости недвижимости:  $C_{ит} = C_3 + C_{он}$ .

#### Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м<sup>2</sup>, то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс}$$

где:

- $C_o$  - стоимость оцениваемого объекта;
- $C_m^2$  - стоимость 1 м<sup>2</sup> типичного сооружения на базовую дату;
- $S_o$  - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);
- $K_n$  - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1,1-1,2);
- $K_m$  - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);
- $K_v$  - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;
- $K_{пз}$  - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);
- $K_{ндс}$  - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

#### Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по

формуле:

$$C_{эд} = \sum V_j * C_j$$

где:

$C_{эд}$  – стоимость строительства здания в целом;

$V_j$  – объем j-го компонента;

$C_j$  – стоимость единицы объема;

$n$  – количество выделенных компонентов здания;

$K_n$  – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются.

#### **Метод количественного обследования**

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

**Методы расчета затрат.** При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

**Ресурсный метод** - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на

технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

**Ресурсно-индексный метод** - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

**Базисно-индексный метод** - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

**Базисно-компенсационный метод** - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства. Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

#### **Определение износа объекта недвижимости**

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

**Устранимый износ** - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

**Физическая жизнь здания (ФЖ)** - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

**Хронологический возраст (ХВ)** - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

**Экономическая жизнь (ЭЖ)** определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

**Эффективный возраст (ЭВ)** рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

**Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ)** здания - период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

**Нормативный метод** расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \left[ \sum_1^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

где:

$I_{\phi}$  - физический износ здания, %;

$I_i$  - физический износ  $i$ -го конструктивного элемента, %;

$L_i$  - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости  $i$ -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

$n$  - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего износа;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта

изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$I = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \cdot 100 = \left[ \frac{\text{ЭВ}}{(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})} \right] \cdot 100,$$

где

I – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$I = \frac{XB}{\text{ФЖ}} \cdot 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = BC \cdot \frac{I}{100}$$

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустрашимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неустрашимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустрашимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается

как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустраимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

**Функциональный износ.** Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустраимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

**Устранимый функциональный износ** определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

**Неустраимый функциональный износ** вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустраимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустраимого функционального износа может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустраимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустраимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустраняемого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустраняемого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

**Внешний (экономический) износ** – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

*Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения свободного (преимущественно торгово-офисного) назначения. Налицо достаточно большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.*

*Согласно ФСО №1: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.*

*Кроме того, согласно п. 24 ФСО №7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.»*

*Таким образом, учитывая все выше сказанное, оценщик счел корректным отказаться от применения затратного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки.*

### 10.2.2 Сравнительный подход

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

В данном расчете в рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнения продаж как позволяющий получить наиболее точные результаты для объектов с развитым (или относительно развитым) рынком.

Подход прямого сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Этапы реализации рыночного подхода:

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для выведения показателя стоимости оцениваемого объекта.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; банки данных нотариальных контор и регистрационного комитета, материалы всемирной сети Интернет.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный и корреляционный анализ, расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж и корреляционного анализа.

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в рублях, поправки в процентах, поправки в виде коэффициентов, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и датой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Например, единицами измерения могут быть 1 кв. м. общей или жилой площади, 1 куб. м. строительного объема, 1 квартира, 1 га, 1 сотка и т. д.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то берется корректирующий коэффициент меньше единицы. Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется корректирующий коэффициент больше единицы.

Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж.

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом анализировались объекты-аналоги аналогичного назначения и текущего использования.

В качестве единицы сравнения выбран 1 квадратный метр площади зданий и помещений. Объекты аналоги соответствуют объекту оценки по назначению, текущему использованию, соотношению основных и вспомогательных площадей и т. д.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам произведено умножением изначальной цены аналога на все обоснованные корректирующие коэффициенты. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу определена как среднее значение скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179834370/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179834370/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191111288/">https://www.cian.ru/sale/commercial/191111288/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_925378635">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_925378635</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_158_m_1020956026">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_158_m_1020956026</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192211417/">https://www.cian.ru/sale/commercial/192211417/</a>
Общая площадь помещений, кв. м	278,2	397,0	189,0	300,0	158,0	253,0
Цена предложения, руб.		120 000 000	65 000 000	81 000 000	43 000 000	65 000 000,00
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		302 267	343 915	270 000	272 152	256 917
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		302 267	343 915	270 000	272 152	256 917
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		302 267	343 915	270 000	272 152	256 917
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		302 267	343 915	270 000	272 152	256 917
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		октябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		302 267	343 915	270 000	272 152	256 917
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.		272 040	309 524	243 000	244 937	231 225
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		272 040	309 524	243 000	244 937	231 225
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Тверская, д. 7	г. Москва, Раушская наб., д. 4/5	г. Москва, пер. Калашный, д. 2/10	г. Москва, Армянский пер., д. 7	г. Москва, Армянский пер., д. 7	г. Москва, пер. Брюсов, д. 2/14С4
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		272 040	309 524	243 000	244 937	231 225
<i>Площадь, кв. м</i>	278,2	397,0	189,0	300,0	158,0	253,0

Корректирующий коэффициент		1,05	0,95	1,01	0,93	0,99
Скорректированная цена, руб./кв. м		284 304	295 036	245 284	228 343	228 519
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		284 304	295 036	245 284	228 343	228 519
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		284 304	295 036	245 284	228 343	228 519
<i>Этаж расположения</i>	антресоль подвала	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб./кв. м		253 031	262 582	218 303	203 225	203 382
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		253 031	262 582	218 303	203 225	203 382
<i>Использование (назначение площадей)</i>	свободное (торгово-офисное)					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		253 031	262 582	218 303	203 225	203 382
<i>Состояние отделки</i>	с отделкой, состояние хорошее					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		253 031	262 582	218 303	203 225	203 382
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		228 104				
<b>Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.</b>		<b>63 459 000</b>				

## Информация об объектах-аналогах.

### Аналог №1

Меню | Яндекс | Коммерческая недвиж... | Купить помещение своб... | Продается торговая площ... | Продам офис Москва, м... |

www.cian.ru/sale/commercial/179834370/

Ибоян

сегодня, 13:44 | 73 просмотра, 2 за сегодня

**Торговая площадь, 397 м<sup>2</sup>**  
в административном здании «на Раушской набережной, 4/5»  
Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Рауцкая наб., 4/5 На карте  
Новокузнецкая, 8 мин. пешком | Третьяковская, 12 мин. пешком

Ипотека от 1 254 621 Р/мес

Оставить заявку

120 000 000 Р  
302 267 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**PENNY LANE REALTY** Торговая  
Недвижимость  
Агентство недвижимости  
1406 объявлений

+7 926 537-14-23  
Пожалуйста, свяжитесь, что вы нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Бизнес-центр LOFTEC  
Продажа коммерческого помещения, 1-я линия, 5 кв. м до м. Бауманская  
Тел.: (495) 127-39-27

Проектная декларация на рекламном сайте «Ибоян»

Продажа офисного помещения 1185м<sup>2</sup>  
Продажа офисного помещения в действующем бизнес-квартале Парк Мира, 5 минут от м.Александровская  
Тел.: (495) 477-27-71

Проектная декларация на рекламном сайте Spinec

Торговая Реплика  
Оригинально-производственный и складской комплекс - от 84 тыс. руб/м<sup>2</sup> Рядом м. Марьино ТТК  
Тел.: (495) 104-79-65

Проектная декларация на рекламном сайте застройщика «НР Прометей»

Площадь: 397 м<sup>2</sup> | Этаж: -2 из 4 | Помещение: Свободно

Назначение: стрит ритейл, клуб  
Номер лота на нашем сайте: 7055. Цокольное помещение, зальной планировки, оборудовано под клуб, есть кухня.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

RU | 23:13 | 03.10.2018

### Аналог №2

Меню | Яндекс | Коммерческая недвиж... | Купить помещение своб... | Поиск на карте ЦИАН в | Продажа торговой площ... |

www.cian.ru/sale/commercial/19111288/

Ибоян

**Торговая площадь, 189 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Калашный пер., 2/10 На карте  
Арбатская, 4 мин. пешком

Ипотека от 679 695 Р/мес

Оставить заявку

65 000 000 Р  
343 915 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**Penny Lane Realty Best**  
Агентство недвижимости  
113 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

DM Tower — ВЦ класса «А»  
Быше своего окружения! Продажа ларенкиных офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>  
Площади от 68 м<sup>2</sup>  
Тел.: (495) 021-12-05

Проектная декларация на рекламном сайте KR Properties

ВЦ «Гриффит», ВАО, МСК  
Продажа коммерческого помещения в новом ВЦ класса «В» у м. Щ. Втулнострой  
От 23 до 180 кв. м. Рассрочка от собственника.  
+7 (903) 106-97-03

Площадь: 189 м<sup>2</sup> | Этаж: -2 из 8 | Помещение: Свободно

Назначение: стрит ритейл  
Номер лота на нашем сайте: 29114. Продажа нежилого помещения в знаменитом доме Моссельпрона (памятник русского конструктивизма и авангарда). Премиальная локация. Шаговая доступность от улиц Водовзводная и Новый Арбат, выходы из метро «Арбатская». Прекрасные видовые характеристики, здание отлично просматривается с Водовзводки. Окружение - многочисленные офисные и административные здания, рестораны, магазины. Очень активный пешеходный и автомобильный трафик. Отдельный вход в помещение со стороны Калашного переулка (+вход со двора). Реклама на фасаде здания. Цоколь с окнами. Удачная функциональная планировка (возможна перепланировка за счет не несущих перегородок). Высокие потолки (3,6 метра). Качественный ремонт под банк (кассовый узел, депозитарий), хорошее состояние помещения. Свободное назначение: банк, салон красоты, цветы и др. Помещение в собственности физического лица. Документы готовы к сделке. Рассмотрим ваше ценовое предложение.

Узнайте больше

RU | 72:52 | 03.10.2018



## Аналог №5

Меню Яandex Комме: Купить Поиск: Прс: X Прода: Прода: Прода: Купить Прода: Прода: Прода: Купить

www.cian.ru/sale/commercial/192211417/

Ибоня

### Свободное назначение, 253 м<sup>2</sup>

Москва ЦАО, р-н Пресненский, пер. Брюсов 2/14С4 На карте

▲ Охотный ряд, 8 мин. пешком ▲ Арбатская, 9 мин. пешком  
▲ Александровский сад, 9 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить Поисковать



13 фото

Площадь: 253 м<sup>2</sup> Этаж: -1 из 8 Помещение: Занято

Назначение: стоматология, шоурум, ателье одежды, фотостудия, парикмахерская, фитнес, офис, школа, спортзал, медицинский центр

Прямой представитель собственника.  
Вашему вниманию предлагается в продажу Уникальное помещение общей площадью 253 кв.м. Отдельный вход.  
Возможно добавление + 217 кв.м. (занимает Офис. Отдельный вход).  
Территория огорожена, въезд через шлагбаум, круглосуточная охрана. Сдан в Аренду: располагается Пилатес ( могут продлить Аренду на несколько лет).  
Цоколь с большими окнами.  
Высота потолка 3 м.  
Свет 15 кВт.  
Помещение оснащено всеми современными коммуникациями. Дополнительно Бонусом предоставляется во дворе парковка ( 4 м/места входят в стоимость). Качественный внутренний ремонт. Продажа от собственника. 8(903)226-1988

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 679 695 Р/мес  
Оставить заявку

**65 000 000 Р**  
256 917 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**Марина Волынская**  
АСТЕРРА  
5.0  
1 отзыв  
7 объявлений

Показать телефон  
Написать сообщение

**DM Tower – БЦ класса «А»**  
Выше своего уровня! Продана лицензия на офисы от 133 000 руб/м2! Площадь от 68 м2!  
Тел.: (495) 023 12-65  
Офисы от 133 000 руб/м2  
Проектная декларация на рекламируемом сайте KR Properties

**Офисы в БЦ «Парк Легенды»**  
Старт продаж офисов от 30 м2 у м. Автозаводская. Вся инфраструктура, 5 мин от Садового кольца.  
Тел.: (903) 726 76-26  
Проектная декларация на сайте застройщика «Группа компаний ТЭМ»

RU 22:48 03.10.2018

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177263546/">https://www.cian.ru/sale/commercial/177263546/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188374625/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188374625/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/141454817/">https://www.cian.ru/sale/commercial/141454817/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/office_pomeschenie_1632.3_m_1709211976">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/office_pomeschenie_1632.3_m_1709211976</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179837429/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179837429/</a>
Общая площадь помещений, кв. м	2 089,3	505,7	2 280,0	537,2	1 632,3	1 350,0
Цена предложения, руб.		250 000 000	900 000 000	199 560 000	701 236 080	540 000 000,00
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		494 364	394 737	371 482	429 600	400 000
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		494 364	394 737	371 482	429 600	400 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		494 364	394 737	371 482	429 600	400 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		494 364	394 737	371 482	429 600	400 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		октябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	октябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		494 364	394 737	371 482	429 600	400 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.		444 928	355 263	334 334	386 640	360 000
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		444 928	355 263	334 334	386 640	360 000
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Тверская, д. 7	г. Москва, ул. Пречистенка, д. 24/1	г. Москва, пер. Милютинский, д. 10, стр. 1	г. Москва, пр-д Лубянский, д. 7, стр. 1	г. Москва, ул. Волхонка, д. 6	г. Москва, пр-д Лубянский, д. 19, стр. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		444 928	355 263	334 334	386 640	360 000
<i>Площадь, кв. м</i>	2 089,3	505,7	2 280,0	537,2	1 632,3	1 350,0
Корректирующий коэффициент		0,84	1,01	0,85	0,97	0,95
Скорректированная цена, руб./кв. м		373 158	359 132	282 512	374 985	341 023

<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		373 158	359 132	282 512	374 985	341 023
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		373 158	359 132	282 512	374 985	341 023
<i>Этаж расположения</i>	1 этаж	1 этаж	4	2	2,3,4	3
Корректирующий коэффициент		1,00	1,16	1,16	1,16	1,16
Скорректированная цена, руб./кв. м		373 158	416 593	327 714	434 983	395 587
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		373 158	416 593	327 714	434 983	395 587
<i>Использование (назначение площадей)</i>	свободное (торгово-офисное)					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		373 158	416 593	327 714	434 983	395 587
<i>Состояние отделки</i>	с отделкой, состояние хорошее					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		373 158	416 593	327 714	434 983	395 587
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		389 607				
<b>Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.</b>		<b>814 005 000</b>				

## Информация об объектах-аналогах.

### Аналог №1

Меню Яндекс Купить помещение сво... Поиск на карте ЦИАН в Продаю офис ул. Пречи...

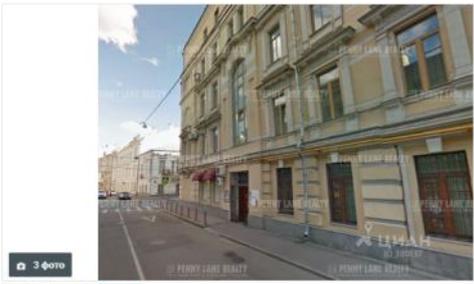
www.cian.ru/sale/commercial/177263546/ Ибоян

вчера, 23:27 129 просмотров, 0 за сегодня Планное

#### Офис (В), 505,7 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Пречистенка, 24/1 На карте  
 Кропоткинская, 5 мин. пешком

Ипотека от от 2 614 211 ₽/мес  
Оставить заявку



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
505,7 м <sup>2</sup>	1 из 5	Свободно	В

ID 9992. Здание расположено на пересечении ул. Пречистенка и Чистого пер. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс В. Отдельный вход. Нежилое помещение в жилом доме. Всего этажей: 5. Общая площадь здания 8000 кв. м. Площадь участка 0020 Га. Массивный, четырехэтажный желтый дом украшен белым рустом по первому этажу, несколько окон по фасаду, выходящему на Пречистенку, имеет портики с полуколоннами. Собственник юр. лицо. Используется по собственным нуждам, частично сдаётся в аренду нумизматическому магазину, под офисы. Часть помещения оборудована под банк и обменный пункт. Вентиляция, кондиционирование, ХВС, ГВС, газ, отопление. Собственная парковка во дворе, три входные группы, высота потолков первого этажа 3,8 м, подвал 3 м. Разрешенная мощность 60 кВт, единовременная 40 кВт. Торг уместен. Может расцениваться как продажа готового бизнеса. Самое выгодное предложение в этом районе!

