

ИНН 6316215300 КПП 770901001 ОГРН 1156313077381

109544, г. Москва, ул. Новорогожская, д. 30, этаж 1, офис 1, тел.: 8 (800) 500-01-41
<http://www.gu-consult.ru>; e-mail: info@gu-consult.ru

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор
ООО «Джи.Ю.Консалтинг»

«14» апреля 2022 г. Гражданкин И.А.

ОТЧЕТ № XXXX.XX-XXX

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 5 847,1 кв.м,
кадастровый номер: 77:01:XXXXXXX:XXXX, этаж: этаж №1, этаж №2,
этаж №3, этаж №4, подвал, технический этаж, антресоль. Адрес
(местоположение): г. Москва, XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX ул.,
XXXXXX

ДАТА ОЦЕНКИ: 01.01.2021

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 14.04.2022

ЗАКАЗЧИК:
ООО «XXXXXXXXXX»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ДЖИ.Ю.КОНСАЛТИНГ»

МОСКВА 2022

Генеральному директору XXXXXXXX

Уважаемый XXXX XXXXX!

В соответствии с Договором на оказание услуг по определению рыночной стоимости недвижимого имущества № XXXX.XX-XXX от 25.03.2022 нами произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 5 847,1 кв.м, кадастровый номер: 77:01:XXXXXXX:XXXX, этаж: этаж №1, этаж №2, этаж №3, этаж №4, подвал, технический этаж, антресоль. Адрес (местоположение): г. Москва, XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX ул., XXXXXX.

Дата определения стоимости: 01.01.2021

Дата составления отчета: 14.04.2022

Цели и задачи оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для целей пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.

Оценка произведена в соответствии с Законом об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки и действующими нормативными документами.

Анализ исходной информации, результаты оценки представлены в настоящем отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, генеральный директор
ООО «Джи.Ю.Консалтинг»

И.А.Гражданкин

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № XXXX.XX-XXX

**о рыночной стоимости недвижимого имущества
(на основании Отчета об оценке №XXXX.XX-XXX)**

Дата оценки

01.01.2021

Дата составления отчета

14.04.2022

Руководствуясь законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г., Федеральными стандартами и действующими нормативными документами, выполнена работа по Договору на оказание услуг по определению рыночной стоимости недвижимого имущества № XXXX.XX-XXX от 25.03.2022г.

Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

Основанием для осуществления деятельности по оценке имущества является членство оценщика XXXXXXXXXXXXXXXX в Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), регистрационный номер XXXX от XX.XX.2014 г. Профессиональная ответственность оценщика XXXXXXXXXXXXXXXX застрахована (Полис СПАО «РЕСО-Гарантия» №XXXXXXXX от XX.XX.XXXX г. Страховая сумма 50 000 000 руб. Период страхования с 10.11.2021 по 09.11.2022 гг.).

Ответственность ООО «Джи.Ю.Консалтинг» за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности застрахована СПАО «РЕСО-Гарантия» (полис № 922/1985128617 от «28» июня 2021г., выдан на период с 12.07.2021г. по 12.07.2022г., страховая сумма 150 000 000 руб.).

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже отчете и полученных результатов рыночной стоимости, мы пришли к заключению:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

объектов оценки на дату оценки составляет:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX рублей),

что на 37% ниже кадастровой стоимости (680 287 866,02 руб.)

Оценщик I категории

_____ XXXXXXXXXXXXXXXX

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	8
2.1 ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	8
2.2 ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
2.3 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.	8
2.4 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2.5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	13
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.2 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
7.4 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	21
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	26
8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	36
8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	38
8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	45
КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ОБЪЕКТОВ Г.МОСКВЫ	54
ОТ А ДО Д: КЛАССИФИКАЦИЯ МОСКОВСКИХ ОФИСОВ.....	54
8.5 ИНФОРМАЦИЯ ПО ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ, А ТАКЖЕ ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ.....	56
8.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО АНАЛИЗА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	66
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	67
10.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
10.2 ОБЗОР И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	68
10.2.1 Обзор подходов к оценке	68
10.2.2 Обоснование возможности использования сравнительного подхода.....	68
10.2.3 Обоснование возможности использования доходного подхода	69
10.2.4 Обоснование отказа от использования затратного подхода.....	70

10.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов	71
10.3.1. Обоснование выбора методов оценки в рамках затратного подхода	71
10.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	71
10.3.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	72
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	73
11.1 Метод сравнения продаж	74
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	86
12.1 Метод прямой капитализации	86
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.....	112
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	113

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку, являющегося приложением №1 к Договору на оказание услуг по определению рыночной стоимости недвижимого имущества № XXXX.XX-XXX от 25.03.2022.

Содержание задания на оценку приведено в Таблице 1.

Таблица 1

Показатель	Ссылка на ФСО	Значение
Объект оценки	ФСО-1, п.21	Объектом оценки является недвижимое имущество:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	ФСО-7, п.8	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 5 847,1 кв.м, кадастровый номер: 77:01:XXXXXXX:XXXX, этаж: этаж №1, этаж №2, этаж №3, этаж №4, подвал, технический этаж, антресоль. Адрес (местоположение): г. Москва, XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX ул., XXXXXX
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО-7, п.8	Характеристики объектов оценки содержатся в следующих документах: <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от XX.XX.XXXX № XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX • Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 28.10.2015 г. • Экспликация по адресу XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX ул., XXXXXX • поэтажные планы • Выписка из единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX от XX.XX.XXXXг., выданная филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
Имущественные права на объект оценки	-	<u>Вид права:</u> Собственность № XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX от XX.XX.XXXX <u>Правообладатель:</u> Общество с ограниченной ответственностью «XXXX» ОГРН: XXXXXXXXXX, Дата присвоения ОГРН: XXXXXX, ИНН: XXXXXXXXXX, КПП: XXXXXXXXXX <u>Обременения (ограничения) права:</u> Аренда (в том числе, субаренда) № XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX от XX.XX.XXXX
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей	ФСО-1, п.21 ФСО-7, п.8	Право собственности, без обременений и ограничений ¹

¹ Кадастровая оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации (п.10 ФСО №4, утвержденный приказом Минэкономразвития России №388 от 22.06.2015г.). Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством РФ, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости (п.3 ФСО №4, утвержденный приказом Минэкономразвития России №388 от 22.06.2015г.).

Показатель	Ссылка на ФСО	Значение
объекта оценки		
Цель оценки	ФСО-1, п.21	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	ФСО-1, п.21	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для целей пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости. Ограничение: Отчет может использоваться только по указанному назначению
Вид стоимости	ФСО-1, п.21, ФСО-1, п.26	Рыночная стоимость объекта оценки. От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.
Иные расчетные величины	ФСО-7, п.9	Не требуются
Срок проведения оценки	-	25.03.2022- 14.04.2022
Дата оценки	ФСО-1, п.21	01.01.2021
Проведение осмотра	ФСО-7, п.5	29.03.2022
Допущения, на которых должна основываться оценка	ФСО-1, п.21 ФСО-1, п.24	Список допущений, на которых должна основываться оценка, представлен ниже При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки

Допущения, на которых должна основываться оценка:

1. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
2. Копии документов и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие характеристики объекта оценки.
3. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме (за исключением официального вызова суда).
7. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1 Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

2.2 Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №508 от 22.10.2010г.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.

2.3 Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 «Основополагающий (базовый) стандарт», утвержденный Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 4 от 17.09.2007 г.
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 26 от 24.09.2015 г.
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 26 от 24.09.2015 г.
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 98 от 28.12.2016 г.
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 26 от 24.09.2015 г.
- Правила деловой и профессиональной этики членов Ассоциации СРО «НКСО», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол № 44 от 17.12.2015 г.

2.4 Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку целью оценки является определение следующих видов стоимости объекта оценки:

- рыночная

Определения видов стоимости представлены в разделе 2.5 отчета.

Для определения необходимых видов стоимости объекта оценки были использованы Стандарты оценки, указанные в разделах 2.2 и 2.3 отчета. Обоснование использования стандартов представлено в разделе 2.1 отчета.

2.5 Общие понятия и определения

В ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» установлены следующие Общие понятия оценки (разд.2 п.3-10):

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

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

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)».

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.

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.

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.

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.

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

*Согласно ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (разд.3, п.5), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости** объекта оценки:*

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

*Понятия **рыночной стоимости** и **кадастровой стоимости** установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 3).*

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

*Определения понятий **инвестиционной стоимости** и **ликвидационной стоимости** представлены в ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (разд.3, п.7-8).*

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.

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.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Допущения, на которых должна основываться оценка, установлены в Задании на оценку (Таблица 1).

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:

1. Осмотр объекта оценки был проведен Оценщиком 29.03.2022г. При расчете стоимости объекта оценки по состоянию на 01.01.2021 и составлении отчета об оценке Оценщик исходил из предположения, что состояние объекта на дату оценки соответствуют результатам осмотра.

2. Согласно п. 7 ФСО №7, в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологических загрязнений, оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

3. Кадастровая оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации (п.10 ФСО №4, утвержденный приказом Минэкономразвития России №388 от 22.06.2015г.). Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством РФ, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости (п.3 ФСО №4, утвержденный приказом Минэкономразвития России №388 от 22.06.2015г.).

4. При составлении отчета Оценщиком были использованы данные предоставленные Заказчиком документов, выданных после даты оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от XX.XX.XXXX № XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Оценщиком справочно используется информация, полученная из данных источников.

5. При составлении отчета Оценщиком были использованы данные предоставленные Заказчиком документов, выданных после даты оценки: Выписка из единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX от XX.XX.XXXX г., выданная филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве.

Поскольку информация, содержащаяся в указанном документе, не используется при определении рыночной стоимости, а только уточняет дату, по состоянию на которую была определена кадастровая стоимость объекта, оценщик считает возможным использовать его при составлении Отчета об оценке.

6. В связи с тем, что собственником нежилого помещения является физическое лицо, информация о балансовой стоимости оцениваемого имущества в Отчете не приводится.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика, проводившего оценку:

- Оценка объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика оценки, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:
 - в отношении объекта оценки Оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
 - Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо (Исполнитель) не вправе заключать договор на проведение оценки с Заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом Заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 2

Показатель	Значение
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Краткое наименование ОПФ	ООО «XXXX»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью
Местонахождение Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «XXXX» 107140, город Москва, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Реквизиты Заказчика	ОГРН: XXXXXXXXXX, Дата присвоения ОГРН: XX.XX.XXXX, ИНН: XXXXXXXXXX, КПП: XXXXXXXX
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	
Фамилия, имя, отчество оценщика	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциации СРО «НКСО»), регистрационный №XXXXXX от XX.XX.XXXX г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ГОУ ВПО «Самарский государственный архитектурно-строительный университет» № XXXXXXXXXX от XX.XX.XXXX г. Диплом о профессиональной переподготовке XXXX № XXXXXX от XX.XX.XXXX. выдан Самарским государственным экономическим университетом Удостоверение о повышении квалификации XXXXXX, выданный ЧОУ ВО «Международный институт рынка» от 04.04.2015г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис СПАО «РЕСО-Гарантия» №XXXXXXXXXXXX от XX.XX.XXXX г. Страховая сумма 50 000 000 руб. Период страхования с 10.11.2021 по 09.11.2022 гг.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 021692-1 от 18.06.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 018056-2 от 24.07.2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2011 года
Трудовой договор	Трудовой договор №X от XXXXXXXX г.
Контактные данные, а также сведения о местонахождении оценщика	8 (800) 500-01-41, info@gu-consult.ru 109544, Москва, ул. Новорогожская, дом 30, этаж 1, помещение 3, комната 2
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Организационно-правовая форма ОКОПФ ОКФС	1 23 00 Общество с ограниченной ответственностью 16 Частная собственность
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Джи.Ю.Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1156313077381
Дата присвоения ОГРН	24.11.2015г.
Место нахождения	109544, Москва, ул. Новорогожская, дом 30, этаж 1, помещение 3, комната 2
Контактные телефоны исполнителя	8 (800) 500-01-41, info@gu-consult.ru 109544, Москва, ул. Новорогожская, дом 30, этаж 1, помещение 3, комната 2

Показатель	Значение
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности	Полис СПАО «РЕСО-Гарантия № 922/1985128617 от 28.06.2021г., выдан на период с 12.07.2021г. по 11.07.2022г., страховая сумма 150 000 000 руб.
Свидетельство о государственной регистрации	Серия 63 № 006212008, выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Красноглинскому району г. Самары 25.11.2015 г.
Банковские реквизиты исполнителя	ИНН 6316215300 / КПП 770901001 ПАО Сбербанк р/с 40702810038000188412 к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Стороны по договору подтверждают независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от «29» июля 1998 года (в ред. от 03.08.2018г)

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

Таблица 3

Показатель	Значение
Привлекаемое лицо	Не привлекались
Квалификация	-
Степень участия в оценке и подготовке отчета	-

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 4

Показатель	Значение	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объектом оценки является недвижимое имущество: Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 5 847,1 кв.м, кадастровый номер: 77:01:XXXXXXX:XXXX, этаж: этаж №1, этаж №2, этаж №3, этаж №4, подвал, технический этаж, антресоль. Адрес (местоположение): г. Москва, XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX ул., XXXXXX	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №XXXX.XX-XXX от 25.03.2022г. Заказчик – ООО «XXXXXXXXXX» Исполнитель - ООО «Джи.Ю.Консалтинг»	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости	
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для целей пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости. Ограничение: Отчет может использоваться только по указанному назначению.	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
Срок проведения оценки	25.03.2022- 14.04.2022	
Дата оценки	01.01.2021	
Проведение осмотра	29.03.2022	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Сравнительный подход, руб.	XXXXXXXX
	Доходный подход, руб.	XXXXXXXX
	Затратный подход, руб.	не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости округленно	XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXX рублей)	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none"> Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любы других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя. 	

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

7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 5 847,1 кв.м, кадастровый номер: 77:01:XXXXXXX:XXXX, этаж: этаж №1, этаж №2, этаж №3, этаж №4, подвал, технический этаж, антресоль. Адрес (местоположение): г. Москва, XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX ул., XXXXXX.

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от XX.XX.XXXX № XXXXXXXXXXXXXXX
- Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 28.10.2015 г.
- Экспликация по адресу XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX ул., XXXXX
- поэтажные планы
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № XXXXXXXXXXXXXXX от XX.XX.XXXX г., выданная филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объектов оценки использовались следующие источники:

- Осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком 29.03.2022г.
- Интернет-сервис «Яндекс.Карты» - <https://yandex.ru/maps/>.
- Интернет-сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» - https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request.

Осмотр объекта оценки:

Согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осматриван, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра». Осмотр объекта оценки был проведен Оценщиком 29.03.2022г. Фотоматериалы представлены в Приложении 1 отчета. При расчете стоимости объекта оценки по состоянию на 01.01.2021г. и составлении отчета об оценке Оценщик исходил из предположения, что состояние объекта на дату оценки соответствуют результатам осмотра.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, представлены в Таблице 5. Информация о физических свойствах объекта оценки, технических и эксплуатационных характеристиках представлена в Таблицах 6-7.

Таблица 5

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки

Характеристика	Описание
Вид права	Собственность № XXXXXXXXXXXXXXX от XX.XX.XXXX
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «XXXX» ОГРН: XXXXXXXXX, Дата присвоения ОГРН: XXXXXXXX, ИНН: XXXXXXXX, КПП: XXXXXXXX
Обременения (ограничения) права	Аренда (в том числе, субаренда) № XXXXXXXXXXXXXXX от XX.XX.XXXX
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от XX.XX.XXXX № XXXXXXXXXXXXXXX
Балансовая стоимость	Информация не предоставлена

Информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках

Таблица 6

Описание здания, в котором расположен объект оценки	
Показатель	Значение
Адрес объекта	г Москва, ул XXXXXXXXXXXXX, д XXXXXXXX
Наименование	Нежилое здание
Тип объекта	отдельно стоящее здание
Кадастровый номер помещения	77:01:XXXXXXXXXX:XXXX
Общая площадь, кв.м	6 734,8
Строительный объем объекта, куб. м	56 236,70
Текущее использование	здание офисного назначения
Соответствие площади в технической и правоустанавливающей (правоподтверждающей) документации	соответствует
Кадастровая стоимость объекта, руб.	777 180 564,66
Фундамент	железобетонный
Стены, перегородки	кирпичные
Перекрытия и покрытия	железобетонные
Заполнение проемов	оконные – пластиковые; дверные – металл, пластик
Год постройки здания	1890
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных
Количество этажей	4
Количество подземных этажей	1
Тип планировки	Офисная, кабинетная
Класс качества	С
Общее физическое состояние здания	удовлетворительное (состояние объекта определено в соответствии со шкалой определения состояния помещения (здания), приведенного в Таблице 8 Отчета)
Состояние отделки помещения	удовлетворительное (стандартный ремонт) (состояние объекта определено в соответствии со шкалой определения состояния помещения, приведенной в Таблице 9 Отчета)
Информация об износе и устареваниях	физический износ соответствует общему физическому состоянию объекта, функциональный и внешний износ по объекту не выявлены
Историческая и культурная ценность	не имеет
Коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие отдельного входа	есть
Наличие кондиционера	есть
Охранная сигнализация	есть
Пожарная сигнализация	есть
Отделка	<p><i>Дверные проемы</i> Входная – металлическая</p> <p><i>Оконные проемы</i> Пластиковые двойные</p> <p><i>Отделка стен</i> Окраска, побелка, керамическая плитка</p> <p><i>Пол</i> Керамическая плитка, ламинат, линолеум</p> <p><i>Потолок</i> Побелка, окраска, панели «Армстронг»</p>
Организованная стоянка личного автомобиля	стихийная парковка возле здания, во дворе
Удобство доступа к зданию (помещению)	имеется дорога с асфальтовым покрытием, объект расположено в плотной жилой застройке

Таблица 7

Описание объекта оценки - Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 5 847,1 кв.м, кадастровый номер: 77:01:XXXXXXX:XXXX, этаж: этаж №1, этаж №2, этаж №3, этаж №4, подвал, технический этаж, антресоль. Адрес (местоположение): г. Москва, XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX ул., XXXXXX			
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение		
Кадастровый (условный) номер помещений	77:01:XXXXXXX:XXXX		
Назначение	Нежилое		
Общая площадь помещения, кв.м.	5 847,10		
Совпадение площади правоподтверждающей документацией	Совпадает		
Этаж расположения	подвал	1004,30	
	1 этаж	1326,70	
	2 этаж	1227,00	
	3 этаж	1037,20	
	4 этаж	1037,40	
	технический этаж	150,80	
	антресоль	63,7	
	Итого:	5 847,10	
Арендопригодная площадь*, кв.м.	Этаж	Общая площадь, кв.м	Арендопригодная площадь*, кв.м
	подвал	1004,30	833,60
	1 этаж	1326,70	1101,20
	2 этаж	1227,00	1018,40
	3 этаж	1037,20	860,90
	4 этаж	1037,40	861,00
	технический этаж	150,80	
	антресоль	63,7	
	Итого:	5 847,10	4 675,10

* Арендопригодная площадь рассчитана с учетом коридорного коэффициента.

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади: $K_{корид.} = S_{общ.} / S_{арендопригодн.}$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости: $S_{арендопригодн.} = S_{общ.} - S_{вспомог.}$

Коэффициент арендопригодной площади ($K_{арендопригодн.}$). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту: $K_{арендопригодн.} = S_{арендопригодн.} / S_{общ.} = 1 / K_{корид.}$

K арендопригодн составляет 0,83

По расчетам StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2020 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,19	1,12	0,84	0,95	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.) ([/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti](http://statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti))

Текущее использование	Офисное помещение
Внутренняя отделка помещения	Стандартная, офисная, ремонт не требуется
Наличие отдельного входа	Нет
Наличие витринных окон	Нет
Пожарная / охранный сигнализация	Есть
Существенные особенности	Не выявлены

Оценка физического состояния объекта оценки

Оценка физического состояния объекта оценки выполнена в соответствии со шкалой оценки физического состояния («Шкала определения состояния здания» и «Шкала определения состояния отделки помещения»), представлены в Таблицах 8 и 9, в соответствии с которой выявлено следующее:

- общее физическое состояние объекта оценки (здания в целом) – хорошее.
- состояние отделки (помещения) – хорошее, стандартная отделка (не требует ремонта).
- класс отделки – простая, улучшенная.
- класс оборудования и сантехнических приборов – отечественное, импортное.

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении к Отчету.

Таблица 8

Шкала определения состояния здания¹

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от восстановительной стоимости
0-20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке	0-11
21-40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения. Окна и двери открываются с некоторым усилием	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются местами искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные основания покрытия пола (паркета, плиток). Большое количество поврежденных ступеней	39-90
61-80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между	93-120

¹ Техническое состояние здания определено как «хорошее» на основании Таблицы для ориентировочной оценки физического износа зданий (И.А.Синянский, Н.И.Манешина «Типология зданий и сооружений» - М: Издательский центр «Академия», 2004.- 176 стр. (Таблица 7.1 стр.151-152))

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от восстановительной стоимости
			ступенями	
81-100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметны прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	-

Таблица 9

Шкала оценки физического состояния помещения¹

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Хорошее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы	простая или улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены

¹ Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью РФ и расположенные на территории поселений (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1611>)

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
	штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).				
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требуется косметический ремонт	требуется частичная замена
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требуется ремонт	требуется ремонт
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

7.2 Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки представляет собой объект офисного назначения – встроенное помещение.

Согласно анализу, проведенному оценщиком (раздел 9 Отчета), наиболее эффективное использование объекта оценки - в качестве объекта офисного назначения.

7.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

При анализе объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, выявлено не было.

7.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Отсутствуют.

ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 10

Показатель	Наличие и описание показателя
Адрес	г. Москва, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX ул., XXXXXX
Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное)	В ближайшем окружении, объектов, существенно влияющих на экологию, не выявлено
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Хорошее
Местонахождение в пределах города	ЦАО
Ближайшая автомагистраль	ТТК
Ценовая зона	Садовое - ТТК
Ближайшая станция метро	Красносельская - 880 м
Расположение относительно 1 -й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет
Окружение оцениваемого объекта	Прилегающая территория застроена преимущественно административными зданиями
Удаленность от метро, мин пешком	11
Типичное использование окружения	Административные здания, встроенные нежилые помещения на первых этажах жилых домов
Иная застройка	Отсутствует
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая - автомобильный транспорт, маршруты городского транспорта, пешеходный проход: - станция метро «Красносельская» - 880 м - остановка общественного транспорта «Фабрика имени Бабаева» - 49 м Объект оценки расположен внутриквартально (на удалении от проезжей части)
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Застройка плотная, инфраструктура развита

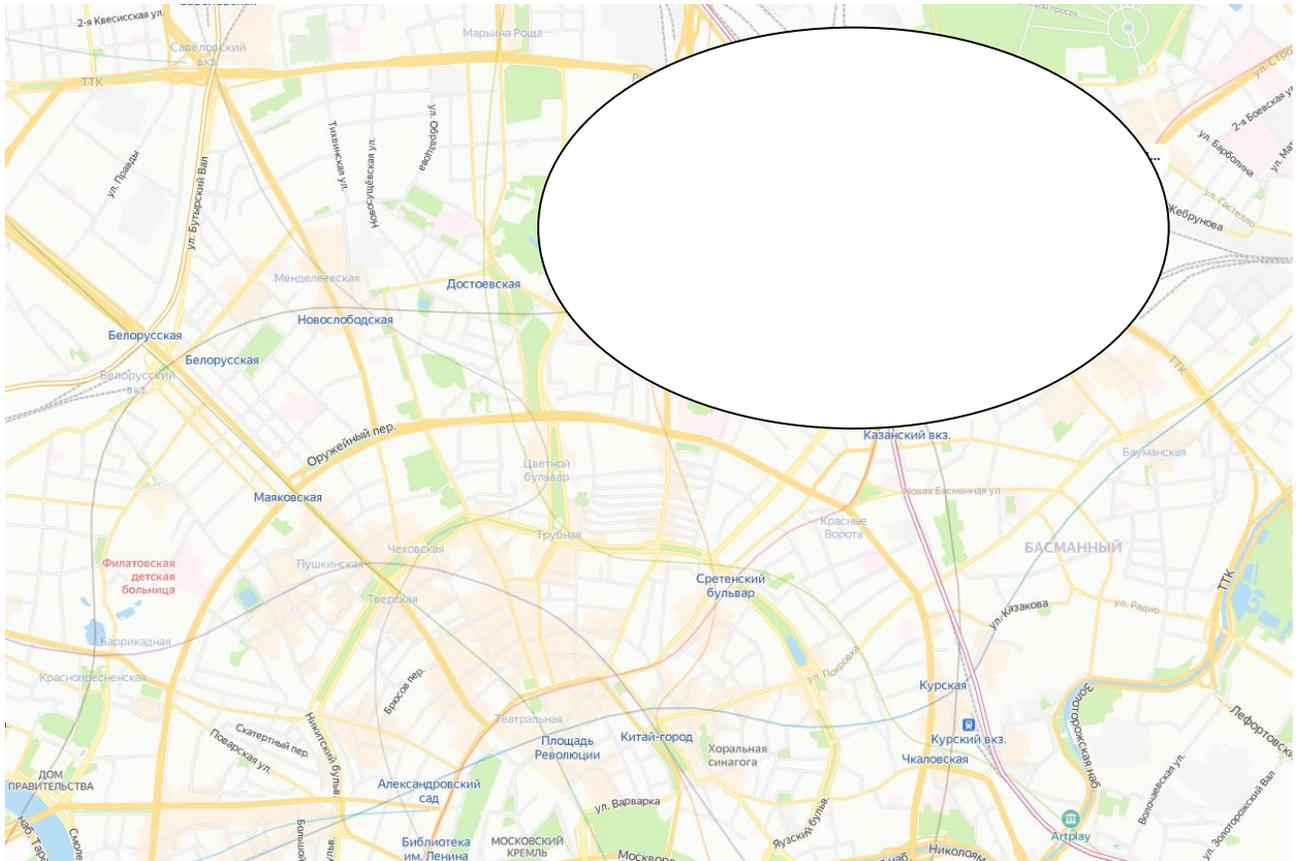


Рисунок 1 – Расположение объекта оценки в границах г. Москвы ¹

¹ Интернет-сервис Яндекс.Карты - <https://yandex.ru/maps/>

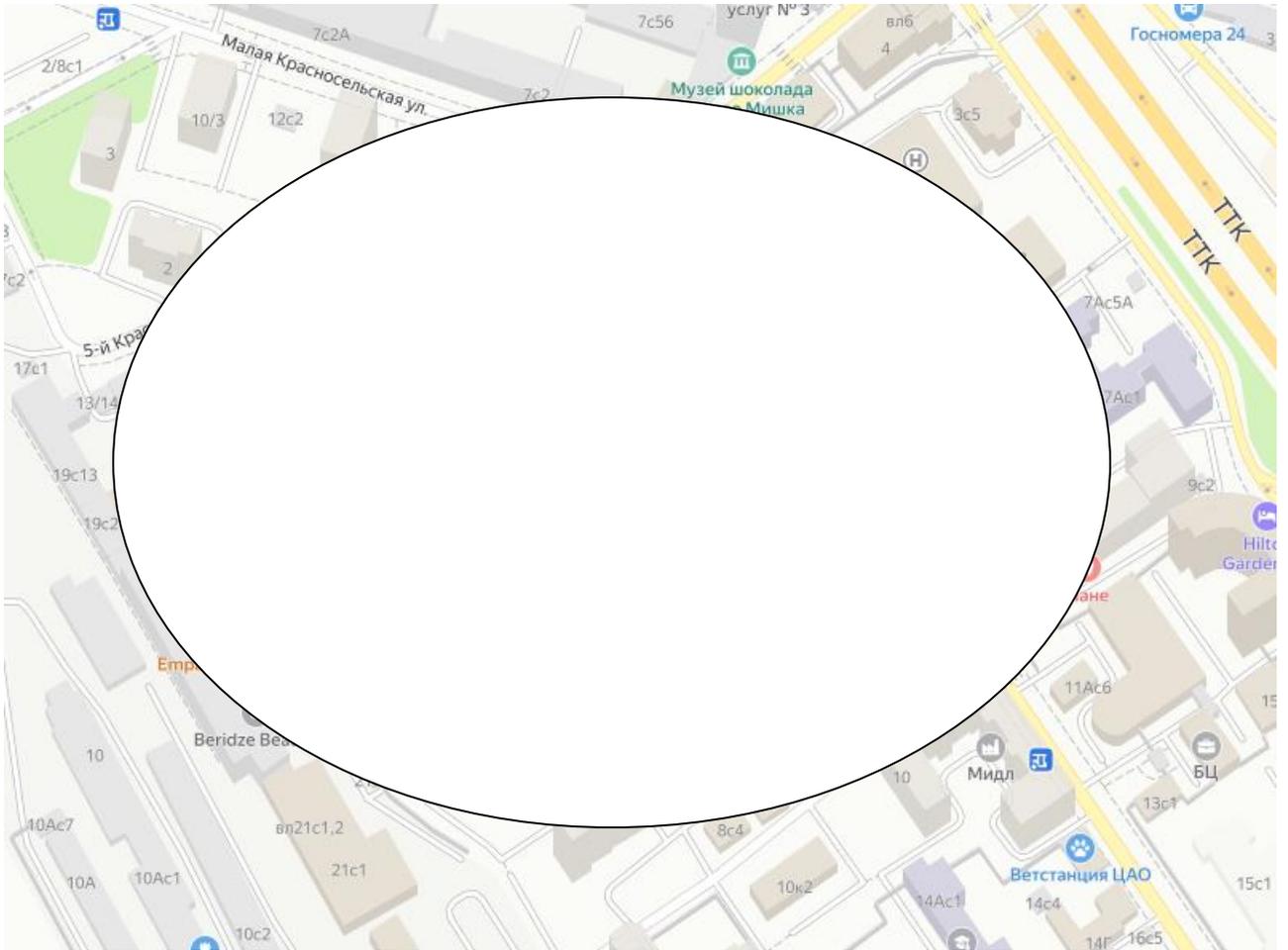


Рисунок 2 – Транспортная доступность объекта оценки¹

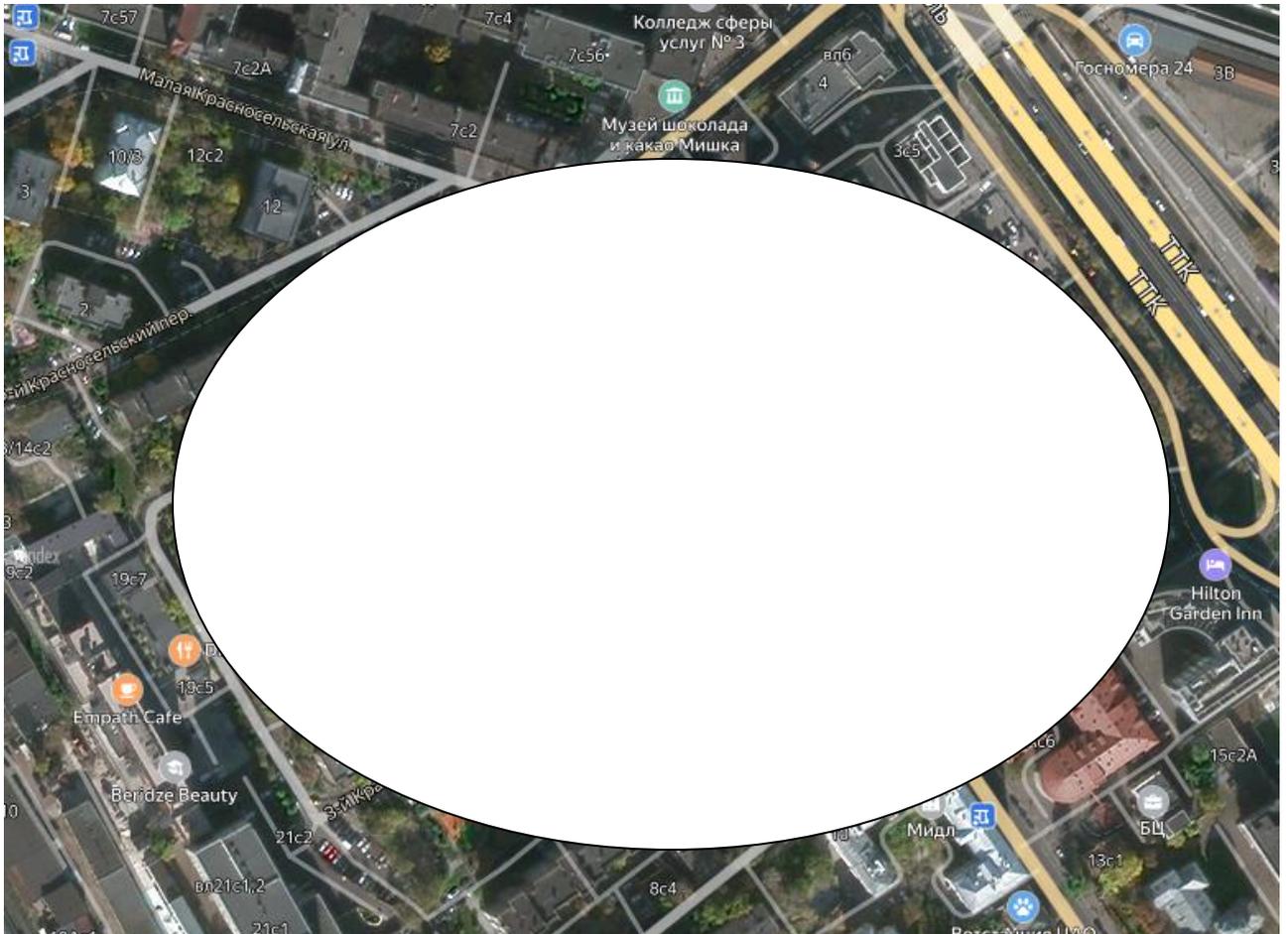


Рисунок 3 – Транспортная доступность объекта оценки

7.6 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от XX.XX.XXXX № XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 28.10.2015 г.
- Экспликация по адресу XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX ул., XXXXX
- поэтажные планы
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX от XX.XX.XXXX г., выданная филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие источники:

- Осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком 29.03.2022г.
- Интернет-сервис «Яндекс.Карты» - <https://yandex.ru/maps/>.
- Интернет-сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» - https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request.

При составлении отчета использованы следующие материалы:

- Рейтинг Фонда «Петербургская политика» - <https://fpp.spb.ru/>;
- Википедия – свободная энциклопедия - <https://ru.wikipedia.org/wiki/>;
- Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.;

- Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. Стр.214.;
- Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода/ под ред. Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2020
- Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода/ под ред. Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2020
- Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2019 г.
- В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - Спб.: Питер, 2013 – 384.;
- И.А.Синянский, Н.И.Манешина «Типология зданий и сооружений» - М: Издательский центр «Академия», 2004. - 176 стр.;
- Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/>)
- Архив бесплатных объявлений – <https://ruads.net/>
- Аналитические исследования <https://statrielt.ru/>

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

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКЕ В СТРАНЕ

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.
2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического

общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов.

Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединёнными Штатами начал создаваться пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появляются новые опасные штаммы коронавируса.

		Январь-ноябрь 2020г.	
		млрд.руб	+/- % г/г
17	в том числе: экспорт товаров	266042	-22,7
18	импорт товаров	192101	-7,2
	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-октябрь 2020, руб.:		
19	номинальная	49539	+5,6
20	реальная (учитывает инфляцию)		+2,4
21	Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
22	Инфляция по итогам декабря 2020 года (г/г)		+4,9

(в текущих ценах)

23	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-октябрь 2020г., млрд. руб.	8425,2	-38,2
24	Доля убыточных организаций (январь-октябрь 2020)	32,1 %	
25	Просроченная кредиторская задолженность на конец октября 2020 г.	4308,9 (7,2% от общей кред. задол ж)	+8,8
26	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.12.2020 г., трлн. руб.	45,11	+16,2
27	Кредиты физическим лицам на 01.12.2020 г., трлн. руб.	19,79	+14,7
28	Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-октябрь 2020г., млрд руб.		
	- доходы	30311,3	-5,8
29	- расходы	31894,1	+15,1
30	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	592,4	+7,7

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6RRlh5Rm/osn-11-2020.pdf>,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА

Москва́ — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 882 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — популярный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в

Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев Чемпионата мира по футболу 2018 года.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (около 900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

- Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.
- Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.
- Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 615 882 чел. (2019). Плотность населения — 4926,14 чел./км² (2019).

Москва — крупнейший город России по количеству жителей и самый населённый из городов, полностью находящихся в Европе. Её агломерация с численностью постоянного населения около 15 млн человек также является крупнейшей в России и Европе.

Постоянный рост населения Москвы объясняется в основном притоком населения из других регионов.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

- Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева
- Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ»)
- Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»)
- Тушинский машиностроительный завод
- Ракетостроительное МКБ «Вымпел»
- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва

- Из гражданских производств наиболее крупные:
- Одна из последних моделей грузовиков ЗИЛ-436200 выпускаемых на ЗИЛе
- Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов
- Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК
- Рено Логан собирается на Автофрамосе
- Электростанция — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов
- Мосэлектротит — производитель электрических распределительных устройств
- Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования
- Завод «Москабель»
- Московский нефтемаслозавод
- Трёхгорная мануфактура
- Московский судостроительный и судоремонтный завод
- Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика)

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортом осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами (с восьми вокзалов — Белорусского, Казанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского — осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; один вокзал — Савёловский — обслуживает только пригородные перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

Все железные дороги Москвы относятся к Московской железной дороге, кроме Ленинградского направления, относящегося к Октябрьской железной дороге, которая тоже входит в Московский железнодорожный узел, имеет при этом ССВ с некоторыми направлениями Московской железной дороги. При этом цены и правила оплаты проезда в пригородных электропоездах одинаковы на всех направлениях без исключения, согласно правилам Московской железной дороги.

Общая протяжённость железных дорог в пределах города — 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населёнными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве стала организация на Малом кольце Московской железной дороги частично интегрированной с метрополитеном линии пассажирского железнодорожного транспорта, получившей название «Московское центральное кольцо». Новым подобным проектом, развивающим принцип интеграции железнодорожных перевозок с метрополитеном, являются Московские центральные диаметры.

Источники:

- <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

- https://ru.wikipedia.org/wiki/Западный_административный_округ

Социально-экономическое положение г. Москвы по состоянию на январь 2021 года

Оценка численности постоянного населения на 1 декабря 2020 года составила 12 650,6 тыс. человек и уменьшилась за январь-ноябрь 2020 года на 27,5 тыс. человек.

Миграционное снижение в январе-ноябре 2020 года - 8 030 человек. (Справочно: январь-ноябрь 2019 года миграционный прирост -48 170 человек)

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за октябрь-декабрь 2020 год составила 7316,2 тыс. человек, в их числе 7053,3 тыс. человек, или 96,4% были заняты в экономике и 262,8 тыс. человек (3,6%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).

В течение декабря 2020 года признано безработными 13,7 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,6 тыс. человек или в 2,2 раза).

Численность трудоустроенных безработных в декабре 2020 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,1 тыс. человек и составила 10,2 тыс. человек.

К концу декабря 2020 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 112,6 тыс.

человек не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 96,4 тыс. человек имели статус безработного.

На конец декабря 2020 года уровень зарегистрированной безработицы составил 1,3% от численности рабочей силы.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в декабре 2020 года к декабрю 2019 года составил 119,5%.

Индекс потребительских цен в декабре 2020 года составил - 100,6%. На продукты питания индекс составил - 101,3%, на непродовольственные товары -100,5%, на услуги - 100,2%. (Справочно: декабрь 2020 г. к декабрю 2019г. - 103,8%).

Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 3-й квартал 2020 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 15 декабря 2020 г. № 2207-ПП1, составила - 18 029 рублей, для трудоспособного населения - 20 589 рублей.

В соответствии с Разделом 3 п.3.1., п.3.2. Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2021 г. - 20 589 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за ноябрь 2020 года, по оперативным данным составила 95314,1 рубля и увеличилась по сравнению с ноябрем 2019 года на 6,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2020 года составила 103,1% к уровню ноября 2019 года.

За январь-октябрь 2020 года количество убыточных организаций составило 3 364 или 33,3% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 2095251,0 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 ноября 2020 года составила 22829,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1950,0 млрд. рублей или 8,5% (на 1 ноября 2019 года - 9,5%, на 1 октября 2020 года - 8,3 %).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец октября 2020 года составила 37507,5 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность - 164,1 млрд. рублей или 0,4% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 ноября 2019 года - 0,1%, на 1 октября 2020 года - 0,5%).

Дебиторская задолженность на 1 ноября 2020 года составила 22405,3 млрд. рублей, из неё просроченная - 929,7 млрд. рублей или 4,1% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 ноября 2019 года - 4,7%, на 1 октября 2020 года - 4,7%).

На 1 января 2021 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 968245 единиц. В нем учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре по состоянию на 1 января 2021 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов; профессиональной научной и технической деятельности, строительстве, деятельности по операциям с недвижимым имуществом, в обрабатывающих производствах.

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2021 года, суммарная задолженность составила 47,6 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 января 2020 года на 71,6%, по сравнению с 1 декабря 2020 года увеличилась на 18,2%.

Таблица 12

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ^{1,2}		
январь 2021 года в % к декабрю 2020 года	75,3	х
январь 2021 года в % к январю 2020 года	107,9	х
Оборот организаций, миллионов рублей ²	4229381,5	115,9 ³
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей ² :		
добыча полезных ископаемых	110499,8	77,4 ³
обрабатывающие производства	502935,3	117,3 ³
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	83208,7	114,6 ³
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	9646,8	97,2 ³
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	115,1	49,7
молоко, тонн	451,3	20,7
яйца, тыс. штук	57,2	99,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги:		
январь 2021 года в % к декабрю 2020 года	100,9	х
январь 2021 года в % к январю 2020 года	104,3	х
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в январе 2021 года, рублей	5464,32	101,1 ⁴
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец января 2021 года, человек	73801	76,5 ⁴
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец января 2021 года, в процентах	1,0	х

ОКОНЧАНИЕ

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров ⁵	470,8	118,0 ¹
Пассажиروоборот, автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) юридических лиц за январь 2021 года, миллионов пассажиро-километров ¹	270,2	63,6
январь 2021 года в % к декабрю 2020 года	85,7	х
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей ¹	66313,4	121,8 ⁶
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 февраля 2021 года, тысяч рублей	41017	86,2 ⁷
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей ¹	454486,8	104,1 ²
январь 2021 года в % к декабрю 2020 года	80,1 ²	х

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года

² Оперативные данные

³ Темп роста (снижения) в фактических ценах

⁴ К предыдущему месяцу

⁵ Оперативные данные

⁶ В сопоставимых ценах

⁷ К предыдущему месяцу

Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей ¹	2431374,2	101,3 ²
январь 2021 года в % к декабрю 2020 года	70,4 ²	x
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 февраля 2021 года ¹		
миллионов рублей	352138,2	78,8 ^{2,3}
уровень запасов, дней торговли	29	100,0 ³
Оборот общественного питания, миллионов рублей ¹	17277,0	92,7 ²
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей ¹	124666,7	76,8 ²
январь 2021 года в % к декабрю 2020 года	92,7 ²	x
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	277,7 ¹	41,5 ²

Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/64645>

ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛИТИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно рейтингу Фонда «Петербургская политика» Москва отнесена к регионам с высокой устойчивостью (свыше 7 баллов по 10-балльной шкале). Текущий рейтинг Москвы 7,0.

Таблица 13

	Позитивные события	Негативные события	Прочие заметные события
Москва	<p>Сообщение мэра Сергея Собянина, что Москва выделила 88,5 млрд рублей на поддержку предпринимателей во время пандемии коронавируса</p> <p>Подписание властями Москвы соглашения с частными галереями о совместной работе над развитием арт-рынка</p> <p>Начало приема заявок на участие в конкурсе для технологических компаний, организованном Московским инновационным кластером и пекинским научным парком «Чжунгуаньцунь»</p> <p>Открытие Сергеем Собяниным пятого флагманского центра госуслуг «Мои документы» Юго-Восточного административного округа</p> <p>1-е место в рейтинге качества оказания госуслуг в электронном виде Минэкономразвития РФ</p> <p>1-е место Москвы по качеству жизни среди городов с населением более 250 тыс. человек в исследовании Финансового университета при правительстве РФ</p>	<p>Жесткие массовые задержания участников акций в поддержку Алексея Навального</p> <p>Лишение статуса депутата Мосгордумы Олега Шереметьева, приговоренного к 4 годам условно по обвинению в мошенничестве</p> <p>4-е место по числу закрывшихся в 2020 году бизнесов по данным международной аудиторско-консалтинговой сети FinExpertiza (-14,91%)</p> <p>11-е место среди регионов с самой высокой задолженностью по заработной плате по итогам 2020 года по данным Росстата</p>	<p>Сообщение Сергея Собянина, что больше половины москвичей переболели коронавирусом</p>

Источник информации: <https://fpp.spb.ru/>

¹ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

² Относительные показатели рассчитаны с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

2020 год прошел под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряженности и внутривнутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В таких условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и встретила вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и уже начала массовую вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, импортозамещение, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях падения мирового спроса на них.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания, - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ощутим ажияжный рост цен жилья в развитых городах.

Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд роста могут привести, с одной стороны, к закрепитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При определении сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки, Оценщиком была использована классификация недвижимости, предложенная Г.М. Стерником¹ (Таблица 14).

- Вид – II) Коммерческая недвижимость,
- Подвид – 1) офисная недвижимость
- Категория – б) офисные помещения в офисных зданиях

Таблица 14

Классификация недвижимости по назначению

Вид	Подвид	Категория	Профиль
I). Жилье (жилая недвижимость)	1) многоквартирные жилые дома и комплексы	а) жилые дома и комплексы,	нет
		б) квартиры в многоквартирных жилых домах	нет
		в) помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, гостиницах, больницах и т.п.)	нет
	2) односемейные (индивидуальные) жилые дома с участками (домовладения) и комплексы	а) коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки	нет
		б) дома традиционного типа (без полного комплекта коммунальных удобств)	нет
		в) дома нового типа (с полным комплектом коммунальных удобств – коттеджи, усадьбы)	нет
		г) заблокированные коттеджи, или рядные дома (таунхаусы)	нет
		д) дачи (дачные и садово-дачные дома с участками)	нет

¹ Источник: Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.

Вид	Подвид	Категория	Профиль	
II) Коммерческая недвижимость	1) офисная недвижимость	а) офисные здания	- бизнес-центры, - здания административно-офисного назначения, - банковские здания.	
		б) офисные помещения в офисных зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал, - конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.	
		в) офисные помещения в жилых зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал, - конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.	
	2) торговая (ритейлинговая) недвижимость	а) имущественные комплексы ритейленгового назначения	- торговый центр, - развлекательный центр, - парк отдыха, - отель, - дом отдыха, - пансионат, - санаторий, - и др.	
		б) отдельные здания торгового (ритейлингового) назначения	- торговый центр, - гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - автосалон, - театр, - кинотеатр, - клуб, - авка-парк, - найт-клуб, - боулинг, - ресторан, - кафе, - бар, - гостиница, - отель, - мотель, - и др.	
		в) помещения торгового (ритейлингового) назначения	- гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - медцентр, - автосалон, - паркинг индивидуального и коллективного использования, - пункт бытового обслуживания, - салон красоты, - обменный пункт, - парикмахерская, - фитнес-центр, - интернет-кафе, - апартаменты и номера в гостиницах, - и др.	
	3) нежилые здания (помещения) свободного (неопределенного) назначения	нет	нет	
	III) Производственная и складская недвижимость	1) недвижимость производственных предприятий и транспорта	а) заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения	нет
			б) технопарки	нет
			в) вокзалы, депо, станции	нет
г) пристани, порты			нет	
д) другое		нет		
2) недвижимость производственного сервиса		а) паркинги и гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж- производство)	нет	

Вид	Подвид	Категория	Профиль
		б) автозаправки	нет
		в) автомойки	нет
		г) цеха и мастерские	нет
		д) другое	нет
	3) складская недвижимость	а) открытые площадки-склады	нет
		б) неотапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет
		в) отапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет
		г) отапливаемые оборудованные складские здания и помещения	нет
		д) холодильные и морозильные камеры	нет
		е) другое	нет
	4) инженерные сооружения	а) мосты	нет
		б) трубопроводы	нет
		в) дороги	нет
		г) дамбы	нет
д) другое		нет	
IV) Недвижимость социально-культурного назначения	1) здания правительственных и административных учреждений	нет	нет
	2) здания научно-исследовательских, образовательных учреждений	нет	нет
	3) религиозные объекты	нет	нет
	4) другое	нет	нет

8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Рынок продажи нежилых помещений офисного назначения г.Москвы

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений о продаже нежилых помещений офисного назначения в офисных зданиях г.Москвы в месторасположении объекта оценки ценовой зоне Садовое – ТТК и ТТК-ЧТК, соответствующих объекту оценки по местоположению, назначению и площади (Таблица 15). Копии объявлений представлены в Приложении.

Таким образом, в соответствующем объектам оценки сегменте рынка представлены предложения о продаже нежилых помещений стоимостью от 106 604 до 150 588 руб. за 1 кв.м., или в среднем 128 107 руб. за 1 кв.м.

Рынок аренды нежилых помещений офисного назначения г. Москвы

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений об аренде нежилых помещений офисного назначения в офисных зданиях г.Москвы в месторасположении объекта оценки ценовой зоне Садовое – ТТК и ТТК-ЧТК, соответствующих объекту оценки по местоположению, назначению и площади (Таблица 16). Копии объявлений представлены в Приложении.

Таким образом, в соответствующем объектам оценки сегменте рынка представлены предложения об аренде нежилых помещений с арендной ставкой от 1 250 до 1750 руб/кв.м./мес., или в среднем 1 525 руб./кв.м./мес.

