Универсальные Бизнес Технологии

ОТЧЕТ №О-0203/20

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРЕДСТАВЛЯЮЩЕГО СОБОЙ 12 (ДВЕНАДЦАТЬ) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ДАТА ОЦЕНКИ: 10 АПРЕЛЯ 2020 Г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 14 АПРЕЛЯ 2020 Г.

2020

Исполнительное резюме к Отчету №О-0203/20 от 14 апреля 2020 г.

«Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, представляющего собой 12 (двенадцать) объектов недвижимости».

В соответствии с Договором на проведение оценки №О-020320 от 02 марта 2020 года, заключенным между ООО «Белкофорте» (далее Заказчик) и ООО «Универсальные бизнес технологии» (далее Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку рыночной стоимости объекта оценки – недвижимого имущества, представляющего собой 12 (двенадцать) объектов недвижимости.

Настоящее Исполнительное резюме содержит основную информацию о результатах проведенной оценки, представленной в Отчете об оценке №О-0203/20 от 14 апреля 2020 года. Данная информация представлена в таблице ниже.

Таблица 1 Основные параметры оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество, представляющее собой 12 (двенадцать) объектов недвижимости
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки имеет в своем составе 9 (девять) объектов недвижимости в собственности и 3 (три) объекта в аренде: 1. Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1, общей площадью 3 013,2 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008008:1046; 2. Право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, вл.38, корп.1, площадью 1 181,00 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008008:1; 3. Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, общей площадью 3 286,10 кв. м., кадастровый номер 77:02:0002013:1036; 4. Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д.8. корп.1, общей площадью 3 331,2 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:1011; 5. Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д.8, корп.2, общей площадью 11 790,2 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:1008; 6. Право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.8, площадью 9 588,00 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:2; 7. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2, общей площадью 230 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008007:8259; 8. Двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: Брянская область, город Брянск, Советский район, улица Калинина, д. 101, кв.12, общей площадью 70 кв. м, кадастровый номер: 32:28:0031906:132; 9. Нежилые помещения, расположенные по адресу: город Новосибирск, Октябрьский район, улица Никитина, дом 20, этаж: 7, номера на поэтажном плане: 27- 45, общей площадью: 418,7 кв. м, кадастровый номер объекта: 54:35:074505:190;

	10. Право аренды земельного участка из земель поселений с кадастровым номером 54:35:074505:0023 по адресу: г. Новосибирск, ул. Никитина, д.20 площадью 6161 кв. м в доле 4,49 % без выделения ее границ на местности, что соответствует 277 кв. м; 11. Функциональное (встроенное) помещение, расположенное по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, улица Пушкина, д. 50, пом. I (23-42,55), этаж 1, общей площадью 440,1кв.м., кадастровый номер 27:23:0030213:268; 12. Нежилое функциональное (встроенное) помещение, расположенное по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, улица Пушкина, д. 50, пом. 0 (102-107), этаж цоколь, общей площадью: 54,7 кв. м кадастровый номер 27:23:0030213:129.
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Право собственности – кадастровые №№ 77:02:0008008:1046, 77:02:0002013:1036, 77:02:0002013:1011, 77:02:0002013:1008, 77:02:0008007:8259, 32:28:0031906:132, 54:35:074505:190, 27:23:0030213:268, 27:23:0030213:129 Право пользования и владения на условиях аренды – кадастровые №№77:02:0008008:1, 77:02:0002013:2, 54:35:074505:0023. Ограничения (обременения) этих прав: арест
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Назначение оценки	Результаты оценки могут быть использованы для реализации имущества в процедуре конкурсного производства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Дата оценки	10 апреля 2020 года

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на дату оценки 10 апреля 2020 г. рыночная стоимость Объекта оценки составила:

Результаты итоговой рыночной стоимости Объекта оценки по составу*

№ п/п	Состав Объекта оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1, общей площадью 3 013,2 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008008:1046	64 560 000
2	Право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, вл.38, корп.1, площадью 1 181,00 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008008:1	21 520 000
3	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, общей площадью 3 286,10 кв. м., кадастровый номер 77:02:0002013:1036	63 342 000
4	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д.8. корп.1, общей площадью 3 331,2 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:1011	64 212 000
5	Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д.8, корп.2, общей площадью 11 790,2 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:1008	227 266 000
6	Право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.8, площадью 9 588,0 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:2	118 273 000
7	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2, общей площадью 230 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008007:8259	9 548 000
8	Двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: Брянская область, город Брянск, Советский район, улица Калинина, д. 101, кв.12, общей площадью 70 кв. м, кадастровый номер: 32:28:0031906:132	1 583 000 **

№ п/п	Состав Объекта оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.
9	Нежилые помещения, расположенные по адресу: город Новосибирск, Октябрьский̆ район, улица Никитина, дом 20, этаж: 7, номера на поэтажном плане: 27- 45, общей̆ площадью: 418,7 кв. м, кадастровый̆ номер объекта: 54:35:074505:190	7 773 000
10	Право аренды земельного участка из земель поселений с кадастровым номером 54:35:074505:0023 по адресу: г. Новосибирск, ул. Никитина, д.20 площадью 6161 кв. м в доле 4,49 % без выделения ее границ на местности, что соответствует 277 кв. м	2 591 000
11	Функциональное (встроенное) помещение, расположенное по адресу: Хабаровский̆ край̆, город Хабаровск, улица Пушкина, д. 50, пом. I (23-42,55), этаж 1, общей̆ площадью 440,1кв.м, кадастровый номер 27:23:0030213:268	14 008 000
12	Нежилое функциональное (встроенное) помещение, расположенное по адресу: Хабаровский̆ край̆, город Хабаровск, улица Пушкина, д. 50, пом. 0 (102-107), этаж цоколь, общей площадью: 54,7 кв. м кадастровый номер 27:23:0030213:129	935 000
	Итого	**595 611 000**

** Переуступка прав аренды земельных участков производится в соответствии с п. 1 и п. 3, ст.552 ГК РФ:*
- п. 1: «По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования»;
- п. 3: « Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.
При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости».
*** Операции по реализации жилых домов, жилых помещений и долей в них не облагаются НДС (п. 22, ст.149 НК РФ)*

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, в составе 12 (двенадцати) объектов недвижимости, по состоянию на дату оценки, составляет округленно:

595 611 000

(Пятьсот девяносто пять миллионов шестьсот одиннадцать тысяч) российских рублей, без учета НДС.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Универсальные бизнес технологии» _____/Плаксин Д.А./

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ 8

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 11

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ 14

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 16

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 16

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя 18

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 19

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20

6.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки 20

6.2 Информация о балансовой и кадастровой стоимости, имущественных правах и обременениях объекта оценки 21

6.3 Информация о местоположении Объекта оценки 30

6.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 36

6.5 Информация о физическом износе и устареваниях объекта оценки 44

6.6 Классификация объекта оценки 44

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 50

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объекта оценки 50

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 50

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения 51

8 АНАЛИЗ РЫНКА 53

8.1 Характеристика г. Москвы 53

8.2 Характеристика г. Новосибирска 56

8.3 Характеристика г. Хабаровска 58

8.4 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране 58

8.5 Анализ рынка из сегмента рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость 62

8.5.1 Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2019 года 62

8.5.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже и аренда офисных объектов класса «В» в г. Москва 66
8.5.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже и аренде помещений свободного назначения в СВАО г. Москвы 70
8.5.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже и аренде помещений офисного назначения в г. Новосибирск 73
8.5.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже и аренде помещений свободного назначения в г. Хабаровске 76
8.5.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже жилых квартир в г. Брянск 80
8.5.7 Анализ основных ценообразующих факторов (элементов сравнения) для объектов недвижимости из сегмента рынка объекта оценки 81

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (АНЭИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 83

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ 85

11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 93

11.1 Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1 94

11.1.1 Подбор объектов-аналогов 94
11.1.2 Введение корректировок в цены объектов-аналогов 96
11.1.3 Расчёт стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода 102

11.2 Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Пришвина 8 105

11.2.1 Подбор объектов-аналогов 105
11.2.2 Введение корректировок в цены объектов-аналогов 106
11.2.3 Расчёт стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода 106

11.3 Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2 109

11.3.1 Подбор объектов-аналогов 109
11.3.2 Введение корректировок в цены объектов-аналогов 111
11.3.3 Расчёт стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода 114

11.4 Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Никитина, д.20 116

11.4.1 Подбор объектов-аналогов 117
11.4.2 Введение корректировок в цены объектов-аналогов 119
11.4.3 Расчёт стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода 121

11.5 Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50 124

11.5.1 Подбор объектов-аналогов 124
11.5.2 Введение корректировок в цены объектов-аналогов 126
11.5.3 Расчёт стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода 128

11.6 Расчет рыночной стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Брянск, ул. Калинина, д. 101, кв. 12 131

11.6.1 Подбор объектов-аналогов 131
11.6.2 Введение корректировок в цены объектов-аналогов 133
11.6.3 Расчёт стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода 135

12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 138

12.1 Методика расчета 138

12.2 Определение ставок арендной платы на помещения Объекта оценки 139

12.3 Определение арендопригодной площади объекта оценки 160

12.4 Определение потенциального валового дохода (ПВД) 160

12.5 Определение действительного валового дохода (ДВД) 161

12.6 Расчет операционных расходов 162

12.7 Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) 162

12.8 Определение коэффициента капитализации 163

12.9 Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода 163

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 166

14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 169

15 ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ 170

16 ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 182

17 ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ И ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В ОЦЕНКЕ 205

18 ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕНЫХ ЗАКАЗЧИКОМ 241

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ

Таблица 1-1 Основные факты и выводы по Отчету об оценке

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № О-020320 от 02 марта 2020 года
Объект оценки	Недвижимое имущество, представляющее собой 12 (двенадцать) объектов недвижимости
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки имеет в своем составе 9 (девять) объектов недвижимости в собственности и 3 (три) объекта в аренде: 1. Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1, общей площадью 3 013,2 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008008:1046; 2. Право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, вл.38, корп.1, площадью 1 181,00 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008008:1; 3. Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, общей площадью 3 286,10 кв. м., кадастровый номер 77:02:0002013:1036; 4. Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д.8. корп.1, общей площадью 3 331,2 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:1011; 5. Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д.8, корп.2, общей площадью 11 790,2 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:1008; 6. Право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.8, площадью 9 588,00 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:2; 7. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2, общей площадью 230 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008007:8259; 8. Двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: Брянская область, город Брянск, Советский район, улица Калинина, д. 101, кв.12, общей площадью 70 кв. м, кадастровый номер: 32:28:0031906:132; 9. Нежилые помещения, расположенные по адресу: город Новосибирск, Октябрьский район, улица Никитина, дом 20, этаж: 7, номера на поэтажном плане: 27- 45, общей площадью: 418,7 кв. м, кадастровый номер объекта: 54:35:074505:190; 10. Право аренды земельного участка из земель поселений с кадастровым номером 54:35:074505:0023 по адресу: г. Новосибирск, ул. Никитина, д.20 площадью 6161 кв. м в доле 4,49 % без выделения ее границ на местности, что соответствует 277 кв. м; 11. Функциональное (встроенное) помещение, расположенное по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, улица Пушкина, д. 50, пом. I (23-42,55), этаж 1, общей площадью 440,1кв.м., кадастровый номер 27:23:0030213:268; 12. Нежилое функциональное (встроенное) помещение, расположенное по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, улица Пушкина, д. 50, пом. 0 (102-107), этаж цоколь, общей площадью: 54,7 кв. м кадастровый номер 27:23:0030213:129.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в следующих документах:

№	Кадастровый номер	Документ
1	77:02:0008008:1046	• Свидетельство о государственной регистрации права от 22.03.2013г. №77-АО 214401. • Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.01.2019 г. №50-0-1-274/4106/2019-063.
2	77:02:0008008:1	• Кадастровая выписка о земельном участке от 02.09.2013 г. №77/501/13-412611 • Выписка из ЕГРН на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.04.2013г. №02/012/2013-499 • Кадастровый паспорт земельного участка от 25.05.2016г. №77/501/16-580311 • Договор аренды № М-02-007132 от 29.10.1996 г.
3	77:02:0002013:1036	• Свидетельство о государственной регистрации права от 22.03.2013г. №77-АО 214402. • Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.01.2019 г. №50-0-1-274/4106/2019-064.
4	77:02:0002013:1011	• Свидетельство о государственной регистрации права от 22.03.2013г. №77-АО 214403. • Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.01.2019 г. №50-0-1-274/4106/2019-065.
5	77:02:0002013:1008	• Свидетельство о государственной регистрации права от 22.03.2013г. №77-АО 214404. • Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.01.2019 г. №50-0-1-274/4106/2019-066.
6	77:02:0002013:2	• Договор аренды № М-02-003245 от 25.10.1995 г.
7	77:02:0008007:8259	• Свидетельство о государственной регистрации права от 30.04.2013г. №77-АО 579297. • Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 30.04.2019 г.
8	32:28:0031906:132	• Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 30.04.2019 г.
9	54:35:074505:190	• Технический паспорт здания (строения) г. Новосибирск, р-н Октябрьский, ул. Никитина, д.20 • Поэтажный план 2007г. • Экспликация к поэтажному плану