250 000 000 ₽  
494 364 ₽ за м<sup>2</sup>

PRG  
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел  
Агентство недвижимости  
1800 объявлений  
+7 926 917-76-27  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Готовый арендный бизнес - «Пари Мерв»  
Готовый арендный бизнес с окупаемостью от 7 лет в европейском бизнес-квартале.  
Тел: (495) 477-27-71  
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Savills»

Бизнес-центр LOFFICE  
Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 3 этаж, до м. Валуевская.  
Тел: (495) 127-39-37  
Проектная декларация на рекламируемом сайте «Юлиан»

DM Tower - ЕКК класса «А»  
Выше своего окружения! Продажа готовых офисов от 133 000 руб/кв!  
Площадь от 65 кв.м!  
Тел: (495) 021-12-65  
офисы от 133 000 руб!  
Проектная декларация на рекламируемом сайте «KIP Properties»

Увеличить фото

### Аналог №2

Продается офис Милютинский... Продам помещение свободно... Купить торговую площадь Мос...

https://www.cian.ru/sale/commercial/188374625/ Приложения Авто - Орловская Автостат - Статистик Прайс-лист | ООО Top-25 крупнейши Бухгалтерия.ру КиберЛенинка Методики Агроинвестор

вчера, 10:40 43 просмотра, 1 за сегодня Планное

#### Офис (В+), 2 280 м<sup>2</sup>

в особняке «в Милютинском переулке, 10С1»  
Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Милютинский пер., 10С1 На карте  
Лубянка, Срегенский бульвар, 4 мин. на транспорте  
Тургеневская, 4 мин. на транспорте

Ипотека от от 9 411 160 ₽/мес  
Оставить заявку



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
2 280 м <sup>2</sup>	4 из 4	Свободно	В+

ID 398. Здание (ОСЗ), 5 мин. пешком от м. Лубянка. Особняк, расположенный в ЦАО Объект расположен в историческом районе Москвы, в пределах Бульварного кольца, в нескольких минутах ходьбы от четырех станций метро, от Лубянской площади, в окружении памятников культурного наследия - веков и сложившейся деловой и жилой застройки последнего периода. Здание имеет удобную доступность до основных магистралей Москвы. Объект отличается яркой аристократической биографией, так как в разные годы - веком оно являлось именем купчихи А.Ф.Елировой, владением семьи известного химика-органика А.А. Кофли, родоначальника целой плеяды русских ученых, домом судебного деятеля В.К.Тубеняга. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: подземная. Лифты: 1 (ОТIS).

900 000 000 ₽  
394 737 ₽ за м<sup>2</sup>

Savills - городская недвижимость  
Агентство недвижимости  
890 объявлений  
+7 495 252-00-99  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Продажа помещений в ЦАО  
Продажа нежилой недвижимости 1570,6 кв.м на Космодемьянской набережной 32-34. Рассрочка.  
Тел: (919) 728-95-35

ЕЦ «Гранит», ВАО, МСК  
Продажа коммерческих помещений в новом ЕКК класса «В» у м. Щ. Звенигородская  
От 23 до 180 кв. м. Рассрочка от собственника.  
+7 (903) 306-97-05

## Аналог №3

Меню Продать помещение сво... Офисное помещение, 16... Купить торговую площ...

www.cian.ru/sale/commercial/141454817/

Ибон

1 окт, 16:48 697 просмотров, 0 за сегодня

### Свободное назначение (В-), 537,2 м<sup>2</sup>

в особняке «в Лубянском проезде, 7с1»  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 7С1 На карте  
Лубянка, 2 мин. пешком Китай-город, 3 мин. пешком

Ипотека от 2 068 768 Р/мес

199 560 000 Р +

371 482 Р за м<sup>2</sup>

Семейный Дом  
Агентство недвижимости  
221 объявление

+7 925 786-85-35

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



16 фото

Площадь: 537,2 м<sup>2</sup> Этаж: 2 из 3 Помещение: Свободно Класс: В-

Назначение: свободное назначение

Лот 070731. Продается помещение свободного назначения 1-я линия домов, назначение нежилое. Общая площадь: 537,2 м<sup>2</sup>, высота потолков 3 метра. Мощность 70 кВт, телефон, интернет. Отдельная входная группа.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Без отрыва «Бизнесмен»  
База отдыха на берегу реки Яхрома, здание и земельный участок, возможность газификации. Воронкина распродажа палатки.  
Тел.: (499) 263-74-08

Готовый арендный бизнес – «Парк Мир»  
Готовый арендный бизнес с окупаемостью от 7 лет в европейском бизнес-районе.  
Тел.: (495) 477-27-71

LOFT-офисы в новом БЦ  
Продажа оф-с и ПСН в БЦ Рязань, Павловская наб. От 107 т.кв. Полнота 100%. Акции: Скидка 5% на готовый арендный бизнес.  
Тел.: (495) 120-00-38

Скидка действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте: www.gift.com

RU 23:56 07.10.2018

## Аналог №4

Меню Продать помещение сво... Офисное помещение, 16... Купить торговую площ...

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_1632.3\_m\_1709211976

Ибон

### Офисное помещение, 1632.3 м<sup>2</sup>

№ 1709211976, размещено 13 сентября в 10:14 493 (+4)

701 236 080 Р

8 903 720-02-99

Написать сообщение

Агентство "Praedium"  
Агентство  
На Avito с августа 2013  
Завершено 25 объявлений

8 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Анжелика  
Адрес:  
Москва, м. Боровицкая, улица Волконка, 6, подъезд 1

ОДИНОКО?  
80% людей, работающих в коворкинге, оказываются наиболее продуктивными.

ПОДРОБНЕЕ

Офисы / Коворкинги / Сервисные центры  
Regus

Торговые площади от 20 м<sup>2</sup> в 30 м от метро Матвеево

Площадь: 1632,3 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, м. Боровицкая, улица Волконка, 6, подъезд 1  
и Боровицкая (200 м) Александровский сад (400 м)  
и Арбатская (500 м) Посмотреть карту

Автономный блок площадью 1632,3 кв.м, представляющий собой набор из трех последовательных этажей (2, 3, 4), каждый из которых по 450 кв.м. Обсуждается деление на блоки от 96,1 кв.м. Выполнена премиальная отделка помещений. Потрясающие виды на Кремль, Храм Христа Спасителя и Часовню Николая Чудотворца. Имеется возможность выделения для выезда

RU 23:56 07.10.2018

## Аналог №5

Меню | Продам помещение сво... | Офисное помещение, 16... | Купить торговую площ... |

www.cian.ru/sale/commercial/179837429/

Ибоян

сегодня, 14:04 | 66 просмотров, 0 за сегодня

## Торговая площадь, 1 350 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 19С1 На карте

📍 Китай-город, 1 мин. пешком

❤ В избранное | 📷 | 📄 | 📍 | 📞 | ⚠ Пожаловаться



**Ипотека от**  
от 5 646 696 Р/мес  
Пенсионный доход

Оставить заявку



8 фото



Площадь	Этаж	Помещение
1 350 м <sup>2</sup>	3 из 3	Свободно

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 20704. Предлагается к продаже от собственника здание рядом с выходом станции метро Китай-город. Отличное расположение и видовые характеристики третий этаж с собственным выходом на крышу и мансарду с пятиметровыми потолками. Панорамное остекление от пола, во всю стену. В здании дореволюционной постройки сделан капитальный ремонт с заменой перекрытий и кровли. Дизайнерский ремонт в стиле лофт. Общая площадь 1350 кв.м, из которых 120 кв.м на первом этаже, остальные площади на втором, третьем и мансарде. Собственный отдельный вход с улицы. Собственная парковка во дворе.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**540 000 000 Р**

400 000 Р за м<sup>2</sup>

PRO

**PENNY LANE REALTY** Торговая  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
Агентство недвижимости  
1403 объявления

**+7 926 537-14-23**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после звонка



DM Tower – БЦ класса «А»  
Выше своего окружения! Продажа панорамных офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>!  
Площади от 68 м<sup>2</sup>!  
Тел.: (495) 021-12-65

ОФИСЫ ОТ 133 000 руб/м<sup>2</sup>

Проектная декларация на рекламируемом сайте KR Properties



Готовый арендный бизнес – «Парк Мир»  
Готовый арендный бизнес с окупаемостью от 7 лет в европейском бизнес-квартале.  
Тел.: (495) 477-27-71

Проектная декларация на рекламируемом сайте Smlindex



DM Tower – БЦ класса «А»  
Выше своего окружения! Продажа панорамных офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>!  
Площади от 68 м<sup>2</sup>!  
Тел.: (495) 021-12-65

ОФИСЫ ОТ 133 000 руб/м<sup>2</sup>

Проектная декларация на рекламируемом сайте KR Properties

RU | 23:57 | 07.10.2018

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1051.8_m_1543041065">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1051.8_m_1543041065</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/141454817/">https://www.cian.ru/sale/commercial/141454817/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/633244/">https://www.cian.ru/sale/commercial/633244/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179837429/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179837429/</a>
Общая площадь помещений, кв. м	2 060,1	1 051,8	537,2	520,0	1 350,0
Цена предложения, руб.		378 648 000	199 560 000	185 392 200	540 000 000,00
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		360 000	371 482	356 523	400 000
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		360 000	371 482	356 523	400 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		360 000	371 482	356 523	400 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		360 000	371 482	356 523	400 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	октябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		360 000	371 482	356 523	400 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.		324 000	334 334	320 871	360 000
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		324 000	334 334	320 871	360 000
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Тверская, д. 7	г. Москва, Лубянский пр-д, д. 25, стр. 2	г. Москва, пр-д Лубянский, д. 7, стр. 1	г. Москва, пер. Столешников, д. 7, стр. 1	г. Москва, пр-д Лубянский, д. 19, стр. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		324 000	334 334	320 871	360 000
<i>Площадь, кв. м</i>	2 060,1	1 051,8	537,2	520,0	1 350,0
Корректирующий коэффициент		0,92	0,85	0,84	0,95
Скорректированная цена, руб./кв. м		298 087	283 005	270 516	341 619

<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		298 087	283 005	270 516	341 619
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		298 087	283 005	270 516	341 619
<i>Этаж расположения</i>	антресоль 5 этажа	4	2	2	2,3
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		298 087	283 005	270 516	341 619
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		298 087	283 005	270 516	341 619
<i>Использование (назначение площадей)</i>	свободное (торгово-офисное)				
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		298 087	283 005	270 516	341 619
<i>Состояние отделки</i>	с отделкой, состояние хорошее				
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		298 087	283 005	270 516	341 619
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		298 307			
<b>Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.</b>		<b>614 542 000</b>			



## Аналог №3

Сдам т... Купить... Поиск... Купить... Прода... Прода... Прода... Прода... Прода... Прода... Прода... +

← → ↻ 🏠 🔍 ⭐ 🔄 🗖

https://www.cian.ru/sale/commercial/633244/

Недвижимость в Москве > Коннерная > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Тверская > переулок Столешников

вчера, 17:13 43 просмотра, 1 за сегодня

**Офис, от 250 до 520 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Тверской пер. Столешников, 7С3 На карте  
▲ Тверская, 6 мин. пешком

Ипотека от  
от 1 938 617 ₽/мес  
"Подземный этаж"  
Оставить заявку

356 523 ₽ за м<sup>2</sup>

от 89 130 866  
до 185 392 200 ₽

356 523 ₽ за м<sup>2</sup>

PRD  
Три Звезды  
Агентство недвижимости  
22 объявления

+7 903 968-32-25

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

DM Tower — БЦ класса «А»  
Выше своего окружения! Продажа  
панорамных офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>!  
Площадь от 65 м<sup>2</sup>  
Тел.: (495) 021-12-65

Офисы от 133 000 руб/м<sup>2</sup>

Проектная декларация на рекламируемом сайте KR Properties

DM Tower — БЦ класса «А»  
Выше своего окружения! Продажа  
панорамных офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>!  
Площадь от 65 м<sup>2</sup>  
Тел.: (495) 021-12-65

Офисы от 133 000 руб/м<sup>2</sup>

Проектная декларация на рекламируемом сайте KR Properties

LOFT: офисы и невен БЦ  
Продажа оф-н и ПСН в БЦ Riverside,  
Павильная наб. От 107 м<sup>2</sup> и 2. Готовность  
100%. Бизнес-центр 5% на готовый  
арендный бизнес  
Тел.: (495) 120-00-38

Скидка действует до 31.10.2016. Подробности смотри на сайте  
www.glescom.com

30 фото

Площадь: от 250 до 520 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 3 | Помещение: Свободно

Продается часть, отдельно стоящего здания, с отдельным входом (2 и 3 этажи). Кабинетная планировка. Ремонт офисный, свежий (см. фото). Есть место для парковки во дворе. Собственность более трех лет. Рассмотрим все предложения.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Windows taskbar: 15:08 05.10.2016

## Аналог №4

Продам помещение свободно... Купить торговую площадь Мо... +

← → ↻ 🏠 🔍 ⭐ 🔄 🗖

https://www.cian.ru/sale/commercial/179837429/

вчера, 13:45 65 просмотров, 1 за сегодня

**Торговая площадь, 1 350 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Басманный Лубянский проезд, 19С1 На карте  
▲ Китай-город, 1 мин. пешком

Ипотека от  
от 5 646 696 ₽/мес  
"Подземный этаж"  
Оставить заявку

400 000 000 ₽

400 000 000 ₽ за м<sup>2</sup>

PRD  
PENNY LANE REALTY Торговая  
Недвижимость  
Агентство недвижимости  
1406 объявлений

+7 926 537-14-23

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

Продана офисного особняка 1183м<sup>2</sup>  
Продана офисного особняка в  
действующем Бизнес-надагале Парк  
Мира, 5 минут от М.Александровская.  
Тел.: (495) 477-27-71

Проектная декларация на рекламируемом сайте Setlink

Бизнес-центр LOFTEC  
Продажа коннерных помещений, 1-я  
линия, 5 пом. до м. Бауманская.  
Тел.: (495) 127-99-37

Проектная декларация на рекламируемом сайте «Ибидан»

DM Tower — БЦ класса «А»  
Выше своего окружения! Продажа  
панорамных офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>!  
Площадь от 65 м<sup>2</sup>  
Тел.: (495) 021-12-65

Офисы от 133 000 руб/м<sup>2</sup>

Проектная декларация на рекламируемом сайте KR Properties

8 фото

Площадь: 1 350 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 3 | Помещение: Свободно

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 20704. Предлагается к продаже от собственника здание рядом с выходом станции метро Китай-город. Отличное расположение и видовые характеристики третий этаж с собственным выходом на крышу и мансарду с пятиметровыми потолками. Панорамное остекление от пола, во всю стену. В здании дореволюционной постройки сделан капитальный ремонт с заменой перекрытий и кровли. Дизайнерский ремонт в стиле лофт. Общая площадь 1350 кв.м, из которых 120 кв.м на первом этаже, остальные площади на втором, третьем и мансарде. Собственный отдельный вход с улицы. Собственная парковка во дворе.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Windows taskbar: 9:22 04.10.2016

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/178012542/">https://www.cian.ru/sale/commercial/178012542/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_125.8_m_1253310208">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_125.8_m_1253310208</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154182530/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154182530/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_256.16_m_669635862">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_256.16_m_669635862</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177263280/">https://www.cian.ru/sale/commercial/177263280/</a>
Общая площадь помещений, кв. м	280,5	320,0	125,8	135,0	256,2	104,7
Цена предложения, руб.		108 800 000	33 900 000	42 000 000	76 206 000	35 000 000,00
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		340 000	269 475	311 111	297 494	334 288
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		340 000	269 475	311 111	297 494	334 288
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		340 000	269 475	311 111	297 494	334 288
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		340 000	269 475	311 111	297 494	334 288
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		октябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	октябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	октябрь 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		340 000	269 475	311 111	297 494	334 288
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.		306 000	242 528	280 000	267 744	300 860
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		306 000	242 528	280 000	267 744	300 860
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Тверская, д. 7	г. Москва, ул. Садовническая, д. 72, с. 1	г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 22/2	г. Москва, Никитский б-р, д. 12	г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 7/10, стр. 1	г. Москва, пер. Дмитровский, д. 4, стр. 2
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		306 000	242 528	280 000	267 744	300 860
<i>Площадь, кв. м</i>	280,5	320,0	125,8	135,0	256,2	104,7
Корректирующий коэффициент		1,02	0,91	0,91	0,99	0,88
Скорректированная цена, руб./кв. м		311 040	219 573	255 727	264 748	266 252