Таблица 15

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г.МОСКВЫ									
№ п/п	Адрес объекта	Площадь объекта, кв.м	Тип объекта	Материал стен	Состояние отделки	Цена предложения (сделки) объекта, руб.	Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м	Источник информации	Текст объявления
1	Москва, Бауманская ул., 6с2 Бауманская, 500 мКрасносельская, 700 мКомсомольская, 1,3 км	6 000,00	встроенное помещение	капит.	стандартный офисный ремонт	735 000 000	122 500	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_6000_m_ot_sobstvennika_bez_komissii_1965111382	<p>Продажа коммерческой недвижимости. Расположение: Москва, ЦАО, Бауманская ул., д. 6. Станции метро в пешей доступности: Бауманская, Красносельская. Данные объекты коммерческой недвижимости продаются от собственника. Возможно обсуждение конечной цены объекта. Консалтинг, DueD. Класс: B+ Общая площадь: 27000 м2 Напольное покрытие: ламинат, плитка, ковролин. Телекоммуникации: интернет, wi-fi, мини-АТС, телефонная линия. Инфраструктура поблизости: Рестораны, Кафе, Столовая, Конференц-зал, Банки, Банкоматы, Аптеки, Мини-маркеты. Этажность: 10 эт. Лифты: есть</p> <p>Кондиционирование: Центральное Вентиляция: Приточно-вытяжная Высота потолков: 3 м. Год постройки: 2008 г. Паркинг: наземный открытый на 270 машиномест. Наличие видеонаблюдения и круглосуточного пункта охраны, охранная сигнализация. Бизнес-центр оснащен высококачественным новым оборудованием. Коммерческая недвижимость занимает выгодное расположение с точки зрения транспортной доступности. Поблизости пролегают крупные транспортные магистрали. Это создает хорошую доступность для автомобилистов. Продажа коммерческой недвижимости осуществляется напрямую от собственника, то есть без комиссии. По вопросам цены, метража и пр. вопросах, возникающих на тему помещения, можете обращаться по телефону, указанному выше.</p>
2	Москва, Нижняя Красносельская ул., 23 Красносельская, 400 мБауманская, 700 мКомсомольская, 1 км	1 245,40	отдельностоящее	капит.	стандартный офисный ремонт	175 500 000	140 919	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeshchenie_1245.40_m_2008917321	<p>Предложение на продажу № 17618. На продажу предлагаются помещения, расположенные в 4-х этажном жилом здании общей площадью 1 245,4 кв.м. на улице Нижняя Красносельская ЦАО г.Москвы. . Площадь нежилых помещений, предлагаемых к продаже составляет - 1 245,4 кв.м. (полностью здание), помещения расположены в подвальном и с 1-ого по 4-ый этажах здания . Площадь земельного участка – 0,077 га; . Договор аренды</p>

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г.МОСКВЫ

№ п/п	Адрес объекта	Площадь объекта, кв.м	Тип объекта	Материал стен	Состояние отделки	Цена предложения (сделки) объекта, руб.	Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м	Источник информации	Текст объявления
									земельного участка сроком действия до 03.12.2064 г. Этажи с -1 по 4. Без комиссии.
3	Москва, Каланчёвская ул., 20с1 Комсомольская, 500 м Красные ворота, 1 км Проспект Мира, 1 км	850,00	отдельностоящее	капит.	стандартный офисный ремонт	128 000 000	150 588	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsao_850_m_2022640132	Продажа 3-х этажного здания в ЦАО, в 8 минутах ходьбы от площади трёх вокзалов. Общая площадь 850 кв.м, центральное отопление, вода, канализация. Потолки 1 и 2 этажи 2.7 м, 3 этаж 2.4 м. Есть стоянка под шлагбаумом. Сдано в аренду, на долгосрочных договорах. Первые два этажа занимает ресторан, на третьем гостиница. Сделан качественный ремонт. Все вопросы по телефону.
4	Москва, Старая Басманная ул., 38/2с1 Бауманская, 700 м Комсомольская, 1,2 км Красносельская, 1,2 км	1 084,00	отдельностоящее	капит.	стандартный офисный ремонт	130 000 000	119 926	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeshenie_1084_m_1961515793	Лот 34669 Бизнес-центр класса В+. 7 мин. пешком от м. Бауманская. Здание находится в шаговой доступности от станций метро Красные ворота и Бауманская. После реконструкции, которая состоялась в 2006 году здание бизнес-центра "Зенит-Интер II", 1917 года постройки, переоснастили технически и сделали более комфортным и эргономичным. Здание относится к наиболее востребованному среди бизнес-центров В+ классу. Это небольшой бизнес-центр, площадь которого составляет 1084 м2. Три этажа и используемый цокольный этаж. На данный момент используется как арендный бизнес, наполняемость 100%. Все помещения имеют напольные покрытия из керамогранита, в каждом кабинете установлены индивидуально управляемые кондиционеры. Заключены прямые договоры на отопление и электроэнергию. В собственности 20 лет. Идеально подходит под арендный, гостиничный бизнес, хостел, апартаменты. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе. Вакантные площади: Здание площадью 1084 м2. Стоимость продажи: 130 000 000 руб.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г.МОСКВЫ

№ п/п	Адрес объекта	Площадь объекта, кв.м	Тип объекта	Материал стен	Состояние отделки	Цена предложения (сделки) объекта, руб.	Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м	Источник информации	Текст объявления
5	Москва, ул. Гастелло, 2 Сокольники, 300 мКрасносельская, 1,2 кмБауманская, 1,6 км	2 983,00	отдельностоящее	капит.	стандартный офисный ремонт	318 000 000	106 604	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeshenie_2983_m_1961474347	Лот 37403 Здание (ОСЗ). 5 мин. пешком от м. Сокольники. Отдельно-стоящее Здание класса "В" общей площадью 2983 м2 расположено в 5 минутах пешей доступности от станции метро "Сокольники". Транспортная доступность обеспечена близостью к Русаковской улице и ТТК. Выделенная мощность 128 кВт. Наземная парковка на огороженной территории на 25 мест. Здание отлично подойдет для размещения медицинского центра. Кабинетная планировка. Высота до подвесного потолка - 2,8 м. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: типовой ремонт. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 2 (ОТИС). Провайдеры: коммерческие. Вакантные площади: Общая площадь Здания - 2983 м2 (подвал, 1-4 этаж, тех.этаж). Стоимость продажи: 318 000 000 руб.
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ							128 107		
МИНИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ							106 604		
МАКСИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ							150 588		

Таблица 16

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО АРЕНДЕ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г.МОСКВЫ								
№ п/п	Адрес объекта	Площадь объекта, кв.м	Тип объекта	Состояние отделки	Цена предложения (сделки) арендной ставки объекта, руб./мес.	Цена предложения (сделки) арендной ставки объекта, руб./кв.м/мес	Источник информации	Текст объявления
1	Москва, Переяславский пер., 4 Рижская, 600 мПроспект Мира, 600 мМарьино Роша, 1,5 км	2 810	отдельность щее	стандартный офисный ремонт	3 512 500	1 250	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2810.00_m_2040207549	Предложение в аренду № 28515. Предлагается в аренду здание общей площадью 2810 кв.м. Коридорно-кабинетная планировка. Стандартная офисная отделка. Пешая доступность до метро Рижская. Вблизи проходят сразу несколько крупных автодорог, таких как Третье Транспортное Кольцо, Проспект Мира. Этажи с 1 по 4. Без комиссии.
2	Москва, Посланников пер., 5с9 Бауманская, 300 мКрасносельская, 1,4 кмЛефортово, 1,7 км	1 000	встроенное помещение	стандартный офисный ремонт	1 374 583	1 375	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1000_m_2052456081	Сдаются офисные помещения в Бизнес комплексе класса В "Посланников 5". Комплекс расположен в шаговой доступности от метро Бауманская (до 5-ти минут ходьбы), для автомобилистов удобные подъездные пути с ТТК и Садового кольца. Комплекс оборудован всеми инженерными коммуникациями: системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализации и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония. Территория охраняется собственной службой безопасности, круглосуточно ведется внешнее и внутреннее видеонаблюдение. Лояльная пропускная система, режим работы 24/7. Помещения различной планировки, состоят из зоны ресепшн, изолированных кабинетов с окнами, оснащенных кондиционерами. В каждом офисе оборудованы мини-кухни и санузлы. Предлагаемые помещения сдаются с отделкой. При необходимости ремонта и перепланировки, предоставляются арендные каникулы. Для арендаторов и гостей комплекса предусмотрен паркинг на территории. Коммерческие условия: в арендную плату включено: НДС 20%, коммунальные и эксплуатационные платежи. Электричество оплачивается отдельно, по

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО АРЕНДЕ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г.МОСКВЫ

№ п/п	Адрес объекта	Площадь объекта, кв.м	Тип объекта	Состояние отделки	Цена предложения (сделки) арендной ставки объекта, руб./мес.	Цена предложения (сделки) арендной ставки объекта, руб./кв.м/мес	Источник информации	Текст объявления
								счетчиком. Юр. адрес предоставляется бесплатно на весь срок аренды, ИФНС №1
3	Москва, Каланчёвская ул., 11с1 Красные ворота, 300 мКомсомольская, 600 мЧистые пруды, 1 км	1 730	встроенное помещение	стандартный офисный ремонт	2 999 808	1 734	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1730_m2_2056432588	Лот номер: 33222; Телефония - МГТС – 19 линий; Коммунальные расходы - Не включены; Интернет - Коммерческий провайдер; Этаж - 1; Этажность - 4; НДС - Не облагается; Договор - Продажа юр. лица; Налоговая - ; Парковка - Наземная; Оплата помесечная - 1 месяц; В аренду предлагается отдельно стоящее 4-этажное административное здание, общая площадь – 1980 кв.м. Земельный участок – 700 кв.м, в долгосрочной аренде. Электрическая мощность – 100 кВт, все коммуникации, внутренняя отделка, телефоны МГТС – 19 линий, 3 провайдера.
4	Москва, Доброслободская ул., 8с4 Бауманская, 600 мКурская, 1,3 кмКрасносельская, 1,4 км	1 156	встроенное помещение	стандартный офисный ремонт	2 023 000	1 750	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1156_m_2032275856	Сдаем в долгосрочную аренду офисный блок совокупной площадью 1156 квадр. метров в бизнес-центре, который находится по адресу Москва, Доброслободская улица, 8 с4 в Центральном административном округе Столицы. Всего несколько минут от метро до здания! Высылаем план помещения на электронную почту по звонку. Возможна достройка кабинетов или объединение текущих. Арендные каникулы до 2 месяцев по согласованию сторон. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами. Оперативный показ помещений менеджерами на объекте. ПОЛУЧИТЕ ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ! Позвоните нам, и мы отправим презентацию на почту или Whatsapp за несколько минут! НОМЕР ОБЪЯВЛЕНИЯ: №297334
5	Москва, Новая Басманная ул., 23с2 Комсомольская,	1 463	встроенное помещение	стандартный офисный ремонт	2 072 584	1 417	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1463.00m2_2026996806	Аренда офисного помещения площадью 1 463 кв.м. в бизнес-центре класса В., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 23 стр. 2. 2 этаж (левая

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО АРЕНДЕ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Г.МОСКВЫ

№ п/п	Адрес объекта	Площадь объекта, кв.м	Тип объекта	Состояние отделки	Цена предложения (сделки) арендной ставки объекта, руб./мес.	Цена предложения (сделки) арендной ставки объекта, руб./кв.м/мес	Источник информации	Текст объявления
	700 мКрасные ворота, 800 мКрасносельская, 1,1 км							сторона). Высококачественная офисная отделка. Смешанная планировка. Кондиционирование - местное. Вентиляция - приточно-вытяжная. Высота потолков - 3.2 м. Охраняемая парковка. Инфраструктура - кафе, столовая, банкоматы, аптеки, магазины. Арендная ставка - 17 000 рублей кв.м/год. УСН. Коммунальные платежи и эксплуатация - включены, телефония и интернет - отдельно. Номер объекта: #2/547849/131
6	Москва, Нижняя Красносельская ул., 40/12к20 Бауманская, 500 мКрасносельская, 800 мКомсомольская, 1,1 км	1 392	встроенное помещение	стандартный офисный ремонт	2 263 000	1 626	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/office_1392_m2_bts_no_v_2074460553	Предлагаем в аренду офис 1392 кв.м. в БЦ "Новь" от метро " Бауманская" 5 мин. Офис 1392 кв.м. на 2 этаже . Планировка: Открытая, Евроремонт, Помещение: Свободно. Предоставляется юридический адрес. БЦ " Новь" - один их крупнейших деловых комплексов класса В+. Общая площадь: 27 205,4 м². Год постройки: 1977. Этажность: 5 этажей. Удобное расположение для арендаторов и посетителей. Развитая инфраструктура. Преимущества нашего офиса: Договор с собственником помещения. Без комиссии. Характеристики: Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана.. Телекоммуникации: 2 провайдера Местоположение: Шаговая доступность от станции метро " Бауманская " 200 м Инфраструктура вокруг: Развитая инфраструктура: кафе, банкомат, магазин. Звоните сейчас! Оперативно организуем просмотр!
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ							1 525	
МИНИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ							1 250	
МАКСИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ							1 750	

8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Рынок офисной недвижимости г.Москвы по итогам I квартала 2020 года

В 2020 году ожидается замедление темпов ввода - вместо прогнозируемых ранее 520 тыс. м², показатель по итогам года не превысит 300-320 тыс. м².

На фоне текущей ситуации в экономике и на рынке, ожидается падение поглощения офисов - до уровня около 400-450 тыс. м².

В 2020 году офисный рынок Москвы ждет трансформация, как в аспекте практик рынка, так и в подходе к организации офисов.

Основные показатели. Динамика

Таблица 17

		I квартал 2020	I квартал 2019
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 829	16 420
в том числе:	Класс А	4 480	4 304
	Класс В	12 349	12 115
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²		55,8	27,5
в том числе:	Класс А	15,4	0
	Класс В	40,4	27,5
Объем чистого поглощения, тыс. м ²		187,7	180,0
Доля свободных площадей, %	Класс А	8,6	9,4
	Класс В	6,6	7,4
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды*, руб./м ² /год**	Класс А	25 101	24 991
	Класс В	16 985	16 820
Средневзвешенные ставки операционных расходов*, руб./м ² /год	Класс А	7 100	6 800
	Класс В	4 800	4 580

* Изменение по сравнению с показателем 4 кв. 2019 г. ** Без учета операционных расходов и НДС (20%). Источник: Knight Frank Research, 2020

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В

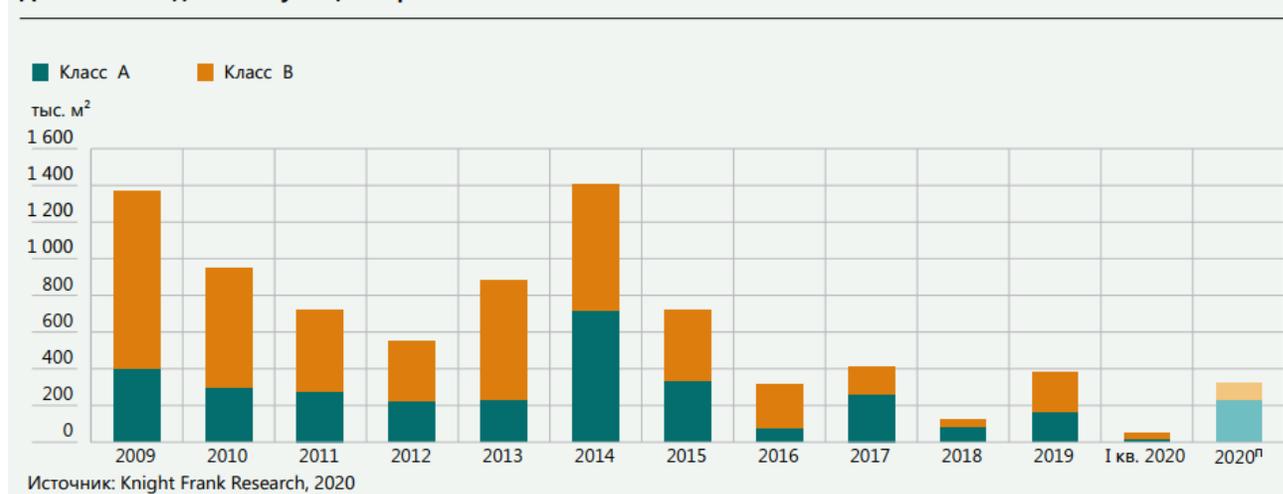


Рисунок 4

Предложение

В I квартале активность девелоперов офисной недвижимости была сдержанной, тем не менее совокупный показатель ввода вдвое превысил результат аналогичного периода прошлого года. Совокупный объем предложения на московском офисном рынке достиг 16,8 млн м² офисных площадей. 27%, или 4,48 млн м², относятся к площадям класса А, 73%, или 12,35 млн м², - к классу В. Объем ввода I квартала составил 55,8 тыс. м² и представлен тремя проектами, один из которых относится к классу А. Крупнейшим оказался МФК «Квартал West» (Класс В, 33 944 м²), также на рынок вышли такие объекты, как «Смоленский Пассаж» Фаза II (Класс А, 15 351 м²) и Нагорная ул., 20 корп. 7 (Класс В, 6 500 м²).

Несмотря на прогнозируемый рост показателя ввода в 2020 году, последние события в экономике и социальной сфере России внесли свои коррективы в объем будущих офисов: пользователи офисов, как и девелоперы, в целях минимизации потерь из-за принятия решений в ситуации неопределенности отложили переезды и вывод проектов на рынок. В следующие два квартала ожидается замедление роста основных показателей офисного рынка, дальнейшая динамика которых станет понятна по мере стабилизации текущей ситуации.

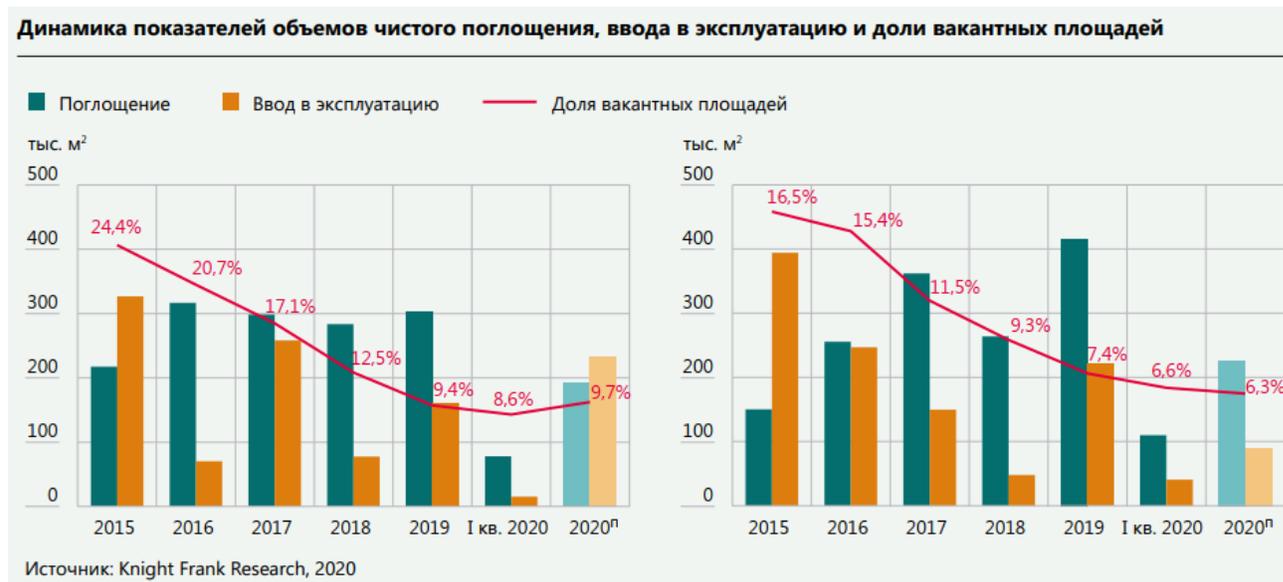


Рисунок 5

Несмотря на удвоение объемов ввода, уровень все еще остается недостаточным, чтобы скомпенсировать высокие темпы поглощения. Высокая активность арендаторов и покупателей офисов в первые три месяца года стимулировала снижение доли вакантных офисов как в классе А, так и в классе В - индикатор достиг уровня 8,6% и 6,6% соответственно. Таким образом, по отношению к концу прошлого года снижение составило 0,8 п. п. для обоих классов. Свободными остаются 385 тыс. м² в классе А и 817 тыс. м² в классе В.

На фоне прогнозируемого сокращения объемов поглощения ожидается замедление падения доли вакантных офисов, а в классе А ожидается небольшое превышение, так как прогнозируемые объемы ввода с учетом возможных переносов сроков ввода будут выше достижимого уровня годового поглощения в этом классе. Тем не менее итоговый результат будет зависеть от сроков сохранения режима повышенной готовности в Москве: чем дольше сотрудники будут оставаться дома, тем более затяжным окажется для рынка восстановление после такого шока. В свою очередь, в случае быстрой нормализации текущей ситуации существенных сдвигов на рынке не ожидается, восстановление пройдет быстро.

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей

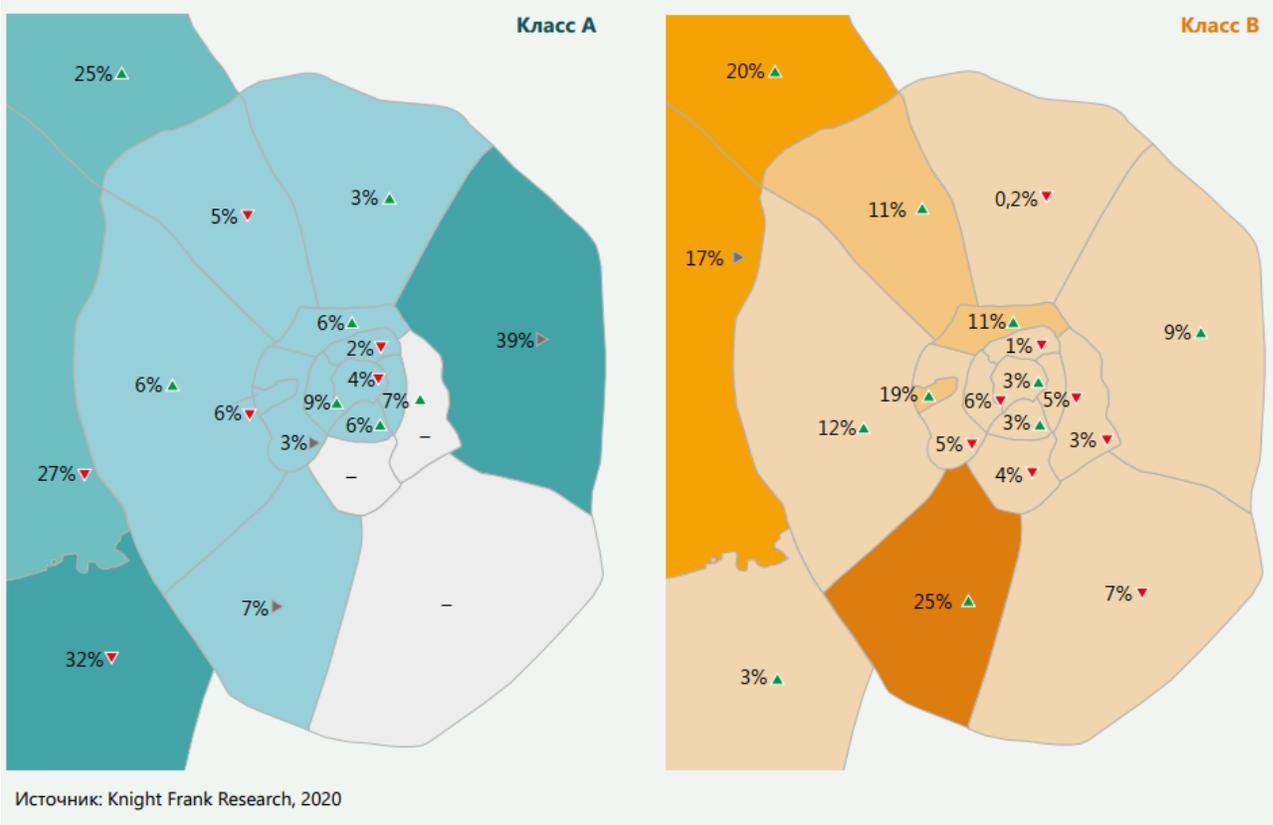


Рисунок 6

Тенденция прошлых лет к децентрализации спроса на офисы сохраняется, наибольшее падение доли свободных офисов в классе А наблюдалось в зоне СК - ТТК: если по итогам года показатель составлял 12,9%, то по итогам квартала он снизился до 6,5%. Также существенное снижение наблюдалось в зоне Бульварного кольца: вакантность офисов класса А за квартал снизилась в этой локации на 2,6 п. п., достигнув уровня в 3,9%. Стоит отметить, что активность игроков офисного рынка в других зонах города была более сдержанной, изменение вакантности практически по всем зонам составляло менее 1 п. п.