	10	54:35:074505:0023	• Договор аренды №43450 от 06.04.2005 г. • Кадастровый план земельного участка от 03.03.2005г. №35/05-1296
	11	27:23:0030213:268	• Свидетельство о государственной регистрации права от 20.05.2013г. № 27-АВ 725209
	12	27:23:0030213:129	• Свидетельство о государственной регистрации права от 20.05.2013г. № 27-АВ 725208
Дата оценки	10 апреля 2020 года		
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость		
Вид оцениваемых имущественных прав на объект оценки	Право собственности – кадастровые №№ 77:02:0008008:1046, 77:02:0002013:1036, 77:02:0002013:1011, 77:02:0002013:1008, 77:02:0008007:8259, 32:28:0031906:132, 54:35:074505:190, 27:23:0030213:268, 27:23:0030213:129 Право пользования и владения на условиях аренды – кадастровые №№77:02:0008008:1, 77:02:0002013:2, 54:35:074505:0023 Ограничения (обременения) этих прав: арест		
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки		
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке/ результатов оценки)	Результаты оценки могут быть использованы для реализации имущества в процедуре конкурсного производства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.		
Ограничения по использованию отчета об оценке	Использование результатов оценки возможно строго в соответствии с предполагаемым использованием, указанном в Договоре. Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.		
Результаты оценки рыночной стоимости при расчете различными подходами	**Затратный подход:** не применялся, обоснованный отказ от использования подхода; **Сравнительный подход: 639 006 069 руб.** (удельный вес результатов подхода 0,5, для жилой квартиры – 1,0) **Доходный подход** (для части Объекта оценки, т.е. без учета жилой квартиры): **550 635 385 руб.** (удельный вес результатов подхода 0,5)		
Рыночная стоимость объекта оценки	**Рыночная стоимость Объекта оценки - недвижимого имущества, представляющего собой 12 (двенадцать) объектов недвижимости, по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС, округленно 595 611 000 (Пятьсот девяносто пять миллионов шестьсот одиннадцать тысяч) российских рублей.**		

Источник информации: Договор на проведение оценки № О-020320 от 02 марта 2020 года, а также анализ и расчеты Оценщика

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку

<table>
<tr><th>Требования ФСО к составу Задания на оценку</th><th>ФСО</th><th>Состав Задания на оценку</th></tr>
<tr><td>Объект оценки</td><td>ФСО №1 п. 21а</td><td>Недвижимое имущество, представляющее собой 12 (двенадцать) объектов недвижимости</td></tr>
<tr><td>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</td><td>ФСО №7 п. 8</td><td>Объект оценки имеет в своем составе 9 (девять) объектов недвижимости в собственности и 3 (три) объекта в аренде
1. Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1, общей площадью 3 013,2 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008008:1046
2. Право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, вл.38, корп.1, площадью 1 181,00 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008008:1.
3. Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, общей площадью 3 286,10 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:1036.
4. Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д.8. корп.1, общей площадью 3331,2 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:1011.
5. Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д.8, корп.2, общей площадью 11 790,2 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:1008.
6. Право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.8, площадью 9 588,00 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:2.
7. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2, общей площадью 230 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008007:8259.
8. Двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: Брянская область, город Брянск, Советский район, улица Калинина, д. 101, кв. 12, общей площадью 70 кв. м, кадастровый номер: 32:28:0031906:132.
9. Нежилые помещения, расположенные по адресу: город Новосибирск, Октябрьский район, улица Никитина, дом 20, этаж: 7, номера на поэтажном плане: 27- 45, общей площадью: 418,7 кв. м, кадастровый номер объекта: 54:35:074505:190.
10. Право аренды земельного участка из земель поселений с кадастровым номером 54:35:074505:0023 по адресу: г. Новосибирск, ул. Никитина, д.20 площадью 6161 кв. м в доле 4,49 % без выделения ее границ на местности, что соответствует 277 кв. м.
11. Функциональное (встроенное) помещение, расположенное по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, улица Пушкина, д. 50, пом. I (23-42,55), этаж 1, общей площадью 440,1кв. м, кадастровый номер 27:23:0030213:268.
12. Нежилое функциональное (встроенное) помещение, расположенное по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, улица Пушкина, д. 50, пом. 0 (102-107), этаж цоколь, общей площадью: 54,7 кв. м кадастровый номер 27:23:0030213:129.</td></tr>
<tr><td></td><td>ФСО №7 п. 8</td><td>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в следующих документах:
<table>
<tr><th>№</th><th>Кадастровый номер</th><th>Документ</th></tr>
<tr><td>1</td><td>77:02:0008008:1046</td><td>• Свидетельство о государственной регистрации права от 22.03.2013г. №77-АО 214401.
• Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.01.2019 г. №50-0-1-274/4106/2019-063.</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

		2	77:02:0008008:1	• Кадастровая выписка о земельном участке от 02.09.2013 г. №77/501/13-412611 • Выписка из ЕГРН на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.04.2013г. №02/012/2013-499 • Кадастровый паспорт земельного участка от 25.05.2016г. №77/501/16-580311 • Договор аренды № М-02-007132 от 29.10.1996 г.
		3	77:02:0002013:1036	• Свидетельство о государственной регистрации права от 22.03.2013г. №77-АО 214402. • Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.01.2019 г. №50-0-1-274/4106/2019-064.
		4	77:02:0002013:1011	• Свидетельство о государственной регистрации права от 22.03.2013г. №77-АО 214403. • Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.01.2019 г. №50-0-1-274/4106/2019-065.
		5	77:02:0002013:1008	• Свидетельство о государственной регистрации права от 22.03.2013г. №77-АО 214404. • Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.01.2019 г. №50-0-1-274/4106/2019-066.
		6	77:02:0002013:2	• Договор аренды № М-02-003245 от 25.10.1995 г.
		7	77:02:0008007:8259	• Свидетельство о государственной регистрации права от 30.04.2013г. №77-АО 579297. • Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 30.04.2019 г.
		8	32:28:0031906:132	• Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 30.04.2019 г.
		9	54:35:074505:190	• Технический паспорт здания (строения) г. Новосибирск, р-н Октябрьский, ул. Никитина, д.20 • Поэтажный план 2007г. • Экспликация к поэтажному плану
		10	54:35:074505:0023	• Договор аренды №43450 от 06.04.2005 г. • Кадастровый план земельного участка от 03.03.2005г. №35/05-1296
		11	27:23:0030213:268	• Свидетельство о государственной регистрации права от 20.05.2013г. № 27-АВ 725209
		12	27:23:0030213:129	• Свидетельство о государственной регистрации права от 20.05.2013г. № 27-АВ 725208
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	ФСО №1 п. 21б ФСО №7 п. 8	Право собственности – кадастровые №№ 77:02:0008008:1046, 77:02:0002013:1036, 77:02:0002013:1011, 77:02:0002013:1008, 77:02:0008007:8259, 32:28:0031906:132, 54:35:074505:190, 27:23:0030213:268, 27:23:0030213:129 Право пользования и владения на условиях аренды – кадастровые №№77:02:0008008:1, 77:02:0002013:2, 54:35:074505:0023 Ограничения (обременения) этих прав: арест		

Цель оценки	ФСО №1 п. 21в	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	ФСО №1 п. 21г	Результаты оценки могут быть использованы для реализации имущества в процедуре конкурсного производства. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Вид стоимости	ФСО №1 п. 21д	Рыночная
Дата оценки	ФСО №1 п. 21е	10.04.2020
Допущения, на которых должна основываться оценка	ФСО №1 п. 21ж	Ограничения и допущения, возникшие в процессе оценки, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в соответствующем разделе Отчета об оценке.
Денежная единица для измерения стоимости	-	Рубль
Особенности проведения осмотра объекта оценки	ФСО №7 п. 5	Объем работ по осмотру оцениваемого имущества ограничивается визуальным осмотром
Итоговая величина стоимости	ФСО №3 п. 14	Итоговая величина стоимости будет представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	ФСО №7 п. 30	Определение границ интервалов не предусмотрено

Источник: Договор на проведение оценки № О-020320 от 02 марта 2020 года

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-1 Сведения об Оценщике

Фамилия Имя Отчество	Баранова Ольга Ивановна
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Член СРО НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», Свидетельство о членстве № 01540 от 26 июня 2018 года. рег. № 1540.60
Сведения об обязательном страховании ответственности	Страховой полис с АО «АльфаСтрахование» № 0991R/776/F0264/1 от 16.10.2019г. страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек. Срок действия: с 07 ноября 2019 года по 06 ноября 2020 года
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Сведения о юридическом лице, с которым заключен трудовой Договор	Общество с ограниченной ответственностью «Универсальные бизнес технологии» Юридический адрес: 117545, г. Москва, 1-й Дорожный проезд, д.5 Почтовый адрес: 129226, г. Москва, ул. Докукина, д.8, стр.2 ИНН/КПП 7726626538/772601001 ОГРН 1097746173139, дата присвоения 27.03.2009 г. Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №0991R/776/F0264/19, заключенный с АО «АльфаСтрахование» на следующих условиях: • Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, • Срок действия: с 07 ноября 2019 года по 06 ноября 2020 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	• Квалификационный аттестат № 011571-1 от 28.04.2018г. «Оценка недвижимости» • Квалификационный аттестат № 015959-3 от 07.12.2018г. «Оценка бизнеса» • Диплом о профессиональной переподготовке 642404426124 выдан 30 июня 2016г. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «СГТУ имени Гагарина Ю.А.» по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» по профилю направления 38.03.01 «Экономика», регистрационный номер 1081 • Диплом о высшем образовании ДВС №1970076 «Великолукской сельскохозяйственной академии» от 14.11.2002 года по специальности «Бухгалтерский учет и аудит» • Сертификат соответствия судебного эксперта СС №001917 от 18.07.2016г. • Сертификат соответствия судебного эксперта №64.RU.49165 от 07.12.2018г. выдан ООО «Национальный центр сертификации»
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»)	Независимость Оценщика: • Оценщик действует непредвзято по отношению к сторонам настоящего Договора. • Оценщик не является кредитором Заказчика. • Заказчик не является кредитором Оценщика. • Между Оценщиком и Заказчиком не существует финансовой и имущественной зависимости (совместное участие в инвестициях в других организациях, и др.) • Оценщик не имеет и не предполагает в будущем имущественного интереса в объекте оценки. • Между Оценщиком и Заказчиком не ведутся судебные (арбитражные) дела • Оценщик не имеет вещных и обязательственных прав вне настоящего договора в отношении объекта оценки. • Оценщик не является аффилированным лицом для Заказчика. • Оценщик не находится в близком родстве или свойстве с Заказчиком. • Размер оплаты Оценщику не зависит от какого-либо аспекта Отчета об оценке, в том числе от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и

	заключения, содержащихся в Отчете об оценке.
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке иные организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Договор на проведение оценки № О-020320 от 02 марта 2020 года

Таблица 3-2 Сведения об Исполнителе и Заказчике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Белкофорте», в лице Конкурсного управляющего Серговского Александра Анатольевича, действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 09.12.2019 года по делу №А40-218142/18-129-182Б. Адрес: г. Москва, 127549, ул. Пришвина, д. 8, корп. 1, эт. 1, комн. 107 ОГРН 1137746029871. Дата присвоения ОГРН: 21.01.2013 г. ИНН 7715949022 КПП 771501001
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Универсальные бизнес технологии» Юридический адрес: 117545, г. Москва, 1-й Дорожный проезд, д.5 Почтовый адрес: 129226, г. Москва, ул. Докукина, д.8, стр.2 ИНН/КПП 7726626538/772601001 ОГРН 1097746173139, дата присвоения 27.03.2009 г. Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №022-073-004075/19, заключенный с ООО «Абсолют страхование» на следующих условиях: • Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, • Срок действия: с 28.08.2019г. по 27.08.2020г.
Независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»)	Независимость Исполнителя: • Исполнитель не является кредитором Заказчика. • Заказчик не является кредитором или страховщиком Исполнителя. • Между Исполнителем и Заказчиком не существует финансовой и имущественной зависимости (совместное участие в инвестициях в других организациях, и др.) • Исполнитель не имеет и не предполагает в будущем имущественного интереса в объекте оценки. • Исполнитель не имеет вещных и обязательственных прав вне настоящего договора в отношении объекта оценки. • Между Исполнителем и Заказчиком не ведутся судебные (арбитражные) дела. • Исполнитель не является аффилированным лицом для Заказчика. • Заказчик не является работником или должностным лицом Исполнителя. • Работники и должностные лица Исполнителя не находятся в близком родстве или свойстве с Заказчиком. • Размер денежного вознаграждения Исполнителя не зависит от какого-либо аспекта Отчета об оценке, в том числе от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключения, содержащихся в Отчете об оценке.