<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		311 040	219 573	255 727	264 748	266 252
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		311 040	219 573	255 727	264 748	266 252
<i>Этаж расположения</i>	6 этаж	2	5	3	6	2
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		311 040	219 573	255 727	264 748	266 252
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		311 040	219 573	255 727	264 748	266 252
<i>Использование (назначение площадей)</i>	свободное (торгово-офисное)					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		311 040	219 573	255 727	264 748	266 252
<i>Состояние отделки</i>	с отделкой, состояние хорошее					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		311 040	219 573	255 727	264 748	266 252
Общая валовая корректировка (по модулю) в %		1,65%	9,46%	8,67%	1,12%	11,50%
Показатель, обратный общей валовой корректировке, ед.		60,71	10,57	11,54	89,35	8,69
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед. (показатель, обратный корректировке/сумму показателей)		0,34	0,06	0,06	0,49	0,05
Доля объекта-аналога, руб.		104 418	12 827	16 311	130 791	12 799
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		263 468				
<b>Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.</b>		<b>73 903 000</b>				

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/178012542/">https://www.cian.ru/sale/commercial/178012542/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_125.8_m_1253310208">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_125.8_m_1253310208</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154182530/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154182530/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_256.16_m_669635862">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_256.16_m_669635862</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177263280/">https://www.cian.ru/sale/commercial/177263280/</a>
Общая площадь помещений, кв. м	176,7	320,0	125,8	135,0	256,2	104,7
Цена предложения, руб.		108 800 000	33 900 000	42 000 000	76 206 000	35 000 000,00
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		340 000	269 475	311 111	297 494	334 288
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		340 000	269 475	311 111	297 494	334 288
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		340 000	269 475	311 111	297 494	334 288
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		340 000	269 475	311 111	297 494	334 288
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		октябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	октябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	октябрь 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		340 000	269 475	311 111	297 494	334 288
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена, руб.		306 000	242 528	280 000	267 744	300 860
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		306 000	242 528	280 000	267 744	300 860
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Тверская, д. 7	г. Москва, ул. Садовническая, д. 72, с. 1	г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 22/2	г. Москва, Никитский б-р, д. 12	г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 7/10, стр. 1	г. Москва, пер. Дмитровский, д. 4, стр. 2
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		306 000	242 528	280 000	267 744	300 860
<i>Площадь, кв. м</i>	176,7	320,0	125,8	135,0	256,2	104,7
Корректирующий коэффициент		1,08	0,96	0,97	1,05	0,94
Скорректированная цена, руб./кв. м		329 384	232 522	270 808	280 362	281 955

<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		329 384	232 522	270 808	280 362	281 955
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		329 384	232 522	270 808	280 362	281 955
<i>Этаж расположения</i>	антресоль 6 этажа	2	5	3	6	2
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		329 384	232 522	270 808	280 362	281 955
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		329 384	232 522	270 808	280 362	281 955
<i>Использование (назначение площадей)</i>	свободное (торгово-офисное)					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		329 384	232 522	270 808	280 362	281 955
<i>Состояние отделки</i>	с отделкой, состояние хорошее					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		329 384	232 522	270 808	280 362	281 955
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.				279 006		
<b>Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.</b>				<b>49 300 000</b>		

## Информация об объектах-аналогах.

### Аналог №1

Продать помещение свободной... Продать офис район Преснен...

https://www.cian.ru/sale/commercial/178012542/

Приложения Avito - Орловская Автостат - Статисти... Прайс-лист | ООО... Top-25 крупнейших... Бухгалтерия.ру - Р... КиберЛенинка Методики Агроинвестор

вчера, 11:09 67 просмотров, 1 за сегодня

**Свободное назначение, 320 м<sup>2</sup>**  
в офисном здании «на ул. Садовническая, 72с1»  
Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 72С1 На карте  
Новокузнецкая, 10 мин. пешком Таганская, 6 мин. пешком

Ипотека от 1 137 705 Р/мес  
Оставить заявку

108 800 000 Р  
340 000 Р за м<sup>2</sup>

ИРРО  
Славный Град  
Агентство недвижимости  
738 объявлений

+7 929 641-79-77  
+7 967 079-96-85

Написать сообщение

Готовый арендный бизнес - «Парк Марш»  
Готовый арендный бизнес с  
опытностью от 7 лет в европейском  
бизнес-квартале.  
Тел.: (495) 477-27-71

DM Tower - БЦ класса «А»  
Выше своего окружения! Продажа  
планируемых офисов от 133 000 руб./м2!  
Площадь от 68 м2!  
Тел.: (495) 021-12-65

Городской телеканал  
ПРОДАВАЮЩИЙ  
Телеканал Ретель  
Оригинальный производственный и олдтайм  
комплекс - от 84 тыс. руб./м2! Рядом с  
Маршино и ТТК.  
Тел.: (495) 104-78-65

Узнайте больше

Площадь: 320 м<sup>2</sup> Этаж: 2 из 3 Помещение: Свободно

Продажа нежилого помещения свободного назначения на 2-ом этаже в отдельно стоящем здании в центре Москвы. Высота потолков 3.50м. С двумя отдельными входами на второй этаж. Все помещения оборудованы приточно-вытяжной вентиляцией. Капитальный ремонт здания с заменой всех коммуникаций проводился в 2006 году. Также во дворе имеются парковочные места. Особняк находится внутри садового кольца на Золотом острове с удобным подъездом на машине - первая линия. В 7 минутах ходьбы от метро Павелецкая и Новокузнецкая. В настоящее время это действующий арендный бизнес! Возможно использование данных площадей под хостел, мини отель, медицинский центр с дневным стационаром. Продажа от юр. лица, УСН, в собственности более 10 лет.

9:31 04.10.2018

### Аналог №2

Меню Коммерческая... Помещение св... Продаю помещ... Продаю помещ... Продаю офис... Помещение св... Офисное поме...

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_125,8\_m\_1253310208

Иван

**Продаю помещение свободного назначения, 125.8 м<sup>2</sup>**  
№ 1253310208, размещено 17 сентября в 16:22 190 (+11)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 499 653-67-24

Написать сообщение

БЕСТ-недвижимость, Офис «НА ПЕТРОВКЕ»  
Агентство  
На Avito с февраля 2014

Контактное лицо  
Самурова Любовь Валерьевна

Адрес  
Москва, м. Александровский сад, Большая Никитская улица, 22/2

Лифты. Любые! 10 лет опыта!  
Заказывайте!  
Wstroy31.ru

Готовый бизнес - Кухонный салон  
10 лет опыта

ФРАНШИЗА  
от 350 000 руб

Площадь: 125.8 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, Большая Никитская улица, 22/2  
Александровский сад (700 м) Арбатская (500 м)  
Библиотека им. Ленина (700 м) Посмотреть карту

Номер лота: 2128505, Большая Никитская - одна из ключевых артерий города, ведущая к сердцу Москвы.  
Именно здесь продается нежилое помещение в старинном доме на первой линии домов в непосредственной близости от Кремля, Большого запа

9:35 01.10.2018

## Аналог №3

Продается офис район Пресне... X

https://www.cian.ru/sale/commercial/154182530/

1 окт. 19:51

### Офис, 135 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Нижитский бул. 12. На карте  
 ▲ Арбатская, 6 мин. пешком

Ипотека от  
от 439 187 ₽/мес  
\*расчетный вариант  
Оставить заявку

42 000 000 ₽

311 111 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

980  
**KINS Group**  
 Агентство недвижимости  
 130 объектов

**+7 926 702-27-25**  
 Позвоните, оцените, что мыши это объявление на  
 ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Готовый арендный бизнес — «Парк Мир»  
 Готовый арендный бизнес с  
 арендатором от 7 лет в вертолётном  
 бизнес-центре.  
 Тел: (495) 477-27-71

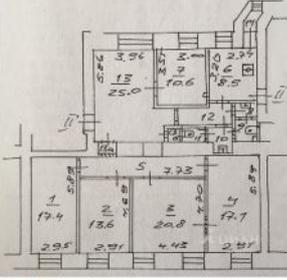
Проектная декларация на рекламном сайте Sphinx

STREET со входом у метро  
 Продажа арендного бизнеса и торговых  
 площадей в новом ТЦ у метро.  
 Собственник: лицензия с сентября 5%  
 скидка на часть помещений!  
 Тел: (495) 646-10-07

Акция действует до 30.09.2018. Подробности акции на сайте  
 www.ficos.com

DM Tower — БЦ класса «А»  
 Выше своего окружения! Продажа  
 планировки офиса от 133 000 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь от 65 м<sup>2</sup>  
 Тел: (495) 021-12-65

офис от 133 000 руб/м<sup>2</sup>  
 Проектная декларация на рекламном сайте KIR Properties



Площадь: 135 м<sup>2</sup>    Этаж: 3 из 7    Помещение: Свободно

Предлагается на продажу офисное помещение, расположенное в историческом жилом доме внутри  
 Бульварного кольца в шаговой доступности от трех станций метро. Помещение после ремонта!  
 Исторический центр у Арбатских ворот. Чистый подъезд, презентабельная входная группа с Нижитского  
 бульвара, имеется второй выход во двор и на Калашный переулок. Окна выходят на две стороны.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

9:33  
04.10.2018

## Аналог №4

Меню: Офисное помещение, 256.16 м<sup>2</sup> X Помещение свободного X

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_256.16\_m\_669635862

Ибон

### Офисное помещение, 256.16 м<sup>2</sup>

№ 669635862, размещено 18 сентября в 15:43 @ 5858 (+7)

Добавить в избранное    Добавить заметку

8 903 960-70-87

Написать сообщение

Estate Capital  
 Агентство  
 Контактное лицо:  
 Дарья  
 Адрес:  
 Москва, м. Полянка, улица Большая Полянка, 7/10с1

Estate Capital  
 Компания ESTATE CAPITAL - владелец  
 торговых и офисных площадей в Москве

78 объявлений агентства



Площадь: 256.2 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, м. Полянка, улица Большая Полянка, 7/10с1  
 м. Полянка (400 м)    Третьяковская (600 м)    Новокузнецкая (800 м)  
 Посмотреть карту

Продажа готового арендного бизнеса, половина 6-го этажа Делового центра  
 «Полянка 7» 256,16 кв.м класс «В+» по адресу: ул. Б. Полянка, д.7/10, стр.1  
 - Ст.м. «Полянка» - 4 мин пешком, ст.м. «Третьяковская» - 5 мин пешком  
 - Первая линия домов, перекресток ул. Б. Полянка и Якиманка

gorenje  
 Делать меньше проще

НЕ ЗАГРУЖАЙ  
 ГОЛОВУ,  
 ЗАГРУЖИ МАШИНУ.

УЗНАТЬ БОЛЬШЕ >

RU 23:44  
01.10.2018

## Аналог №5

Меню | Яндекс | Коммерчес... | Купить поме... | Поиск на кар... | Продажа то... | Продается о... | Продам поме... | Купить офи...

www.cian.ru/sale/commercial/177263280/

Ибоян

## Офис (В), 104,7 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 4С2 На карте  
 Кузнецкий мост, 5 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить | Пожаловаться

**БАНК ЗЕНИТ**  
 Ипотека от  
 от 365 990 Р/мес  
 Профессиональный сервис  
 Оставить заявку

**35 000 000 Р**   
 334 288 Р за м<sup>2</sup>

**PRO**  
**PENNY LANE REALTY** Коммерческий  
 отдел  
 Агентство недвижимости  
 1800 объявлений  
**+7 926 917-76-27**  
 Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на  
 CIAN. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение



12 фото

Площадь: **104,7 м<sup>2</sup>** | Этаж: **2 из 4** | Помещение: **Свободно** | Класс: **В**

ID 9698. Удобный выезд на Тверскую, Бульварное и Садовое Кольцо. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс В. Отдельный вход. Административное здание. Всего этажей: 4. Готово к показу!

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

Условия сделки

Цена: 35 000 000 Р

Городской ТЕЛЕПАРК  
**ПРОДАНА**  
 Помещение  
 от 85 тыс. руб/м<sup>2</sup>  
 Теннисный Ретро-отель  
 Офисно-производственный и складской комплекс - от 84 тыс. руб/м<sup>2</sup> Рядом с Мадрином и ТТК.  
 Тел.: (495) 104-79-65  
 Проектная делегация на рекламируемом сайте застройщика «КР Проперти»

RU 22:58 03.10.2018

## Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

**Корректировка на имущественные права.** Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право собственности) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

**Корректировка на условия финансирования.** Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

**Корректировка на условия рынка (дата предложения).** Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

**Корректировка на условия рынка (скидка на торг).** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2017 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер. Л.А., Крайникова, Т.В. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017. Скидка на торг составляет 10%.

Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки

### Справочник оценщика недвижимости-2017

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И  
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и  
скидки для сравнительного подхода

Нижний Новгород 2017

#### 7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

##### 7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

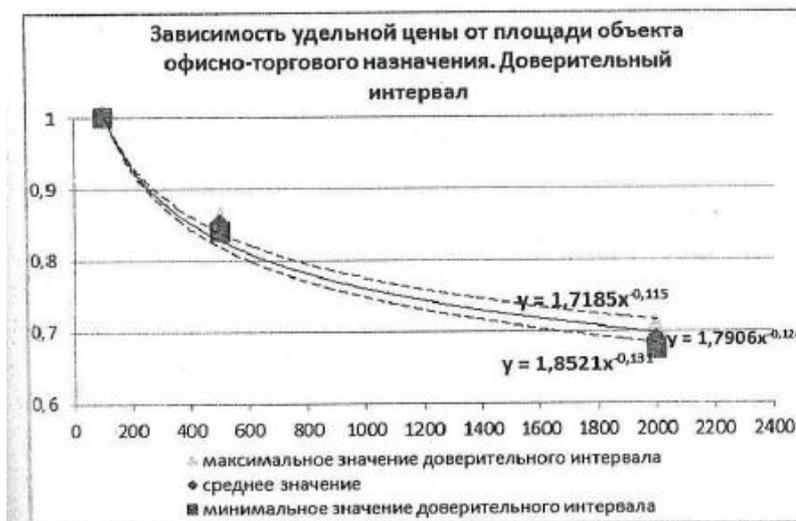
273

**Корректировка на вид использования.** Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – нежилые помещения.

**Корректировка на местоположение.** Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от

ближайшей станции метро и т.д. В данном случае корректировка не применялась.

**Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов.** Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Зависимость стоимости объекта недвижимости от площади описывается формулой, выведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2017 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер. Л.А., Крайникова, Т.В. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017.



На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	278,2	397,0	189,0	300,0	158,0	253,0
Стоимость 1 кв.м. рассчитанная по уравнению, руб.	0,89	0,85	0,93	0,88	0,96	0,90
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,05	0,95	1,01	0,93	0,99

Для остальных помещений расчет производился аналогичным образом.

**Корректировка на удобство подъездных путей.** Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

**Корректировка на техническое состояние.** Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его стоимость на рынке по сравнению с менее изношенными объектами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

**Корректировка на этаж расположения.** Наиболее востребованными для офисно-торговой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. Корректировка на разную этажность и площадь этажей установлена по данным Справочника оценщика недвижимости

– 2017 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер. Л.А., Крайникова, Т.В. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017.

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

219

**Корректировки на наличие коммуникаций.** Корректировка не применялась в связи с одинаковым составом доступных коммуникаций у объекта оценки и у объектов-аналогов.

**Корректировка на использование (назначение) площадей.** Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. В данном расчете корректировка не применялась.