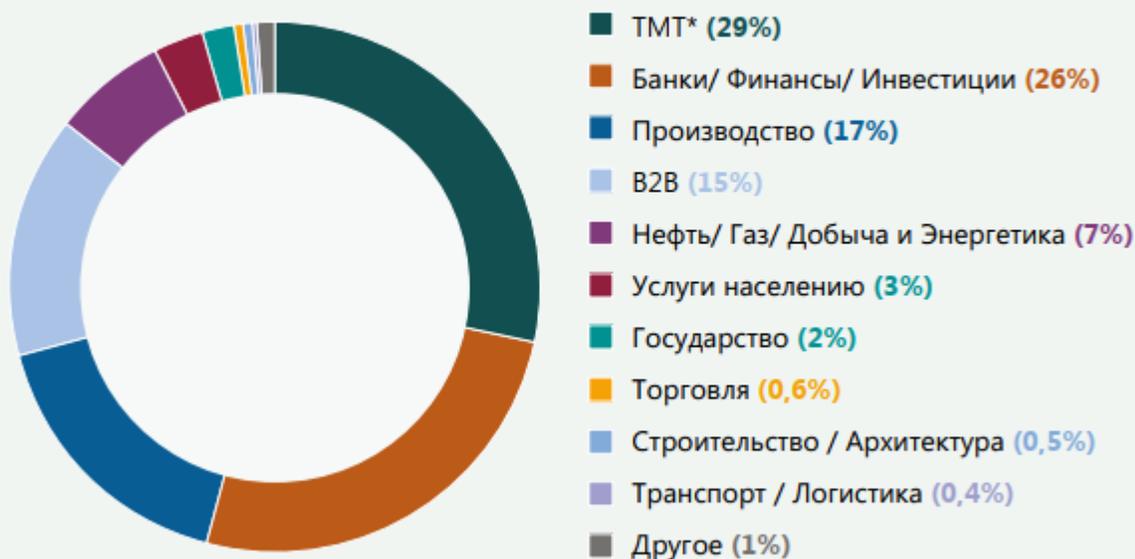
С одной стороны, на фоне экономической ситуации и пандемии бизнес столкнулся с неопределённостью: компании не могут принимать решения о переездах или расширениях, так как не могут прогнозировать дальнейшее развитие предприятия и его штата. Напротив, переход большинства офисных сотрудников на удаленную работу подтолкнёт руководство компаний к переосмыслению стратегии организации офисного пространства. Многие компании могут впоследствии отказаться от части площадей, создавая гибкое и адаптивное рабочее пространство, которое в будущем может быть быстро переконфигурировано с учетом меняющейся ситуации на рынке. Несомненно, такая ситуация не приведет к повсеместному отказу от площадей, однако в будущем потребность компаний в расширении офисов не будет столь же сильно стимулировать их к аренде большого объема площадей, развитие офисных пространств начнет принимать, скорее, интенсивный характер, нежели экстенсивный. В будущем это может стать сдерживающим фактором для роста объемов поглощения, что скажется на замедлении темпов падения вакантности офисов даже при сдержанных объемах ввода офисных площадей.

Спрос

Объем поглощения в I квартале вырос на 4% г/г и составил 187,7 тыс. м2. Несмотря на позитивную динамику в начале года, в случае сохранения экономических и социальных факторов, влияющих на рынок, объем поглощения ждет серьезное сокращение во II—III кварталах, только в конце года будет возможен скачок показателя за счет отложенного спроса. Более того, фактором, влияющим на дальнейшую динамику объемов поглощения, будет являться и новый подход, который компании выработают после ситуации с пандемией - многие арендаторы и собственники офисов будут больше внедрять практику удаленной работы, также ожидается увеличение средней площади, выделенной под каждого сотрудника.

Тройка лидеров в структуре спроса на офисы остается неизменной, однако положение отдельных профилей арендаторов изменилось по итогам I квартала. Наиболее активными игроками на рынке были компании сектора ТМТ: их доля составила 29%, что даже больше, чем у традиционных лидеров - банков, финансовых и инвестиционных компаний. Среди компаний сектора ТМТ в I квартале можно выделить, например, «Ростелеком». Второе место с долей в 26% принадлежит банкам и финансовым компаниям, крупнейшей сделкой в этом сегменте была покупка компанией «АльфаСтрахование» площадей в строящемся бизнес-центре «Парк Легенд» (27,7 тыс. м2).

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

Источник: Knight Frank Research, 2020

Рисунок 7

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания

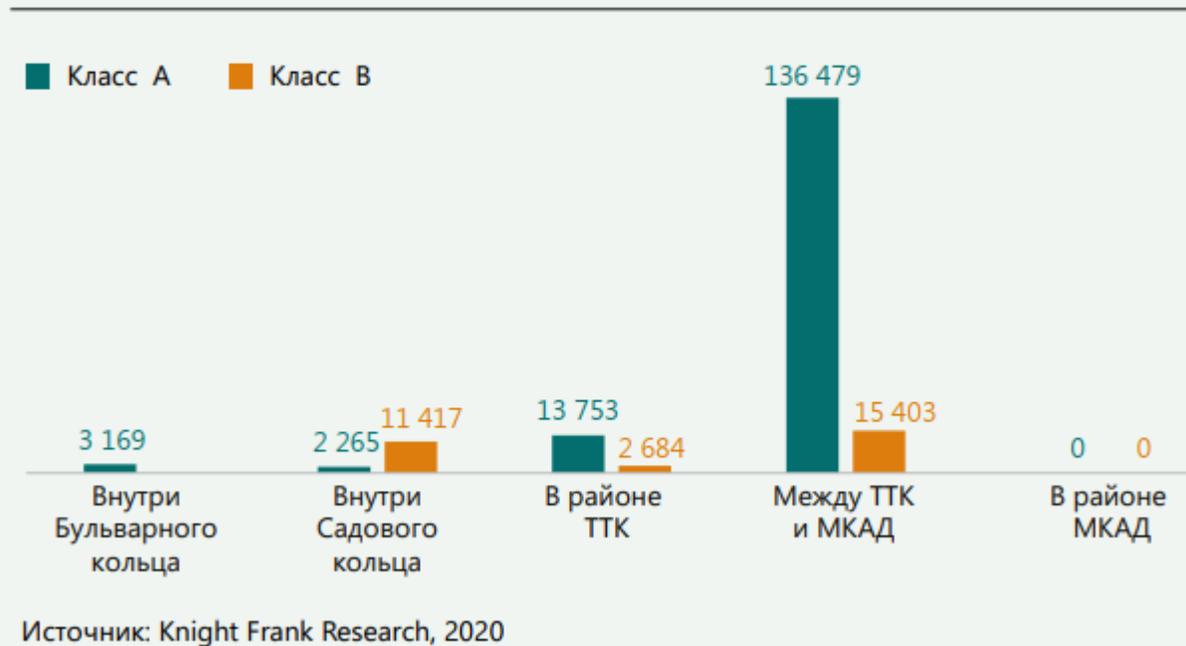


Рисунок 8

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока

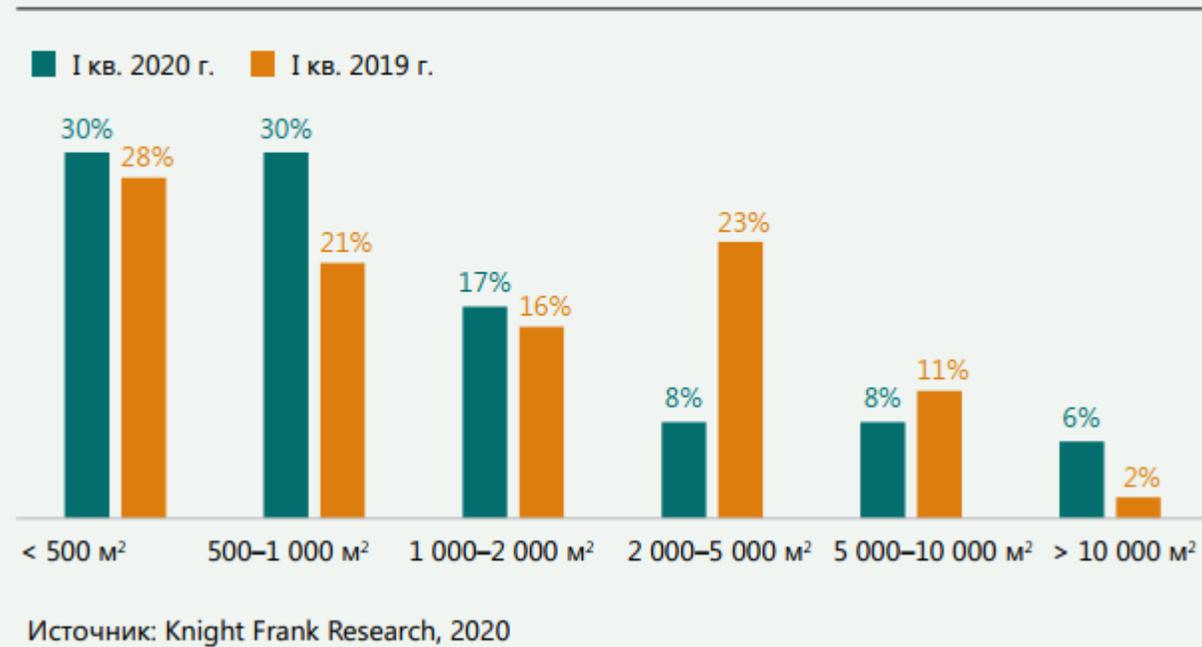


Рисунок 9

Третьей место - производственные компании с долей в 17%. Среди представителей это группы - Novartis, «ЛокоТех», «Трансмашхолдинг» и другие. В целом, учитывая текущую конъюнктуру рынка, в текущем году ожидается, что наиболее активными окажутся компании сектора ТМТ, производственные компании, а также предприятия с полным или частичным государственным участием, либо те, которые работают непосредственно с государственными органами.

Наблюдается дальнейшее изменение структуры спроса по размеру офисного блока, зафиксированное еще в 2019 году. В среднем сегменте рынка - офисные блоки размером 2 000-5 000 м² и 5 000-10 000 м² - продолжительное время снижается доля в общем количестве сделок. При этом наблюдается существенный рост спроса на блоки меньшего размера, особенно 500-1 000 м². Также наблюдается рост количества сделок в наиболее крупном сегменте рынка - свыше 10 000 м². При этом стоит отметить, что рост доли этого сегмента в том числе связан с восстановлением практики по предварительной аренде и продаже - две из пяти крупнейших сделок были закрыты в объектах, официальный ввод в эксплуатацию которых еще не прошел.

Таблица 18

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I квартале 2020 г.				
Компания	Объем сделки, м²	Тип сделки	Класс	Офисное здание
АльфаСтрахование	27 736	Покупка	А	Парк Легенд
Конфиденциально	8 764	Аренда	А	Алкон Фаза II
Novartis	7 621	Аренда	А	Алкон Фаза II
Royal Dutch Shell	5 873	Аренда	А	Белые Сады
ЛокоТех	4 776	Аренда	В	Гончарный 1-й пер., 8 стр. 6
Департамент предпринимательства и инновационного развития	2 229	Аренда	А	Романов Двор
Трансмашхолдинг	1 805	Аренда	В	Тимура Фрунзе ул., 20 стр. 3

Источник: Knight Frank Research, 2020

Коммерческие условия

За прошедший квартал существенной динамики запрашиваемых ставок аренды не наблюдалось. Для класса А показатель составил 25 101 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), на 0,4% больше, чем по итогам 2019 года. Для класса В - 16 985 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), больше на 1,0%

Дальнейшая динамика ставок аренды офисов не является очевидной, вектор движения показателя будет зависеть от нескольких факторов. Во-первых, поведение арендаторов. На текущий момент пользователи офисов ведут переговоры с собственниками зданий с просьбой снизить размер арендных платежей либо предоставить арендные каникулы на период изоляции сотрудников. В качественных проектах даже в такой ситуации выход из договора будет связан с большим количеством штрафов и издержек, что не позволит арендаторам с легкостью выйти из контракта и переехать в другое здание, поэтому компании будут добиваться пере-смотра коммерческих условий текущих контрактов. Таким образом, роста спроса на фоне переездов в более дешевые объекты в основном не ожидается. Во-вторых, резкие колебания валют и ослабление рубля негативно отразились на арендных платежах арендаторов в валютных договорах. Несмотря на то, что после 2014 года на рынке многие здания, маркетировавшие офисы в валюте, пере-шли в рубли либо установили валютный коридор, ряд девелоперов до сих пор предлагает валютные коммерческие условия. В текущих условиях есть вероятность полного отказа от долларовых расчетов при аренде офисов в будущем, кроме случаев, когда арендатор сам предпочтет валютный контракт. Это также может повлиять на годовую динамику запрашиваемых ставок аренды. При этом ожидать снижения текущих уровней ставок из-за снижения спроса не стоит: при столь малой рыночной доле вакантных офисов лишь в отдельных проектах сохраняется высокий объем свободных площадей. В целом по рынку в качественных объектах заполнение высокое, а значит, собственники не будут гибкими по отношению к потенциальным арендаторам. Таким образом, ожидается в большей степени положительная динамика запрашиваемых ставок аренды.

арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой, девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании - с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Прогноз

В соответствии с текущей ситуацией на рынке и в экономике прогнозы основных индикаторов офисного рынка на конец 2020 года претерпели изменение.

В следующие два квартала ожидается замедление строительной активности, девелоперы с малой долей вероятности выведут на рынок все анонсированные проекты до конца года. При прогнозируемом ранее уровне около 520 тыс. м² на текущий момент годовой результат ожидается на уровне около 300-320 тыс. м², что будет ниже результата предыдущего года. Тем не менее в случае возобновления деловой активности в ближайшие полтора - два месяца возможно достижение более высокого годового объема.

Несмотря на активный I квартал, вклад которого в годовой объем поглощения уже составил 187 тыс. м², динамика показателя замедлится во II и III кварталах в случае сохранения экономической и социальной обстановки. Вместо 700-750 тыс. м², прогнозируемых в конце прошлого года, предельный объем поглощения в 2020 году ожидается на уровне не более 400-450 тыс. м². В структуре нового предложения в 2020 году 72% относятся к классу А, что при низких показателях поглощения приведет к увеличению вакантности офисов в этом классе, которая уже продолжительное время снижалась, создавая дефицитное состояние в отдельных районах города. Так, в классе А доля свободных офисов по итогам года прогнозируется на уровне 9,7%, а в классе В, где также ожидается падение поглощения, но заявлен небольшой объем офисов, снижение будет сдержанным - до уровня около 6,3%.

Рынок продаж офисных помещений

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

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 245 638 руб./м², в офисах класса В - 149 584 руб./м², в особняках - 300 866 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 145 872 руб./м².

Таблица 19

Деловые районы. Запрашиваемая средневзвешенная цена продажи*				
	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Обособняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	–	376 955	379 594	454 283
Садовое кольцо	311 987	192 361	340 720	371 127
ТТК	256 563	175 668	215 409	146 469
ТТК – МКАД	199 552	125 821	208 793	112 905
За МКАД	129 600	85 957	–	98 794

* Без учета НДС (20%).
 ** Помещения свободного назначения
 Источник: Knight Frank Research, 2020

Таблица 20

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	45 103		3,9		31 416		3,1	
Садовое кольцо	СК Юг	999	40 413	37 213	5,7	4,1	28 872	24 984	3,4	3,7
	СК Запад	561	52 250		9,2		31 085		6,3	
	СК Север	667	36 340		1,6		18 922		1,0	
	СК Восток	407	25 000		7,1		22 183		5,0	
ТТК	ТТК Юг	1 280	–	36 257	–	6,5	18 193	22 511	4,3	5,0
	ТТК Запад	797	47 712		3,0		24 347		5,4	
	ТТК Север	975	34 522		6,1		22 677		10,7	
	ТТК Восток	1 133	22 216		90,4		19 812		3,2	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 173	38 839		5,9		29 929		18,7	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 032	24 533	19 772	3,4	8,3	19 998	14 882	0,2	9,5
	ТТК–МКАД Северо–Запад	816	31 830		4,8		14 005		10,7	
	ТТК–МКАД Запад	2 048	27 631		6,2		18 734		11,7	
	ТТК–МКАД Юг	1 440	–		–		20 196		6,5	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	662	16 152		6,8		14 589		24,7	
	ТТК–МКАД Восток	999	15 900		39,0		12 209		9,3	
За МКАД	Химки	266	11 192	14 980	25,2	28,9	8 541	9 149	20,0	15,6
	Запад	515	20 447		26,8		9 614		17,5	
	Новая Москва	345	14 167		32,0		8 056		3,2	
Итого		16 829	25 101		8,6		16 985		6,6	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2020

Источник: <https://www.knightfrank.ru/research/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7144.aspx?search-id=f7b0c821-2d1b-4f72-a650-8716fee98cbf&report-id=597&rank=3>

Классификация офисных объектов г.Москвы

Офисные объекты класса «А»* – это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»**

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т. е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

Офисные объекты класса «В»* – это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»**

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т. е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

Офисные объекты класса «С» и ниже*** – это офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.

*** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «D», в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны

Офисные особняки – это отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особенные конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

От А до D: классификация московских офисов

Для классификации офисных помещений принято использовать латинские буквы А, В, С и D. Для офисных зданий эти буквы – то же самое, что звезды для отелей.

Для того, чтобы «заслужить» ту или иную букву, офис должен обладать определенным набором характеристик. Однако некоторые из них – весьма условны, а значит и границы между офисами разных категорий нельзя назвать очень четкими.

Чтобы сделать классификацию более точной, столичные риэлторы разработали свою градацию офисных помещений: А+, А, А-, В+, В, С и D. Рассмотрим, что должно быть в офисных зданиях каждого из перечисленных классов.

Категория «А»

Офисы класса А+ – высшая категория помещений, которые располагаются исключительно в новых деловых центрах. Такие офисы арендуют крупные российские компании и представители западных корпораций.

Отличительные особенности класса А+:

- расположение внутри Садового кольца;
- оптимальная транспортная доступность;
- управление зданием в соответствии с международными стандартами;
- удачная планировка помещений;
- новейшие инженерные коммуникации, современная система климат-контроля и минимум двухтрубная система вентиляции;

- максимально автоматизированные системы жизнеобеспечения и безопасности последнего поколения;
- централизованное обеспечение средствами связи и телекоммуникаций;
- оборудованные всем необходимым конференц-залы;
- собственная охрана;
- охраняемая парковка (минимум одно машиноместо на 60 м² офисных площадей);
- развитая инфраструктура (центральный ресепшн, кафе, рестораны, тренажерные залы, зимний сад и тому подобное).

К планировке офисных зданий высшего класса предъявляются строгие требования. Например, шаг колонн должен составлять не менее 6 метров, расстояние между противоположными окнами на каждом этаже – не более 20 метров, высота потолков – не менее 3,3 метра и так далее. Для внутренней отделки должны использоваться только высококачественные материалы. Электроснабжение должно обеспечивать два независимых источника, также необходим источник бесперебойного питания.

Разумеется, в таком офисном здании и рядом с ним должен поддерживаться идеальный порядок. А вот отделка офисов зачастую не предусмотрена – как правило, она выполняется под заказ, в корпоративном стиле арендатора.

Офисам категории А чаще всего не хватает одного-двух, а классу А- – двух-трех перечисленных пунктов.

Категория «В»

По многим характеристикам офисные здания категории В не уступают классу А. Однако чаще всего эти здания чуть менее престижны, с более скромной инфраструктурой и несколько дальше от центра.

Офисы категории В расположены в новых или полностью реконструированных зданиях и отличаются качественной, но недорогой отделкой и достаточно скромным списком предоставляемых услуг. Зачастую в категорию В переходят устаревшие офисы класса А – ведь требования к оборудованию офисных зданий постоянно растут.

К классу В относятся и те офисы, которые расположены не в новых деловых центрах, а в реконструированных исторических зданиях. Их традиционно предпочитают представительства зарубежных компаний, банки, рекламные агентства.

Немало компаний арендует сразу два офиса – класса А для представительских целей и класса В непосредственно для работы основной части персонала – ведь арендная плата там существенно меньше.

Главные особенности офисов категории В+:

- расположение внутри Третьего Транспортного Кольца, поблизости от одной из главных вылетных магистралей;
- профессиональное управление зданием;
- охраняемая парковка – не менее 1 машиноместа на 100 м² офисных площадей;
- система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха или же сплит-система кондиционирования;
- качественные телекоммуникационные услуги;
- собственная охрана;
- современные системы безопасности и жизнеобеспечения;
- достаточная инфраструктура (центральный ресепшн, кафе и так далее).

К планировке и инженерным коммуникациям офисов категории В+ также предъявляется ряд специфических требований, но они менее строгие, чем для офисов класса А.

Офисы категории В, как правило, незначительно уступают офисам категории В+ по нескольким параметрам – например, находятся дальше от основных магистралей.

Категория «С»

Офисы класса С в целом похожи на офисы категории В, но при этом имеют ряд важных недостатков. Это может быть сложная транспортная доступность, очень маленькая парковка, неразвитая инфраструктура и тому подобное. Если хотя бы один серьезный критерий не позволяет включить здание в категорию В – оно отходит к категории С.

Очень часто офисы категории С находятся в отремонтированных зданиях бывших научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро, административных зданиях предприятий.

У таких зданий зачастую некрасивый внешний вид, неразвитая инфраструктура, проблемы с внутренней отделкой. Однако есть и обязательные требования, необходимые для причисления к этой категории.

Итак, офисы класса С:

- расположены в любом уголке Москвы;
- расположены в непереоборудованных зданиях;
- здание никак не управляется, за ним лишь присматривает владелец;
- характерная коридорно-кабинетная планировка;
- нет строгих норм планировки и инженерных коммуникаций;
- внутреннюю отделку офиса чаще всего делают сами арендаторы;
- охраняемая наземная парковка есть, но она может быть очень небольшой;
- система вентиляции, в редких случаях - сплит-система кондиционирования;
- для телекоммуникаций используются телефонные линии МГТС или услуги коммерческих провайдеров;
- круглосуточная охрана;
- четких требований к инфраструктуре нет.

Категория «D»

Офисы низшего класса D расположены в старых административных зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями. Как правило, эти офисы появились в 90-х годах, когда разоряющиеся НИИ и заводы начали сдавать ненужные помещения мелким арендаторам.

Автоматических систем жизнеобеспечения в таких зданиях нет. А вот с ремонтом дело может обстоять как угодно – часто он даже есть, причем довольно презентабельный. Причем иногда разные части одного здания выглядят совершенно по-разному. Появились у завода деньги – он отремонтировал одно крыло здания, которое после ремонта приблизилось к категории С. А потом деньги кончились, и оставшаяся часть здания так и стоит без ремонта.

Внутренняя отделка таких офисов – целиком на попечении арендаторов. Из объектов инфраструктуры – максимум столовая и банкомат. Телефоны и интернет есть, но договариваться с провайдером придется самим.

Такие офисы абсолютно не соответствуют международным стандартам, зато цена аренды – очень доступная, поэтому среди мелких фирм на такие помещения всегда есть спрос.

Источник: https://blog.irr.ru/view/ot_a_do_d_klassifikatsiya_moskovskih_ofisov

8.5 Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, а также обоснование их значений или диапазонов значений

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, 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:

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

Передаваемые имущественные права

Объект оценки и объекты-аналоги передаются на правах собственности, корректировка по данному фактору не вносилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) и условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Также Оценщиком делалось предположение о том, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным сделкам купли-продажи и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковое значение указанных факторов, поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

Изменение цен между датами сделки и оценки

При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен в соответствующем сегменте рынка за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний.

Все подобранные для расчета аналоги актуальны на дату определения стоимости, корректировка по данному фактору не вносилась.

Вид использования

Объект оценки относится к сегменту рынка – офисное помещение.

Все подобранные для расчета аналоги относятся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, корректировка по данному фактору не вносилась.