Источник информации: Договор на проведение оценки № О-020320 от 02 марта 2020 года

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- В соответствии со ст.8 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ проведение оценки объектов оценки является обязательным при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в частности при проведении оценки объекта оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов, в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы. Таким образом, в соответствии с целью и предполагаемым использованием проведение настоящей оценки является обязательным.
- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, 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.
- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации и документов, характеризующих количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки. Информация и документы, предоставленные Заказчиком, представлены в Приложении Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком».
- Исходя из цели и назначения оценки, объект оценки оценивается исходя из его текущего использования, которое совпадает с разрешенным использованием.
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты производятся с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в

округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом, или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

- Оценка стоимости прав аренды земельных участков под зданиями, производится для сделки купли-продажи недвижимым имуществом. Переуступки прав аренды земельных участков производится в соответствии с п. 1 и п. 3, ст.552 ГК РФ:

  - п. 1: «По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования»;

  - п. 3: « Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

  При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости»;

- Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего Отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

Оценщик и Исполнитель, выполнявшие данную работу, подтверждают, что:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
- Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве.
- Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объектов оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.

Оценщик _____**/Баранова О.И./**

Генеральный директор

ООО «Универсальные бизнес технологии» _____**/Плаксин Д.А./**

14 апреля 2020 г.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Также Оценщик является членом некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты Общества профессиональных экспертов и оценщиков.

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

2) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Свод стандартов и правил НП «Общества профессиональных экспертов и оценщиков» от 4 июля 2008 г.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, представляющее собой 12 (двенадцать) объектов недвижимости.

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза и юридическая экспертиза прав на объект оценки, улучшения объекта оценки и соответствующих правовых документов.

Описание основных характеристик оцениваемого объекта составлено на основании обобщения данных визуального осмотра объекта оценки, проведенного Оценщиком в период проведения оценочных работ и документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным ниже:

Таблица 6-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком и используемых Оценщиком

№	Кадастровый номер объекта	Пакет документов, используемый для идентификации оцениваемых объектов		
1	77:02:0008008:1046	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.01.2019 г. №50-0-1-274/4106/2019-063	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №214401 от 22.03.2013 г.	Технический паспорт БТИ, экспликация и планы этажей
2	77:02:0008008:1	Договор аренды земельного участка от 29.10.1996 г. №М-02-007132.	Справка Департамента городского имущества города Москвы "О предоставлении копии документов" от 06.03.2019 г. №33-5-22155/19-(0)-1	Кадастровый паспорт земельного участка от 25.05.2016 г. №77/501/16-580311
3	77:02:0002013:1036	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.01.2019 г. №50-0-1-274/4106/2019-064	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №214402 от 22.03.2013 г.	Технический паспорт БТИ, экспликация и планы этажей
4	77:02:0002013:1011	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.01.2019 г. №50-0-1-274/4106/2019-065	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №214403 от 22.03.2013 г.	Технический паспорт БТИ, экспликация и планы этажей
5	77:02:0002013:1008	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.01.2019 г. №50-0-1-274/4106/2019-066	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №214404 от 22.03.2013 г.	Технический паспорт БТИ, экспликация и планы этажей
6	77:02:0002013:2	Договор аренды земельного участка от 25.10.1995 г. №М-02-003245.	Справка Департамента городского имущества города Москвы "О предоставлении копии документов" от 05.03.2019 г. №33-5-21467/19-(0)-1	Кадастровый паспорт земельного участка от 25.05.2016 г. №77/501/16-580311
7	77:02:0008007:8259	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 30.04.2019 г. б/н	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №579297 от 30.04.2013 г.	Технический паспорт БТИ, экспликация
8	32:28:0031906:132	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 30.04.2019 г. б/н	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №579297 от 30.04.2013 г.	Выписка из технического паспорта на квартиру №5755 от 23.09.2002 г. по состоянию на 16.09.2002 г.

№	Кадастровый номер объекта	Пакет документов, используемый для идентификации оцениваемых объектов		
9	54:35:074505:190	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 04.03.2020 г. №77/100/416/2020-2800	-	Технический паспорт БТИ, экспликация, поэтажный план
10	54:35:074505:0023	Договор аренды земельного участка №43450 от 06.04.2005 г.	Уведомление от 14.01.2019 г. №20-52 об изменении расчета арендной платы по договору от 06.04.2005 г. №43450.	-
11	27:23:0030213:268	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 03.03.2020 г. №КУВИ-001/2020-4265792	Свидетельство о государственной регистрации права серии 27-АВ №725209 от 20.05.2013 г.	Поэтажный план помещения
12	27:23:0030213:129	Выписка из ЕГРН Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 03.03.2020 г. №КУВИ-001/2020-4265791	Свидетельство о государственной регистрации права серии 27-АВ №725208 от 20.05.2013 г.	Технический паспорт на помещение; Поэтажный план
	Бухгалтерская справка об остаточной стоимости на оцениваемые объекты по состоянию 08.03.2020 г.			

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

6.2 Информация о балансовой и кадастровой стоимости, имущественных правах и обременениях объекта оценки

Информация о кадастровой стоимости, имущественных правах и обременениях объектов оценки, представлена в таблицах далее.

Таким образом, Оценщик установил, что Объектом оценки является недвижимое имущество в количестве 12 объектов недвижимости, расположенное по разным адресам и в разных городах России.

Объекты принадлежат одному юридическому лицу ООО «Белкофорте» на правах собственности и правах аренды для земельных участков под зданиями. Предприятие признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство, согласно Решению Арбитражного суда города Москвы от 09.12.2019 г. по делу №А40-218142/18-129-182Б.

Имущество должника имеет обременение в виде ареста.

Таблица 6-2 Информация о балансовой и кадастровой стоимости, имущественных правах и обременениях оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование объекта	Адрес расположения	Кадастровый номер объекта	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м	Зарегистрированное право на объект	Субъект права собственности (правообладатель)	Существующие ограничения (обременения права)
1	Нежилое здание	г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1	77:02:0008008:1046	8 302 217,09	5 545 881	242 078 710	80 339	Собственность. Запись регистрации № 77-77-02/037/2013-559 от 22.03.2013	ООО "Белкофорте"	1) № 77-77-15/002/2014-248 от 06.02.2014 (Арест); 2) № 77:02:0008008:1046-77/002/2018-1 от 16.08.2018 (Арест)
2	Земельный участок	г. Москва, ул. Декабристов, вл.38, корп. 1	77:02:0008008:1	-	-	51 272 300	43 414	Долгосрочная аренда сроком на 49 лет. Запись регистрации № 77-77-14/016/2013-040 от 22.03.2013	ООО "Белкофорте"	н/д
3	Нежилое здание	г. Москва, ул. Пришвина, д. 8	77:02:0002013:1036	5 199 964,18	3 466 643	232 766 457	70 834	Собственность. Запись регистрации № 77-77-02/037/2013-558 от 22.03.2013	ООО "Белкофорте"	1) № 77-77-15/002/2014-250 от 06.02.2014 (Арест); 2) № 77:02:0002013:1036-77/002/2018-1 от 16.08.2018 (Арест); 3) № 77-77/002-77/002/002/2015-264/2 от 20.07.2015 (Аренда)
4	Нежилое здание	г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, корп. 1	77:02:0002013:1011	54 179 123,53	36 191 668	224 744 938	67 467	Собственность. Запись регистрации № 77-77-02/037/2013-557 от 22.03.2013	ООО "Белкофорте"	1) № 77-77-02/074/2009-059 от 23.09.2009 (Аренда); 2) № 77-77-15/002/2014-251 от 06.02.2014 (Арест); 3) № 77:02:0002013:1011-77/002/2018-1 от 16.08.2018 (Арест); 4) № 77-01/02-1042/2004-17 от 15.10.2004 (Аренда).
5	Нежилое здание	г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, корп. 2	77:02:0002013:1008	258 748 238,26	184 947 316	736 054 287	62 429	Собственность. Запись регистрации № 77-77-02/037/2013-556 от 22.03.2013	ООО "Белкофорте"	1) № 77-77-02/053/2009-487 от 15.06.2009 (Аренда); 2) № 77-77-02/064/2008-191 от 10.09.2008 (Аренда); 3) № 77-77-15/002/2014-252 от 06.02.2014 (Арест); 4) № 77:02:0002013:1008-77/002/2018-5 от 16.08.2018 (Арест); 5) № 77-77/002-77/002/002/2015-264/3 от 20.07.2015 (Аренда).
6	Земельный участок	г. Москва, ул. Пришвина, вл. 8	77:02:0002013:2	-	-	373 386 347	38 943	Долгосрочная аренда сроком на 49 лет. Запись регистрации № 77-77-14/016/2013-040 от 22.03.2013	ООО "Белкофорте"	н/д
7	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5	77:02:0008007:8259	523 659,97	336 149	25 191 592	109 529	Собственность. Запись регистрации № 77-77-02/095/2013-141 от 30.04.2013	ООО "Белкофорте"	1) № 77-77-15/002/2014-249 от 06.02.2014 (Арест); 2) № 77:02:0008007:8259-77/002/2018-1 от 16.08.2018 (Арест).

№ п/п	Наименование объекта	Адрес расположения	Кадастровый номер объекта	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м	Зарегистрированное право на объект	Субъект права собственности (правообладатель)	Существующие ограничения (обременения права)
8	Двухкомнатная квартира	г. Брянск, Советский район, ул. Калинина, д. 101, кв.12	32:28:0031906:132	627 753,56	410 454	2 759 157	39 417	Собственность. Запись регистрации № 32-32-01/030/2013-526 от 24.05.2013	ООО "Белкофорте"	н/д
9	Нежилые помещения	г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Никитина, д. 20	54:35:074505:190	757 727,05	520 754	4 876 168	11 646	Собственность. Запись регистрации № 54-54-01/232/2013-71 от 13.05.2013	ООО "Белкофорте"	Не зарегистрировано
10	Земельный участок в доле 4,49 % без выделения ее границ	г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Никитина, д. 20	54:35:074505:0023	-	-	44 024 411	7 146	Долгосрочная аренда 10 лет с 06.04.2005 г. доля в праве 4,49%	ООО "Белкофорте"	н/д
11	Нежилые помещения	г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50, пом. I, (23-42,55), этаж 1	27:23:0030213:268	4 223 565,11	2 312 343	32 167 728	73 092	Собственность. Запись регистрации № 27-27-01/034/2013-397 от 20.05.2013	ООО "Белкофорте"	н/д
12	Нежилые помещения	г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50, пом. 0 (102-107), этаж цоколь	27:23:0030213:129	573 464,95	313 964	2 958 612	54 088	Собственность. Запись регистрации № 27-27-01/034/2013-352 от 20.05.2013	ООО "Белкофорте"	н/д

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам, в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения», настоящего Отчета

Рисунок 6-1 Информация Росреестра по оцениваемым объектам

Нежилое здание с КН 77:02:0008008:1046

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**77:02:0008008:1046**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**24.05.2012**
Площадь ОКС'а:	**3013,2**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**242078710,21**
Дата внесения стоимости:	**09.01.2019**
Дата определения стоимости:	**01.01.2018**
Адрес (местоположение):	**Москва, ул Декабристов, д 38, корп 1**
(ОКС) Тип:	**Здание (Нежилое здание)**
(ОКС) Этажность:	**5**
(ОКС) Подземная этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Кирпичные**
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	**1994**
(ОКС) Завершение строительства:	**1994**
Дата обновления информации:	**26.02.2020**

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	**2300671**

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77-02/037/2013-559 от 22.03.2013 (Собственность)	№ 77-77-15/002/2014-248 от 06.02.2014 (Арест) № 77:02:0008008:1046-77/002/2018-1 от 16.08.2018 (Арест)

Земельный участок с КН 77:02:0008008:1

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**77:02:0008008:1**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**01.01.2007**
Категория земель:	**Земли населенных пунктов**
Разрешенное использование:	**Для размещения объектов торговли**
Площадь:	**1181**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**51272300,11**
Дата определения стоимости:	**01.01.2018**
Дата внесения стоимости:	**09.01.2019**
Адрес (местоположение):	**г Москва, ул Декабристов, вл 38, корпус 1**
Дата обновления информации:	**09.01.2019**

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77-77-14/016/2013-040 от 22.03.2013 (Аренда)

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [эксплуатации торгово-административного здания].