**Корректировка на состояние отделки.** Корректировка по данному элементу сравнения учитывает текущее состояние внутренней отделки помещений и необходимость проведения ремонта. В данном расчете корректировка не применялась.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

### 10.2.3 Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока наличности.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

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

Другим методом, является метод дисконтирования поступлений наличности, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, заниженных или завышенных.

**Метод капитализации доходов** основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где  $C$  – стоимость объекта недвижимости;

$R_{\text{кап}}$  – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Остановимся подробно на каждом из вышеперечисленных этапов.

Оценка недвижимости предполагает следующие уровни дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);

- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) после выплат процентов за кредит.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a,$$

где  $S$  – площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>;

$C_a$  – арендная ставка за 1 м<sup>2</sup>.

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);
- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя. В этом случае оценщику целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения. Все арендные договора делятся на три большие группы:

- с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);
- с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока договора производится, как правило, в условиях инфляции);
- с процентной ставкой (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}.$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствие таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик прежде всего анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их пере заключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования ( $K_{нд}$ ) объекта недвижимости:

$$K_{нд} = (D_{п} \cdot T_{с}) / H_{а},$$

где:

$D_{п}$  – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

$T_{с}$  – средний период в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

$H_{а}$  – число арендных периодов в году.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ДВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки площадей в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- стадии цикла рынка недвижимости;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости (отелей, магазинов, многоквартирных домов и т.д.). При эксплуатации объектов недвижимости желательно поддерживать коэффициент загрузки на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и не зависящей от уровня загрузки.

$$K_{загрузки} = 1 - K_{нд}.$$

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу (в зависимости от перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе):

$$\text{Коэффициент потерь при сборе платежей (} K_{п} \text{)} = \frac{\text{Потери при сборе арендных платежей (} \Pi_{а} \text{)}}{\text{Потенциальный валовой доход (ПВД)}}$$

Опираясь на ретроспективную и текущую информацию, оценщик может рассчитать коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей с последующей корректировкой для прогнозирования величины действительного валового дохода:

$$K_{ндп} = \frac{\Pi_{а} + \Pi_{нд}}{\text{ПВД}}$$

где  $K_{ндп}$  – коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

$\Pi_{а}$  – потери при сборе арендной платы;

$\Pi_{нд}$  – потери от недоиспользования площадей;

ПВД – потенциальный валовой доход.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

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

Операционные расходы принято делить на:

- условнопостоянные;
- условнопеременные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условнопостоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условнопеременным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также! процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

В случаях, когда недвижимость приобретается с привлечением заемных средств, оценщик в расчетах использует такой уровень доходов как денежные поступления до уплаты налогов.

Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному годовому доходу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отражают денежные поступления, которые владелец недвижимости ежегодно получает от ее эксплуатации.

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной выжимки;
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных

средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возв}}$$

где  $R_{\text{кап}}$  – коэффициент капитализации,  
 $R_{\text{дох кап}}$  – ставка дохода на капитал  
 $R_{\text{норм возв}}$  – норма возврата капитала

$\Delta$  – снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

Ставка дохода на капитал ( $R_{\text{дох кап}}$ ) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода + Премии за риск вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность недвижимости + Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата.

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала;
- доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка. Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как этот период характеризовался некритичным тиражированием западного опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ, ВЭБ.

Поправку на страновой риск, как правило, рассчитывают рейтинговые агентства. Но эта информация не всегда бывает доступна оценщикам. В этом случае оценщик экспертным путем может самостоятельно определить страновой риск для России по разработанным схемам, но степень субъективизма в расчетах существенно повышается.

В процессе оценки необходимо учитывать, что номинальные и реальные безрисковые ставки могут быть как рублевые, так и валютные. При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера, выведенную им еще в 30е годы XX века:

$$R_n = R_p + J_{\text{инф}} + R_p \cdot J_{\text{инф}},$$

$$R_p = \frac{R_n - J_{\text{инф}}}{1 + J_{\text{инф}}}$$

где  $R_n$  – номинальная ставка;

$R_p$  – реальная ставка;

$J_{\text{инф}}$  – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

Важно отметить, что при использовании номинальных потоков доходов коэффициент капитализации и его составные части должны быть рассчитаны в номинальном выражении, а при реальных потоках доходов – в реальном выражении.

#### Расчет премий за риски:

- **надбавка за низкую ликвидность.** При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектам на рынке;
- **надбавка за риск вложения в недвижимость.** В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;
- **надбавка за инвестиционный менеджмент.** Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, нет необходимости в расчете нормы возврата.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Существуют три способа расчета нормы возврата капитала.

#### (R норм возвр):

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), его иногда называют аннуитетным методом;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала *с учетом доли изнашиваемой части активов*. Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, то доля изнашиваемой части активов равна 0. Если известно снижение стоимости объекта недвижимости, то будем фонд возмещения строить именно на возмещение изнашиваемой доли активов. Если при вложении инвестиций в недвижимость инвестор рассчитывает на то, что в будущем ее цена возрастет, то появляется необходимость учета в ставке капитализации прироста стоимости капиталовложений.

**Снижение стоимости недвижимости ( $\Delta$ ),** которое произойдет через  $n$  лет, учитывает в

коэффициенте капитализации стоимость последующей перепродажи объекта недвижимости.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возвр}},$$

$\Delta = 0$ , если стоимость объекта оценки не изменится,

$\Delta = +$  доля, на которую планируется уменьшение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки уменьшится,

$\Delta = -$  доля, на которую планируется увеличение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки увеличится.

### ***Расчет коэффициента капитализации методом рыночной выжимки***

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

$$R_{\text{кап}} = \sum_n^1 \frac{\text{ЧОД}_i}{C_i}$$

где ЧОД  $i$  – чистый операционный доход  $i$  го объекта аналога;

$C_i$  – цена продажи  $i$ -го объекта аналога.

В этом методе отдельно не учитывается возврат капитала и доход на инвестиции

### ***Расчет коэффициента капитализации методом связанных инвестиций.***

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных инвестиций, или техникой инвестиционной группы. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается

$$R_m = \text{ДО} / K$$

где  $R_m$  – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

$K$  – сумма ипотечного кредита.

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле:

$$R_e = \frac{\text{Годовой ДП до выплаты налогов}}{\text{Величина собственного капитала}}$$

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_e$$

где  $M$  – коэффициент ипотечной задолженности

## **Определение ставки дисконтирования.**

### ***Безрисковая ставка***

Ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения ожидаемых в будущем поступлений. В случае оценки недвижимости ставка дисконта представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

При оценке недвижимости ставка дисконтирования определяется методом кумулятивного построения. За основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и поправка на не ликвидность. Полученная сумма корректируется с учетом факторов, являющихся особенными для данного типа вложений и конкретного объекта. Факторы, формирующие величину ставки дисконта:

1. Компенсация за безрисковые, ликвидные инвестиции (чем выше гарантии возврата вложенных средств и дохода на вложения)

2. Компенсация за риск (надежность арендаторов, наличие постоянных клиентов)  
 3. Компенсация за низкую ликвидность, которая показывает насколько быстро актив может быть превращен в наличные денежные средства.

4. Компенсация за инвестиционный менеджмент, под которым подразумеваются усилия по управлению инвестициями – выбор среди различных вариантов финансирования, заполнение налоговых деклараций и т.д.)

В качестве безрисковой ставки использована доходность по облигациям Государственного займа, как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Значение ставки доходности на дату оценки составило 8,55% годовых. Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?Prtid=zycyc\\_params](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zycyc_params)

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 01.10.2018 по 01.10.2018

Получить данные

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
01.10.2018	7,09	7,17	7,25	7,33	7,69	7,98	8,32	8,47	8,60	8,65	8,62	8,55

Более подробная информация на сайте [ТАО «Московская биржа»](#)

Таблица – Факторы риска, влияющие на объект недвижимости<sup>1</sup>

Характер, степень риска	Величина надбавки за риск (P), %	Описание риска, применительно к объекту оценки
Низкий	0 - 1,5	Постоянная полная загрузка объекта (нахождение в центре города), гарантированное отсутствие стихийных и аварийных ситуаций, быстрая скорость устранения последствий аварий и стихийных бедствий, отличное состояние.
Средний	1,5 – 3,5	Загруженность объекта на уровне «выше среднего» (нахождение в черте города), отсутствие форс-мажорных обстоятельств, средняя скорость устранения последствий аварий и стихийных бедствий, хорошее, удовлетворительное состояние.
Высокий	3,5 – 5,0	Низкая степень загруженности объекта (удаленность от населенных пунктов), высокая вероятность возникновения аварийных ситуаций, повлекших за собой низкую скорость устранения их последствий для объекта, неудовлетворительное или аварийное состояние.

В связи с высокой загруженностью объекта оценки, расположением в центральной административно-исторической части города, хорошим техническим состоянием, компенсация за риск вложения в оцениваемый объект недвижимости в настоящем расчете определена на среднем уровне 1,5%.

<sup>1</sup> Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.

Премия за низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где:

Π – премия за низкую ликвидность;

R<sub>b</sub> – безрисковая ставка;

L – период экспозиции;

Q – общее количество месяцев в году.

$$\Pi = 8,55 \times 5 / 12 = 3,56\%$$

Таблица – Компенсация за управление инвестициями (величина надбавки за инвестиционный менеджмент)\*

Управление объектом	Премия за инвестиционный менеджмент
Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности.	Низкое значение (1%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника.	Значение ниже среднего (2%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере	Среднее значение (3%)
Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление.	Значение выше среднего (4%)
Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	Высокое значение (5%)

\*Источник информации: Шкала премий за инвестиционный менеджмент (Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.:2008, стр. 166)

Норма возврата капитала оценщиком была рассчитана по модели Хоскольда:

$$H_b = 0,0855 / ((1+0,0855)^{33}-1) \approx 0,56\%$$

Таким образом, ставка дисконтирования составит:

Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка	8,55
Поправка за вложения в объекты недвижимости	1,50
Премия за низкую ликвидность	3,56
Компенсация за инвестиционный менеджмент	2,00
Норма возврата капитала (по Хоскользу)	0,56
Ставка дисконтирования	16,17

По методу капитализации стоимость актива определяется как величина денежного потока, отнесенная к коэффициенту капитализации. Коэффициент капитализации, в общем виде, определяется по следующему соотношению:

$$R = i \mp g$$

где:

R – коэффициент капитализации, %;

i – ставка дисконтирования, %;

g – темп роста (-) или снижения (+) денежного потока в постпрогнозный период, %.

Темп роста денежного потока (темп роста цен) составляет 3,6% для аналогичных объектов (источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Лейфер. Л.А., Крайникова, Т.В. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017.

Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки

### Справочник оценщика недвижимости-2017

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И  
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Текущие и прогнозные характеристики  
рынка для доходного подхода

Нижний Новгород 2017

#### 8.1. Коллективное мнение оценщиков

Значение ожидаемого среднегодового роста (падения)  
цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2018-2023 гг.),  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов

Таблица 95

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,4%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,7%	2,7%	4,7%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,5%	4,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,3%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,8%	3,0%	4,6%

Таким образом, ставка капитализации составит:

Наименование	Значение, %
Ставка дисконтирования	16,17
Ожидаемый среднегодовой рост цен	3,60
Ставка капитализации	<b>12,14</b>

Расчет потенциального валового дохода. В данном случае размер принимаемой для расчетов арендной ставки определялся на основании арендных ставок объектов-аналогов, предлагаемых на рынке.

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189655410/">https://www.cian.ru/rent/commercial/189655410/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187689327/">https://www.cian.ru/rent/commercial/187689327/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/181181317/">https://www.cian.ru/rent/commercial/181181317/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194430545/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194430545/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/191218063/">https://www.cian.ru/rent/commercial/191218063/</a>
Общая площадь помещений, кв. м	278,2	126	260,0	300,0	335,3	123,0
Цена предложения, руб.		504 000	1 083 333	1 200 000	1 369 000	553 500
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		4 000	4 167	4 000	4 083	4 500
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 000	4 167	4 000	4 083	4 500
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 000	4 167	4 000	4 083	4 500
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 000	4 167	4 000	4 083	4 500
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		октябрь 2018 г.				
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 000	4 167	4 000	4 083	4 500
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена, руб.		3 664	3 817	3 664	3 740	4 122
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		3 664	3 817	3 664	3 740	4 122
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Тверская, д. 7	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 18	г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 20, стр. 1	г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10	г. Москва, ул. Никольская, д. 10	г. Москва, пер. подкопаевский, д. 4, стр. 3
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 664	3 817	3 664	3 740	4 122
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 664	3 817	3 664	3 740	4 122

<i>Площадь, кв. м</i>	278,2	126,0	260,0	300,0	335,3	123,0
Корректирующий коэффициент		0,91	0,99	1,01	1,02	0,90
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 321	3 785	3 698	3 828	3 725
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 321	3 785	3 698	3 828	3 725
<i>Используемость площадей</i>	все	все	все	все	все	все
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 321	3 785	3 698	3 828	3 725
<i>Внутренняя отделка</i>	с отделкой, состояние хорошее					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 321	3 785	3 698	3 828	3 725
<i>Этаж расположения</i>	антресоль подвала	цоколь	1, подвал	цоколь	2	1
Корректирующий коэффициент		0,89	0,90	0,89	0,85	0,73
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 956	3 401	3 292	3 253	2 719
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 956	3 401	3 292	3 253	2 719
<i>Использование (назначение строений)</i>	свободное (торгово-офисное)					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 956	3 401	3 292	3 253	2 719
<b>Среднее значение арендной ставки, руб./кв. м в месяц</b>		<b>3 120</b>				

## Информация об объектах-аналогах.

### Аналог №1

Меню Яндекс | ЦИАН - база недвижимости | Доска объявлений от ч... | Сдается помещение сво... | Снять помещение сво...

www.cian.ru/rent/commercial/189655410/

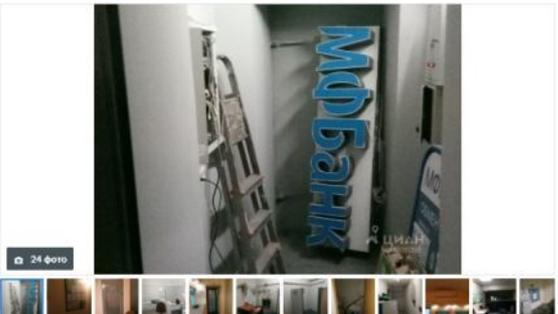
Ибон

#### Свободное назначение (В), 126 м<sup>2</sup>

в административном здании «на ул. Мясницкая, 18»  
Москва ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 18 [На карте](#)

📍 Китай-город, 1 мин. на транспорте 📍 Кузнецкий мост, 1 мин. на транспорте  
📍 Лубанка, 1 мин. на транспорте

❤️ В избранное 📄 📧 📍 📌 Показать



24 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
126 м <sup>2</sup>	1 из 4	Свободно	В

Назначение: банк, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, клуб, бытовые услуги, зал, медицинский центр, офис, другое, аптека, школа, сервис, стоматология, шоурум, коммерция, мастерская, с/ра салон, бижутерия, зубная поликлиника, бытовая техника, бутик, интернет магазин, клиентский офис, клиника, массажный салон, нотариальная контора, обувь, одежда, парфюмерия, представительство, свободное назначение, салон связи, турагентство, учебный центр, частная практика

Сдается отличное помещение в шаговой доступности от метро, 1 в линия. Отдельный вход с улицы Мясницкая. Цоколь. 30 квт. Высокий пешеходный трафик. С агентами не сотрудничаем. Комиссию не платим. Не тратьте наше и ваше время.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

504 000 Р/мес.   
48 000 Р за м<sup>2</sup> в год

светлана  
+7 910 466-38-71  
Понялуста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**ТЦ Зелёный ч. Бульварная**  
Аренда торговых помещений 25-1300 кв.м в ТЦ у метро. Скидка на 1й год. 50%. Отдаётся в подарок!  
Тел: (495) 212-07-67  
Акция действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте [www.zeleny.ru](#)

**Продажа помещений в ЦАО**  
Продажа небольших помещений 1370,6 кв.м на Косоводнической набережной 22-28. Рабочая зона.  
Тел: (919) 729-85-35