Скидка на торг

Особое место среди ценообразующих факторов занимает скидка на торг. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании Справочника ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/>):

Таблица 21

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника
<i>Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)</i>		

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника																							
Скидка на торг	1. Скидка на торг (уторговывание)																								
	а) Цена предложения																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисные объекты класса «А»</td> <td>11,07</td> <td>7,42</td> <td>14,18</td> </tr> <tr> <td>Офисные объекты класса «В»</td> <td>11,88</td> <td>7,51</td> <td>14,94</td> </tr> <tr> <td>Офисные объекты класса «С» и ниже</td> <td>14,37</td> <td>9,06</td> <td>18,20</td> </tr> <tr> <td>Офисные особняки</td> <td>12,69</td> <td>5,25</td> <td>19,51</td> </tr> </tbody> </table>			НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Офисные объекты класса «А»	11,07	7,42	14,18	Офисные объекты класса «В»	11,88	7,51	14,94	Офисные объекты класса «С» и ниже	14,37	9,06	18,20	Офисные особняки	12,69	5,25	19,51
	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																						
			ОТ	ДО																					
	Офисные объекты класса «А»	11,07	7,42	14,18																					
	Офисные объекты класса «В»	11,88	7,51	14,94																					
	Офисные объекты класса «С» и ниже	14,37	9,06	18,20																					
	Офисные особняки	12,69	5,25	19,51																					
	б) Арендная ставка																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисные объекты класса «А»</td> <td>10,08</td> <td>7,68</td> <td>15,31</td> </tr> <tr> <td>Офисные объекты класса «В»</td> <td>10,36</td> <td>7,83</td> <td>16,12</td> </tr> <tr> <td>Офисные объекты класса «С» и ниже</td> <td>14,52</td> <td>8,92</td> <td>18,22</td> </tr> <tr> <td>Офисные особняки</td> <td>12,31</td> <td>5,95</td> <td>17,33</td> </tr> </tbody> </table>			НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Офисные объекты класса «А»	10,08	7,68	15,31	Офисные объекты класса «В»	10,36	7,83	16,12	Офисные объекты класса «С» и ниже	14,52	8,92	18,22	Офисные особняки	12,31	5,95	17,33	
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																							
		ОТ	ДО																						
Офисные объекты класса «А»	10,08	7,68	15,31																						
Офисные объекты класса «В»	10,36	7,83	16,12																						
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,52	8,92	18,22																						
Офисные особняки	12,31	5,95	17,33																						

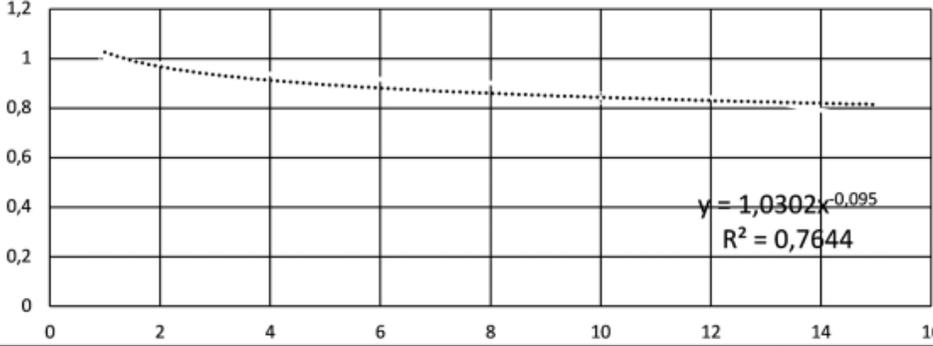
Характеристики местоположения

Величины корректировок определены на основании справочника Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/>):

Таблица 22

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника
<i>Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)</i>		

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника				
Ценовая зона	б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**					
	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)			
			ОТ	ДО		
	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,08	1,04	1,11		
	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,09	1,04	1,15		
	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,17		
	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,05	1,13		
	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,06	1,18		
	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,08	1,05	1,14		
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,06	1,17			
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК	1,14	1,05	1,22			
Удаленность от метро	5. Удаленность от метро*					
	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
			Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,10	1,21	1,37
		от 5 до 10 мин	0,91	1,00	1,10	1,24
		от 10 до 15 мин	0,83	0,91	1,00	1,13
В транспортной доступности		0,73	0,80	0,88	1,00	

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника
	<p style="text-align: center;">Зависимость коэффициента от расстояния до метро</p>  <p style="text-align: center;">$y = 1,0302x^{-0,095}$ $R^2 = 0,7644$</p> <p><small>* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)</small></p>	

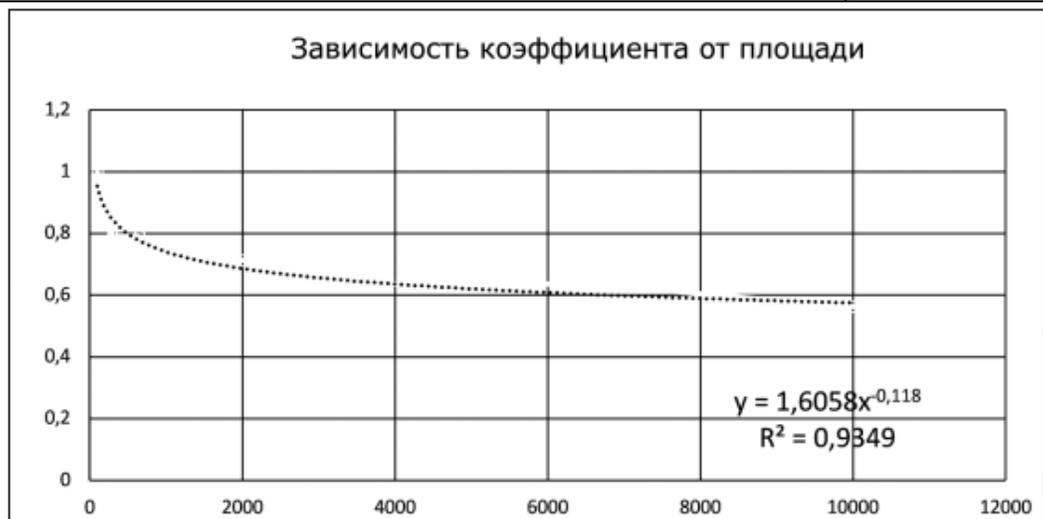
Физические характеристики

Величины корректировок определены на основании справочника Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/>):

Таблица 23

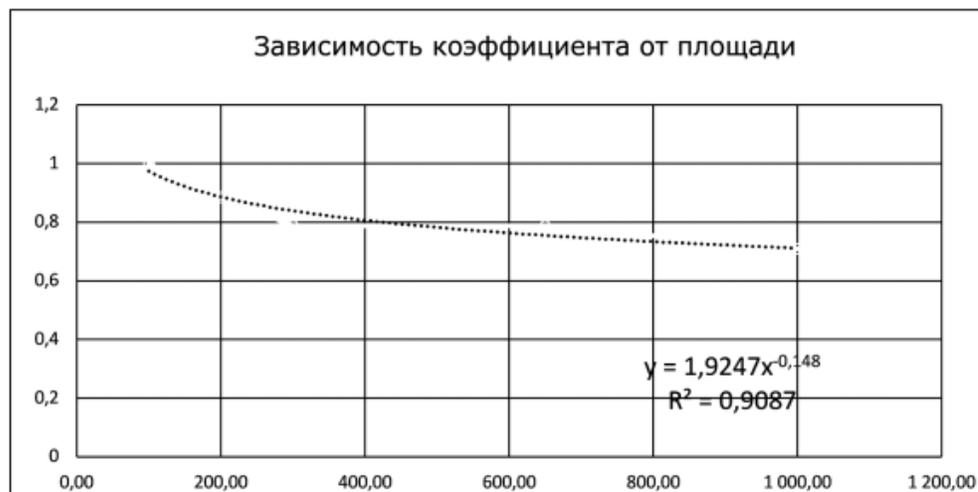
Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника																																																									
	<p><i>Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)</i></p>																																																										
<p>Тип объекта</p>	<p>3. Тип объекта</p> <table border="1" data-bbox="480 1293 1529 1440"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях</td> <td>1,08</td> <td>0,98</td> <td>1,16</td> </tr> </tbody> </table>			НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,08	0,98	1,16																																														
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																																																									
		ОТ	ДО																																																								
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,08	0,98	1,16																																																								
<p>Общая площадь</p>	<p>6. Общая площадь*</p> <p>а) Цена предложения</p> <table border="1" data-bbox="480 1524 1521 1812"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</th> <th rowspan="2">ПЛОЩАДЬ, КВ. М</th> <th colspan="6">ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ</th> </tr> <tr> <th><100</th> <th>100-300</th> <th>300-1000</th> <th>1000-3000</th> <th>3000-10000</th> <th>10000 и более</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><100</td> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,32</td> <td>1,48</td> <td>1,66</td> <td>1,86</td> </tr> <tr> <td>100-300</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,28</td> <td>1,43</td> <td>1,60</td> </tr> <tr> <td>300-1000</td> <td>0,76</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,25</td> <td>1,40</td> </tr> <tr> <td>1000-3000</td> <td>0,68</td> <td>0,78</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,25</td> </tr> <tr> <td>3000-10000</td> <td>0,60</td> <td>0,70</td> <td>0,80</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>10000 и более</td> <td>0,54</td> <td>0,62</td> <td>0,71</td> <td>0,80</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>			ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более	<100	1,00	1,16	1,32	1,48	1,66	1,86	100-300	0,86	1,00	1,14	1,28	1,43	1,60	300-1000	0,76	0,88	1,00	1,12	1,25	1,40	1000-3000	0,68	0,78	0,89	1,00	1,12	1,25	3000-10000	0,60	0,70	0,80	0,89	1,00	1,12	10000 и более	0,54	0,62	0,71	0,80	0,89	1,00
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ																																																									
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более																																																				
<100	1,00	1,16	1,32	1,48	1,66	1,86																																																					
100-300	0,86	1,00	1,14	1,28	1,43	1,60																																																					
300-1000	0,76	0,88	1,00	1,12	1,25	1,40																																																					
1000-3000	0,68	0,78	0,89	1,00	1,12	1,25																																																					
3000-10000	0,60	0,70	0,80	0,89	1,00	1,12																																																					
10000 и более	0,54	0,62	0,71	0,80	0,89	1,00																																																					

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника
-------------------------------------------	-----------------------------	----------------------------



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		<100	100-300	300-1000	1000 и более
<100		1,00	1,14	1,29	1,46
100-300		0,88	1,00	1,13	1,28
300-1000		0,78	0,88	1,00	1,13
1000 и более		0,69	0,78	0,88	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты			Страница/таблица источника
Этаж расположения	7. Этаж расположения			
	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
			ОТ	ДО
	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,21	1,12	1,28
	1,08	1,05	1,12	
	1,09	1,05	1,12	
8. Общее состояние здания				
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		
		ОТ	ДО	
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,14	1,08	1,22	
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,23	1,08	1,32	
9. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**				
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		
		ОТ	ДО	
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,09	1,05	1,14	
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,06	1,18	
<p>* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах</p> <p>** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе справочника</p>				

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/ таблица источника
----------------------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади ($K \text{ арендопригодн.}$). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2020 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,19	1,12	0,84	0,95	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,16	1,08	0,85	1,00	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,18	1,1	0,83	0,98	0,91

В рамках *доходного подхода* учтена недозагрузка на основании справочника Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2020 г.

Таблица 24

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника																																								
<p><i>Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2020 г.</i></p>																																										
<p>Потери дохода от недозагрузки и неплатежей, %</p>	<p align="center">Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов²</p> <p align="right">Таблица 5</p> <table border="1" data-bbox="553 667 1279 814"> <thead> <tr> <th colspan="5">Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.</th> </tr> <tr> <th colspan="5">1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>10,6%</td> <td>6,3%</td> <td>14,9%</td> </tr> </tbody> </table> <p align="right">Таблица 6</p> <table border="1" data-bbox="537 856 1279 1003"> <thead> <tr> <th colspan="5">Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.</th> </tr> <tr> <th colspan="5">2. Офисные объекты класса С и ниже</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>11,5%</td> <td>6,9%</td> <td>16,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.					1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	10,6%	6,3%	14,9%	Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.					2. Офисные объекты класса С и ниже					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	11,5%	6,9%	16,0%	<p>с.35, табл.5 с.36. табл.6</p>
Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.																																										
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)																																										
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																							
1	Москва	10,6%	6,3%	14,9%																																						
Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.																																										
2. Офисные объекты класса С и ниже																																										
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																							
1	Москва	11,5%	6,9%	16,0%																																						
<p><i>Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2020 г.</i></p>																																										
<p>Ставка капитализации, %</p>	<p align="center">Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет</p> <p align="right">Таблица 23</p> <table border="1" data-bbox="553 1262 1243 1430"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Офисные объекты</td> <td>10,5%</td> <td>7,1%</td> <td>13,8%</td> </tr> <tr> <td>2. Торговые объекты</td> <td>11,3%</td> <td>7,9%</td> <td>14,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>10,6%</td> <td>7,3%</td> <td>14,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Расширенный интервал		1. Офисные объекты	10,5%	7,1%	13,8%	2. Торговые объекты	11,3%	7,9%	14,8%	3. Объекты свободного назначения	10,6%	7,3%	14,0%	<p>с.60, табл.23</p>																					
Класс объектов	Активный рынок																																									
	Среднее	Расширенный интервал																																								
1. Офисные объекты	10,5%	7,1%	13,8%																																							
2. Торговые объекты	11,3%	7,9%	14,8%																																							
3. Объекты свободного назначения	10,6%	7,3%	14,0%																																							
<p><i>Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2019 г.</i></p>																																										
<p>Расходы на содержание (операционные расходы), % от ПВД</p>	<p align="center">Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода</p> <p align="right">Таблица 34</p> <table border="1" data-bbox="586 1703 1401 1871"> <thead> <tr> <th>Класс объектов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>20,0%</td> <td>14,4%</td> <td>25,6%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>18,1%</td> <td>12,9%</td> <td>23,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал		1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%	2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%																													
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал																																								
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%																																							
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%																																							

8.6 Основные выводы относительно анализа рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки

- В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений о продаже нежилых помещений офисного назначения в офисных зданиях г.Москвы в местораасполжении объекта оценки ценовой зоне Садовое – ТТК и ТТК-ЧТК, соответствующих объекту оценки по местоположению, назначению и площади (Таблица 15). Копии объявлений представлены в Приложении.
- *Таким образом, в соответствующем объектам оценки сегменте рынка представлены предложения о продаже нежилых помещений стоимостью от 106 604 до 150 588 руб. за 1 кв.м., или в среднем 128 107 руб. за 1 кв.м.*
- В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений об аренде нежилых помещений офисного назначения в офисных зданиях г.Москвы в местораасполжении объекта оценки ценовой зоне Садовое – ТТК и ТТК-ЧТК, соответствующих объекту оценки по местоположению, назначению и площади (Таблица 16). Копии объявлений представлены в Приложении.
- *Таким образом, в соответствующем объектам оценки сегменте рынка представлены предложения об аренде нежилых помещений с арендной ставкой от 1 250 до 1750 руб/кв.м./мес., или в среднем 1 525 руб./кв.м./мес.*
- Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, отражены в разделе 8.5 отчета.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта используются следующие критерии:

✓ *Физическая возможность* - возможность возведения сооружения с целью наилучшего использования на рассматриваемом участке.

✓ *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

✓ *Финансовая целесообразность* - допустимый законодательством способ использования объекта, обеспечивающий чистый доход его собственнику.

✓ *Максимальная продуктивность* - не только получение чистого дохода, как такового, но и максимизация чистого дохода собственника.

Использование объекта оценки в качестве помещения торгово-офисного назначения будет являться физически возможным благодаря фактическому состоянию объекта недвижимости. Кроме того, данное использование допустимо с точки зрения законодательства. Также использование объекта оценки в качестве торгово-офисного назначения не требует от собственника вложений, поскольку объект на дату оценки уже соответствовал требованиям данного класса. На основании изложенных выше фактов Оценщиком сделан вывод, что наиболее эффективным вариантом использования объекта будет являться его использование в качестве помещения торгово-офисного назначения.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться продолжение фактического его использования – под помещение торгово-офисного (свободного) назначения. Такое использование объекта оценки является физически возможным, юридически допустимым, физически осуществимым и максимально продуктивным.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

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).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

10.2 Обзор и обоснование выбора подходов к оценке

10.2.1 Обзор подходов к оценке

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Подход по сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом.

10.2.2 Обоснование возможности использования сравнительного подхода

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

е) 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 и (или) зонирование;
- 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

В процессе мониторинга рынка, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о продаже аналогичных объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, соответственно, Оценщик имеет возможность использовать сравнительный подход в рамках данной работы для определения рыночной стоимости объекта недвижимости и рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки.

Таким образом, Оценщиком сделан вывод о возможности применения сравнительного подхода.

10.2.3 Обоснование возможности использования доходного подхода

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В процессе мониторинга рынка, было выявлено достаточное для оценки количество предложений об аренде аналогичных объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Соответственно, Оценщик имеет возможность рассчитать доход, относящийся к объекту оценки, а также используя рыночные данные, учесть относимые к нему расходы, таким образом, есть возможность использовать доходный подход.

Таким образом, Оценщиком сделан вывод о возможности применения доходного подхода.

10.2.4 Обоснование отказа от использования затратного подхода

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости встроенных нежилых помещений, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости данного помещения пропорционально его объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

Таким образом, Оценщиком было принято решение об отказе от использования затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки.

10.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

10.3.1. Обоснование выбора методов оценки в рамках затратного подхода

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Поскольку в разделе 10.2.1 Отчета «Обоснование отказа от использования затратного подхода», Оценщиком принято решение отказаться от использования затратного подхода в рамках данной работы из-за того, что объект оценки является встроенным помещением, методы затратного подхода для определения стоимости объекта оценки не применялись.

10.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.

Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок, поскольку он является наиболее доступным для использования, т.к. в распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации для расчета необходимых корректировок.

10.3.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

Поскольку на дату определения стоимости объекта оценки объекты оценки находятся в черновой отделке, то в рамках настоящего отчета определение стоимости объектов оценки производилось методом прямой капитализации.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду (предлагаемый к продаже) объект больше, чем сдается в аренду (продается) на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Порядок выполнения метода сравнительного анализа договоров аренды:

1. Обоснование набора ценообразующих факторов.
2. Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц).
3. Сбор сведений о заключенных договорах аренды либо предложениях к аренде сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости).
4. По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой.
5. Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техниками сравнительного анализа.
6. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной арендной ставки объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, 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:

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

Характеристика указанных выше ценообразующих факторов представлена в разделе Отчета «Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости».

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади помещения. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке г. Москвы.

11.1 Метод сравнения продаж

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений о продаже нежилых помещений офисного назначения в офисных зданиях г.Москвы в месторасположении объекта оценки ценовой зоне Садовое – ТТК и ТТК-ЧТК, соответствующих объекту оценки по местоположению, назначению и площади (Таблица 15). Копии объявлений представлены в Приложении.

Копии объявлений представлены в Приложении.

Таким образом, в соответствующем объектам оценки сегменте рынка представлены предложения о продаже нежилых помещений стоимостью от 106 604 до 150 588 руб. за 1 кв.м., или в среднем 128 107 руб. за 1 кв.м.

Сопоставление объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения и определение необходимости внесения корректировок представлено в Таблице 25.

Таблица 25

Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Необходимость внесения корректировок
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<i>Вид права на объект</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	<i>Корректировка не требуется</i>
	<i>Наличие ограничения (обременений) объекта</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	<i>Корректировка не требуется</i>
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	<i>Вид оплаты</i>	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	<i>Корректировка не требуется</i>
	<i>Условия оплаты</i>	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	<i>Корректировка не требуется</i>
3. Условия продажи	<i>Нетипичные для рынка условия</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	<i>Корректировка не требуется</i>
	<i>Сделка между аффилированными лицами</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	<i>Корректировка не требуется</i>
4. Условия рынка	<i>Дата получения информации</i>	01.01.2021	13.07.2020	11.09.2020	08.12.2020	17.07.2020	31.07.2020	<i>Корректировка не требуется</i>
	<i>Скидка к цене предложения</i>	нет	да	да	да	да	да	<i>Необходимо внесение корректировки</i>
5. Местоположение объекта	<i>Адрес объекта</i>	г. Москва, XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX ул., XXXXXXX	Москва, Бауманская ул., 6с2 Бауманская, 500 м Красносельская, 700 м Комсомольская, 1,3 км	Москва, Нижняя Красносельская ул., 23 Красносельская, 400 м Бауманская, 700 м Комсомольская, 1 км	Москва, Каланчёвская ул., 20с1 Комсомольская, 500 м Красные ворота, 1 км Проспект Мира, 1 км	Москва, Старая Басманная ул., 38/2с1 Бауманская, 700 м Комсомольская, 1,2 км Красносельская, 1,2 км	Москва, ул. Гастелло, 2 Сокольники, 300 м Красносельская, 1,2 км Бауманская, 1,6 км	<i>Корректировка не требуется</i>
	<i>Удаленность от метро, мин пешком</i>	11	7	6	9	10	5	<i>Необходимо внесение корректировки</i>
	<i>Ценовая зона</i>	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	ТТК-ЧТК	<i>Необходимо внесение корректировки</i>
6. Физические характеристики	<i>Площадь объекта, кв.м</i>	5 847,10	6 000,00	1 245,40	850,00	1 084,00	2 983,00	<i>Необходимо внесение корректировки</i>
	<i>Тип объекта</i>	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	<i>Необходимо внесение корректировки</i>
	<i>Материал стен</i>	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.	<i>Корректировка не требуется</i>

Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Необходимость внесения корректировок
	<i>Этаж расположения</i>	наземные этажи, подвал, тех.этажи	наземные этажи	наземные этажи, подвал, тех.этажи	наземные этажи, подвал, тех.этажи	наземные этажи, подвал, тех.этажи	наземные этажи, подвал, тех.этажи	<i>Необходимо внесение корректировки</i>
	<i>Физическое состояние объекта</i>	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	<i>Корректировка не требуется</i>
	<i>Состояние отделки</i>	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	<i>Корректировка не требуется</i>
7. Экономические характеристики объекта	<i>Доходность</i>	возможная сдача в аренду	возможная сдача в аренду	возможная сдача в аренду	возможная сдача в аренду	возможная сдача в аренду	возможная сдача в аренду	<i>Корректировка не требуется</i>
	<i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>	объект офисного назначения	объект офисного назначения	объект офисного назначения	объект офисного назначения	объект офисного назначения	объект офисного назначения	<i>Корректировка не требуется</i>
8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	<i>Наличие движимого имущества</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	<i>Корректировка не требуется</i>
9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	<i>Наличие прочих факторов</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	<i>Корректировка не требуется</i>
Стоимостные характеристики	<i>Цена предложения (сделки) объекта, руб.</i>		735 000 000	175 500 000	128 000 000	130 000 000	318 000 000	
	<i>Цена предложения (сделки) объекта, руб./кв.м</i>		122 500	140 919	150 588	119 926	106 604	
Источники	<i>Источник информации</i>		moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_6000_m_ot_sobstvennika_bez_komissii_1965111382	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1245.40_m_2008917321	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsao_850_m_2022640132	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1084_m_1961515793	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2983_m_1961474347	

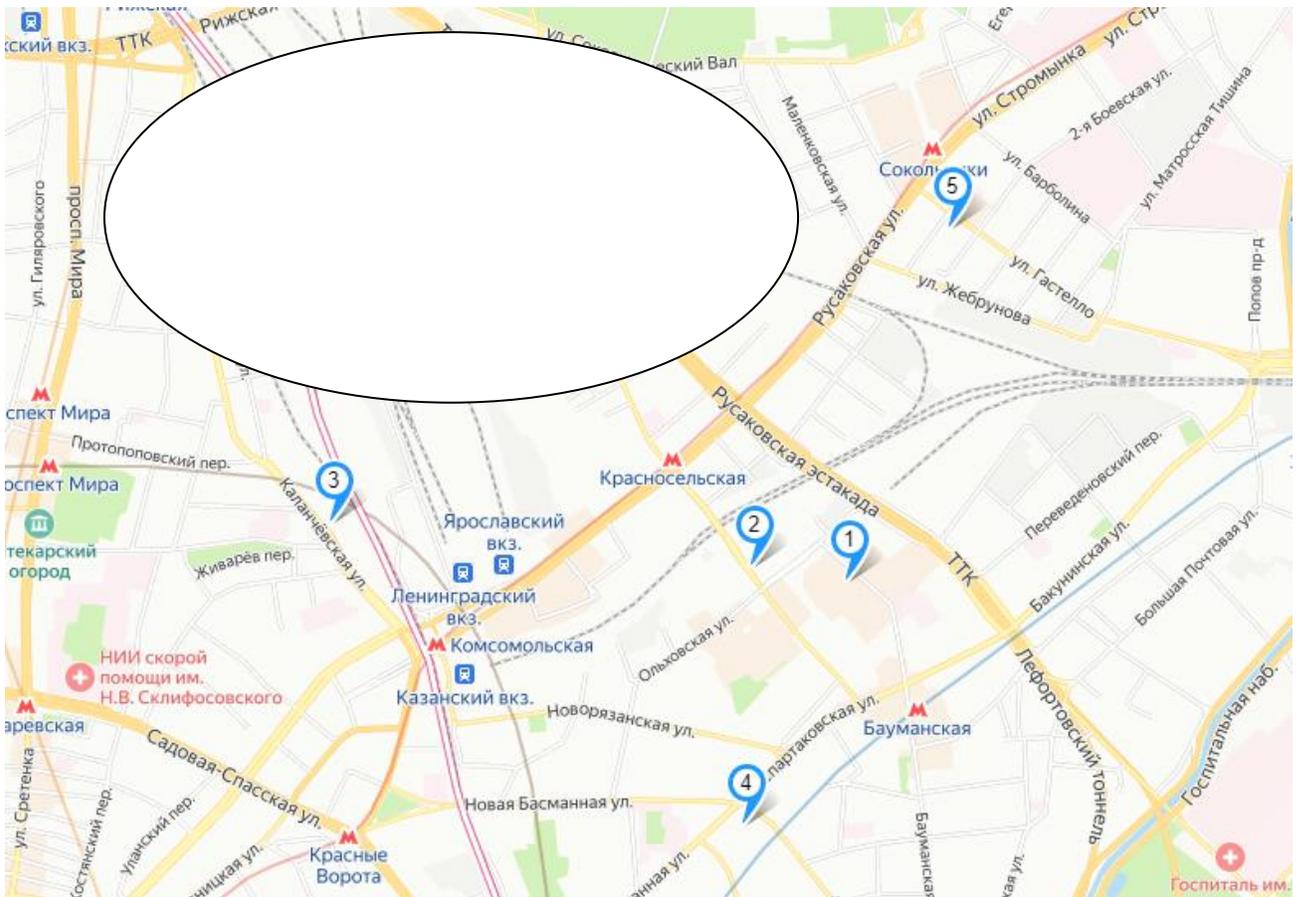


Рисунок 12 Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРЕКТИРОВОК

Передаваемые имущественные права

Объект оценки и объекты-аналоги передаются на правах собственности, корректировка по данному фактору не вносилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) и условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Также Оценщиком делалось предположение о том, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным сделкам купли-продажи и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковое значение указанных факторов, поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

Изменение цен между датами сделки и оценки

При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен в соответствующем сегменте рынка за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний.