Нежилое здание с КН 77:02:0002013:1036

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**77:02:0002013:1036**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**24.05.2012**
Площадь ОКС'а:	**3286,1**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**232766457,27**
Дата внесения стоимости:	**09.01.2019**
Дата определения стоимости:	**01.01.2018**
Адрес (местоположение):	**Москва, ул Пришвина, д 8**
(ОКС) Тип:	**Здание (Нежилое здание)**
(ОКС) Этажность:	**5**
(ОКС) Подземная этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Монолитные**
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	**1998**
(ОКС) Завершение строительства:	**1998**
Дата обновления информации:	**26.02.2020**

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	**2300830**
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77-02/037/2013-558 от 22.03.2013 (Собственность)	№ 77-77-15/002/2014-250 от 06.02.2014 (Арест) № 77:02:0002013:1036-77/002/2018-1 от 16.08.2018 (Арест) № 77-77/002-77/002/002/2015-264/2 от 20.07.2015 (Аренда)

Нежилое здание с КН 77:02:0002013:1011

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**77:02:0002013:1011**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**24.05.2012**
Площадь ОКС'а:	**3331,2**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**224744937,79**
Дата внесения стоимости:	**09.01.2019**
Дата определения стоимости:	**01.01.2018**
Адрес (местоположение):	**Москва, ул Пришвина, д 8, корп 1**
(ОКС) Тип:	**Здание (Нежилое здание)**
(ОКС) Этажность:	**5**
(ОКС) Подземная этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Крупноблочные**
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	**2002**
(ОКС) Завершение строительства:	**2002**
Дата обновления информации:	**26.02.2020**

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	**2303742**
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77-02/037/2013-557 от 22.03.2013 (Собственность)	№ 77-77-02/074/2009-059 от 23.09.2009 (Аренда) № 77-77-15/002/2014-251 от 06.02.2014 (Арест) № 77:02:0002013:1011-77/002/2018-1 от 16.08.2018 (Арест) № 77-01/02-1042/2004-17 от 15.10.2004 (Аренда)

Нежилое здание с КН 77:02:0002013:1008

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:02:0002013:1008
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.05.2012
Площадь ОКС'а:	11790,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	736054286,57
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Пришвина, д 8, корп 2
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	7
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Крупнопанельные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2007
(ОКС) Завершение строительства:	2007
Дата обновления информации:	26.02.2020

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	2306621
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77-02/037/2013-556 от 22.03.2013 (Собственность)	№ 77-77-02/053/2009-487 от 15.06.2009 (Аренда) № 77-77-02/064/2008-191 от 10.09.2008 (Аренда) № 77-77-15/002/2014-252 от 06.02.2014 (Арест) № 77:02:0002013:1008-77/002/2018-5 от 16.08.2018 (Арест) № 77-77/002-77/002/002/2015-264/3 от 20.07.2015 (Аренда)

Земельный участок с КН 77:02:0002013:2

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:02:0002013:2
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	06.02.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов общественного питания
Площадь:	9588
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	373386346,92
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, ул Пришвина, вл 8
Дата обновления информации:	09.01.2019
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77-77-14/016/2013-041 от 22.03.2013 (Аренда)

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий].

Нежилое помещение с КН 77:02:0008007:8259

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:02:0008007:8259
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.05.2012
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	230
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	25191591,8
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Мусоргского, д 5, корп 2, пом I
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Нежилые помещения
Дата обновления информации:	26.02.2020

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер:	I
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77-02/095/2013-141 от 30.04.2013 (Собственность)	№ 77-77-15/002/2014-249 от 06.02.2014 (Арест) № 77:02:0008007:8259-77/002/2018-1 от 16.08.2018 (Арест)

Двухкомнатная квартира с КН 32:28:0031906:132

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	32:28:0031906:132
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	05.12.2011
Этаж:	2
Площадь ОКС'а:	70
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2759157,1
Дата внесения стоимости:	24.01.2020
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Брянская область, г Брянск, ул Калинина, д 101, кв 12
(ОКС) Тип:	Квартира, Жилое помещение
Дата обновления информации:	24.01.2020
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 32-32-01/030/2013-526 от 24.05.2013 (Собственность)	

Нежилые помещения с КН 54:35:074505:190

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	54:35:074505:190
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	16.12.2013
Этаж:	7
Площадь ОКС'а:	418,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4876167,64
Дата внесения стоимости:	28.02.2014
Дата утверждения стоимости:	26.09.2012
Адрес (местоположение):	город Новосибирск, Октябрьский район, улица Никитина, д.20
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, помещения
Дата обновления информации:	30.03.2015

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	54:35:074505:23:01:05
Инвентарный номер:	о-69.3
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 54-54-01/232/2013-71 от 13.05.2013 (собственность)	

Земельный участок в доле 4,49 % без выделения ее границ с КН 54:35:074505:0023

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

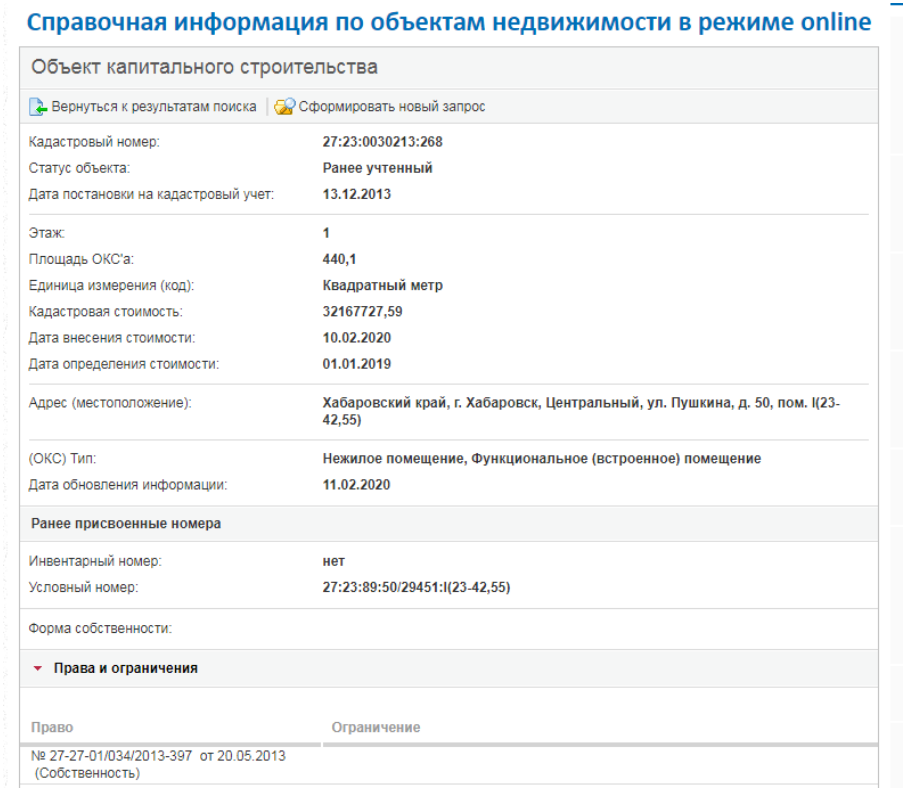
Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	54:35:074505:23
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.02.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
Площадь:	6161
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	44024411,26
Дата определения стоимости:	01.01.2010
Дата внесения стоимости:	05.01.2012
Дата утверждения стоимости:	01.01.2012
Адрес (местоположение):	обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Никитина, 20
Дата обновления информации:	19.07.2018
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 54-01/00-185/2003-8 от 30.01.2004 (аренда)
	№ 54-01/00-45/2004-462 от 29.03.2004 (аренда)
	№ 54-54-01/064/2005-498 от 20.05.2005 (аренда)
	№ 54-54-01/149/2005-118 от 11.08.2005 (аренда)
	№ 54-54-01/428/2012-923 от 01.10.2012 (аренда)
	№ 54-54-01/817/2014-699 от 25.04.2014 (аренда)

Нежилые помещения с КН 27:23:0030213:268



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	27:23:0030213:268
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	13.12.2013
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	440,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	32167727,59
Дата внесения стоимости:	10.02.2020
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г. Хабаровск, Центральный, ул. Пушкина, д. 50, пом. I(23-42,55)
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Функциональное (встроенное) помещение
Дата обновления информации:	11.02.2020

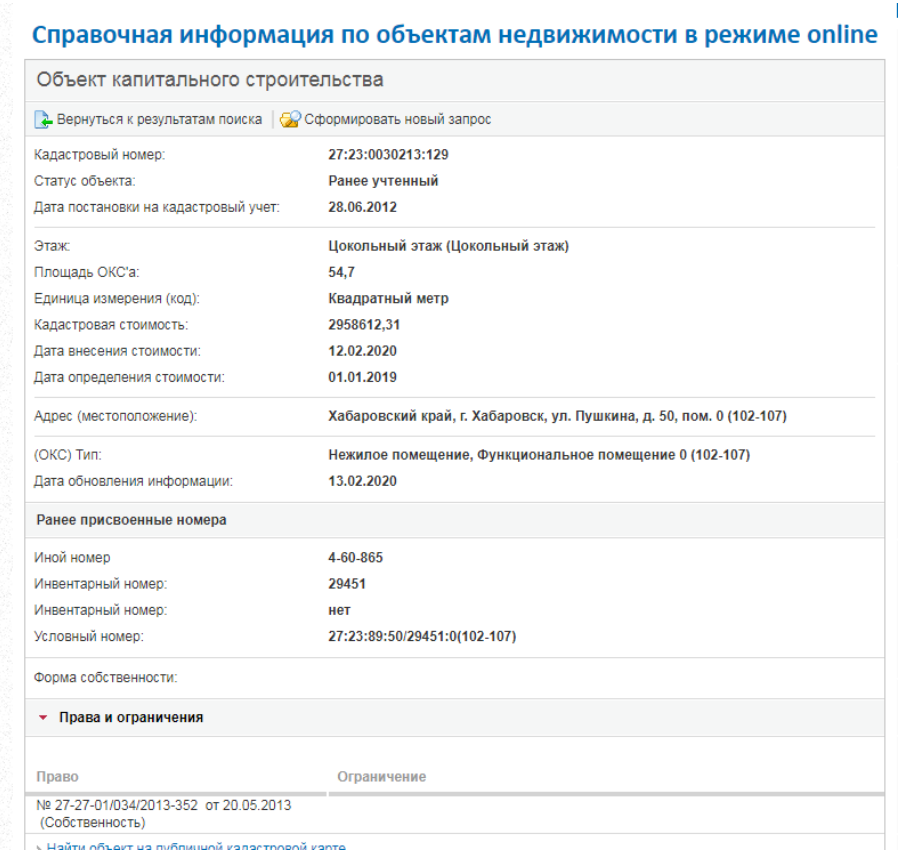
Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер:	нет
Условный номер:	27:23:89:50/29451:I(23-42,55)
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 27-27-01/034/2013-397 от 20.05.2013 (Собственность)	

Нежилые помещения с КН 27:23:0030213:129



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	27:23:0030213:129
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Этаж:	Цокольный этаж (Цокольный этаж)
Площадь ОКС'а:	54,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2958612,31
Дата внесения стоимости:	12.02.2020
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50, пом. 0 (102-107)
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Функциональное помещение 0 (102-107)
Дата обновления информации:	13.02.2020

Ранее присвоенные номера

Иной номер	4-60-865
Инвентарный номер:	29451
Инвентарный номер:	нет
Условный номер:	27:23:89:50/29451:0(102-107)
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 27-27-01/034/2013-352 от 20.05.2013 (Собственность)	

Найти объект на публичной кадастровой карте

Источник информации: Фонд данных государственной кадастровой оценки, ссылка: https://rosreestr.ru/.

6.3 Информация о местоположении Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество в количестве 12 объектов недвижимости, расположенное по разным адресам и в разных городах России.