**Продажа офисного помещения 1185м2**  
Продажа офисного помещения в действующем бизнес-квартале Парк Марс. 3 минуты от м.Калужская.  
Тел: (495) 477-27-71  
Проектная декларация на [рекламируемом сайте Simlex](#)

RU 22:39 04.10.2018

### Аналог №2

Меню Снять помещение сво... | Поиск на карте ЦИАН в | Снять торговую площад...

www.cian.ru/rent/commercial/179826819/

Ибон

#### Торговая площадь, 354 м<sup>2</sup>

Москва ЦАО, р-н Тверской, ул. Большая Дмитровка, 20С1 [На карте](#)  
М. Чеховская, 4 мин. пешком

❤️ В избранное 📄 📧 📍 📌 Показать



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
354 м <sup>2</sup>	1 из 4	Свободно

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 27153. Предлагается в аренду помещение в центре Москвы в 5 минутах от станции метро Охотный ряд. В доме на пересечении Большой Дмитровки и Столешникова переулка. Помещение в двух уровнях: 1-ый этаж 133,2 кв.м., подвал 221,4 кв.м. Высота потолков 340 см, подвал 296 см. Витрины. Отличный рекламный потенциал. Отдельный вход. Дополнительный вход со двора. Долгосрочная аренда. Электрическая мощность 65 кВт (возможно увеличение до 100 кВт) Состояние объекта стандартный ремонт Центральные коммуникации Телефонная линия МГТС Долгосрочный договор аренды от 3-х лет

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

1 500 000 Р/мес.   
50 848 Р за м<sup>2</sup> в год

IPRO  
**Penny Lane Realty Аренда**  
Агентство недвижимости  
594 объявления  
+7 926 110-81-55  
Понялуста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

**ТЦ Зелёный ч. Бульварная**  
Аренда торговых помещений 25-1300 кв.м в ТЦ у метро. Скидка на 1й год. 50%. Отдаётся в подарок!  
Тел: (495) 212-07-67  
Акция действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте [www.zeleny.ru](#)

**ТЦ Метрополитан. Верх. Лихоборы**  
Аренда торговых помещений 20-1000 кв.м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год. 50% на помещения от 50 кв.м.  
Тел: (495) 212-07-67  
Акция действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте [www.gfcom.com](#)

**Плотовый арендный бизнес - «Парк Марс»**  
Плотовый арендный бизнес с рентабельностью от 7 лет в высококлассном бизнес-квартале.  
Тел: (495) 477-27-71  
Проектная декларация на [рекламируемом сайте Simlex](#)

RU 0:39 08.10.2018



## Аналог №5

Сдам торговую площ... X Снять помещение... X Поиск на карте ЦИ... X Сдам торговую площ... X Сдаю помещение... X Аренда офиса Под... X

https://www.cian.ru/rent/commercial/191218063/

вчера, 22:35 7 просмотров, 0 за сегодня

## Офис (С), 123 м<sup>2</sup>

в особняке «в Подкопаевском переулке, 4С3»  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Подкопаевский пер., 4С3 [На карте](#)  
🔥 Китай-город, 5 мин. пешком

❤ В избранное 📄 📧 📞 📌 📑 📁 📂 📃 📄 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📘 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿



14 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
123 м <sup>2</sup>	1 из 2	Свободно	С

ID 12077. Эксклюзив! Удобный подъезд с основных магистралей - Бульварное кольцо, Садовое кольцо, ул. Солянка, ул. Маросейка, Москворецкая набережная. Выполнена высококачественная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс В. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Офисное здание. Административное здание. Всего этажей: 2. Общая площадь здания 220 кв. м. Подземная. м/м 20. 000 руб. месяц.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**553 500 Р/мес.** ↓

54 000 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO

**PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел**  
Агентство недвижимости  
1773 объявления

**+7 926 917-76-27**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**DM Tower — БЦ класса «А»**  
Выше своего окружения! Продажа планировочных офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>! Площадь от 60 м<sup>2</sup>!  
Тел: (495) 021-12-65  
Проектная декларация на рекламируемом сайте KR Properties

**STREET со входом у метро**  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акции! В октябре 2% скидка на часть помещений!  
Тел: (495) 646-10-07  
Акция действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте: [www.gflorom.com](#)

**LOFT - офисы в новом БЦ**  
Продажа офисов и ПСН в БЦ Riverdale. Плавательный наб. От 107 м<sup>2</sup>. Полнота 100%. Акции! Скидка 5% на готовый арендный бизнес.  
Тел: (495) 120-00-38  
Скидка действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте: [www.gflorom.com](#)

14:45 05.10.2018

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192787720/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192787720/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193634858/">https://www.cian.ru/rent/commercial/193634858/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194468271/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194468271/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/151603749/">https://www.cian.ru/rent/commercial/151603749/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194154458/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194154458/</a>
Общая площадь помещений, кв. м	2 089,3	604,8	668,0	753,0	409,2	511,0
Цена предложения, руб.		3 499 213	3 896 667	5 647 500,0	2 700 000	3 000 000
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		5786	5833	7500	6598	5871
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 786	5 833	7 500	6 598	5 871
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 786	5 833	7 500	6 598	5 871
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 786	5 833	7 500	6 598	5 871
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		октябрь 2018 г.				
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		5 786	5 833	7 500	6 598	5 871
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена, руб.		5 300	5 343	6 870	6 044	5 378
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		5 300	5 343	6 870	6 044	5 378
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Тверская, д. 7	г. Москва, ул. Тверская, д. 7	г. Москва, Цветной б-р, д. 16/1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 6	г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 5	г. Москва, пер. Благовещенский, д. 10. стр. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 300	5 343	6 870	6 044	5 378
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 300	5 343	6 870	6 044	5 378

<i>Площадь, кв. м</i>	2 089,3	604,8	668,0	753,0	409,2	511,0
Корректирующий коэффициент		0,86	0,87	0,88	0,82	0,84
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 545	4 639	6 053	4 938	4 516
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 545	4 639	6 053	4 938	4 516
<i>Внутренняя отделка</i>	с отделкой, состояние хорошее					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 545	4 639	6 053	4 938	4 516
<i>Этаж расположения</i>	1	1, подвал	1	1	1, подвал	1,2
Корректирующий коэффициент		1,19	1,00	1,00	1,07	1,09
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 386	4 639	6 053	5 307	4 909
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 386	4 639	6 053	5 307	4 909
<i>Использование (назначение строений)</i>	свободное (торгово-офисное)					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		5 386	4 639	6 053	5 307	4 909
<b>Среднее значение арендной ставки, руб./кв. м в месяц</b>		<b>5 260</b>				



Аналог №3

www.cian.ru/rent/commercial/194468271/

Ибоян

2 окт, 23:24 17 просмотров, 7 за сегодня

### Свободное назначение, от 263,8 до 753 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 6 [На карте](#)

Арбатская, 5 мин. пешком Александровский сад, 10 мин. пешком  
Тверская, 5 мин. на транспорте

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



1 фото

Площадь: от 263,8 до 753 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 24 | Помещение: Свободно

Назначение: бутик, шоурум, магазин, салон, автосалон, автомойка, банк  
Сдается помещение свободного назначения в башне на Новом Арбате. 1-я линия. Прямой долгосрочный договор аренды. Два уровня. Огромные витрины, несколько отдельных входов. Электричество: 80 кВт. Потолки: 3.3-4 м. Планировка - залная, правильная форма. Сверхинтенсивный трафик.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

Условия сделки

от 1 978 500 до 5 647 500 руб./мес.  
90 000 руб за м<sup>2</sup> в год

PRO ID 16994420  
+7 925 707-05-65  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.  
[Написать сообщение](#)

Безопасная сделка «Васильевское»  
Безопасная сделка на берегу реки Москва, водоснабжение, электричество, отопление, канализация, Воронка раскраски плитка.  
Тел: (499) 263-74-68

Офисы в БЦ «Пари Легенд»  
Старт продаж офисов от 30 м<sup>2</sup> у м. Автозаводская. Вся инфраструктура, 5 мин от Садового кольца.  
Тел: (903) 726-76-26  
Проектная декларация на сайте застройщика «Группа компаний ТЭМ».

DM Tower – БЦ класса «А»  
Выше своего окружения! Продажа ликвидных офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>! Площадь от 68 м<sup>2</sup>  
офисы от 133 000 руб/мес.  
Тел: (495) 021-12-65  
Проектная декларация на рекламном сайте KR Properties

Аналог №4

www.cian.ru/rent/commercial/188737441/

Ибоян

сегодня, 00:16 47 просмотров, 0 за сегодня

### Торговая площадь, 409,20001221 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Большая Никитская ул., 5 [На карте](#)

Библиотека им. Ленина

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



6 фото

Площадь: 409,2 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 3 | Помещение: Свободно

Предлагается помещение торгового назначения на первом и подвальном этаже особняка. Общая площадь помещения составляет 409,2 кв.м. (подвал - 82,7 кв.м., 1 эт. - 326,5 кв.м.). Три отдельных входа (1 - с фасада, 2 - со двора), высота потолков 4 метра, выделенная электрическая мощность 165 кВт. Расположено на первой линии ул. Большой Никитской в Центральном округе, в районе Арбат. Интенсивный пешеходный трафик, престижная локация, удобная транспортная доступность.  
Id: 21274

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

2 700 000 руб./мес.  
79 179 руб за м<sup>2</sup> в год

PRO ILM Advisors  
Агентство недвижимости  
416 объявлений  
+7 495 637-82-61  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.  
[Написать сообщение](#)

STREET со входом у метро  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в районе ТЦ у метро. Собственный бизнес! В октябре 5% скидка на часть помещений!  
Тел: (495) 046-10-07  
Акция действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте www.ifloam.com

Готовый арендный бизнес – «Пари Мира»  
Готовый арендный бизнес с окупаемостью от 7 лет в европейском бизнес-квартале.  
Тел: (495) 477-27-71  
Проектная декларация на рекламном сайте Slinex

DM Tower – БЦ класса «А»  
Выше своего окружения! Продажа ликвидных офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>! Площадь от 68 м<sup>2</sup>  
офисы от 133 000 руб/мес.  
Тел: (495) 021-12-65  
Проектная декларация на рекламном сайте KR Properties



Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/191451188/">https://www.cian.ru/rent/commercial/191451188/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188677066/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188677066/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192612115/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192612115/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192273188/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192273188/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192787720/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192787720/</a>
Общая площадь помещений, кв. м	2 060,1	794	879,0	806,0	1 200,0	669,0
Цена предложения, руб.		3 599 335	4 028 750	3 328 780,0	5 251 000	2 911 117
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		4 533	4 583	4 130	4 376	4 351
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 533	4 583	4 130	4 376	4 351
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 533	4 583	4 130	4 376	4 351
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 533	4 583	4 130	4 376	4 351
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		октябрь 2018 г.				
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 533	4 583	4 130	4 376	4 351
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена, руб.		4 152	4 198	3 783	4 008	3 986
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 152	4 198	3 783	4 008	3 986
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Тверская, д. 7	г. Москва, Павелецкая пл., д. 2, стр. 2	г. Москва, Цветной б-р, д. 16/1	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 10, стр. 4	г. Москва, ул. Валуевская, д. 35	г. Москва, Цветной б-р, д. 2
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 152	4 198	3 783	4 008	3 986
<i>Площадь, кв. м</i>	2 060,1	794,0	879,0	806,0	1 200,0	669,0
Корректирующий коэффициент		0,89	0,90	0,89	0,94	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 689	3 778	3 368	3 748	3 467

<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 689	3 778	3 368	3 748	3 467
<i>Внутренняя отделка</i>	с отделкой, состояние хорошее					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 689	3 778	3 368	3 748	3 467
<i>Этаж расположения</i>	5	6	1	5	7	3
Корректирующий коэффициент		1,00	0,86	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 689	3 249	3 368	3 748	3 467
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 689	3 249	3 368	3 748	3 467
<i>Использование (назначение строений)</i>	свободное (торгово-офисное)					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 689	3 249	3 368	3 748	3 467
<b>Среднее значение арендной ставки, руб./кв. м в месяц</b>		<b>3 500</b>				



Аналог №3

Меню Яндекса Поиск Сдано Сдаст Аренд Сдаст Аренд Снять Аренд Сдаю Сдаст Аренд

www.cian.ru/rent/commercial/192612115/

Ибон

вчера, 00:46 8 просмотров, 3 за сегодня

### Офис (А), от 300 до 806 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Легион-1 (40с4)»  
 Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Ордынка, 40С4 На карте  
 М. Полянка, 2 мин. пешком М. Третьяковская, 5 мин. на транспорте

11 фото

Площадь: от 300 до 806 м<sup>2</sup> Этаж: 5 из 8 Помещение: Свободно Класс: А

ОПЛАЧИВАЕМ ПЕРЕЕЗД ПРИ АРЕНДЕ ОФИСА! Предлагается в прямую аренду помещение под офис общей площадью 806 кв.м в бизнес-центре 'Легион 1', который расположен по адресу Москва, улица Большая Ордынка, 40 с4 в Центральном административном округе Столицы. Ставка аренды составляет 42000 рублей за квадр. метр, включая экпл. расходы (без НДС). От метро до здания всего несколько минут ходьбы!

Вышлем на почту после звонка.

от 1 239 000 до 3 328 780 Р/мес. 49 560 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO Fortex Consulting Group +7 926 981-54-30 +7 495 151-86-44

Написать сообщение

Продажа офисного помещения 1185м2  
 Продажа офисного помещения в действующем бизнес-центре Парк Мира, 5 минут от м.Косовская.  
 Тел.: (495) 477-27-71

Проектная декларация на рекламируемом сайте Spinez

Готовый арендный бизнес - «Пари Мера»  
 Готовый арендный бизнес с окупаемостью от 7 лет в европейском бизнес-центре.  
 Тел.: (495) 477-27-71

Проектная декларация на рекламируемом сайте Spinez

БЦ «Граффити» ВАО, МСК  
 Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Ш. Энтузиастов! От 20 до 150 кв. м. Расрочка от собственника.  
 +7 (903) 106-97-05

RU 23:12 04.10.2018

Аналог №4

Меню Яндекса Поиск Аренд Сдаю Сдаст Аренд Сдаст Аренд Снять Аренд Сдаю Сдаст Аренд

www.cian.ru/rent/commercial/192273188/

Ибон

вчера, 05:30 7 просмотров, 0 за сегодня

### Офис (А), 1 200 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Wall Street (Уолл Стрит)»  
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Валовая ул., 35 На карте  
 М. Добрынинская, 3 мин. пешком М. Серпуховская, 6 мин. пешком

17 фото

Площадь: 1 200 м<sup>2</sup> Этаж: 7 из 8 Помещение: Свободно Класс: А

Предлагаем в долгосрочную аренду офис площадью 1200 метров расположенный на 7 этаже бизнес-центра Wall Street. Имеется возможность получения юридического адреса. В офисе смешанная планировка, стандартная офисная отделка, нет отдельного входа. Интернет-провайдер Бизнес Телеком (BizTel). Здание находится по адресу Москва, улица Валовая, дом 35 и относится к налоговой номер 5. Дополнительную информацию уточняйте по телефону.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

5 251 000 Р/мес. 52 510 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO Ardera Агентство недвижимости 1246 объявлений +7 495 132-23-54

Написать сообщение

Бизнес-центр LOFTES  
 Продажа коммерческих помещений, 1 х 1 этаж, 5 этаж, до м. Валуевская.  
 Тел.: (495) 127-39-37

Проектная декларация на рекламируемом сайте «Колд»

ТРЦ Бейбистор м. Войковская  
 Аренда площадей от 7 до 1300 м2. Нет аналогов в районе! Скидка на 18 год аренды 50%, Ремонт в подарок!  
 Тел.: (499) 450-50-27

Акция действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте www.babystore.ru

STREET со входом у метро  
 Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В октябре 5% скидки на часть помещений!  
 Тел.: (495) 646-10-07

Акция действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте www.gfcom.com

RU 23:25 04.10.2018

## Аналог №5

Меню Яндекс Снять по Поиск по Сдае X Аренда Сдается Аренда Снять по Аренда Сдаю по Сдается Аренда

www.cian.ru/rent/commercial/19278720/

Ибоян

сегодня, 14:33 3 просмотра, 0 за сегодня

### Офис (А), 669 м<sup>2</sup>

в многофункциональном комплексе «Легенда Цветного»  
 Москва, ЦАО р-н Мещанский, Цветной бул., 2 На карте  
 М Цветной бульвар, 3 мин. пешком Трубная, 4 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