Все подобранные для расчета аналоги актуальны на дату определения стоимости, корректировка по данному фактору не вносилась.

Вид использования

Объект оценки относится к сегменту рынка – офисное помещение.

Все подобранные для расчета аналоги относятся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, корректировка по данному фактору не вносилась.

Скидка на торг

Особое место среди ценообразующих факторов занимает скидка на торг. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании Справочника ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/>):

Таблица 26

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника			
<i>Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)</i>					
Скидка на торг	1. Скидка на торг (уторговывание)				
	а) Цена предложения				
		НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
				ОТ	ДО
		Офисные объекты класса «А»	11,07	7,42	14,18
		Офисные объекты класса «В»	11,88	7,51	14,94
	Офисные объекты класса «С» и ниже	14,37	9,06	18,20	
	Офисные особняки	12,69	5,25	19,51	

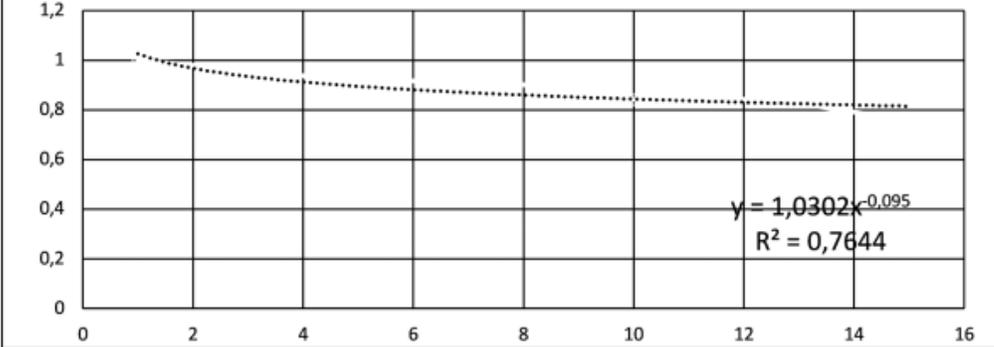
Скидка на торг принята по среднему значению между скидками для офисов класса В и С - 13,13%.

Характеристики местоположения

Величины корректировок определены на основании справочника Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/>):

Таблица 27

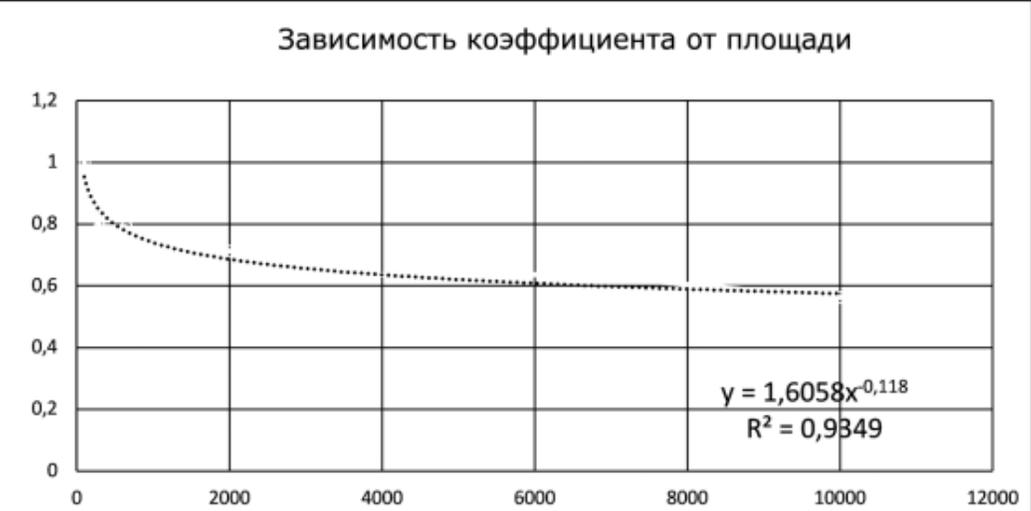
Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника
<i>Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)</i>		

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника								
Ценовая зона	б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**									
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th data-bbox="456 331 1040 401" rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th data-bbox="1040 331 1198 401" rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2" data-bbox="1198 331 1539 359">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th> </tr> <tr> <th data-bbox="1198 359 1360 401">ОТ</th> <th data-bbox="1360 359 1539 401">ДО</th> </tr> </thead> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО			
	НАИМЕНОВАНИЕ			СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)					
		ОТ	ДО							
	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,08	1,04	1,11						
	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,09	1,04	1,15						
	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,17						
	Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,05	1,13						
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,06	1,18							
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,08	1,05	1,14							
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,06	1,17							
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК	1,14	1,05	1,22							
Удаленность от метро, мин	<div style="text-align: center;"> <p>Зависимость коэффициента от расстояния до метро</p>  </div>									
	<p>* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)</p>									

Физические характеристики

Величины корректировок определены на основании справочника Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/>):

Таблица 28

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты			Страница/таблица источника										
<i>Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)</i>														
Тип объекта	<p>3. Тип объекта</p> <table border="1" data-bbox="480 657 1529 800"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях</td> <td>1,08</td> <td>0,98</td> <td>1,16</td> </tr> </tbody> </table>				НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,08	0,98	1,16
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)												
		ОТ	ДО											
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,08	0,98	1,16											
Общая площадь	<p style="text-align: center;">Зависимость коэффициента от площади</p> 													

Согласование скорректированных стоимостей

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше *Модульное значение итоговой относительной корректировки*, тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования. Расчет весовых коэффициентов произведен следующим образом:

- 1) Рассчитана *Итоговая корректировка (абсолютное значение)*, как разность *Стоимости с учетом всех корректировок* и *Стоимости с учетом скидки на торг*.
- 2) Рассчитана *Итоговая корректировка (относительное значение)*
- 3) Рассчитано *Модульное значение итоговой относительной корректировки*.
- 4) Рассчитана *Промежуточный весовой коэффициент* как отношение 1 к *Модульному значению итоговой относительной корректировки*
- 5) Рассчитана *Сумма промежуточных весовых коэффициентов* .
- 6) Рассчитан *Весовой коэффициент*, как доля промежуточных весовых коэффициентов в общей сумме промежуточных весовых коэффициентов все аналогов.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ							
Элемент сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			№1	№2	№3	№4	№5
Стоимостные характеристики	<i>Стоимость до корректировки, руб./кв.м</i>		122 500	140 919	150 588	119 926	106 604
	<i>Скидка на торг, %</i>		-13,13%	-13,13%	-13,13%	-13,13%	-13,13%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)				
	<i>Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м</i>		106 422	122 423	130 823	104 186	92 612
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<i>Вид права на объект</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Наличие ограничения (обременений) объекта</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		106 422	122 423	130 823	104 186	92 612
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	<i>Вид оплаты</i>	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Условия оплаты</i>	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		106 422	122 423	130 823	104 186	92 612
3. Условия продажи	<i>Нетипичные для рынка условия</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Сделка между аффилированными лицами</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		106 422	122 423	130 823	104 186	92 612
4. Условия рынка	<i>Изменение цен между</i>	01.01.2021	13.07.2020	11.09.2020	08.12.2020	17.07.2020	31.07.2020

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ							
Элемент сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			№1	№2	№3	№4	№5
	<i>датами сделки и оценки</i>						
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		106 422	122 423	130 823	104 186	92 612
5. Местоположение объекта	<i>Ценовая зона</i>	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	ТТК-ЧТК
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	11%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		106 422	122 423	130 823	104 186	102 799
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)				
	<i>Удаленность от метро, мин пешком</i>	11,00	7,00	6,00	9,00	10,00	5,00
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		-4,2%	-5,6%	-1,9%	-0,9%	-7,2%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		101 949	115 573	128 353	103 247	95 380
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)				
6. Физические характеристики объекта	<i>Площадь объекта, кв.м</i>	5 847,10	6 000,00	1 245,40	850,00	1 084,00	2 983,00
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0,31%	-16,68%	-20,35%	-18,03%	-7,63%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		102 260	96 295	102 230	84 628	88 098
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)				
	<i>Тип объекта</i>	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	-7%	-7%	-7%	-7%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		102 260	89 162	94 657	78 359	81 572
	<i>Материал стен</i>	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		102 260	89 162	94 657	78 359	81 572
<i>Этаж расположения</i>	наземные этажи,	наземные этажи	наземные этажи,	наземные этажи,	наземные этажи,	наземные этажи,	

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ							
Элемент сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			№1	№2	№3	№4	№5
		подвал, тех.этажи		подвал, тех.этажи	подвал, тех.этажи	подвал, тех.этажи	подвал, тех.этажи
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		-3,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		98 870	89 162	94 657	78 359	81 572
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги сопоставимы по расположению помещений в здании. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.				
	<i>Физическое состояние объекта</i>	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		98 870	89 162	94 657	78 359	81 572
	<i>Состояние отделки</i>	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		98 870	89 162	94 657	78 359	81 572
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги были выбраны сопоставимыми по состоянию отделки. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.				
7. Экономические характеристики объекта	<i>Доходность</i>	возможная сдача в аренду	возможная сдача в аренду	возможная сдача в аренду	возможная сдача в аренду	возможная сдача в аренду	возможная сдача в аренду
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		98 870	89 162	94 657	78 359	81 572
	<i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>	объект офисного назначения	объект офисного назначения	объект офисного назначения	объект офисного назначения	объект офисного назначения	объект офисного назначения
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		98 870	89 162	94 657	78 359	81 572
8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	<i>Наличие движимого имущества</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		98 870	89 162	94 657	78 359	81 572
9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	<i>Наличие прочих факторов</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ							
Элемент сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			№1	№2	№3	№4	№5
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		98 870	89 162	94 657	78 359	81 572
РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ							
Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м			106 422	122 423	130 823	104 186	92 612
Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м			98 870	89 162	94 657	78 359	81 572
Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м			-7 552	-33 261	-36 166	-25 827	-11 040
Итоговая корректировка (относительное значение), %			-7,10%	-27,17%	-27,64%	-24,79%	-11,92%
Модульное значение итоговой относительной корректировки, %			7,82%	29,68%	29,65%	26,34%	33,26%
Промежуточный весовой коэффициент			12,7823	3,3689	3,3729	3,7961	3,0067
Сумма промежуточных весовых коэффициентов			26,3269				
Итоговый весовой коэффициент			0,4855	0,1280	0,1281	0,1442	0,1142
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ							
Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м			98 870	89 162	94 657	78 359	81 572
Весовой коэффициент			0,4855	0,1280	0,1281	0,1442	0,1142
Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м		XXXXX					
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб.		XXXXXXXXXX					

Определение стоимости объекта капитального строительства в стоимости единого объекта недвижимости

Объектом оценки в настоящем отчете об оценке является нежилое помещение – объект капитального строительства. В соответствии с определением объекта капитального строительства, земельный участок не входит в состав данного объекта, т. к. земельные участки выделены в отдельный вид недвижимого имущества. В настоящем отчете определялась рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости земельного участка.

Таким образом, учитывая особенности проведения настоящей оценки, в связи с тем, что объекты аналоги, используемые для целей определения стоимости, представляют собой единый объект недвижимости, т. е. земельный участок с расположенными на нем зданиями, строениями и прочими улучшениями, необходимо определить стоимость улучшений в стоимости единого объекта недвижимости путем вычитания стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости.

Доля улучшений в стоимости единого объекта недвижимости определена по данным справочника Лейфера Л.А.:

Таблица 30

Таблица 64

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.84	0.77	0.91

Таблица 65

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости				
2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.82	0.76	0.89

Источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2020 г., стр. 118, табл.64-65

Доля улучшений принята по среднему значению между скидками для офисов класса В и С: 83%.

Расчет стоимости объекта капитального строительства (объекта оценки) в рамках сравнительного подхода путем выделения доли улучшений из стоимости единого объекта недвижимости

Таблица 31

№ п/п	Параметр	Значение
1	Величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в состав объект оценки (объект капитального строительства), полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	XXXXXXXXXX
2	Доля улучшений в стоимости единого объекта недвижимости, %	83%
3	Величина рыночной стоимости объекта оценки (объекта капитального строительства), полученная в рамках сравнительного подхода к оценке, руб.	XXXXXXXXXX

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки (объекта капитального строительства), полученная в рамках сравнительного подхода к оценке составляет

XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX рублей).

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Основой для расчетов текущей стоимости объекта оценки при доходном подходе является чистый операционный доход - это ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию, предоставленные собственником имущества. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

12.1 Метод прямой капитализации

В основе метода лежит расчет по финансовой формуле:

$$Ц = Д / К, \text{ где:}$$

Ц - цена объекта,

Д - чистый операционный годовой доход,

К - коэффициент капитализации дохода в данной экономической сфере.

Описание доступных рыночных данных

В результате мониторинга рынка Оценщиком было выявлено несколько предложений об аренде нежилых помещений офисного назначения в офисных зданиях г.Москвы в местораасположении объекта оценки ценовой зоне Садовое – ТТК и ТТК-ЧТК, соответствующих объекту оценки по местоположению, назначению и площади (Таблица 16). Копии объявлений представлены в Приложении.

Таким образом, в соответствующем объектам оценки сегменте рынка представлены предложения об аренде нежилых помещений с арендной ставкой от 1 250 до 1750 руб./кв.м./мес., или в среднем 1 525 руб./кв.м./мес.

Арендная ставка определена для каждого этажа объекта оценки по арендопригодной площади (основная площадь по данным экспликации за вычетом помещений общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.)

Таблица 32

Этаж	Общая площадь, кв.м	Арендопригодная площадь*, кв.м
подвал	1004,30	833,60
1 этаж	1326,70	1101,20
2 этаж	1227,00	1018,40
3 этаж	1037,20	860,90
4 этаж	1037,40	861,00
технический этаж	150,80	
антресоль	63,7	
Итого:	5 847,10	4 675,10

* Арендопригодная площадь рассчитана с учетом коридорного коэффициента.

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади: $K_{корид.} = S_{общ.} / S_{арендопригодн.}$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости: $S_{арендопригодн.} = S_{общ.} - S_{вспомог.}$

Коэффициент арендопригодной площади ($K_{арендопригодн.}$). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту: $K_{арендопригодн.} = S_{арендопригодн.} / S_{общ.} = 1 / K_{корид.}$

К арендопригодн составляет 0,83

По расчетам StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2020 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,19	1,12	0,84	0,95	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.) ([/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti](http://statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti))

Сопоставление аналогов и оцениваемых объектов по каждому из элементов сравнения и определение необходимости внесения поправок представлено в Таблице 33.

Таблица 33

Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Необходимость внесения корректировок
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Вид права на объект	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	Корректировка не требуется
	Наличие ограничений (обременений) объекта	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Корректировка не требуется
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	Корректировка не требуется
	Условия оплаты	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	Корректировка не требуется
3. Условия продажи	Нетипичные для рынка условия	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Корректировка не требуется
	Сделка между аффилированными лицами	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Корректировка не требуется
4. Условия рынка	Дата получения информации	01.01.2021	07.11.2020	28.12.2020	14.12.2020	07.12.2020	18.11.2020	09.12.2020	Корректировка не требуется
	Скидка к цене предложения	нет	да	да	да	да	да	да	Необходимо внесение корректировки
5. Местоположение объекта	Адрес объекта	г. Москва, XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX ул., XXXXXXX	Москва, Переяславский пер., 4 Рижская, 600 м Проспект Мира, 600 м Марьяна Роцца, 1,5 км	Москва, Посланников пер., 5с9 Бауманская, 300 м Красносельская, 1,4 км Лефортово, 1,7 км	Москва, Каланчёвская ул., 11с1 Красные ворота, 300 м Комсомольская, 600 м Чистые пруды, 1 км	Москва, Доброслободская ул., 8с4 Бауманская, 600 м Курская, 1,3 км Красносельская, 1,4 км	Москва, Новая Басманная ул., 23с2 Комсомольская, 700 м Красные ворота, 800 м Красносельская, 1,1 км	Москва, Нижняя Красносельская ул., 40/12к20 Бауманская, 500 м Красносельская, 800 м Комсомольская, 1,1 км	Корректировка не требуется
	Удаленность от метро, мин пешком	11	8	6	2	13	9	7	Необходимо внесение корректировки
	Ценовая зона	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК
6. Физические характеристики	Площадь объекта, кв.м	833,60 1101,20 1018,40 860,90 861,00	2 810	1 000	1 730	1 156	1 463	1 392	Корректировка не требуется
	Площадь объекта (качественная характеристика)	300-1000 1000 и более	1000 и более	1000 и более	1000 и более	1000 и более	1000 и более	1000 и более	Необходимо внесение корректировки

Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Необходимость внесения корректировок
	<i>Тип объекта</i>	встроенное помещение	отдельстоящее	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	<i>Необходимо внесение корректировки</i>
	<i>Материал стен</i>	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.	<i>Корректировка не требуется</i>
	<i>Этаж расположения</i>	1 этаж, 2 этаж, 3 этаж, 4 этаж, подвал	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	<i>Необходимо внесение корректировки</i>
	<i>Физическое состояние объекта</i>	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	<i>Корректировка не требуется</i>
	<i>Состояние отделки</i>	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	<i>Корректировка не требуется</i>
7. Экономические характеристики объекта	<i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	<i>Корректировка не требуется</i>
8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	<i>Наличие движимого имущества</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	<i>Корректировка не требуется</i>
9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	<i>Наличие прочих факторов</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	<i>Корректировка не требуется</i>
Стоимостные характеристики	<i>Цена предложения (сделки) арендной ставки объекта, руб./мес.</i>		3 512 500	1 374 583	2 999 808	2 023 000	2 072 584	2 263 000	
	<i>Цена предложения (сделки) арендной ставки объекта, руб./кв.м/мес</i>		1 250	1 375	1 734	1 750	1 417	1 626	
Источники	<i>Источник информации</i>		moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2810.00_m_2040207549	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1000_m_2052456081	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1730_m2_2056432588	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1156_m_2032275856	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1463.00m2_2026996806	moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1392_m2_bts_no_v_2074460553	

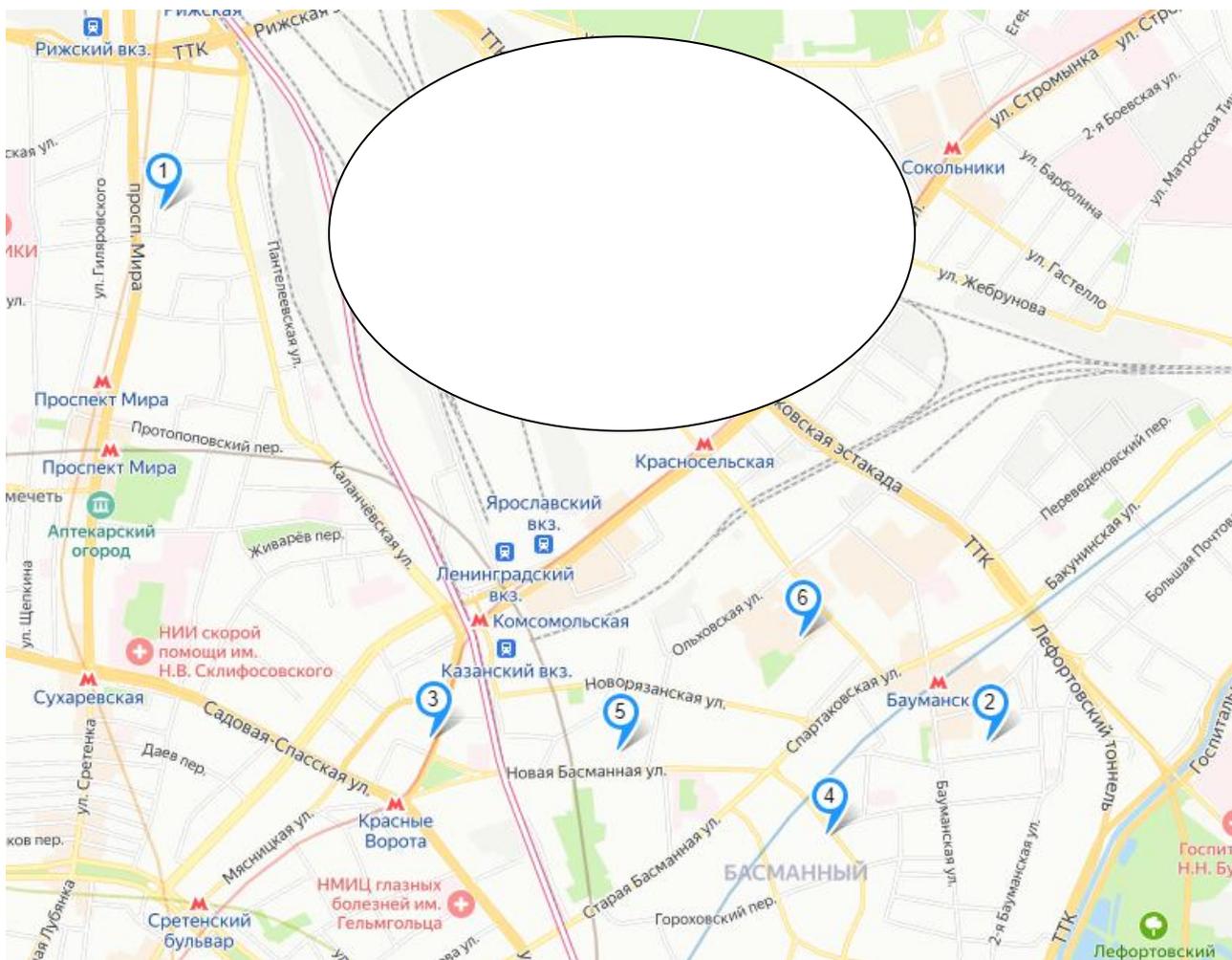


Рисунок 13 Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки:

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв. м общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Передаваемые имущественные права

Объект оценки и объекты-аналоги передаются на правах собственности, корректировка по данному фактору не вносилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) и условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Также Оценщиком делалось предположение о том, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным сделкам купли-продажи и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковое значение указанных факторов, поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

Изменение цен между датами сделки и оценки

При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен в соответствующем сегменте рынка за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний.

Все подобранные для расчета аналоги актуальны на дату определения стоимости, корректировка по данному фактору не вносилась.

Вид использования

Объект оценки относится к сегменту рынка – офисное помещение.

Все подобранные для расчета аналоги относятся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, корректировка по данному фактору не вносилась.

Скидка на торг

Особое место среди ценообразующих факторов занимает скидка на торг. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании Справочника ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/>):

Таблица 34

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника
<i>Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)</i>		

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника																							
Скидка на торг	1. Скидка на торг (уторговывание)																								
	а) Цена предложения																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисные объекты класса «А»</td> <td>11,07</td> <td>7,42</td> <td>14,18</td> </tr> <tr> <td>Офисные объекты класса «В»</td> <td>11,88</td> <td>7,51</td> <td>14,94</td> </tr> <tr> <td>Офисные объекты класса «С» и ниже</td> <td>14,37</td> <td>9,06</td> <td>18,20</td> </tr> <tr> <td>Офисные особняки</td> <td>12,69</td> <td>5,25</td> <td>19,51</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Офисные объекты класса «А»	11,07	7,42	14,18	Офисные объекты класса «В»	11,88	7,51	14,94	Офисные объекты класса «С» и ниже	14,37	9,06	18,20	Офисные особняки	12,69	5,25	19,51	
	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																				
			ОТ	ДО																					
	Офисные объекты класса «А»	11,07	7,42	14,18																					
Офисные объекты класса «В»	11,88	7,51	14,94																						
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,37	9,06	18,20																						
Офисные особняки	12,69	5,25	19,51																						
б) Арендная ставка																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисные объекты класса «А»</td> <td>10,08</td> <td>7,68</td> <td>15,31</td> </tr> <tr> <td>Офисные объекты класса «В»</td> <td>10,36</td> <td>7,83</td> <td>16,12</td> </tr> <tr> <td>Офисные объекты класса «С» и ниже</td> <td>14,52</td> <td>8,92</td> <td>18,22</td> </tr> <tr> <td>Офисные особняки</td> <td>12,31</td> <td>5,95</td> <td>17,33</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Офисные объекты класса «А»	10,08	7,68	15,31	Офисные объекты класса «В»	10,36	7,83	16,12	Офисные объекты класса «С» и ниже	14,52	8,92	18,22	Офисные особняки	12,31	5,95	17,33		
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																					
		ОТ	ДО																						
Офисные объекты класса «А»	10,08	7,68	15,31																						
Офисные объекты класса «В»	10,36	7,83	16,12																						
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,52	8,92	18,22																						
Офисные особняки	12,31	5,95	17,33																						

Скидка на торг принята по среднему значению между скидками для офисов класса В и С – 12,44%.