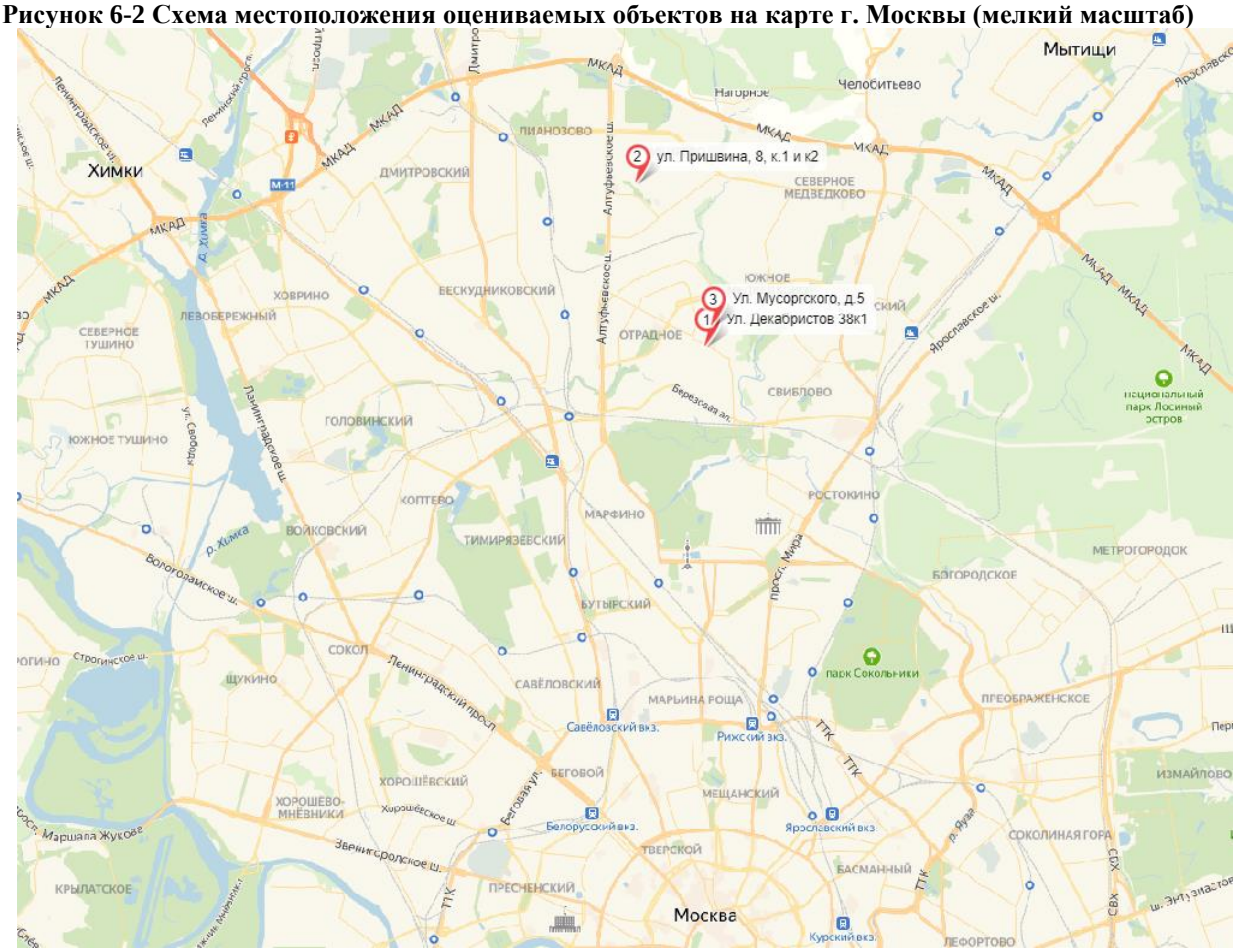
Краткая характеристика местоположения оцениваемых объектов представлена в следующей таблице. Визуальное представление о местоположении оцениваемых объектов представлено на соответствующих рисунках ниже.

Таблица 6-3 Характеристика местоположения оцениваемых объектов

Показатели	Объект оценки по укрупненному составу					
	ЕОН: нежилое здание с КН 77:02:0008008:1046, расположенное на земельном участке с КН 77:02:0008008:1	**Комплекс ЕОН: 3-и нежилых здания с КН 77:02:0002013:1036, 77:02:0002013:1011 и 77:02:0002013:1008, расположенные на земельном участке с КН 77:02:0008008:1**	**Нежилое помещение с КН 77:02:0008007:8259 на 1-м этаже жилого дома**	**Двухкомнатная квартира с КН 32:28:0031906:132**	**ЕОН: нежилое помещение с КН 54:35:074505:190, расположенное на 7м этаже в административном здании на земельном участке с КН 77:02:0008008:1**	**Нежилые помещения с КН 27:23:0030213:268 и 27:23:0030213:129**
Адрес расположения	г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1	г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, к.1 и к.2	г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2	г. Брянск, ул. Калинина, д. 101, кв.12	г. Новосибирск, ул. Никитина, д 20	г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50, пом.I
Административный округ, район	СВАО	СВАО	СВАО	Советский район	Октябрьский район	Центральный район
Зона расположения	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	Жилой квартал в центральной части города средней этажности	Зона общественно-деловой застройки рядом с центром города	Жилой квартал в центральной части города разной этажности
Ближайшая станция метро	Отрадное	Бибирево	Отрадное	-	Октябрьская	-
Удаленность от станции метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	-	более 15 мин. пешком	-
Линия застройки	Первая, внутри квартала	Первая, внутри квартала	Вторая линия внутри квартала	Первая линия проезжей части	Первая линия оживленной проезжей части	Вторая линия
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Транспортная доступность	Хорошая. Асфальтированные подъездные пути	Хорошая. Асфальтированные подъездные пути	Хорошая. Асфальтированные подъездные пути	Хорошая. Асфальтированные подъездные пути	Хорошая. Асфальтированные подъездные пути	Хорошая. Асфальтированные подъездные пути

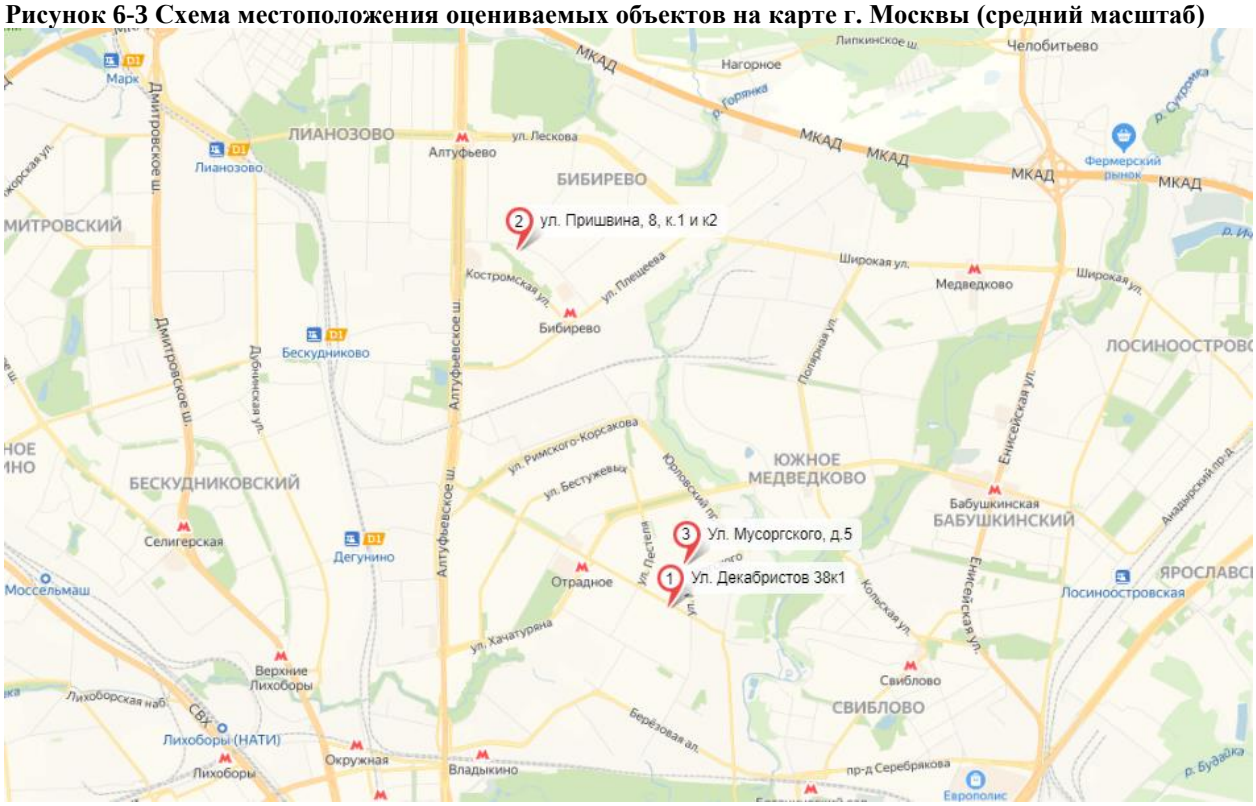
Источник информации: анализ Оценщика

Рисунок 6-2 Схема местоположения оцениваемых объектов на карте г. Москвы (мелкий масштаб)



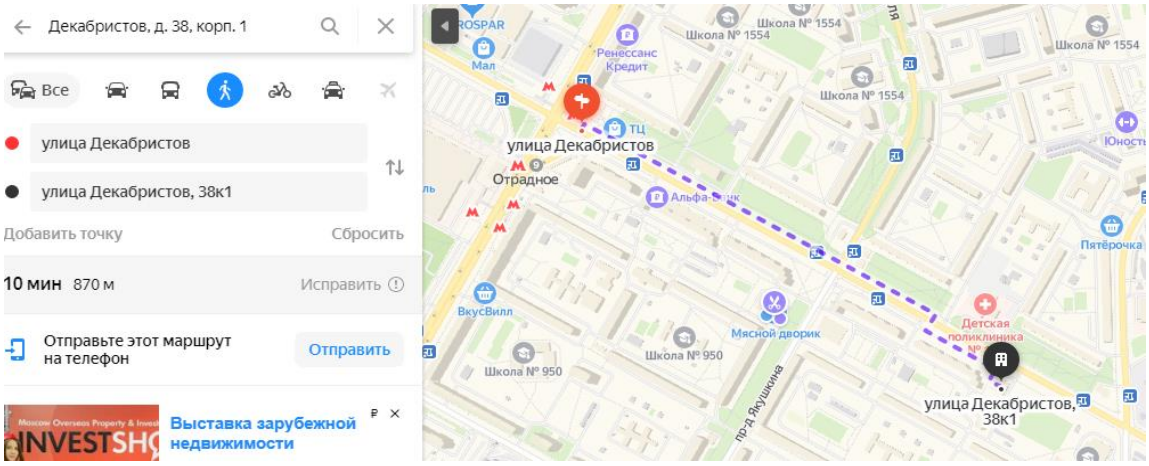
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: http://maps.yandex.ru/

Рисунок 6-3 Схема местоположения оцениваемых объектов на карте г. Москвы (средний масштаб)



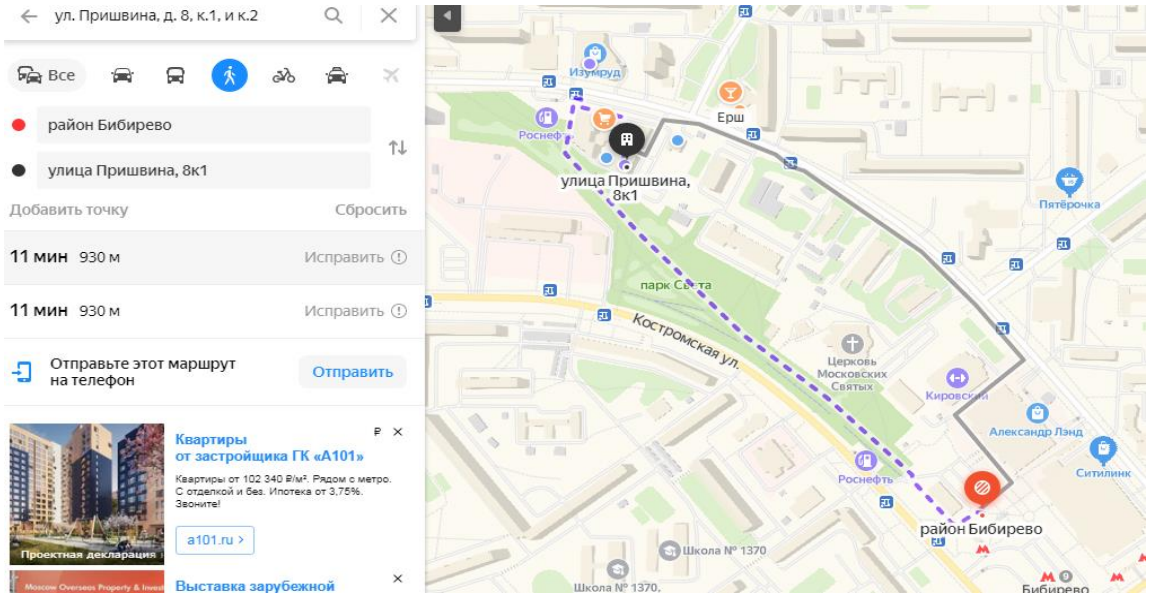
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: http://maps.yandex.ru/

Рисунок 6-4 Локальное расположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1



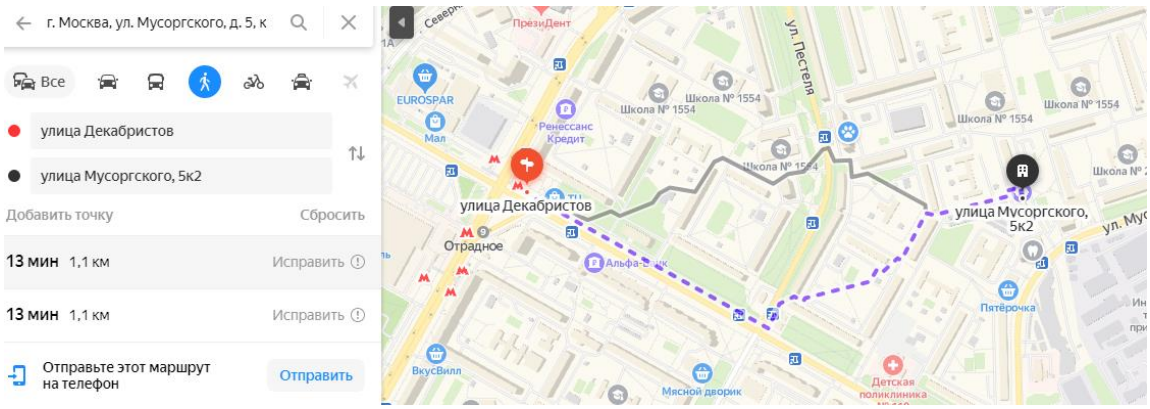
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: http://maps.yandex.ru/