9 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
669 м <sup>2</sup>	3 из 7	Свободно	A

Предлагается в аренду помещение под офис, 669 кв.м. Цветной бульвар, д.2 стр.д. От метро Цветной бульвар 3 мин. пешком. Предусмотрена возможность организации как кабинетной, так и открытой планировки. Для комфортной встречи гостей созданы зоны с зимними садами и панорамными видами на исторический центр города. Достоинством является наличие удобного подъезда на машине с Садового и Бульварного кольца. Предусмотрена отдельная от остальной части комплекса парковка с собственным въездом и выездом. Пропускная система. Эксплуатационные расходы 7200 руб/кв.м/год. Цена аренды 6500 руб. кв.м/год (курс доллара обсуждается) Прямая аренда, без комиссий.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

2 911 117 Р/мес. ↑  
 52 218 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO  
 МР - офис Отрадное  
 Агентство недвижимости  
 221 объявление

+7 967 018-04-76  
 +7 495 902-62-19

Пожалуйста, напишите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продана офисного особняка 1185м2  
 Продана офисного особняка в действующем бизнес-направлении Парк Мира, 5 минут от м.Алексеевская.  
 Тел: (495) 477-27-71

Проектная декларация на сайте застройщика Сайта Сайта

Офисы в БЦ «Парк Легенда»  
 Старт продаж офисов от 30 м2 у м. Автовадская. Вся инфраструктура, 5 км от Садового кольца.  
 Тел: (903) 726-76-26

Проектная декларация на сайте застройщика «Группа компаний ТЭН»

Бизнес-центр LOFTEC  
 Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бульварная.  
 Тел: (495) 127-99-37

Проектная декларация на сайте застройщика «Колди»

23:26  
 04.10.2018

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194542520/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194542520/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192220600/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192220600/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194430545/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194430545/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194541684/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194541684/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193523095/">https://www.cian.ru/rent/commercial/193523095/</a>
Общая площадь помещений, кв. м	280,5	274	250,0	335,3	392,0	140,0
Цена предложения, руб.		1 131 940	1 100 000	1 369 000,0	1 696 054	700 000
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		4 131	4 400	4 083	4 327	5 000
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 131	4 400	4 083	4 327	5 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 131	4 400	4 083	4 327	5 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 131	4 400	4 083	4 327	5 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		октябрь 2018 г.				
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 131	4 400	4 083	4 327	5 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена, руб.		3 784	4 030	3 740	3 963	4 580
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		3 784	4 030	3 740	3 963	4 580
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Тверская, д. 7	г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 4/7, стр. 2	г. Москва, ул. Волхонка, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Никольская, д. 10	г. Москва, Пречистенская наб., д. 17-19	г. Москва, пер. Вознесенский, д. 11, стр. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 784	4 030	3 740	3 963	4 580
<i>Площадь, кв. м</i>	280,5	274,0	250,0	335,3	392,0	140,0
Корректирующий коэффициент		1,00	0,99	1,02	1,04	0,92
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 773	3 973	3 824	4 131	4 202

<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 773	3 973	3 824	4 131	4 202
<i>Внутренняя отделка</i>	с отделкой, состояние хорошее					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 773	3 973	3 824	4 131	4 202
<i>Этаж расположения</i>	6	5	3	2	3	4
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 773	3 973	3 824	4 131	4 202
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 773	3 973	3 824	4 131	4 202
<i>Использование (назначение строений)</i>	свободное (торгово-офисное)					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 773	3 973	3 824	4 131	4 202
<b>Среднее значение арендной ставки, руб./кв. м в месяц</b>		<b>3 980</b>				

Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194542520/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194542520/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192220600/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192220600/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194430545/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194430545/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194541684/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194541684/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193523095/">https://www.cian.ru/rent/commercial/193523095/</a>
Общая площадь помещений, кв. м	176,7	274	250,0	335,3	250,0	140,0
Цена предложения, руб.		1 131 940	1 100 000	1 369 000,0	1 193 250	700 000
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		4 131	4 400	4 083	4 773	5 000
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 131	4 400	4 083	4 773	5 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 131	4 400	4 083	4 773	5 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 131	4 400	4 083	4 773	5 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		октябрь 2018 г.				
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 131	4 400	4 083	4 773	5 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена, руб.		3 784	4 030	3 740	4 372	4 580
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		3 784	4 030	3 740	4 372	4 580
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Тверская, д. 7	г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 4/7, стр. 2	г. Москва, ул. Волхонка, д. 9, стр. 1	г. Москва, ул. Никольская, д. 10	г. Москва, Пречистенская наб., д. 17-19	г. Москва, пер. Вознесенский, д. 11, стр. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 784	4 030	3 740	4 372	4 580

<i>Площадь, кв. м</i>	176,7	274,0	250,0	335,3	250,0	140,0
Корректирующий коэффициент		1,06	1,04	1,08	1,04	0,97
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 996	4 208	4 049	4 564	4 450
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 996	4 208	4 049	4 564	4 450
<i>Внутренняя отделка</i>	с отделкой, состояние хорошее					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 996	4 208	4 049	4 564	4 450
<i>Этаж расположения</i>	антресоль 6 этажа	5	3	2	3	4
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 996	4 208	4 049	4 564	4 450
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 996	4 208	4 049	4 564	4 450
<i>Использование (назначение строений)</i>	свободное (торгово-офисное)					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 996	4 208	4 049	4 564	4 450
<b>Среднее значение арендной ставки, руб./кв. м в месяц</b>		<b>4 250</b>				

# Информация об объектах-аналогах.

## Аналог №1

www.cian.ru/rent/commercial/194542520/

Ибонн

### Офис, 274 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Воздвиженка 4/7С2 На карте  
 Библиотека им. Ленина, 1 мин. пешком

В избранное Поиск по карте



8 фото

Площадь	Этаж	Помещение
274 м <sup>2</sup>	5 из 7	Свободно

Подобрать современный офис в центральной части Москвы дело непростое. Здание бизнес-центра должно соответствовать ряду параметров: иметь удобное расположение, презентабельный вид, необходимую инфраструктуру, быть хорошо оснащённым, удобным для работы. Всем этим критериям отвечает деловой дом, который предлагает свободные площади для аренды. Комплекс офисного центра состоит из 2-х зданий, расположенных на углу улиц Моховой и Воздвиженки. Первое семизатное деловое здание класса "А" находится в самом сердце исторического центра столицы, напротив входа в Кремль. Экстерьер БЦ "Моховая" соответствует местной застройке и выполнен в стиле, который можно охарактеризовать как "поздняя классика". Независимо от строгости фасада, здание бизнес-центра выглядит достаточно современно, имеет идеальное техническое состояние. Оба здания БЦ имеют весьма хорошую транспортную доступность. В непосредственной близости расположено, по меньшей мере, 6 станций метрополитена. Станция "Библиотека им. Ленина" находится на расстоянии менее 50 метров от одного из входов в комплекс. Добраться к офису можно без труда автомобилем по крупным близлежащим улицам, лежащим в пределах Садового кольца. К тому же, возле зданий бизнес-центра имеется большое количество остановок наземного общественного транспорта. Общая арендная площадь составляет 10500 кв.м. Из них порядка 500 квадратов реализуемая площадь, свободная для коммерческой аренды. На выбор арендаторов имеются

**1 131 940 Р/мес.**  
 49 574 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO  
**OFFICES WORLD**  
 Агентство недвижимости  
 265 объявлений  
**+7 499 490-08-13**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

Бизнес-центр LOFTEC  
 Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Вавилова.  
 Тел.: (495) 127-99-37  
 Проектная декларация на сайте «РосДом»

База отдыха «Васильское»  
 База отдыха на берегу реки Москва, водоснабжение, электричество, отопление, канализация. Безличная расчётная палата.  
 Тел.: (499) 203-74-08

Готовый арендный бизнес – «Парк Марш»  
 Готовый арендный бизнес с окупаемостью от 7 лет в европейском бизнес-картале.  
 Тел.: (495) 477-27-71  
 Проектная декларация на сайте «РосДом»

RU 23:51 04.10.2018

## Аналог №2

www.cian.ru/rent/commercial/192220600/

Ибонн

недвижимость в москве \* коммерческая \* аренда офиса в москве \* цно \* хановники \* метро кропоткинская \* улица волошка

сегодня, 14:50 7 просмотрев, 0 за сегодня

### Офис (А), 250 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Волошка 9С1 На карте  
 Кропоткинская

В избранное Поиск по карте



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
250 м <sup>2</sup>	3 из 3	Свободно	A

Предложение в аренду 14696.

Предлагается в аренду готовое офисное помещение на третьем этаже особняка. Помещение полностью меблировано и готово к въезду. На территории особняка к блоку предоставляется 2 машиноместа. Круглосуточный доступ. Охрана. Респектабельные соседи.

Без комиссии.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**1 100 000 Р/мес.**  
 52 800 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO  
**Gladston**  
**+7 495 230-28-26**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

DM Tower – БЦ класса «А»  
 Выше своего уровня! Продажа коммерческих помещений. Продажа парковочных мест от 220 000 руб./м2. Площади от 65 м2.  
 Тел.: (495) 021-12-65  
 Проектная декларация на сайте «РосДом»

БЦ «Графит», ВАО, МСК  
 Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Рассрочка от собственника.  
 +7 (903) 506-97-05

STREET со входом у метро  
 Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Аукцион в октябре 5% скидка на часть помещений!  
 Тел.: (495) 046-50-07  
 Аукцион действует до 31.10.2018. Подробности аукциона на сайте www.gfi.com

RU 23:52 04.10.2018

Аналог №3

Меню Яндекс X Снять поме... X Поиск на ка... X Сдается пом... X Сдается офи... X Снять офи... X Сдам офи... X Сдается пом... X

www.cian.ru/rent/commercial/194430545/

Ибоян

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Тверской > метро Лубянка > Никольская улица

сегодня, 14:16 2 просмотра, 0 за сегодня

### Свободное назначение (А), 335,3 м<sup>2</sup>

в торгово-офисном комплексе «Nikolskaya Plaza (Никольская Плаза)»  
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, Никольская ул. 10 [На карте](#)  
 ▲ Лубянка, 3 мин. пешком ▲ Площадь Революции, 2 мин. пешком  
 ▲ Цветной бульвар, 5 мин. пешком

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



15 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
335,3 м <sup>2</sup>	2 из 7	Свободно	A

ID 12831. Уникальное предложение! Торговое помещение расположено в шикарном торговом центре на ул. Никольская. Напротив Третьяковский проезд. Сверх высокий пешеходный трафик. МОП: 33.53. Офисно-торговый центр расположен в историческом, культурном и деловом центре Москвы в 2-х шагах от Кремля на Никольской улице. Выполнена высококачественная отделка. Планировка Открытая. Класс А. Многофункциональный комплекс, МФК. Всего этажей: 7. Общая площадь здания 36000 кв. м. Подземный гараж на 150 машин-64 места во дворе. Лучшее предложение в этом районе!

**1 369 000 руб./мес.**

48 995 руб за м<sup>2</sup> в год

PRO

**PENNY LANE REALTY** Коммерческий отдел

Агентство недвижимости  
1799 объявлений

**+7 926 917-76-27**

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**БЦ «Графитъ» ВАО, МСК**  
Продана коммерческая постройка в новом БЦ класса «В» у м. Ш. Звонистая! От 23 до 180 кв. м. Расрочка от собственника.  
+7 (903) 106-97-05

**Продана помещений в ЦАО**  
Продана нежилая помещений 1570,6 кв.м на Космодемьянской набережной 32-34. Расрочка.  
Тел: (919) 728-95-35

**DM Tower — БЦ класса «А»**  
Выше своего окружения! Продана панорамный офис от 133 000 руб/кв2! Площадь от 68 кв2  
Тел: (495) 021-12-65  
**офисы от 133 000 руб**

Проектная декларация на рекламируемом сайте KR Properties

RU 23:52 04.10.2018

Аналог №4

Меню Снять тор... X Сдаю тор... X Сдается т... X Сдаю тор... X Сдам тор... X Сдам пом... X Снять пом... X Снять пом... X Сдам офи... X

www.cian.ru/rent/commercial/189489482/

Ибоян

### Офис (А), 392 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Пречистенская наб. 17-19  
 ▲ Кропоткинская, 8 мин. пешком

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
392 м <sup>2</sup>	3 из 6	Свободно	A

Предлагаем в долгосрочную аренду офис площадью 392 метра расположенный на 3 этаже бизнес-центра Баркли Плаза. В помещении сплит-система кондиционирования. Имеется возможность получения юридического адреса. В офисе смешанная планировка, стандартная офисная отделка, есть отдельный вход. Интернет-провайдер: Комстар (Comstar), Билайн (Beeline). Здание находится по адресу Москва, Пречистенская набережная, дом 17 и относится к налоговой номер 4. Дополнительную информацию уточняйте по телефону.

[Показать информацию](#)

Условия сделки			
Цена	1 696 054 руб./мес.	Тип аренды	-
Ставка	51 920 руб за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 258 720 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	33 313 руб/место
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

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

Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка
Парковка	Подземная
Стоимость	33 313 руб/место

Инфраструктура

**1 696 054 руб./мес.**

51 920 руб за м<sup>2</sup> в год

PRO

**Ardera** Агентство недвижимости

2 объявления

**STREET** со входом у метро  
Продана арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акции. В октябре 5% скидка на часть помещений!  
Тел: (495) 646-10-07  
Акция действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте www.glfloor.com

**DM Tower — БЦ класса «А»**  
Выше своего окружения! Продана панорамный офис от 133 000 руб/кв2! Площадь от 68 кв2  
Тел: (495) 021-12-65  
**офисы от 133 000 руб**

Проектная декларация на рекламируемом сайте KR Properties

**Потенциальный арендный бизнес — «Парк Мир»**  
Потенциальный арендный бизнес с окупаемостью от 7 лет в верной локации. Бизнес-кварталь.  
Тел: (495) 477-27-71  
Проектная декларация на рекламируемом сайте Spilax

RU 1:10 08.10.2018

## Аналог №5

**Свободное назначение (А), 140 м<sup>2</sup>**  
 в бизнес-центре «в Вознесенском переулке, 11с1»  
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Вознесенский пер., 11С1 [На карте](#)  
 🔴 Охотный ряд, 10 мин. пешком 🔴 Пушкинская, 11 мин. пешком 🟢 Тверская, 10 мин. пешком

700 000 руб./мес.   
 60 000 руб за м<sup>2</sup> в год.

PRO  
**Quantum Estate**  
 Агентство недвижимости  
 7 объявлений  
**+7 985 984-42-10**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на СИАН и оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

Продажа офисного помещения 1185м2  
 Продажа офисного помещения в действующем бизнес-квартале Парк Мира. 5 минут от м.Алвеевская. Тел: (495) 477-27-72  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте SpInex

ОМТ Tower – БЦ класса «В»  
 Выше своего уровня! Продажа планировочных офисов от 133 000 руб/м2! Площадь от 68 м2! Тел: (495) 021-12-65  
 Проекты от 133 000 руб  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте KR Properties

БЦ «Графит», ЦАО, МСК  
 Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Ш. Звонимостки! От 23 до 180 кв. м. Ресторан от собственника. +7 (903) 106-97-05

Площадь: 140 м<sup>2</sup> | Этаж: 4 из 6 | Помещение: Свободно | Класс: А

Назначение: зал, учебный центр  
 КЛЮЧИ. Помещение свободного назначения в краткосрочную аренду (возможна посуточная аренда, аренда на время проведения мероприятия на несколько часов и т.п.) для проведения семинаров, тренингов, деятельности учебного центра, мероприятия с кейтерингом. Планировка: Общий зал 100 кв м, 2 подсобных помещения, помещение кухни, холл. БЦ класса А 2005 года постройки. Строгая пропускная система. Красивое статусное здание в переулке Тверской возле Кремля с собственной территорией и красивым ландшафтом. Напротив бизнес-центра вход в сквер. Прямая аренда от собственника. Все условия обсуждаются, оперативный показ.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

### Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки арендной ставки каждого объекта-аналога.