Характеристики местоположения

Величины корректировок определены на основании справочника Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/>):

Таблица 35

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника
	<i>Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)</i>	
Удаленность от метро	<p style="text-align: center;">Зависимость коэффициента от расстояния до метро</p> <p style="text-align: center;">* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)</p>	

Физические характеристики

Величины корректировок определены на основании справочника Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/>):

Таблица 36

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты			Страница/таблица источника								
<i>Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)</i>												
Тип объекта	3. Тип объекта											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях</td> <td>1,08</td> <td>0,98</td> <td>1,16</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)		ОТ	ДО	Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,08	0,98	1,16	
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)								
		ОТ	ДО									
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,08	0,98	1,16									
Общая площадь	б) Арендная ставка											
	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ									
			<100	100–300	300–1000	1000 и более						
		<100	1,00	1,14	1,29	1,46						
		100–300	0,88	1,00	1,13	1,28						
300–1000		0,78	0,88	1,00	1,13							
1000 и более	0,69	0,78	0,88	1,00								

Согласование скорректированных стоимостей

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше *Модульное значение итоговой относительной корректировки*, тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования. Расчет весовых коэффициентов произведен следующим образом:

- 1) Рассчитана *Итоговая корректировка (абсолютное значение)*, как разность *Стоимости с учетом всех корректировок* и *Стоимости с учетом скидки на торг*.
- 2) Рассчитана *Итоговая корректировка (относительное значение)*
- 3) Рассчитано *Модульное значение итоговой относительной корректировки*.
- 4) Рассчитана *Промежуточный весовой коэффициент* как отношение 1 к *Модульному значению итоговой относительной корректировки*
- 5) Рассчитана *Сумма промежуточных весовых коэффициентов* .
- 6) Рассчитан *Весовой коэффициент*, как доля промежуточных весовых коэффициентов в общей сумме промежуточных весовых коэффициентов все аналогов.
- 7) Рассчитан *Весовой коэффициент*, как доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме нескорректированных частей стоимости всех аналогов.

Определение арендной ставки помещений в подвале

Таблица 37

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Стоимостные характеристики	<i>Стоимость до корректировки, руб./кв.м</i>		1 250	1 375	1 734	1 750	1 417	1 626
	<i>Скидка на торг, %</i>		-12,44%	-12,44%	-12,44%	-12,44%	-12,44%	-12,44%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)					
	<i>Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<i>Вид права на объект</i>	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта сопоставимы права на улучшения.					
	<i>Наличие ограничения (обременений) объекта</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).					
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	<i>Вид оплаты</i>	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.					
	<i>Условия оплаты</i>	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.					
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
3. Условия продажи	<i>Нетипичные для рынка условия</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.					
	<i>Сделка между аффилированными лицами</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.					
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
4. Условия рынка	<i>Изменение цен между датами сделки и оценки</i>		07.11.2020	28.12.2020	14.12.2020	07.12.2020	18.11.2020	09.12.2020
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало.					
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
5. Местоположение объекта	<i>Ценовая зона</i>	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
			Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021г. (https://abn-consult.ru/)					
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
	<i>Удаленность от метро, мин пешком</i>	11	8	6	2	13	9	7
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		-2,98%	-5,60%	-14,95%	1,60%	-1,89%	-4,20%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 043	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021г. (https://abn-consult.ru/)					
	<i>Тип парковки</i>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%	

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 043	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги были выбраны с сопоставимым типом парковки. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
6. Физические характеристики	<i>Площадь объекта, кв.м</i>	833,60	2 810,00	1 000,00	1 730,00	1 156,00	1 463,00	1 392,00
	<i>Площадь объекта</i>	300-1000	1000 и более	1000 и более	1000 и более	1000 и более	1000 и более	1000 и более
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 179	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021г. (https://abn-consult.ru/)					
	<i>Тип объекта</i>	встроенное помещение	отдельностоящее	встроенное помещение				
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		-7%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 092	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2020 г. с. 232 табл. 109					
	<i>Материал стен</i>	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 092	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги сопоставимы по материалу стен. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
	<i>Этаж расположения</i>	подвал	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		-17,36%	-17,36%	-17,36%	-17,36%	-17,36%	-17,36%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		902	1 044	1 190	1 435	1 118	1 255
<i>Обоснование/источник информации</i>		Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)						
<i>Физическое состояние объекта</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	
<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%	
<i>Скорректированная</i>		902	1 044	1 190	1 435	1 118	1 255	

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
	<i>стоимость, руб./кв.м</i>							
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги сопоставимы по физическому состоянию объекта. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
	<i>Состояние отделки</i>	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		902	1 044	1 190	1 435	1 118	1 255
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги были выбраны сопоставимыми по состоянию отделки. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
7. Экономические характеристики объекта	<i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		902	1 044	1 190	1 435	1 118	1 255
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги были выбраны сопоставимыми по фактическому использованию. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
	<i>Состав арендной ставки</i>	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		902	1 044	1 190	1 435	1 118	1 255
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги были выбраны с сопоставимым составом арендой ставки. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	<i>Наличие движимого имущества</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		902	1 044	1 190	1 435	1 118	1 255
9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	<i>Наличие прочих факторов</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		902	1 044	1 190	1 435	1 118	1 255
РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ								
<i>Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м</i>			1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м			902	1 044	1 190	1 435	1 118	1 255
Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м			-173	-140	-308	-77	-102	-148
Итоговая корректировка (относительное значение), %			-16%	-11,82%	-20,56%	-5,09%	-8,36%	-10,55%
Модульное значение итоговой относительной корректировки, %			41%	36%	45%	32%	32%	35%
Промежуточный весовой коэффициент			2,4544	2,7816	2,2072	3,1294	3,1014	2,8937
Сумма промежуточных весовых коэффициентов			16,5676					
Итоговый весовой коэффициент			0,1481	0,1679	0,1332	0,1889	0,1872	0,1747
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м			902	1 044	1 190	1 435	1 118	1 255
Весовой коэффициент			0,1481	0,1679	0,1332	0,1889	0,1872	0,1747
Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/мес.		1 167						

Определение арендной ставки помещений на 1-2 этаже

Таблица 38

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Стоимостные характеристики	<i>Стоимость до корректировки, руб./кв.м</i>		1 250	1 375	1 734	1 750	1 417	1 626
	<i>Скидка на торг, %</i>		-12,44%	-12,44%	-12,44%	-12,44%	-12,44%	-12,44%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)					
	<i>Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<i>Вид права на объект</i>	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта сопоставимы права на улучшения.					
	<i>Наличие ограничения (обременений) объекта</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).					
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	<i>Вид оплаты</i>	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.					
	<i>Условия оплаты</i>	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.					
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
3. Условия продажи	<i>Нетипичные для рынка условия</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.					
	<i>Сделка между аффилированными лицами</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.					
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
4. Условия рынка	<i>Изменение цен между датами сделки и оценки</i>		07.11.2020	28.12.2020	14.12.2020	07.12.2020	18.11.2020	09.12.2020
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало.					
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
5. Местоположение объекта	<i>Ценовая зона</i>	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
	<i>Удаленность от метро, мин пешком</i>	11	8	6	2	13	9	7
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		-2,98%	-5,60%	-14,95%	1,60%	-1,89%	-4,20%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 043	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021г. (https://abn-consult.ru/)					
	<i>Расположение относительно красной линии</i>	отдален от красной линии	отдален от красной линии	отдален от красной линии	отдален от красной линии	отдален от красной линии	отдален от красной линии	отдален от красной линии

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 043	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
	<i>Тип парковки</i>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 043	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги были выбраны с сопоставимым типом парковки. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
6. Физические характеристики	<i>Площадь объекта, кв.м</i>	1 101,20	2 810,00	1 000,00	1 730,00	1 156,00	1 463,00	1 392,00
	<i>Площадь объекта</i>	1000 и более	1000 и более	1000 и более	1000 и более	1000 и более	1000 и более	1000 и более
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 043	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021г. (https://abn-consult.ru/)					
	<i>Тип объекта</i>	встроенное помещение	отдельностоящее	встроенное помещение				
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		-7%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		966	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2020 г. с. 232 табл. 109					
	<i>Материал стен</i>	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		966	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги сопоставимы по материалу стен. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
	<i>Этаж расположения</i>	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		966	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344	
<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги сопоставимы по расположению помещений в здании. Корректировка по данному						

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
	<i>информации</i>		элементу сравнения не вносилась.					
	<i>Физическое состояние объекта</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		966	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги сопоставимы по физическому состоянию объекта. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
	<i>Состояние отделки</i>	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт	стандартный офисный ремонт
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		966	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги были выбраны сопоставимыми по состоянию отделки. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
7. Экономические характеристики объекта	<i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		966	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги были выбраны сопоставимыми по фактическому использованию. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
	<i>Состав арендной ставки</i>	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		966	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги были выбраны с сопоставимым составом арендой ставки. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	<i>Наличие движимого имущества</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		966	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
9. Другие	<i>Наличие прочих факторов</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
характеристики (элементы), влияющие на стоимость	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		966	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ								
Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м			1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м			966	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м			-109	-66	-224	24	-23	-59
Итоговая корректировка (относительное значение), %			-10%	-6%	-15%	2%	-2%	-4%
Модульное значение итоговой относительной корректировки, %			10%	6%	15%	2%	2%	4%
Промежуточный весовой коэффициент			9,6270	17,8711	6,6882	62,5127	52,9573	23,7927
Сумма промежуточных весовых коэффициентов			173,4490					
Итоговый весовой коэффициент			0,0555	0,1030	0,0386	0,3604	0,3053	0,1372
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м			966	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
Весовой коэффициент			0,0555	0,1030	0,0386	0,3604	0,3053	0,1372
<i>Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/мес.</i>		<i>1 321</i>						

Определение арендной ставки помещений на 3-4 этаже

Таблица 39

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
Стоимостные характеристики	<i>Стоимость до корректировки, руб./кв.м</i>		1 250	1 375	1 734	1 750	1 417	1 626
	<i>Скидка на торг, %</i>		-12,44%	-12,44%	-12,44%	-12,44%	-12,44%	-12,44%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021 г. (https://abn-consult.ru/)					
	<i>Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	<i>Вид права на объект</i>	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта сопоставимы права на улучшения.					
	<i>Наличие ограничения (обременений) объекта</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет ограничений (обременений).					
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	<i>Вид оплаты</i>	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям	соответствует рыночным условиям
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.					
	<i>Условия оплаты</i>	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям	соответствуют рыночным условиям
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям финансирования.					
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
3. Условия продажи	<i>Нетипичные для рынка условия</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.					
	<i>Сделка между аффилированными лицами</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась, так как объекты-аналоги соответствуют оцениваемому объекту по условиям продажи.					
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
4. Условия рынка	<i>Изменение цен между датами сделки и оценки</i>		07.11.2020	28.12.2020	14.12.2020	07.12.2020	18.11.2020	09.12.2020
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало.					
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
5. Местоположение объекта	<i>Ценовая зона</i>	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК	Садовое - ТТК
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
	<i>Удаленность от метро, мин пешком</i>	11	8	6	2	13	9	7
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		-2,98%	-5,60%	-14,95%	1,60%	-1,89%	-4,20%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 043	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021г. (https://abn-consult.ru/)					
	<i>Тип парковки</i>	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 043	1 118	1 274	1 536	1 197	1 344
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги были выбраны с сопоставимым типом парковки. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
6. Физические характеристики	<i>Площадь объекта, кв.м</i>	860,90	2 810,00	1 000,00	1 730,00	1 156,00	1 463,00	1 392,00
	<i>Площадь объекта</i>	300-1000	1000 и более	1000 и более	1000 и более	1000 и более	1000 и более	1000 и более
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 179	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Справочник ABN-Group Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание. Москва, 11.01.2021г. (https://abn-consult.ru/)					
	<i>Тип объекта</i>	встроенное помещение	отдельностоящее	встроенное помещение				
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		-7%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 092	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519
	<i>Материал стен</i>	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.	капит.
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 092	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги сопоставимы по материалу стен. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
	<i>Этаж расположения</i>	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи	наземные этажи
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 092	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги сопоставимы по расположению помещений в здании. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
	<i>Физическое состояние объекта</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%	
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 092	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519	
<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги сопоставимы по физическому состоянию объекта. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.						
<i>Состояние отделки</i>	стандартный	стандартный	стандартный	стандартный	стандартный	стандартный	стандартный	

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
			офисный ремонт	офисный ремонт	офисный ремонт	офисный ремонт	офисный ремонт	офисный ремонт
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 092	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги были выбраны сопоставимыми по состоянию отделки. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
7. Экономические характеристики объекта	<i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения	Объект офисного назначения
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 092	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги были выбраны сопоставимыми по фактическому использованию. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
	<i>Состав арендной ставки</i>	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 092	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519
	<i>Обоснование/источник информации</i>		Объекты-аналоги были выбраны с сопоставимым составом арендой ставки. Корректировка по данному элементу сравнения не вносилась.					
8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	<i>Наличие движимого имущества</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 092	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519
9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	<i>Наличие прочих факторов</i>	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<i>Величина корректировки (относительная), %</i>		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</i>		1 092	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519
РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ								
<i>Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м</i>			1 075	1 184	1 498	1 512	1 220	1 403
<i>Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м</i>			1 092	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519
<i>Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб./кв.м</i>			17	79	-58	224	133	116
<i>Итоговая корректировка (относительное значение), %</i>			2%	6,67%	-3,87%	14,81%	10,90%	8,27%

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги					
			№1	№2	№3	№4	№5	№6
%								
Модульное значение итоговой относительной корректировки, %			23%	19%	28%	15%	15%	17%
Промежуточный весовой коэффициент			4,2758	5,3776	3,5776	6,8495	6,7167	5,8129
Сумма промежуточных весовых коэффициентов			32,6101					
Итоговый весовой коэффициент			0,1311	0,1649	0,1097	0,2100	0,2060	0,1783
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ								
Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м			1 092	1 263	1 440	1 736	1 353	1 519
Весовой коэффициент			0,1311	0,1649	0,1097	0,2100	0,2060	0,1783
<i>Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/мес.</i>		<i>1 424</i>						

Рыночная величина арендной платы для объекта оценки составляет:

Таблица 40

Этаж	Арендпригодная площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м/мес.	Арендная плата, руб./год
Подвал	833,60	1 167	11 673 734
1 этаж	1101,20	1 321,00	17 456 222
2 этаж	1018,40	1 321	16 143 677
3 этаж	860,90	1 424	14 711 059
4 этаж	861,00	1 424	14 712 768
Итого:	4675,10		74 697 461

В рамках *доходного подхода* учтена недозагрузка на основании справочника Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2020 г.

Таблица 41

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника																																
<i>Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2020 г.</i>																																		
Потери дохода от недозагрузки и неплатежей, %	<p align="center">Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов²</p> <p align="right">Таблица 5</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.</th> </tr> <tr> <th colspan="4">1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>10,6%</td> <td>6,3% 14,9%</td> </tr> </tbody> </table> <p align="right">Таблица 6</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.</th> </tr> <tr> <th colspan="4">2. Офисные объекты класса С и ниже</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>11,5%</td> <td>6,9% 16,0%</td> </tr> </tbody> </table> <p align="center">Принята по среднему значению между офисам класса В и С – 11,05%.</p>	Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	1	Москва	10,6%	6,3% 14,9%	Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				2. Офисные объекты класса С и ниже				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	1	Москва	11,5%	6,9% 16,0%	с.35, табл.5 с.36. табл.6
	Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.																																	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)																																		
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																															
1	Москва	10,6%	6,3% 14,9%																															
Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.																																		
2. Офисные объекты класса С и ниже																																		
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																															
1	Москва	11,5%	6,9% 16,0%																															
Ставка капитализации, %	<p align="center">Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет</p> <p align="right">Таблица 23</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Офисные объекты</td> <td>10,5%</td> <td>7,1%</td> <td>13,8%</td> </tr> <tr> <td>2. Торговые объекты</td> <td>11,3%</td> <td>7,9%</td> <td>14,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>10,6%</td> <td>7,3%</td> <td>14,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Расширенный интервал		1. Офисные объекты	10,5%	7,1%	13,8%	2. Торговые объекты	11,3%	7,9%	14,8%	3. Объекты свободного назначения	10,6%	7,3%	14,0%	с.60, табл.23													
	Класс объектов		Активный рынок																															
Среднее		Расширенный интервал																																
1. Офисные объекты	10,5%	7,1%	13,8%																															
2. Торговые объекты	11,3%	7,9%	14,8%																															
3. Объекты свободного назначения	10,6%	7,3%	14,0%																															
<i>Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2019 г.</i>																																		

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	Корректирующие коэффициенты	Страница/таблица источника												
Расходы на содержание (операционные расходы), % от ПВД	<p align="center">Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода</p> <p align="right">Таблица 34</p> <table border="1" data-bbox="589 426 1401 596"> <thead> <tr> <th>Класс объектов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>20,0%</td> <td>14,4%</td> <td>25,6%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>18,1%</td> <td>12,9%</td> <td>23,3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Принята по среднему значению между офисам класса В и С – 19,05%.</p>	Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал		1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%	2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%	
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал												
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%											
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%											

Пройдя основные этапы процедуры оценки при методе прямой капитализации, нами была найдена стоимость оцениваемого объекта.

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен в Таблице 42.

Таблица 42

№ п/п	Наименование	Значение	Обоснование
1	Тип рынка	Активный рынок	
2	Общая площадь объекта кв.м	4 675,10	Задание на оценку
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	74 697 461	Таблица 40
4	Потери дохода от недозагрузки и неплатежей, %	11,05%	Таблица 41
5	Потери от дохода недозагрузки и неплатежей, руб./год	8 254 069	стр.4×стр.5
6	Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	66 443 392	стр.4-стр.6
7	Расходы на содержание (операционные расходы), % от ПВД	19,05%	Таблица 41
8	Расходы на содержание (операционные расходы), руб./год	14 229 866	стр.4 ×стр.8
9	Чистый операционный доход (ЧОД) объекта, руб.	52 213 526	стр.6-стр.8
10	Ставка капитализации (текущая доходность),%	10,50%	Таблица 41
11	Рыночная стоимость объекта, полученная доходным подходом, руб.	XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXX рубля)	стр.10/стр.11

Определение стоимости объекта капитального строительства в стоимости единого объекта недвижимости

Объектом оценки в настоящем отчете об оценке является нежилое помещение – объект капитального строительства. В соответствии с определением объекта капитального строительства, земельный участок не входит в состав данного объекта, т. к. земельные участки выделены в отдельный вид недвижимого имущества. В настоящем отчете определялась рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости земельного участка.

Таким образом, учитывая особенности проведения настоящей оценки, в связи с тем, что объекты аналоги, используемые для целей определения стоимости, представляют собой единый объект недвижимости, т. е. земельный участок с расположенными на нем зданиями, строениями и прочими улучшениями, необходимо определить стоимость улучшений в стоимости единого объекта недвижимости путем вычитания стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости.

Доля улучшений в стоимости единого объекта недвижимости определена по данным справочника Лейфера Л.А.:

Таблица 43

Таблица 64

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.84	0.77	0.91

Таблица 65

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости				
2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.82	0.76	0.89

Источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. ПЦФКО, 2020 г., стр. 118, табл.64-65

Доля улучшений принята по среднему значению между скидками для офисов класса В и С: 83%.

Расчет стоимости объекта капитального строительства (объекта оценки) в рамках сравнительного подхода путем выделения доли улучшений из стоимости единого объекта недвижимости

Таблица 44

№ п/п	Параметр	Значение
1	Величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в состав объект оценки (объект капитального строительства), полученная в рамках доходного подхода, руб.	XXXXXXXXXXXXX
2	Доля улучшений в стоимости единого объекта недвижимости, %	83%
3	Величина рыночной стоимости объекта оценки (объекта капитального строительства), полученная в рамках доходного подхода к оценке, руб.	XXXXXXXXXXXXX

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки (объекта капитального строительства), полученная в рамках доходного подхода к оценке, составляет

XXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX рублей).

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

Согласование результатов оценки, полученных с применением разных подходов

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В рамках данного отчета Оценщик использовал: сравнительный и доходный подходы для расчета стоимости нежилых помещений. Обоснование отказа от использования затратного подхода приведено в соответствующем разделе. Результатам доходного подхода и сравнительного подхода присвоены равные весовые коэффициенты (по 0,50), поскольку они являются сопоставимыми, расхождение между ними составляет менее 20%.

Согласование результатов оценки рыночной стоимости нежилого помещения, полученных с применением разных подходов, представлено в Таблице 45.

Таблица 45

Наименование объекта	Величина рыночной стоимости (промежуточные результаты оценки), руб., полученная подходом:			Итоговая величина рыночной стоимости
	Сравнительным	Доходным	Затратным	
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: 5 847,1 кв.м, кадастровый номер: 77:01:XXXXXXX:XXXX, этаж: этаж №1, этаж №2, этаж №3, этаж №4, подвал, технический этаж, антресоль. Адрес (местоположение): г. Москва, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ул., XXXXXX	XXXXXXXX	XXXXXXXX	Не применялся	XXXXXXXX
Удельный вес подхода	0,50	0,50	0,00	
Итоговая величина рыночной стоимости (округленно)				XXXXXX

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
объектов оценки на дату оценки составляет:
XXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXXXXXXXX рублей),

что на **37%** ниже кадастровой стоимости (680 287 866,02 руб.)

Оценщик I категории

_____XXXXXXXXXX

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общий вид здания



Предлагаемые к продаже нежилые помещения

Объекты-аналоги, использованные для определения рыночной стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода:

The screenshot shows a web browser window with the URL ruads.net. The page title is "АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ" (Archive of Advertisements). The main heading is "Офис 6000 м² от собственника без комиссии" (Office 6000 m² from owner without commission) with a price of "₽735,000,000". The URL of the listing is moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_6000_m_ot_sobstvennika_bez_komissii_1965111382. The listing details include:

Категория	Коммерческая недвижимость	Тип	компания
Адрес	Москва, Бауманская ул., бс2 Бауманская, 500 мКрасносельская, 700 мКомсомольская, 1,3 км	Номер	1965111382
		Метро	не задано
		Расположение	Россия, Москва
		Дата публикации	Mon Jul 13 2020
		Дата обновления	Mon Jul 13 2020
		Дата скачивания	Mon Jul 13 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

The description text reads: "Продажа коммерческой недвижимости. Расположение: Москва, ЦАО, Бауманская ул., д. 6. Станции метро в пешей доступности: Бауманская, Красносельская. Данные объекты коммерческой недвижимости продаются от собственника. Возможно обсуждение конечной цены объекта. Консалтинг, DueD. Класс: В+ Общая площадь: 27000 м2 Напольное покрытие: ламинат, плитка, ковролин. Телекоммуникации: интернет, wi-fi, мини-АТС, телефонная линия. Инфраструктура поблизости: Рестораны, Кафе, Столовая, Конференц-зал, Банки, Банкоматы, Аптеки, Мини-маркеты. Этажность: 10 эт. Лифты: есть Кондиционирование: Центральное Вентиляция: Приточно-вытяжная Высота потолков: 3 м. Год постройки: 2008 г. Паркинг: наземный открытый на 270 машиномест. Наличие видеонаблюдения и круглосуточного пункта охраны, охранная сигнализация. Бизнес-центр оснащен высококачественным новым оборудованием. Коммерческая недвижимость занимает выгодное расположение с точки зрения транспортной доступности. Поблизости пролегают крупные транспортные магистрали. Это создает хорошую доступность для автомобилистов. Продажа коммерческой недвижимости осуществляется напрямую от собственника, то есть без комиссии. По вопросам цены, метража и пр. вопросах, возникающих на тему помещения, можете обращаться по телефону, указанному выше." A "ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ" button is visible at the bottom left of the listing area.