Рисунок 6-5 Локальное расположение объектов недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, к.1, и к.2



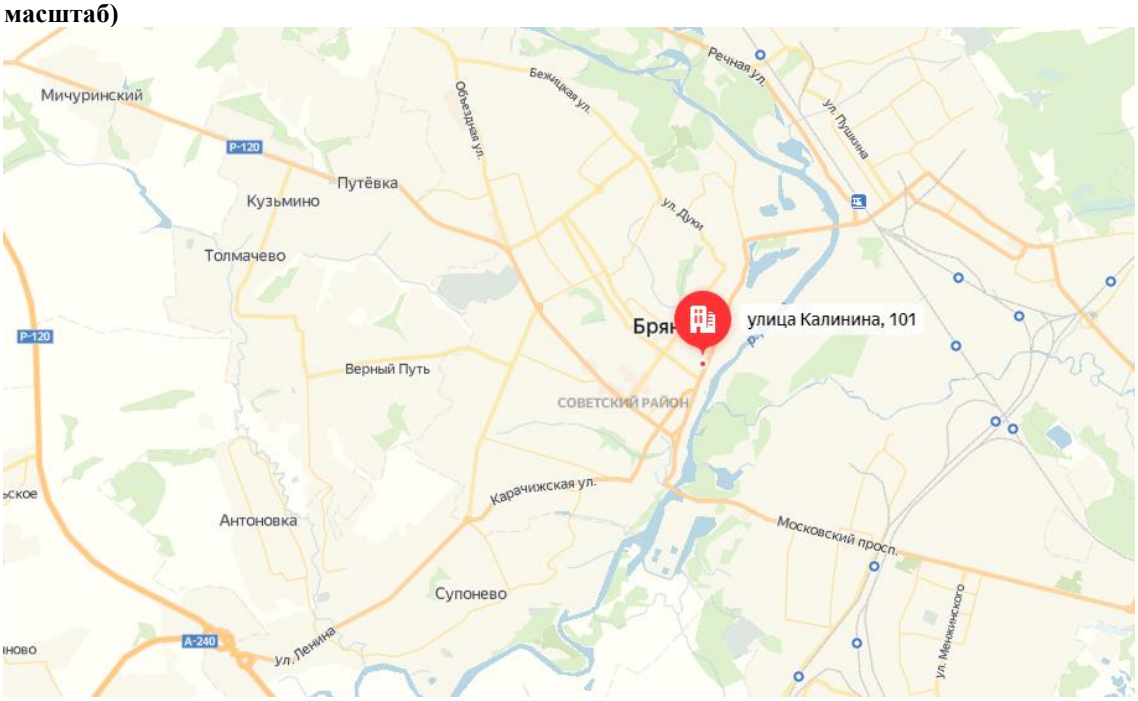
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: http://maps.yandex.ru/

Рисунок 6-6 Локальное расположение нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2



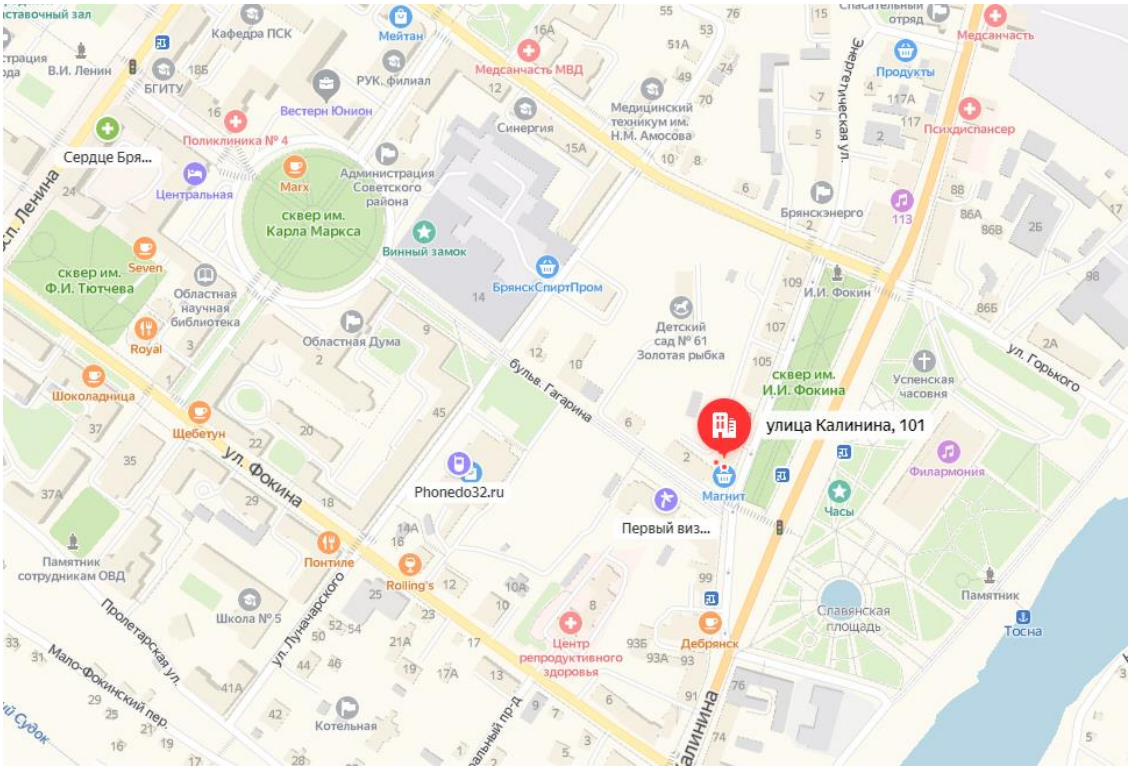
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: http://maps.yandex.ru/

Рисунок 6-7 Схема местоположения оцениваемой жилой квартиры на карте г. Брянска (мелкий масштаб)



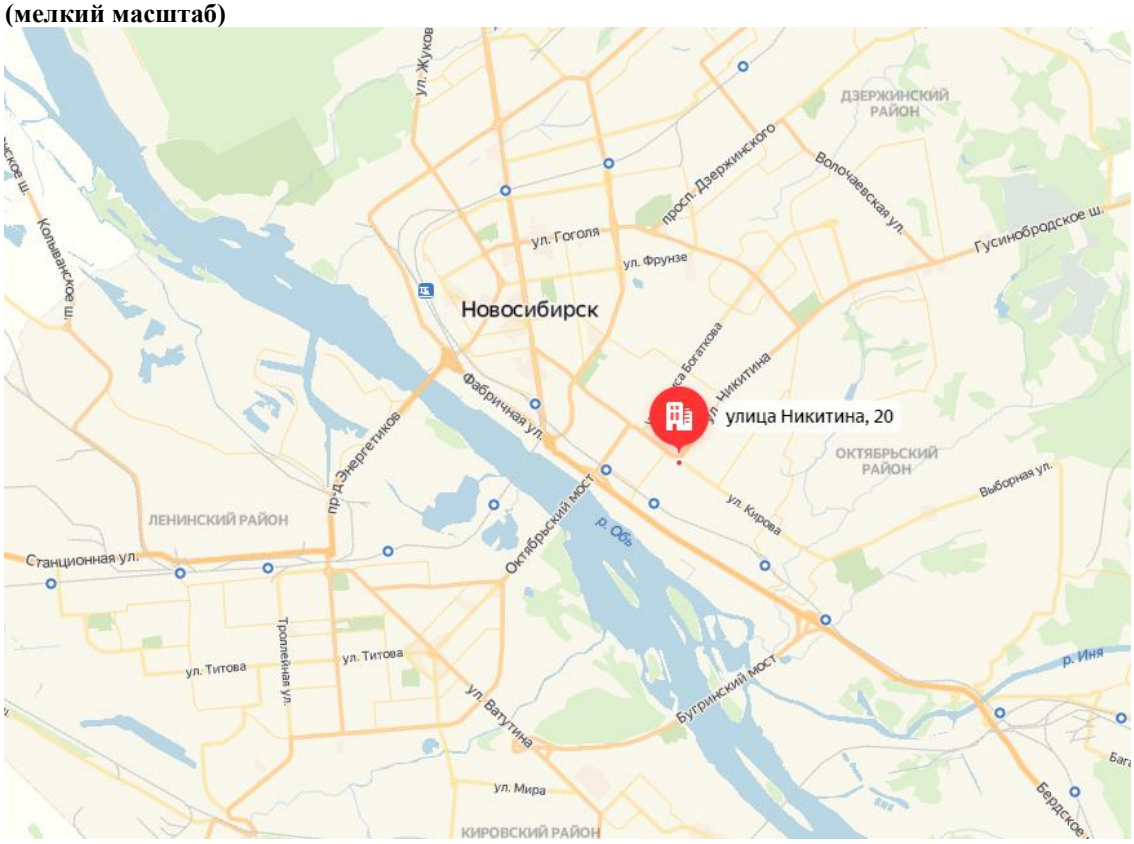
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: http://maps.yandex.ru/

Рисунок 6-8 Локальное расположение жилой квартиры по адресу: г. Брянск, ул. Калинина, д. 101



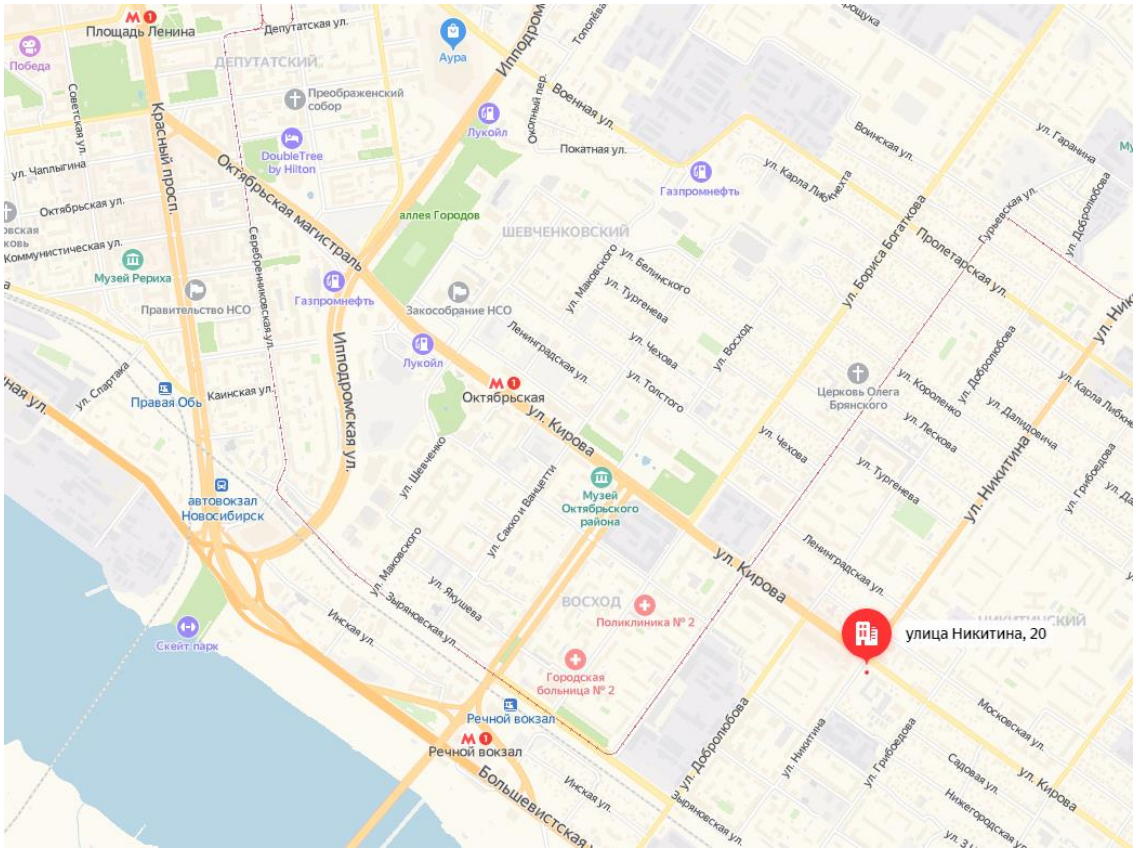
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: http://maps.yandex.ru/

Рисунок 6-9 Схема местоположения оцениваемых объектов недвижимости на карте г. Новосибирска (мелкий масштаб)