**Корректировка на имущественные права.** Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право аренды) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

**Корректировка на условия финансирования.** Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

**Корректировка на условия продажи.** Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

**Корректировка на условия рынка (дата предложения).** Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги предлагаются к аренде на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

**Корректировка на условия рынка (скидка на торг).** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2017 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер. Л.А.,

Крайникова, Т.В. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017. Скидка на торг при аренде составляет 8,4%.

Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки

## Справочник оценщика недвижимости-2017

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И  
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и  
скидки для сравнительного подхода

Нижний Новгород 2017

### 7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

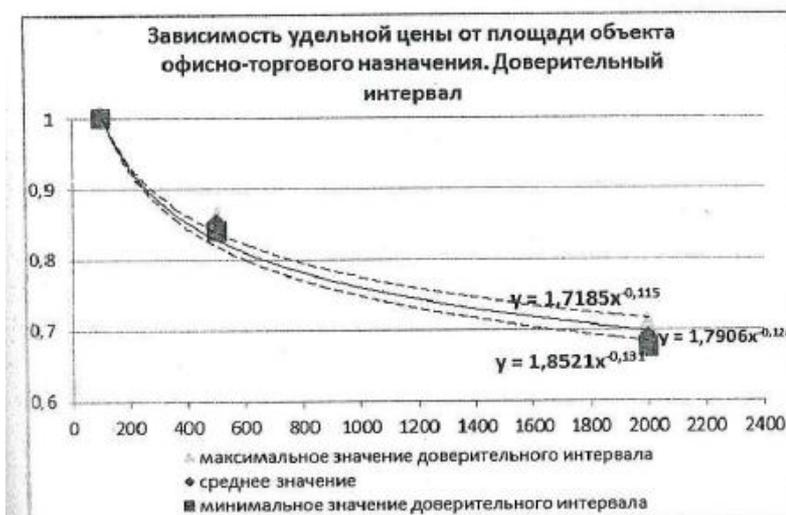
7.2.1. Коллективное мнение оценщиков  
Значения скидки на торг, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

273

**Корректировка на местоположение.** Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от станции метро и т.д. В случае данной оценки корректировка не применялась.

**Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов.** Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Зависимость стоимости объекта недвижимости от площади описывается формулой, выведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2017 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер. Л.А., Крайникова, Т.В. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017.



На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	278,20	126,00	260,00	300,00	335,30	123,00
Стоимость 1 кв.м. рассчитанная по уравнению, руб.	0,89	0,98	0,90	0,88	0,87	0,99
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,91	0,99	1,01	1,02	0,90

Для остальных помещений расчет производился аналогичным образом.

**Корректировка на удобство подъездных путей.** Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

**Корректировка на техническое состояние.** Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его арендная ставка по сравнению с менее изношенными объектами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

**Корректировка на этаж расположения.** Наиболее востребованными для офисно-торговой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. Корректировка на разную этажность и площадь этажей установлена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2017 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер. Л.А., Крайникова, Т.В. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017.

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

**Корректировки на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций.** Корректировка учитывает дополнительное наличие или отсутствие коммуникаций у объектов-аналогов и объекта оценки. Корректировка не применялась, так как у всех рассматриваемых объектов коммуникации присутствуют

**Корректировка на использование (назначение) площадей.** Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. В данном расчете корректировка не применялась.

**Корректировка на состояние отделки.** Величина поправки определяется исходя из качества отделки помещения и необходимости проведения ремонта. Корректировка не вносилась, так как состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов идентичное.

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2017 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Лейфер. Л.А., Крайникова, Т.В. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 средний процент недозагрузки при сдаче в аренду составляет 11,1%. Операционные доходы составляют 17,98% от потенциального валового дохода. Операционные расходы включают в себя среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плату за землю, страхование, расходы на замещение.

### 3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

#### 3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

34

### 3.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

#### 3.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 15

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,9%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	20,0%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,7%	18,6%	20,8%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 16

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	11,0%	24,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	13,7%	28,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,7%	12,2%	27,2%

46

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование показателей	Значение показателей				
	77:01:0001005: 2121	77:01:0001005: 2122	77:01:0001005: 2120	77:01:0001005: 1868	77:01:0001005: 1869
Кадастровый номер помещения					
Общая площадь сдаваемых помещений (полезная площадь), кв. м	278,2	2 089,3	2 060,1	280,5	176,7
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	3 120	5 260	3 500	3 980	4 250
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	37 440	63 120	42 000	47 760	51 000
Потенциальный валовый доход, руб.	10 415 808	131 876 616	86 524 200	13 396 680	9 011 700
Потери от недозагрузки при сдаче в аренду, руб.	1 157 196	14 651 492	9 612 839	1 488 371	1 001 200
Эффективный доход, руб.	9 258 612	117 225 124	76 911 361	11 908 309	8 010 500
Операционные расходы, руб.	1 854 014	23 474 038	15 401 308	2 384 609	1 604 083
Чистый операционный доход, руб.	7 404 598	93 751 086	61 510 054	9 523 700	6 406 418
Коэффициент капитализации, ед.	0,1214	0,1214	0,1214	0,1214	0,1214
<b>Стоимость объекта оценки по подходу, руб.</b>	<b>61 016 000</b>	<b>772 535 000</b>	<b>506 860 000</b>	<b>78 478 000</b>	<b>52 791 000</b>

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

## 10.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 10.3.1 Затратный подход

Оценка по данному подходу представляет собой расчет стоимости в текущих ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но изготовленного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Основные этапы затратного подхода:

1. Расчет восстановительной стоимости объекта.
2. Определение величины износа.
3. Определение рыночной стоимости имущества как разницы между восстановительной стоимостью и накопленным износом.

При определении восстановительной стоимости оцениваемого имущества используются справочные данные периодической литературы, данные прайс-листов производителей аналогичного имущества, информация, полученная из источников сети интернет.

Таким образом, одним из главных факторов, вызывающих уменьшение надежности машин с течением времени, является их износ.

Износ – это технико-экономическое понятие, отражающее, с одной стороны, снижение уровня потребительских свойств машины и уменьшение ее работоспособности, а с другой стороны, соответствующее этим процессам снижение стоимости машины как объекта оценки.

В зависимости от причин, вызвавших износ машины, различают три его вида:

1) физический износ – потеря стоимости вследствие ухудшения работоспособности машины (объекта оценки), обусловленного естественным ее изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения;

2) функциональный износ – потеря стоимости машиной (объектом оценки) в результате применения новых технологий и материалов при производстве аналогичного оборудования;

3) внешний (экономический) износ – потеря стоимости машиной (объектом оценки), обусловленная влиянием внешних по отношению к ней факторов.

Независимо друг от друга могут быть рассчитаны и все три вида износа: физический  $I_{физ}$ , функциональный  $I_{ф}$  и внешний  $I_{вн}$ . Считается, что суммарный износ (иногда его называют общий износ, или совокупный износ)  $I_c$  может быть рассчитан по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{физ})(1 - I_{ф})(1 - I_{вн})$$

Известны следующие основные методы определения степени физического износа машин при их оценке:

- методом срока жизни;
- методом укрупненной оценки технического состояния;
- методом потери производительности машин и оборудования;
- экспертным анализом физического состояния;

Метод срока жизни – физический износ рассчитывается исходя из оставшегося срока жизни машин и оборудования, определяемого из условий эксплуатации объекта оценки: интенсивности работы и режима эксплуатации, качества и периодичности технического обслуживания и ремонта, состояния окружающей среды и т.д. Процент физического износа при применении данного метода рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни.

Метод укрупненной оценки технического состояния основан на использовании специальных оценочных шкал.

Метод потери производительности машин и оборудования - физический износ определяется отношением снижения чистой прибыли к прибыли, которую давал объект,

когда он был новым.

Экспертный анализ физического состояния – коэффициент физического износа определяется в зависимости от оставшегося срока службы, выраженного в процентах.

Таблица – Экспертная шкала определения физического износа<sup>2</sup>

Оценка состояния	Характеристика состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	До 5
Очень хорошее	Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, другие ответственные узлы	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Не пригодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100

Функциональный износ представляет собой потерю стоимости, вызванную либо появлением более дешевых машин, оборудования, либо производством более экономичных и производительных аналогов.

Экономический (внешний износ) определяется методом связанных пар продаж. Сравниваются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой – нет. Разница в ценах продаж трактуется как внешний (экономический) износ.

Определение среднестатистического износа машин, оборудования и транспортных средств на основе рыночных данных.

В основе данной группы методов лежит предположение о существовании корреляционной связи между рыночной стоимостью объекта и хронологическим возрастом. Теоретические основы методов базируются на статистическом анализе цен объектов, выставляемых на продажу. В ценах вторичного рынка учтен совокупный износ, не дифференцируя износ на отдельные виды. Поэтому износ, рассчитываемый на основе анализа статистических данных, представляет собой совокупный износ объектов.

Метод экспоненты – это метод расчета износа на основе рыночных данных по экспоненциальной зависимости между износом и хронологическим возрастом.

Статистическая обработка динамики обесценивания машин, оборудования и транспортных средств, относящихся к разным сегментам рынка, отличающихся областью применения, функциональным назначением, конструктивным и техническим исполнением (сухогрузные теплоходы, печатные машины, термопластавтоматы, автомобили, кривошипные прессы, комбайны, автобусы, компьютеры), позволило построить обобщенную формулу для расчета совокупного износа в зависимости от хронологического возраста.<sup>3</sup>

Экспоненциальная зависимость износа имущества, учитывающая все три вида износа

<sup>2</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – м.: Финансы и статистика, 2008, стр. 153, Таблица 2.6

<sup>3</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.:Финансы и статистика, 2008. – 384 с.

(физический, функциональный, внешний), определяется по формуле (модифицированный метод сроков жизни) и принимает вид:

$$I_{\phi} = 100\% \times \left[ 1 - e^{-1,6 \times \frac{T_{xp}}{T_{cc}}} \right],$$

где:

$T_{xp}$  – хронологический возраст объекта, лет;

$T_{cc}$  – срок службы (срок полезного использования) объекта оценки, лет;

$e$  – основание натурального логарифма.

Расчет износа является составляющей частью оценки машин, оборудования и транспортных средств при использовании затратного и сравнительного подходов. Если рассчитан коэффициент износа объекта оценки  $I_c$  и его полная стоимость воспроизводства или замещения  $C_o$ , то стоимость объекта в рамках затратного подхода определяется как остаточная стоимость и рассчитывается по формуле:

$$C = C_o(1 - I_c)$$

Таблица – Определение восстановительной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Восстановительная стоимость, руб.	Источник информации о восстановительной стоимости
1	Коммутатор NETGEAR GS752TP-100EUS 48GA+4SFP	00000003	46 000	<a href="http://www.e-katalog.ru/NETGEAR-GS752TP.htm">http://www.e-katalog.ru/NETGEAR-GS752TP.htm</a>
2	Лифт Пассажирский ПП-0411Щ	00000004	809 930	<a href="http://www.promliftservis.ru/katalog/passazhirskie/passazhirskijj-lift-pp_0411shh.html">http://www.promliftservis.ru/katalog/passazhirskie/passazhirskijj-lift-pp_0411shh.html</a>
3	Ноутбук ASUS K501UX-F1081T	00000002	68 890	<a href="https://www.svyaznoy.ru/catalog/notebook/1738/3126338">https://www.svyaznoy.ru/catalog/notebook/1738/3126338</a>

### Информация о восстановительной стоимости объекта оценки

The screenshot shows the product page for the NETGEAR GS752TP switch on the e-katalog website. The main product is highlighted with a price of 46,000 rubles. Below it, there is a section titled 'Рекомендуем товары в наличии' (We recommend products in stock) which lists several other network switches from brands like TP-LINK and ZyXel with their respective prices and specifications. The page also includes a sidebar with 'МОДЕЛИ' (Models) and 'Бренды' (Brands) sections.

Строй Лифт Сервис  
Монтаж и обслуживание лифтов

1 Главная  
2 О компании  
3 Каталог  
4 Производители  
5 Монтаж лифтов  
6 Установка подъемников  
7 Диспетчеризация лифтов  
8 Обслуживание лифтов  
9 Замена лифтов  
10 Вопрос-Ответ  
11 Контакты

8 (985) 412-01-26  
8 (985) 412-01-17  
8 (495) 937-72-10  
8 (985) 462-80-32

Москва, ул. Газгольдерная, дом 6 А, подъезд 2  
stroylift47@mail.ru

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ  
ЗАКАЗАТЬ ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК

ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА НА ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТОВ, ЭСКАЛАТОРОВ, ПОДЪЕМНИКОВ, ДИАГНОСТИКА ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ С СОСТАВЛЕНИЕМ ДЕФЕКТНОЙ ВЕДОМОСТИ БЕСПЛАТНО!

Главная » Каталог продукции » Пассажирские лифты » Пассажирский лифт PP-0411Щ

Пассажирский лифт PP-0411Щ

ЦЕНА 809 930 руб.

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Грузоподъемность: 400  
Скорость м/с: 1  
К-во остановок: 9  
Высота: 22,4

СКАЧАТЬ ПОДРОБНЫЙ ПРАЙС-ЛИСТ НА УСЛУГИ  
КАЛЬКУЛЯТОР УСЛУГ

Связной Москва

Android 7

Каталог товаров | Акции и распродажи | Доставка и оплата | Магазины | Поддержка | Еще

8 (800) 700-43-43

Главная » Ноутбуки, планшеты, компьютеры » Ноутбуки » Все ноутбуки » Ноутбуки ASUS » ASUS K » ASUS K 501 » Ноутбук ASUS K501UX-FI081T (серый)

Ноутбук ASUS K501UX-FI081T (серый)

ИД: 3126338  
Диагональ дисплея (дюйм): 15,6  
Процессор: Intel® Core™ i7-6500U  
Оперативная память (МБ): 8192  
Емкость HDD (ГБ): 1000  
Видеокарта: NVIDIA GeForce GTX 950M  
Все характеристики

★★★★★

Нет в наличии, последняя цена продажи  
**68 890 ₺**

Узнать о поступлении товара вы можете, указав номер мобильного телефона

Номер телефона

Можно купить по безналичному расчету

Отзыв

В связи с тем, что отдельные единицы оборудования требует специальных монтажных работ, в затратном подходе необходимо учесть стоимость монтажа данного оборудования. Размер затрат на монтаж (в % от восстановительной стоимости) определялся по данным, представленным в Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования / под ред. Лейфера Л.А. изд. первое. Ниж. Новгород – 2015г.

Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки

## СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

**Корректирующие коэффициенты и  
характеристики рынка машин и  
оборудования**

Издание первое

Таблицы.  
Графики.

Нижний Новгород  
2015

### 3.3 Значения коэффициентов, учитывающих монтаж и демонтаж

Для эксплуатации некоторых объектов машин и оборудования необходимы дополнительные затраты на монтаж и пуско-наладочные работы, которые могут быть как включены в первоначальную стоимость так и быть дополнительными. На вторичном рынке данные объекты, как правило, продаются без учета данных затрат. Учитывая цель оценки, например, для купли-продажи или для залога стоимость объектов должна быть без затрат на монтаж и пуско-наладочные работы, а для расчета аренды наоборот должна включать их (учитывая условия договора). Расчет данных затрат производится, как правило, в процентах от стоимости нового объекта.