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_6000_m_ot_sobstvennika_bez_komissii_1965111382

Архив бесплатных объявлений x +

ruads.net

elektra27 [выйти] | баланс: 327 [+]

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

[←Назад к поиску](#)

Продам офисное помещение, 1245.40 м² ₽175,500,000

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1245.40_m_2008917321

Категория	Коммерческая недвижимость	Тип	компания
Адрес	Москва, Нижняя Красносельская ул., 23 Красносельская, 400 мБауманская, 700 мКомсомольская, 1 км	Номер	2008917321
		Метро	не задано
		Расположение	Россия, Москва
		Дата публикации	Fri Sep 11 2020
		Дата обновления	Fri Sep 11 2020
		Дата скачивания	Fri Sep 11 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть





Предложение на продажу № 17618. На продажу предлагаются помещения, расположенные в 4-х этажном жилом здании общей площадью 1 245,4 кв.м. на улице Нижняя Красносельская ЦАО г.Москвы. . Площадь нежилых помещений, предлагаемых к продаже составляет - 1 245,4 кв.м. (полностью здание), помещения расположены в подвальном и с 1-ого по 4-ый этажах здания . Площадь земельного участка – 0,077 га; . Договор аренды земельного участка сроком действия до 03.12.2064 г. Этажи с -1 по 4. Без комиссии.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1245.40_m_2008917321

Архив бесплатных объявлений x +

ruads.net

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

elektra27 [выйти] | баланс: 327 [+]

[←Назад к поиску](#)

Здание в цзо, 850 м² ₽128,000,000

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsao_850_m_2022640132

Категория	Коммерческая недвижимость	Тип	частное
Адрес	Москва, Каланчёвская ул., 20с1 Комсомольская, 500 мКрасные ворота, 1 кмПроспект Мира, 1 км	Номер	2022640132
		Метро	не задано
		Расположение	Россия, Москва
		Дата публикации	Tue Dec 08 2020
		Дата обновления	Tue Dec 08 2020
		Дата скачивания	Tue Dec 08 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

Фото
отсутствует

Продажа 3-х этажного здания в ЦАО, в 8 минутах ходьбы от площади трёх вокзалов. Общая площадь 850 кв.м, центральное отопление, вода, канализация. Потолки 1 и 2 этажи 2.7 м, 3 этаж 2.4 м. Есть стоянка под шлагбаумом. Сдано в аренду, на долгосрочных договорах. Первые два этажа занимает ресторан, на третьем гостиница. Сделан качественный ремонт. Все вопросы по телефону.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsao_850_m_2022640132

Архив бесплатных объявлений x +

ruads.net

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

elektra27 [выйти] | баланс: 327 [+]

[←Назад к поиску](#)

Продам офисное помещение, 1084 м²

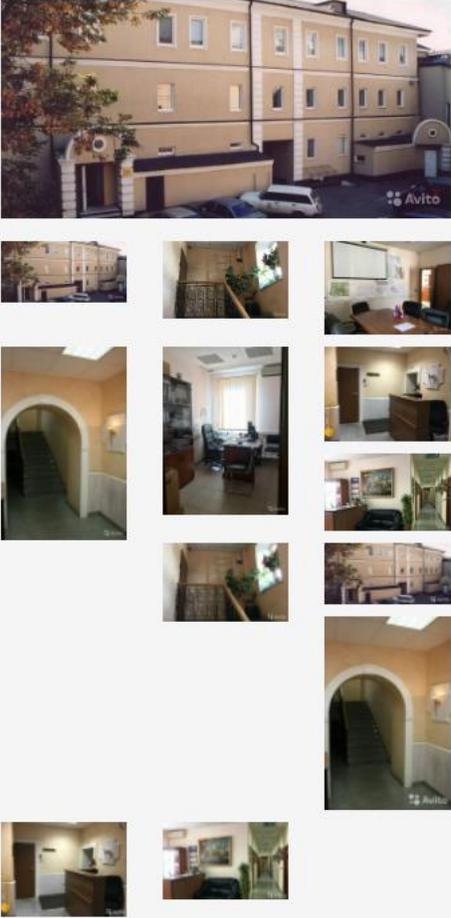
₽130,000,000

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1084_m_1961515793

Категория	Коммерческая недвижимость	Тип	компания
Адрес	Москва, Старая Басманная ул., 38/2с1 Бауманская, 700 мКомсомольская, 1,2 кмКрасносельская, 1,2 км	Номер	1961515793
		Метро	не задано
		Расположение	Россия, Москва
		Дата публикации	Fri Jul 17 2020
		Дата обновления	Fri Jul 17 2020
		Дата скачивания	Fri Jul 17 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

Лот 34669 Бизнес-центр класса В+. 7 мин. пешком от м. Бауманская. Здание находится в шаговой доступности от станций метро Красные ворота и Бауманская. После реконструкции, которая состоялась в 2006 году здание бизнес-центра "Зенит-Интер II", 1917 года постройки, перенесли технически и сделали более комфортным и эргономичным. Здание относится к наиболее востребованному среди бизнес-центров В+ класса. Это небольшой бизнес-центр, площадь которого составляет 1084 м2. Три этажа и используемый цокольный этаж. На данный момент используется как арендный бизнес, наполняемость 100%. Все помещения имеют напольные покрытия из керамогранита, в каждом кабинете установлены индивидуально управляемые кондиционеры. Заключены прямые договоры на отопление и электроэнергию. В собственности 20 лет. Идеально подходит под арендный, гостиничный бизнес, хостел, апартаменты. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе. Вакантные площади: Здание площадью 1084 м2. Стоимость продажи: 130 000 000 руб.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1084_m_1961515793

Архив бесплатных объявлений x +

ruads.net

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

elektra27 [выйти] | баланс: 327 [+]

[←Назад к поиску](#)

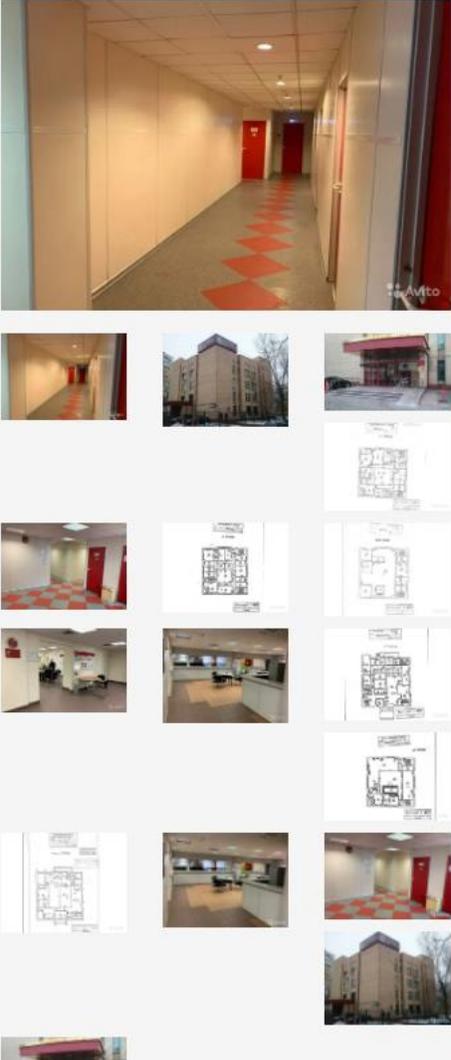
Продам офисное помещение, 2983 м² ₽318,000,000

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2983_m_1961474347

Категория	Коммерческая недвижимость	Тип	компания
Адрес	Москва, ул. Гастелло, 2 Сокольники, 300 мКрасносельская, 1,2 мБауманская, 1,6 км	Номер	1961474347
		Метро	не задано
		Расположение	Россия, Москва
		Дата публикации	Fri Jul 31 2020
		Дата обновления	Fri Jul 31 2020
		Дата скачивания	Fri Jul 31 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

Лот 37403 Здание (ОСЗ). 5 мин. пешком от м. Сокольники. Отдельно-стоящее Здание класса "В" общей площадью 2983 м2 расположено в 5 минутах пешей доступности от станции метро "Сокольники". Транспортная доступность обеспечена близостью к Русаковской улице и ТТК. Выделенная мощность 128 кВт. Наземная парковка на огороженной территории на 25 мест. Здание отлично подойдет для размещения медицинского центра. Кабинетная планировка. Высота до подвешного потолка - 2,8 м. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: типовой ремонт. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 2 (ОТИС). Провайдеры: коммерческие. Вакантные площади: Общая площадь Здания - 2983 м2 (подвал, 1-4 этаж, тех.этаж). Стоимость продажи: 318 000 000 руб.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2983_m_1961474347

Предлагаемые к аренде нежилые помещения

Объекты-аналоги, использованные для определения величины рыночной арендной ставки, за пользование объектом оценки, в рамках доходного подхода:

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website ruads.net. The page title is "АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ" (Archive of Advertisements). The listing is for an office space for rent, with a total area of 2810.00 m² and a price of 3,512,500 rubles. The listing includes a table with details such as category, type, address, and dates. A large image placeholder indicates that the photo is missing. The listing is for a commercial property in Moscow, near the Rizhskaya metro station. The page also includes a button to show the location on a map.

елеktra27 [выйти] | баланс: 327 [+]

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

[←Назад к поиску](#)

Сдам офисное помещение, 2810.00 м²

₽3,512,500

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2810.00_m_2040207549

Категория	Коммерческая недвижимость	Тип	компания
Адрес	Москва, Переяславский пер., 4 Рижская, 600 мПроспект Мира, 600 мМарьино Роща, 1,5 км	Номер	2040207549
		Метро	не задано
		Расположение	Россия, Москва
		Дата публикации	Sat Nov 07 2020
		Дата обновления	Sat Nov 07 2020
		Дата скачивания	Sun Nov 08 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

Фото отсутствует

Предложение в аренду № 28515. Предлагается в аренду здание общей площадью 2810 кв.м. Коридорно-кабинетная планировка. Стандартная офисная отделка. Пешая доступность до метро Рижская. Вблизи проходят сразу несколько крупных автодорог, таких как Третье Транспортное Кольцо, Проспект Мира. Этажи с 1 по 4. Без комиссии.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2810.00_m_2040207549

Архив бесплатных объявлений x Архив бесплатных объявлений x +

ruads.net

elektra27 [выйти] | баланс: 327 [+]

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

[←Назад к поиску](#)

Сдам Офисное помещение, 1000 м² ₽1,374,583

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1000_m_2052456081

Категория	Коммерческая недвижимость	Тип	компания
Адрес	Москва, Посланников пер., 5с9 Бауманская, 300 мКрасносельская, 1,4 кмЛефортово, 1,7 км	Номер	2052456081
		Метро	не задано
		Расположение	Россия, Москва
		Дата публикации	Mon Dec 28 2020
		Дата обновления	Mon Dec 28 2020
		Дата скачивания	Wed Dec 30 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

Фото отсутствует

Сдается офисные помещения в Бизнес комплексе класса В "Посланников 5". Комплекс расположен в шаговой доступности от метро Бауманская (до 5-ти минут ходьбы), для автомобилистов удобные подъездные пути с ТТК и Садового кольца. Комплекс оборудован всеми инженерными коммуникациями: системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализации и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония. Территория охраняется собственной службой безопасности, круглосуточно ведется внешнее и внутреннее видеонаблюдение. Лояльная пропускная система, режим работы 24/7. Помещения различной планировки, состоят из зоны ресепшн, изолированных кабинетов с окнами, оснащенных кондиционерами. В каждом офисе оборудованы мини-кухни и санузлы. Предлагаемые помещения сдаются с отделкой. При необходимости ремонта и перепланировки, предоставляются арендные каникулы. Для арендаторов и гостей комплекса предусмотрен паркинг на территории. Коммерческие условия: в арендную плату включено: НДС 20%, коммунальные и эксплуатационные платежи. Электричество оплачивается отдельно, по счетчикам. Юр. адрес предоставляется бесплатно на весь срок аренды, ИФНС №1

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1000_m_2052456081

Архив бесплатных объявлений x Архив бесплатных объявлений x +

ruads.net

334

elektra27 [выйти] | баланс: 327 [+]

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

[←Назад к поиску](#)

Офисное помещение 1730 м2 ₽2,999,808

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1730_m2_2056432588

Категория	Коммерческая недвижимость	Тип	компания
Адрес	Москва, Каланчёвская ул., 11с1 Красные ворота, 300 мКомсомольская, 600 мЧистые пруды, 1 км	Номер	2056432588
		Метро	не задано
		Расположение	Россия, Москва
		Дата публикации	Mon Dec 14 2020
		Дата обновления	Mon Dec 14 2020
		Дата скачивания	Mon Dec 14 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

Фото
отсутствует

Лот номер: 33222; Телефония - МГТС – 19 линий; Коммунальные расходы - Не включены; Интернет - Коммерческий провайдер; Этаж - 1; Этажность - 4; НДС - Не облагается; Договор - Продажа юр. лица; Налоговая - ; Парковка - Наземная; Оплата помесячная - 1 месяц; В аренду предлагается отдельно стоящее 4-этажное административное здание, общая площадь – 1980 кв.м. Земельный участок – 700 кв.м, в долгосрочной аренде. Электрическая мощность – 100 кВт, все коммуникации, внутренняя отделка, телефоны МГТС – 19 линий, 3 провайдера.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1730_m2_2056432588

Архив бесплатных объявлений x Архив бесплатных объявлений x +

ruads.net

елеktra27 [выйти] | баланс: 327 [+]

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

[←Назад к поиску](#)

Сдам офисное помещение, 1156 м² ₽2,023,000

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1156_m_2032275856

Категория	Коммерческая недвижимость	Тип	компания
Адрес	Москва, Доброслободская ул., 8с4 Бауманская, 600 мКурская, 1,3 кмКрасносельская, 1,4 км	Номер	2032275856
		Метро	не задано
		Расположение	Россия, Москва
		Дата публикации	Mon Dec 07 2020
		Дата обновления	Mon Dec 07 2020
		Дата скачивания	Mon Dec 07 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

Фото отсутствует

Сдаем в долгосрочную аренду офисный блок совокупной площадью 1156 квадр. метров в бизнес-центре, который находится по адресу Москва, Доброслободская улица, 8 с4 в Центральном административном округе Столицы. Всего несколько минут от метро до здания! Высылаем план помещения на электронную почту по звонку. Возможна достройка кабинетов или объединение текущих. Арендные каникулы до 2 месяцев по согласованию сторон. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами. Оперативный показ помещений менеджерами на объекте. **ПОЛУЧИТЕ ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ!** Позвоните нам, и мы отправим презентацию на почту или Whatsapp за несколько минут! **НОМЕР ОБЪЯВЛЕНИЯ:** №297334

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

<https://ruads.net/#>

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1156_m_2032275856

Архив бесплатных объявлений x Архив бесплатных объявлений x +

ruads.net

elektra27 [выйти] | баланс: 327 [+]

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

[←Назад к поиску](#)

Офис, 1463.00м2 ₽2,072,584

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1463.00m2_2026996806

Категория	Коммерческая недвижимость	Тип	компания
Адрес	Москва, Новая Басманная ул., 23с2 Комсомольская, 700 мКрасные ворота, 800 мКрасносельская, 1,1 км	Номер	2026996806
		Метро	не задано
		Расположение	Россия, Москва
		Дата публикации	Wed Nov 18 2020
		Дата обновления	Wed Nov 18 2020
		Дата скачивания	Wed Nov 18 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

Фото
отсутствует

Аренда офисного помещения площадью 1 463 кв.м. в бизнес-центре класса В, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 23 стр. 2. 2 этаж (левая сторона). Высококачественная офисная отделка. Смешанная планировка. Кондиционирование - местное. Вентиляция - приточно-вытяжная. Высота потолков - 3.2 м. Охраняемая парковка. Инфраструктура - кафе, столовая, банкоматы, аптеки, магазины. Арендная ставка - 17 000 рублей кв.м/год. УСН. Коммунальные платежи и эксплуатация - включены, телефония и интернет - отдельно. Номер объекта: #2/547849/131

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

https://ruads.net/#

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1463.00m2_2026996806

Архив бесплатных объявлений x Архив бесплатных объявлений x +

ruads.net

elektra27 [выйти] | баланс: 327 [+]

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

[←Назад к поиску](#)

Офис 1392 м2 бц " Новь" ₽2,263,000

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1392_m2_bts_nov_2074460553

Категория	Коммерческая недвижимость	Тип	компания
Адрес	Москва, Нижняя Красносельская ул., 40/12к20 Бауманская, 500 мКрасносельская, 800 мКомсомольская, 1,1 км	Номер	2074460553
		Метро	не задано
		Расположение	Россия, Москва
		Дата публикации	Wed Dec 09 2020
		Дата обновления	Wed Dec 09 2020
		Дата скачивания	Thu Dec 10 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

Фото
отсутствует

Предлагаем в аренду офис 1392 кв.м. в БЦ " Новь" от метро " Бауманская" 5 мин. Офис 1392 кв.м. на 2 этаже . Планировка: Открытая, Евроремонт, Помещение: Свободно. Предоставляется юридический адрес. БЦ " Новь" - один их крупнейших деловых комплексов класса В+. Общая площадь: 27 205,4 м². Год постройки: 1977. Этажность: 5 этажей. Удобное расположение для арендаторов и посетителей. Развитая инфраструктура. Преимущества нашего офиса: Договор с собственником помещения. Без комиссии. Характеристики: Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана.. Телекоммуникации: 2 провайдера Местоположение: Шаговая доступность от станции метро " Бауманская " 200 м Инфраструктура вокруг: Развитая инфраструктура: кафе, банкомат, магазин. Звоните сейчас! Оперативно организуем просмотр!

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1392_m2_bts_nov_2074460553



СПРАВОЧНИК

КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА
ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА
(МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

4-Е ИЗДАНИЕ

МОСКВА, 11.01.2021 г.



СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисные объекты класса «А»* – это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»**

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

Офисные объекты класса «В»* – это современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»**

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А+» и «А-» отнесены к классу «А»; «В+» и «В-» отнесены к классу «В»)

** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект офисного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html>

Офисные объекты класса «С» и ниже*** – это офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.

*** ряд аналитических изданий выделяет в самостоятельную группу офисные объекты класса «D», в рамках настоящего исследования объекты данного класса, в зависимости от индивидуального набора характеристик конкретного объекта, можно рассматривать как административно-бытовые помещения в составе объектов производственно-складского назначения или вовсе не отделять от объектов производственно-складского назначения, в том случае если различия в уровне отделки и прочих технических характеристиках между ними будут не существенны

Офисные особняки – это отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особенные конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,07	7,42	14,18
Офисные объекты класса «В»	11,88	7,51	14,94
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,37	9,06	18,20
Офисные особняки	12,69	5,25	19,51

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,08	7,68	15,31
Офисные объекты класса «В»	10,36	7,83	16,12
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,52	8,92	18,22
Офисные особняки	12,31	5,95	17,33

2. Класс объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,15	1,07	1,22

3. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,08	0,98	1,16

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,05	1,03	1,09

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,08	1,04	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,09	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,06	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,08	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,06	1,17

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК	1,14	1,05	1,22

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

5. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,10	1,21	1,37
	от 5 до 10 мин	0,91	1,00	1,10	1,24
	от 10 до 15 мин	0,83	0,91	1,00	1,13
	В транспортной доступности	0,73	0,80	0,88	1,00

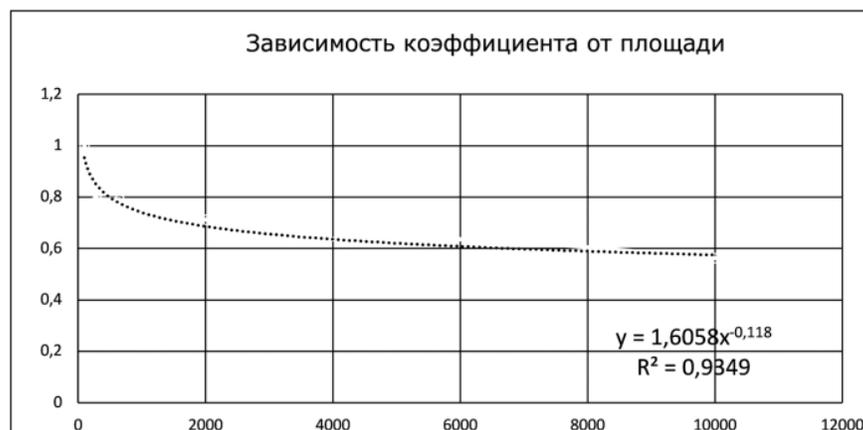


* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

6. Общая площадь*

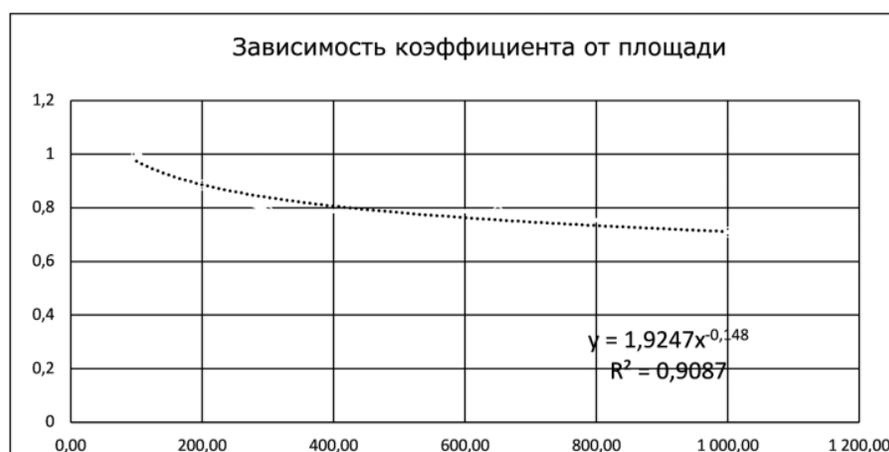
а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100–300	300–1000	1000–3000	3000–10000	10000 и более
	<100	1,00	1,16	1,32	1,48	1,66	1,86
	100–300	0,86	1,00	1,14	1,28	1,43	1,60
	300–1000	0,76	0,88	1,00	1,12	1,25	1,40
	1000–3000	0,68	0,78	0,89	1,00	1,12	1,25
	3000–10000	0,60	0,70	0,80	0,89	1,00	1,12
	10000 и более	0,54	0,62	0,71	0,80	0,89	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТООЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		<100	100–300	300–1000	1000 и более
	<100	1,00	1,14	1,29	1,46
	100–300	0,88	1,00	1,13	1,28
	300–1000	0,78	0,88	1,00	1,13
	1000 и более	0,69	0,78	0,88	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,21	1,12	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,09	1,05	1,12

8. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,14	1,08	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,23	1,08	1,32

9. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки офисного объекта в хорошем состоянии (не требующего проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,09	1,05	1,14
Отношение арендной ставки офисного объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисного объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,10	1,06	1,18

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектах-аналогах

** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе в соответствующем разделе справочника

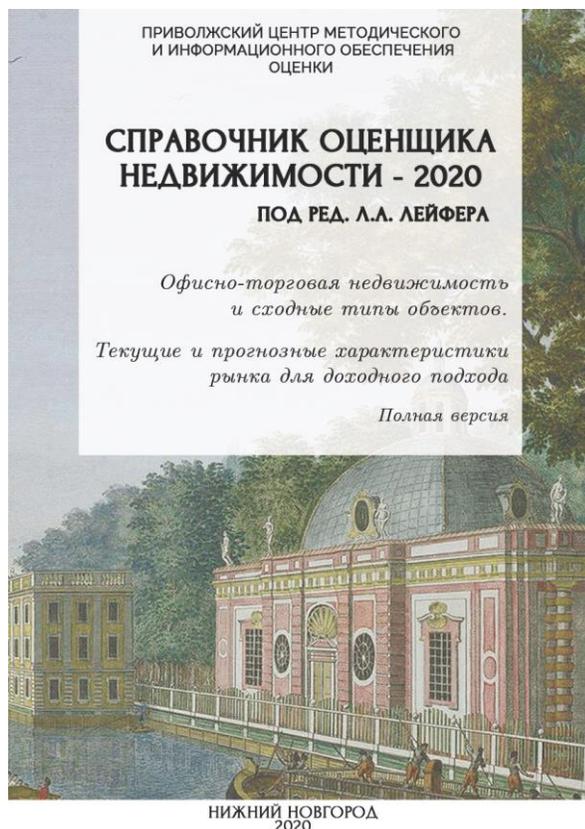
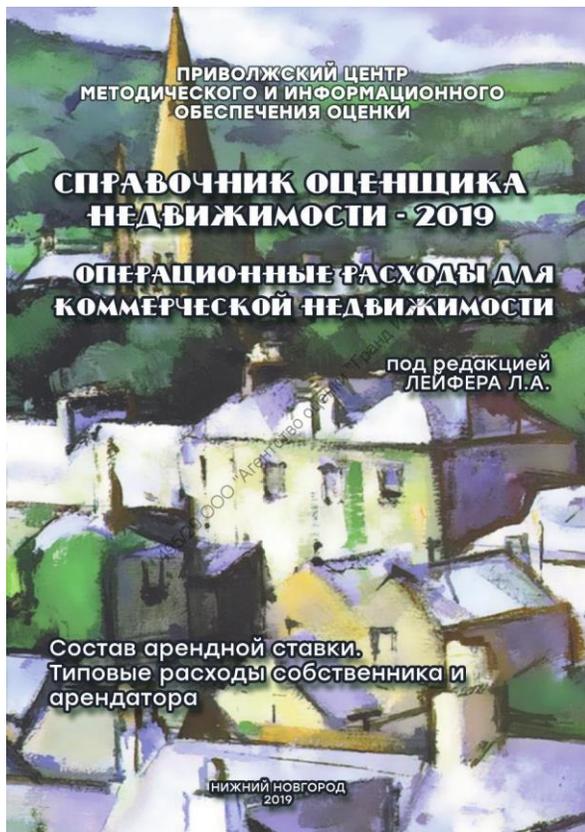
10. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «А»	0,86	0,81	0,91
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «В»	0,82	0,78	0,86
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «С»	0,72	0,64	0,80
Отношение арендопригодной площади к общей площади офисных особняков	0,75	0,70	0,80

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т.п.)	1,52	1,36	1,89
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов офисного назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	2,11	1,80	2,72



Документы, предоставленные Заказчиком

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от XX.XX.XXXX № XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 28.10.2015 г.
- Экспликация по адресу XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX ул., XXXXX
- поэтажные планы
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX от XX.XX.XXXX г., выданная филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

Документы Оценщика

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС к договору страхования гражданской ответственности организации, закрывающей договоры на проведение оценки № 922/1985128617

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 28.06.2021

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Джи.Ю.Консалтинг» Место нахождения: 109544, Московская область, г. Москва, ул. Новорогожская, дом № 30, этаж 1 помещение 3, комната 2 ИНН 6316215300
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 12.07.2021г. по 24 часа 00 минут 11.07.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.07.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	24 300 (Двадцать четыре тысячи триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1985128617 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Мишарин Даниил Владимирович	Код: 11382143

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П. (должность, подпись)

По Доверенности № от