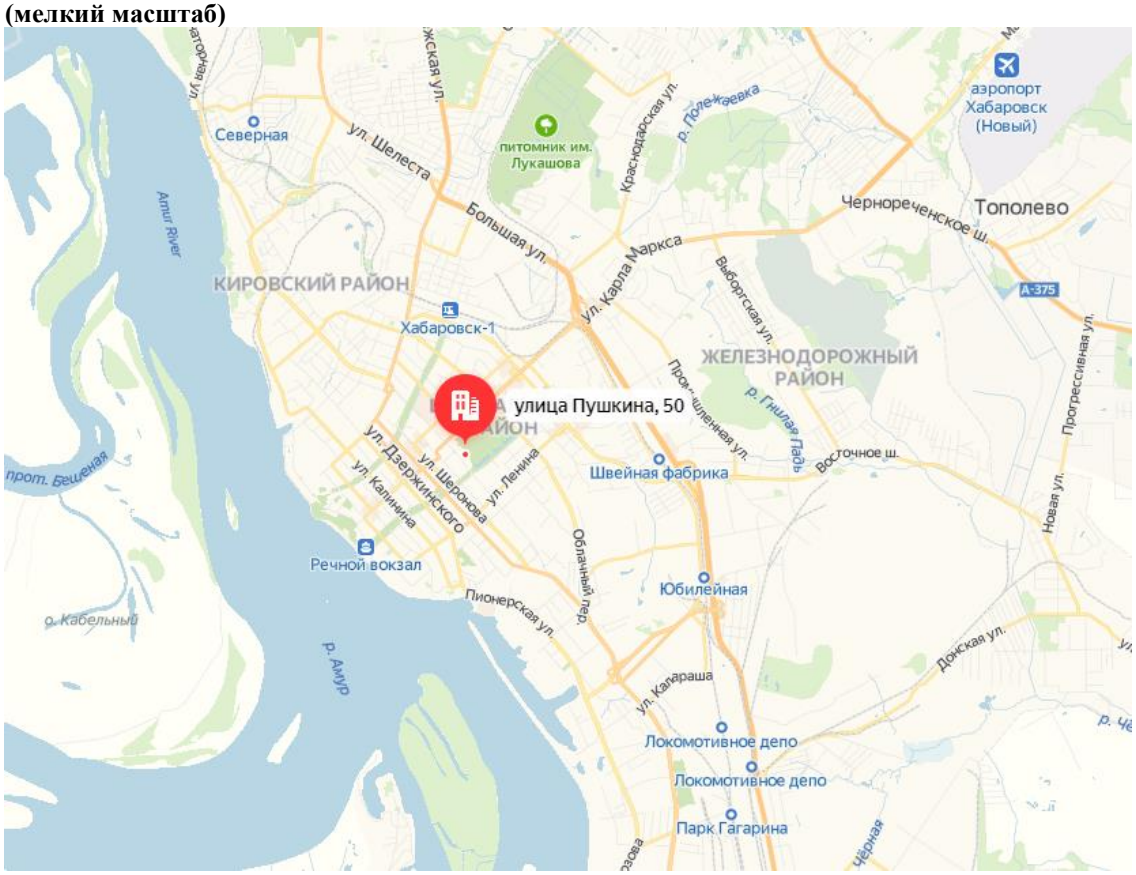
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: http://maps.yandex.ru/

Рисунок 6-10 Локальное расположение оцениваемых объектов недвижимости по адресу: г. Новосибирск, ул. Никитина, д. 20



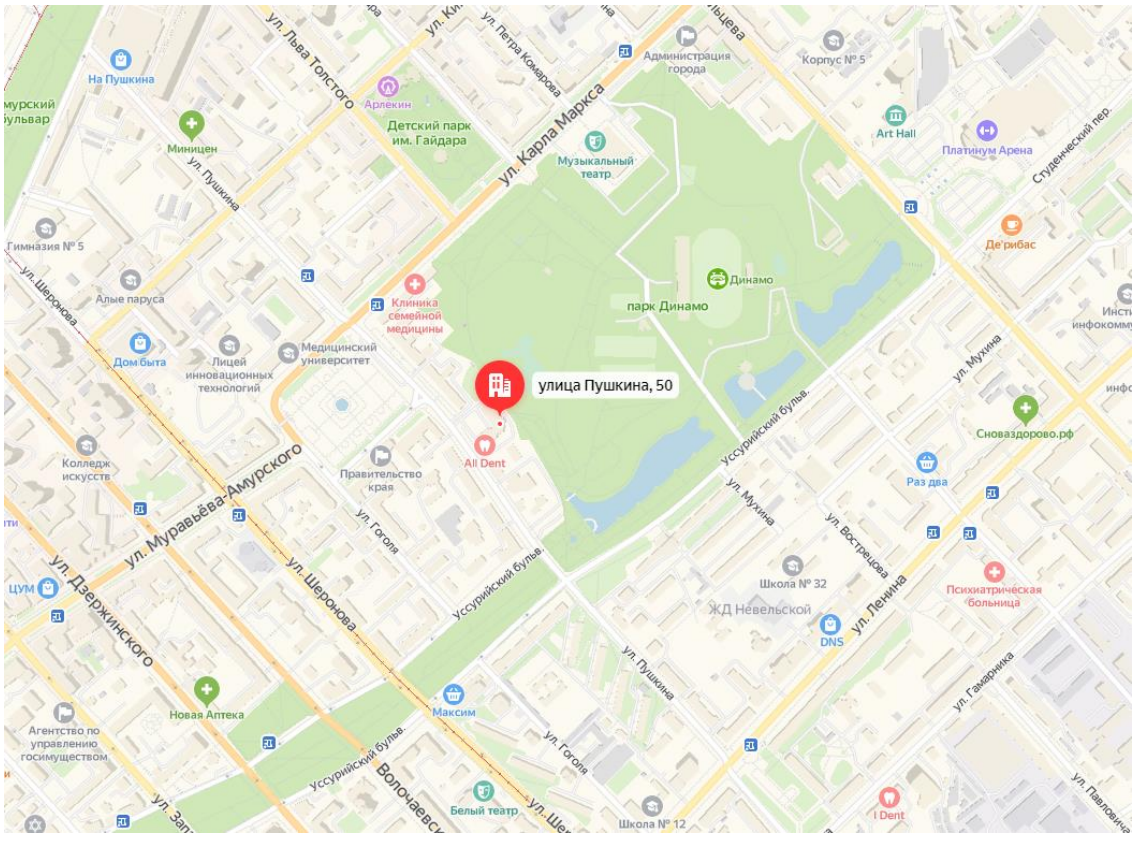
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: http://maps.yandex.ru/

Рисунок 6-11 Схема местоположения оцениваемых объектов недвижимости на карте г. Хабаровска (мелкий масштаб)



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: http://maps.yandex.ru/

Рисунок 6-12 Локальное расположение оцениваемых объектов недвижимости по адресу: г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50

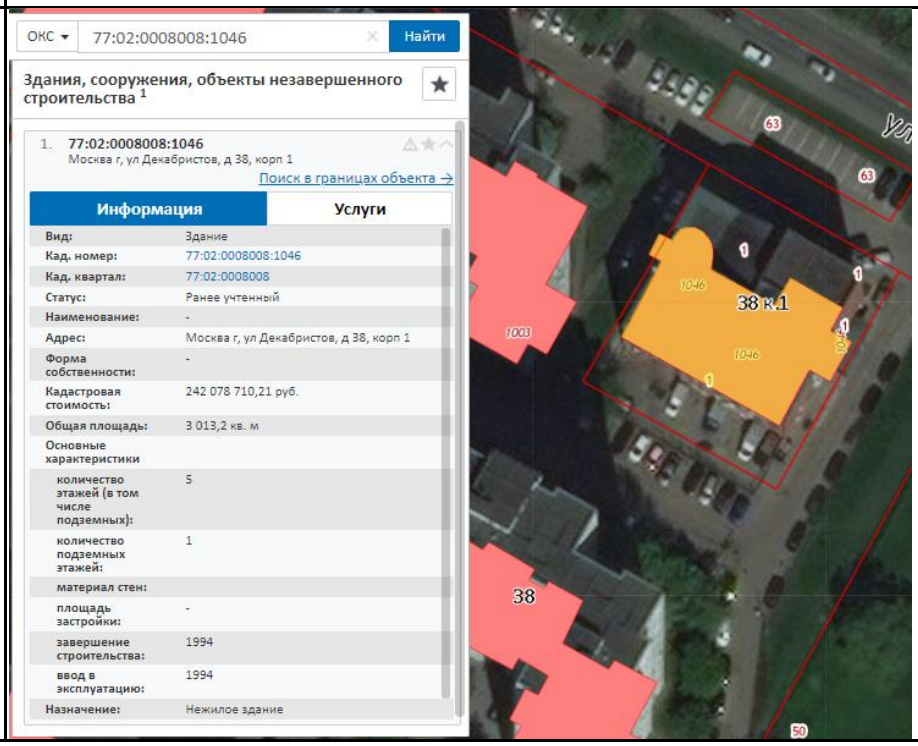


Источник информации: карта Яндекс, ссылка: http://maps.yandex.ru/

6.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Информация о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов, входящих в состав Объекта оценки, предоставлена в таблицах далее.

Таблица 6-4 Количественные и качественные характеристики нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0008008:1046 по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1

Показатель	Значение
Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 3 013,20 кв. м
Кадастровый (или условный) номер	77:02:0008008:1046
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	Административное здание класса В
Текущее использование	В ходе экспертного осмотра было выявлено, что объект исследования используется в качестве бизнес-центра с помещениями офисного и вспомогательного назначения
Общая площадь объекта, кв. м	3 013,20
Тип парковки	Наземная
Площадь застройки, кв. м	647,0
Преимущественная высота этажа, м	от 2,6 до 3,3
Наземная этажность	5
Подземная этажность	1
Строительный объем, куб. м	12 401
Год постройки	1994
Текущее состояние и качество отделки	Состояние хорошее, современная качественная отделка
Расположение и границы объекта на публичной кадастровой карте	

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам, в перечне в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком

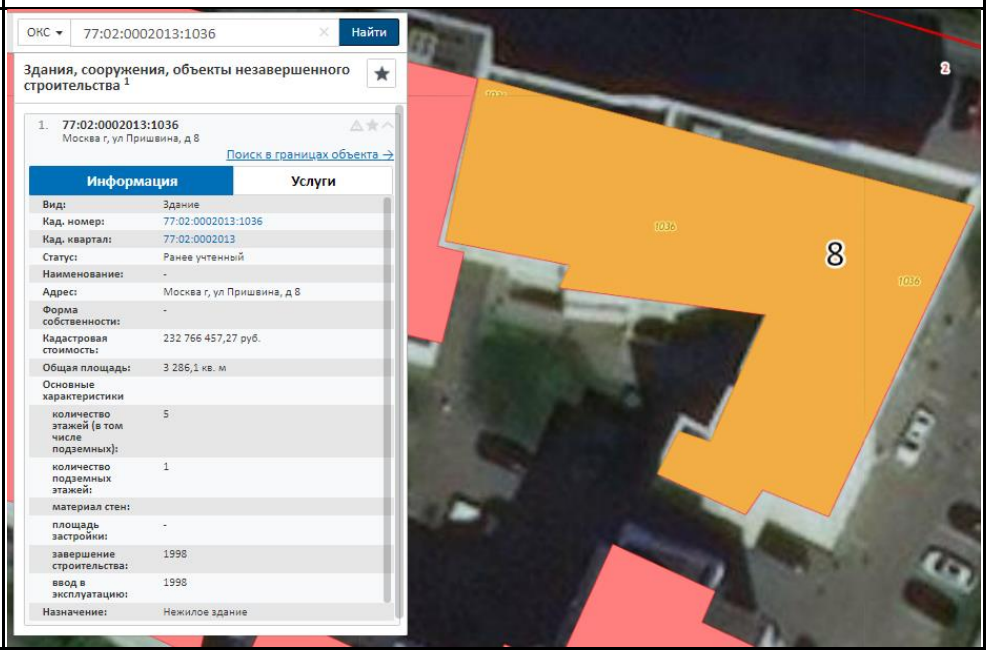
Таблица 6-5 Количественные и качественные характеристики земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, вл.38, корп.1

Показатель	Значение
Наименование объекта	Земельный участок, общая площадь 1 181,00 кв. м
Кадастровый (или условный) номер	77:02:0008008:1
Категория участка	Земли населённых пунктов
Вариант разрешенного использования	Для размещения объектов торговли, организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)
Состав прав на данный участок	Право долгосрочной аренды сроком на 49 лет
Текущее использование	В ходе экспертного осмотра было выявлено, что земельный участок используется по назначению и застроен административным зданием
Общая площадь объекта, кв. м	1 181,00
Расположение и границы объекта на публичной кадастровой карте	

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам, в перечне в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком

Таблица 6-6 Количественные и качественные характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д. 8