#### 3.3.1 Коллективные экспертные оценки

Средние значения и доверительные интервалы затрат на монтаж  $C_{\text{мт}}$  в %

Таблица 3.3.1

Группа	Число анкет	Среднее	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	133	15	1,01	13,0	17,0
Серийное оборудование широкого профиля	134	12	0,66	10,7	13,3
Узкоспециализированное оборудование	132	19	1,02	17,0	21,0
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	113	17	1,25	14,5	19,5

80

Таблица – Расчет восстановительной стоимости объекта оценки с учетом затрат на монтаж

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Восстановительная стоимость, руб.	Затраты на монтаж, % от восстановительной стоимости	Затраты на монтаж, руб.	Восстановительная стоимость в пользовании, руб.
1	Коммутатор NETGEAR GS752TP-100EUS 48GA+4SFP	00000003	46 000	0,00%	0	46 000
2	Лифт Пассажирский ПП-0411Щ	00000004	809 930	19,00%	153 887	963 817
3	Ноутбук ASUS K501UX-FI081T	00000002	68 890	0,00%	0	68 890
	<b>ИТОГО</b>		<b>924 820</b>			<b>1 078 707</b>

Таблица – Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом накопленного износа

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Восстановительная стоимость, руб.	Хронологический возраст, годы	Нормативный срок службы, годы	Накопленный износ, %	Восстановительная стоимость с учетом износа, руб.
1	Коммутатор NETGEAR GS752TP-100EUS 48GA+4SFP	00000003	46 000	2	9	29,65%	32 000
2	Лифт Пассажирский ПП-0411Щ	00000004	963 817	2	13	21,82%	754 000
3	Ноутбук ASUS K501UX-F1081T	00000002	68 890	2	9	29,65%	48 000
	<b>ИТОГО</b>		<b>1 078 707</b>				<b>834 000</b>

Срок службы объекта оценки при расчете износа модифицированным методом сроков жизни определялся как нормативный срок службы по Общероссийскому классификатору основных фондов для соответствующей амортизационной группы, умноженный на корректирующий коэффициент 1,3 (источник информации: Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Изд. 1-е Таблицы. Графики. – Н. Новгород, 2015).

Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки

## СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

**Корректирующие коэффициенты и  
характеристики рынка машин и  
оборудования**

Издание первое

Таблицы.  
Графики.

Нижний Новгород  
2015

сроки службы, заимствованные из зарубежных источников.

Таким образом, для расчета среднего срока службы могут быть использованы нормативные сроки, получаемые из следующих источников:

- техническая документация;
- классификаторы (ЕНАО, ОКОВ);
- временный республиканский классификатор республики Беларусь
- справочник Маршалла и Свифта;
- и другие источники.

Для значений нормативных сроков службы, определяемых по ЕНАО и ОКОВ, рекомендуется использовать корректирующие коэффициенты, приведенные в таблице.

Значения корректирующего коэффициента для нормативных сроков

Таблица 4.2.3

Группы	Корректирующий коэффициент	Классификатор	Источник
Все	1,3	ОКОВ	Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев. Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с. – ил.
Все	1,2	ЕНАО	Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев. Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с. – ил.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

### 10.3.2 Сравнительный подход

Подход прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе, согласно которому, осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Сравнительный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитый вторичный рынок: автомобили, некоторые виды станков, суда, самолеты и т.д. Подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основным используемый принцип – сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке,
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога,
- с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Такой подход требует существенных объемов рыночной информации и применения достоверных методов сопоставления объектов (зачастую с использованием математических и статистических факторных моделей).

Сравнительный (рыночный) подход к оценке имущества более отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке.

*Для объектов оценки (оборудование, являющееся неотделимым улучшением объектов недвижимости и электронное оборудование) Оценщику не удалось найти достаточного количества предложений о продаже подобного рода объектов на вторичном рынке, а также информации о совершенных сделках купли-продажи аналогичного имущества. Применение в качестве объектов-аналогов оборудования других производителей с высокой долей вероятности может привести к существенному искажению информации вследствие несоответствия технологических и производственных характеристик оборудования, изготовленного под разными брендами и в разных странах.*

*В связи с отсутствием рыночной информации о предложениях к продаже подобного оборудования Оценщик принял решение отказаться от применения сравнительного подхода при определении стоимости отдельных объектов оценки.*

### 10.3.3 Доходный подход

Для реализации доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого оборудования.

При этом при использовании данного метода необходимо учесть тот факт, что в общем случае доход создается всем производственно-имущественным комплексом предприятия (бизнесом), в который кроме машин и оборудования входят объекты недвижимости, прочие основные фонды, земля, предпринимательские способности. Следовательно, из денежного потока, генерируемого всем предприятием (который формируется за счет вкладов со стороны всех производственных факторов предприятия: земля, капитал, в том числе недвижимость, предпринимательские способности менеджмента и владельцев, трудовые навыки работников) необходимо вычлнить ту часть дохода, которая приходится непосредственно на оцениваемое оборудование (т. е. отсечь денежный поток, связанный с остальными факторами).

*Доходный подход в основном используется для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. В связи с тем, что понятие дохода связывается с конкретным производством или оказанием услуг, то доходный подход малоэффективен при оценке отдельных видов средств труда, включая станки и оборудование, которые, как правило, являются элементами системы, приносящей доход. Очевидно, что для серийно выпускаемых объектов оценки, включая оборудование и их комплектующие, широко представленных на рынке, степень эффективности использования таких объектов не отражается на их рыночной стоимости. В связи с этим доходный подход в расчетах не применяется.*

## 11. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.

3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как технические характеристики, специфика осуществляемых производственных функций, потенциальная доходность.

Итоговая оценка стоимости имущества может быть определена с помощью следующего выражения:

$$V = V_3 \cdot \frac{d_3}{d_3 + d_C + d_D} + V_C \cdot \frac{d_C}{d_3 + d_C + d_D} + V_D \cdot \frac{d_D}{d_3 + d_C + d_D};$$

где:

$V_3$  – стоимость, полученная затратным подходом;

$V_C$  – стоимость, полученная сравнительным подходом;

$V_D$  – стоимость, полученная доходным подходом;

$d_3$  – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки затратным подходом;

$d_C$  – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки сравнительным подходом;

$d_D$  – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки доходным подходом.

### Расчет весовых коэффициентов

Для определения итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные, похожие на «перевернутое» дерево с основой на вершине. Холлархии - доминантные иерархии с обратной связью. Модулярные иерархии «растут» в размерах от нижних (внутренних уровней) к внешним (более крупным совокупностям). Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику.

Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:  
какой из них важнее или имеет большее воздействие;  
какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$  - множество из  $n$  элементов;

$W_1...W_n$  - соотносятся следующим образом:

	$A_1$	...	$A_n$
$A_1$	1	...	$W_1/W_n$
...	...	1	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$		
$A_1$	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$(BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i)$
$A_2$	$W_2/W_1$	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$(BEC(A_n) = X_n / \sum X_i)$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Таблица – Расчет значений приоритетов критериев

Критерии	А	Б	В	Г	Среднее геометрическое	Вес критерия
А	1,00	1,33	4,00	2,00	1,81	<b>0,42</b>
Б	0,75	1,00	3,00	0,75	1,14	<b>0,26</b>
В	0,25	0,33	1,00	0,50	0,45	<b>0,11</b>
Г	0,50	0,67	2,00	1,00	0,90	<b>0,21</b>
<b>С учетом округления</b>					<b>4,30</b>	<b>1,00</b>

Сравним влияние на величину рыночной стоимости каждого из критериев согласования:

Таблица – Расчет по критерию согласования А

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
<b>Сумма</b>			<b>2,00</b>	<b>1,00</b>

Таблица – Расчет по критерию согласования Б

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
<b>Сумма</b>			<b>2,00</b>	<b>1,00</b>

Таблица – Расчет по критерию согласования В

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
<b>Сумма</b>			<b>2,00</b>	<b>1,00</b>

Таблица – Расчет по критерию согласования Г

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
<b>Сумма</b>			<b>2,00</b>	<b>1,00</b>

Вычислим итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода:

Таблица – Расчет значений весовых коэффициентов

Подходы	А	Б	В	Г	Веса
<b>Вес критерия</b>	<b>0,42</b>	<b>0,26</b>	<b>0,11</b>	<b>0,21</b>	
Доходный	0,50	0,50	0,50	0,50	<b>0,50</b>
Сравнительный	0,50	0,50	0,50	0,50	<b>0,50</b>
<b>Сумма</b>					<b>1,00</b>

Итак, по результатам проведенных расчетов удельный вес результата, полученного доходным подходом, составляет 0,5 ед., сравнительным – 0,5 ед.

Согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и вывод итоговой стоимости имущества представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица – Согласование результатов расчетов (недвижимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Согласованная рыночная стоимость, руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 278,2 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль подвала - помещение XVII, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:000100 5:2121	не применялся	63 459 000	61 016 000	-	0,5	0,5	62 238 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2089,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение IX, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:000100 5:2122		814 005 000	772 535 000		0,5	0,5	793 270 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2060,1 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 5 этажа - помещение V; этаж 5 - помещение V, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:000100 5:2120		614 542 000	506 860 000		0,5	0,5	560 701 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 280,5 кв. м, этаж 6, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:000100 5:1868		73 903 000	78 478 000		0,5	0,5	76 191 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 176,7 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:000100 5:1869		49 300 000	52 791 000		0,5	0,5	51 046 000
<b>ИТОГО</b>				<b>1 615 209 000</b>	<b>1 471 680 000</b>				<b>1 543 446 000</b>

Таблица – Согласование результатов расчетов (движимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Согласованная рыночная стоимость, руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Коммутатор NETGEAR GS752TP-100EUS 48GA+4SFP	00000003	32 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	32 000
2	Лифт Пассажирский ПП-0411Щ	00000004	754 000			1,0			754 000
3	Ноутбук ASUS K501UX-FI081T	00000002	48 000			1,0			48 000
<b>ИТОГО</b>			<b>834 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				<b>834 000</b>

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 9 настоящего отчета, принадлежащего ООО «Юника Инвест» на праве собственности, по состоянию на 05 октября 2018 года составляет с учетом округления:

1 544 280 000 руб. 00 коп.

Один миллиард пятьсот сорок четыре миллиона двести восемьдесят тысяч рублей 00 коп.\*

\* Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Выступая залоговым обеспечением кредита, оцениваемое имущество в целях минимизации кредитных рисков банка должно быть дополнительно оценено по стандарту ликвидационной стоимости.

Ликвидационная стоимость – это 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 (п. 8 ФСО №2)

В данном случае определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является закладываемое имущество.

Ликвидационная стоимость объекта оценки связана с его рыночной стоимостью, причем всегда ниже последней. Различие значений этих величин обусловлено, в основном, двумя факторами:

- фактором времени – различием периодов экспозиции объекта на рынке, соответствующих его рыночной и ликвидационной стоимости;
- фактором ликвидности, учитывающим текущую конъюнктуру рынка и уровень полезности объекта.

Для учета фактора времени рассчитывается понижающий коэффициент на время экспозиции:

$$K_{эксн} = \frac{I}{\left[ I + \left( \frac{i}{m} \right) \right]^{n \times m}}$$

где:

n– разница между сроками экспозиции при продаже по рыночной и ликвидационной стоимости;

m– количество периодов начисления процентов в течение года;

i– годовая процентная ставка доходности;

В качестве ставки доходности *i* принимается ставка рефинансирования Центробанка РФ, составившая на дату оценки 7,5%. Начисление процентов – ежемесячное, по формуле сложных процентов.

Сроки реализации оцениваемых объектов по рыночной стоимости ( $t_{рын}$ ) и ликвидационной стоимости ( $t_{ликв}$ ) принимаются в соответствии с рыночными данными по продажам имущества и стандартными требованиями продавцов при вынужденной ликвидации имущества.

Определение ликвидационной стоимости в настоящем Отчете осуществляется исходя из срока экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи, который не должен превышать 270 (двести семьдесят) дней.

Для учета фактора ликвидности коэффициент определяется в зависимости от назначения оцениваемых объектов в размере от 0,7 до 0,9:

Таблица – Интервальные значения коэффициента ликвидности по типам имущества

Группа ликвидности	Тип оборудования	Коэффициент ликвидности
1	Электронная техника	0,95 – 0,90
2	Электрическая бытовая техника	0,95 – 0,85
3	Предметы интерьера, мебель	0,90 – 0,80
4	Строительные материалы	0,90 – 0,70
5	Автотранспорт	0,95 – 0,70
6	Объекты недвижимости	0,95 – 0,70
7	Предметы производства	0,95 – 0,70

Расчет совокупного понижающего коэффициента с учетом времени экспозиции, а также коэффициента ликвидности, соответствующего оцениваемому имуществу, представлен в следующей таблице.

Таблица – Расчет совокупного понижающего коэффициента

Тип имущества	Время экспозиции по рыночной стоимости, мес.	Время экспозиции по ликвидационной стоимости, мес.	Понижающий коэффициент на время экспозиции	Коэффициент ликвидности по типу имущества	Совокупный понижающий коэффициент
Объекты недвижимости:					
- жилые	9	9	1,00	0,92	<b>0,92</b>
- специального назначения	12	9	0,98	0,75	<b>0,74</b>
- производственно-складского назначения	12	9	0,98	0,70	<b>0,69</b>
- торгово-административного	9	9	1,00	0,80	<b>0,80</b>
- земельные участки	9	9	1,00	0,90	<b>0,90</b>
Предметы производства (технологическое оборудование)	12	9	0,98	0,75	<b>0,74</b>
Предметы производства (станки, торговое оборудование)	12	9	0,98	0,80	<b>0,79</b>
Автотранспорт:					
- с/х техника	9	9	1,00	0,70	<b>0,70</b>
- грузовой, автобусы	9	9	1,00	0,70	<b>0,70</b>
- легковой	9	9	1,00	0,90	<b>0,90</b>

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки (недвижимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.	Совокупный понижающий коэффициент	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 278,2 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль подвала - помещение XVII, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2121	62 238 000	0,80	49 790 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2089,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение IX, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2122	793 270 000	0,80	634 616 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2060,1 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 5 этажа - помещение V; этаж 5 - помещение V, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2120	560 701 000	0,80	448 561 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 280,5 кв. м, этаж 6, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1868	76 191 000	0,80	60 953 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 176,7 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1869	51 046 000	0,80	40 837 000
<b>ИТОГО</b>			<b>1 543 446 000</b>		<b>1 234 757 000</b>

Таблица – Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки (движимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.	Совокупный понижающий коэффициент	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Коммутатор NETGEAR GS752TP-100EUS 48GA+4SFP	00000003	32 000	0,74	24 000
2	Лифт Пассажирский ПП-041Щ	00000004	754 000	0,74	555 000
3	Ноутбук ASUS K501UX-FI081T	00000002	48 000	0,74	35 000
<b>ИТОГО</b>			<b>834 000</b>		<b>614 000</b>

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества составляет с учетом округления:

1 235 371 000 руб. 00 коп.

Один миллиард двести тридцать пять миллионов триста семьдесят одна тысяча рублей 00 коп.\*

\* Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше ликвидационная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.

### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

**рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 8 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Юника Инвест» на праве собственности, по состоянию на 05 октября 2018 года составляет с учетом округления:**

**1 544 280 000 (один миллиард пятьсот сорок четыре миллиона двести восемьдесят тысяч) рублей 00 коп\***

\* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.

В том числе:

Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 278,2 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль подвала - помещение XVII, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2121	62 238 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2089,3 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1 - помещение IX, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2122	793 270 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2060,1 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 5 этажа - помещение V; этаж 5 - помещение V, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:2120	560 701 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 280,5 кв. м, этаж 6, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1868	76 191 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 176,7 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 6 этажа - помещение I, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Тверская, д. 7	77:01:0001005:1869	51 046 000
<b>ИТОГО</b>			<b>1 543 446 000</b>

Движимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Коммутатор NETGEAR GS752TP-100EUS 48GA+4SFP	00000003	32 000
2	Лифт Пассажирский ПП-0411Ц	00000004	754 000
3	Ноутбук ASUS K501UX-FI081T	00000002	48 000
<b>ИТОГО</b>			<b>834 000</b>

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист-оценщик



Струков А.В.

#### 14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).
9. Ведомственные Строительные Нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», дата введения: 01.07.1987г.
10. Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – 11-е изд. / Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ОО «РОО», 2007. – 944 с.
11. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
12. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
13. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
14. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 736 с.
15. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.
16. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б.: «Ега-Басма», 2007. – 480 с.
17. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
18. Петров В.И. Оценка земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. доктора экономических наук профессора М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
19. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
20. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.
21. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

## **15. ПРИЛОЖЕНИЯ**

- 1. Фотографии объекта оценки.**
- 2. Копии документов, предоставленные Заказчиком.**
- 3. Копии документов, позволяющих осуществлять оценочную деятельность.**