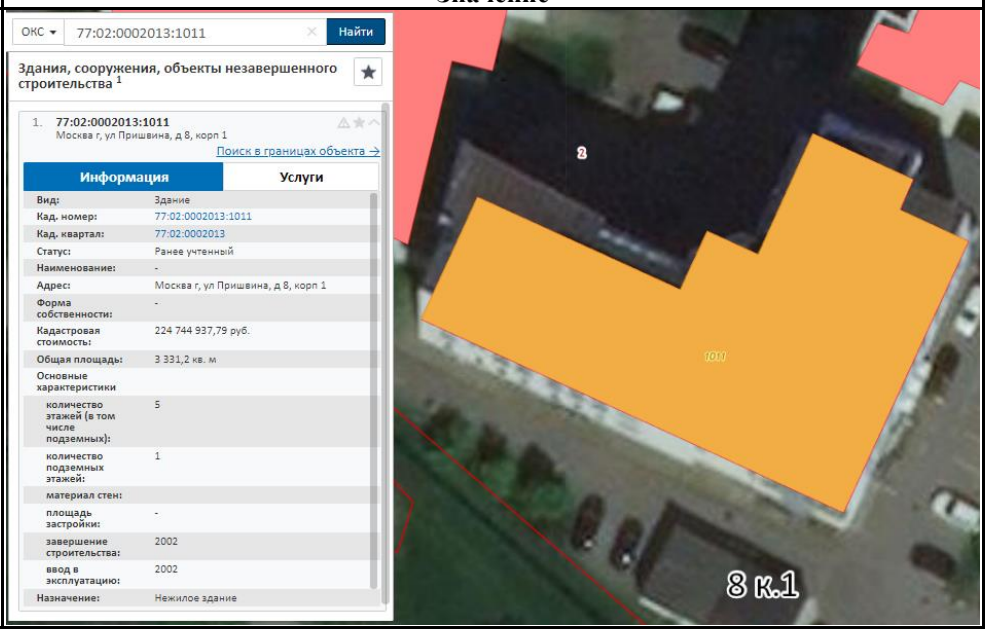
Показатель	Значение
Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 3 286,10кв. м
Кадастровый (или условный) номер	77:02:0002013:1036
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	Административное здание класса В
Текущее использование	В ходе экспертного осмотра было выявлено, что объект исследования используется в качестве бизнес-центра с помещениями офисного и вспомогательного назначения
Общая площадь объекта, кв. м	3 286,10
Тип парковки	Наземная
Площадь застройки, кв. м	559,9
Преимущественная высота этажа, м	3,57
Наземная этажность	5
Подземная этажность	1

Показатель	Значение
Строительный объем, куб. м	15 003
Год постройки	1998
Текущее состояние и качество отделки	Состояние хорошее, современная качественная отделка
Расположение и границы объекта на публичной кадастровой карте	

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам, в перечне в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком

Таблица 6-7 Количественные и качественные характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д.8. корп.1

Показатель	Значение
Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 3 331,2 кв. м
Кадастровый (или условный) номер	77:02:0002013:1011
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	Административное здание класса В
Текущее использование	В ходе экспертного осмотра было выявлено, что объект исследования используется в качестве бизнес-центра с помещениями офисного и вспомогательного назначения
Общая площадь объекта, кв. м	3 286,10
Тип парковки	Наземная
Площадь застройки, кв. м	754,0
Преимущественная высота этажа, м	от 3,5 до 3,8
Наземная этажность	5
Подземная этажность	1
Строительный объем, куб. м	15 319
Год постройки	2002
Текущее состояние и качество отделки	Состояние хорошее, современная отделка

Показатель	Значение
Расположение и границы объекта на публичной кадастровой карте	

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам, в перечне в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком

Таблица 6-8 Количественные и качественные характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д.8, корп.2

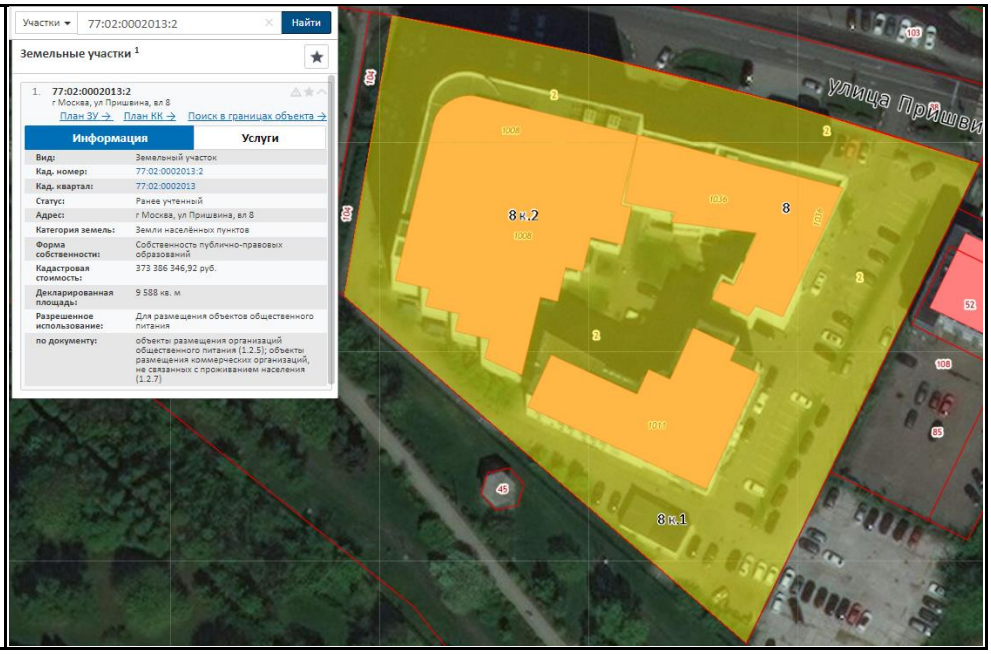
Показатель	Значение
Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 11 790,2 кв. м
Кадастровый (или условный) номер	77:02:0002013:1008
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	Административное здание класса В
Текущее использование	В ходе экспертного осмотра было выявлено, что объект исследования используется в качестве бизнес-центра с помещениями офисного и вспомогательного назначения
Общая площадь объекта, кв. м	11 790,2
Тип парковки	Наземная
Площадь застройки, кв. м	1824
Преимущественная высота этажа, м	от 2,25 до 3,25
Наземная этажность	7
Подземная этажность	1
Строительный объем, куб. м	47 516
Год постройки	2007
Текущее состояние и качество отделки	Состояние хорошее, современная отделка

Расположение и границы объекта на публичной кадастровой карте	

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам, в перечне в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком

Таблица 6-9 Количественные и качественные характеристики земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.8

Показатель	Значение
Наименование объекта	Земельный участок, общая площадь 9 588,00 кв. м
Кадастровый (или условный) номер	77:02:0002013:2
Категория участка	Земли населённых пунктов
Вариант разрешенного использования	Для размещения объектов торговли, организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)
Состав прав на данный участок	Право долгосрочной аренды сроком на 49 лет
Текущее использование	В ходе экспертного осмотра было выявлено, что земельный участок используется по назначению и застроен административным зданием
Общая площадь объекта, кв. м	9 588,00

Расположение и границы объекта на публичной кадастровой карте	

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам, в перечне в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком

Таблица 6-10 Количественные и качественные характеристики нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2

Показатель	Значение
Наименование объекта	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 230 кв. м
Кадастровый (или условный) номер	77:02:0008007:8259
Тип объекта	Встроенное
Функциональное назначение	Нежилое помещение
Тип здания, в котором расположено помещение	На 1 м этаже многоквартирного жилого дома
Текущее использование	В ходе экспертного осмотра было выявлено, что объект исследования используется в качестве помещений свободного назначения
Общая площадь объекта, кв. м	230
Преимущественная высота этажа, м	2,65
Этаж расположения в здании	1
Год постройки здания	1994
Текущее состояние и качество отделки	Состояние удовлетворительное, отделка простая

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам, в перечне в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком

Таблица 6-11 Количественные и качественные характеристики двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Брянск, Советский район, ул. Калинина, д. 101, кв.12

Показатель	Значение
Наименование объекта	Двухкомнатная квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 70 кв. м
Кадастровый (или условный) номер	32:28:0031906:132
Тип объекта	Жилая квартира
Текущее использование	В ходе экспертного осмотра было выявлено, что объект исследования используется в качестве жилого помещения

Показатель	Значение
Общая площадь объекта, кв. м	70
Преимущественная высота этажа, м	2,65
Наземная этажность дома	3
Год постройки дома	1948
Текущее состояние и качество отделки	Состояние удовлетворительное, требует проведение капитального ремонта

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам, в перечне в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком

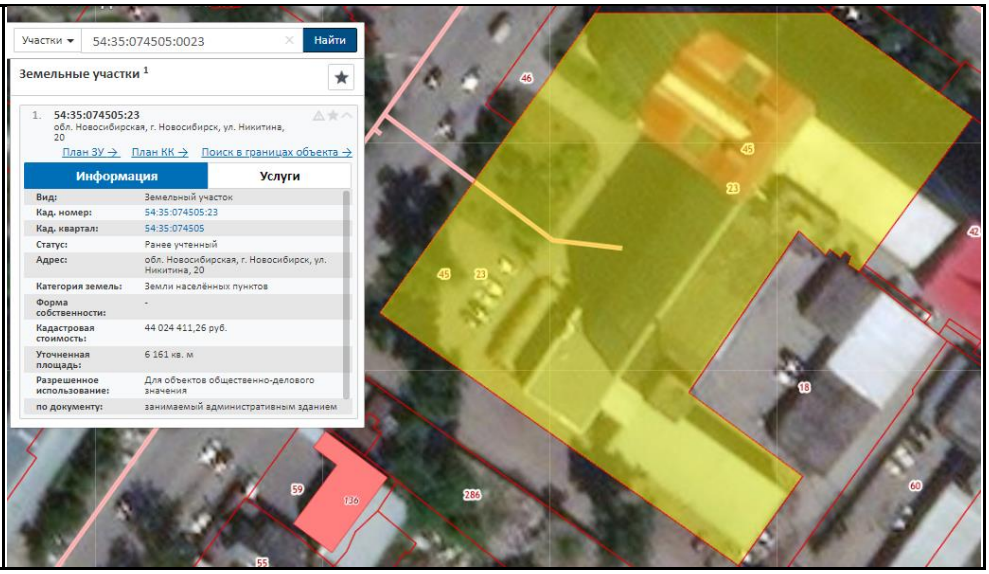
Таблица 6-12 Количественные и качественные характеристики нежилого помещения, расположенного по адресу: город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Никитина, дом 20

Показатель	Значение
Наименование объекта	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 418,7 кв. м, этаж: 7, номера на поэтажном плане: 27- 45
Кадастровый (или условный) номер	54:35:074505:190
Тип объекта	Встроенное нежилое помещение
Функциональное назначение	офисного назначения
Тип здания, в котором расположено помещение	Административное здание класса С
Текущее использование	В ходе экспертного осмотра было выявлено, что объект исследования используется в качестве офисных помещений
Общая площадь объекта, кв. м	418,7
Этаж расположения	На 7 м этаже
Преимущественная высота этажа, м	3
Год постройки здания	1986, 1993
Текущее состояние и качество отделки	Состояние удовлетворительное, отделка простая

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам, в перечне в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком

Таблица 6-13 Количественные и качественные характеристики земельного участка из земель поселений с кадастровым номером 54:35:074505:0023 по адресу: г. Новосибирск, ул. Никитина, д.20

Показатель	Значение
Наименование объекта	Земельный участок, общая площадь 277 кв. м
Кадастровый (или условный) номер	54:35:074505:0023
Категория участка	Земли населённых пунктов
Вариант разрешенного использования	Для размещения объектов торговли, организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)
Состав прав на данный участок	Право аренды с множественностью лиц, доля в праве 4,49%без выделения границ на местности
Текущее использование	В ходе экспертного осмотра было выявлено, что земельный участок используется по назначению и застроен административным зданием
Общая площадь объекта, кв. м	277 с учетом занимаемой доли 4,49% от 6 161 кв. м.

Расположение и границы объекта на публичной кадастровой карте	

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам, в перечне в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком

Таблица 6-14 Количественные и качественные характеристики функционального (встроенного) помещения, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50, пом. I (23-42,55), этаж 1

Показатель	Значение
Наименование объекта	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв. м
Кадастровый (или условный) номер	27:23:0030213:268
Тип объекта	Встроенное нежилое
Функциональное назначение	Помещения свободного назначения
Тип здания, в котором расположено помещение	В жилом многоквартирном доме
Текущее использование	В ходе экспертного осмотра было выявлено, что объект исследования используется в качестве помещений свободного назначения
Общая площадь объекта, кв. м	440,1
Этаж расположения помещения	На 1 этаже
Преимущественная высота этажа, м	от 2,74
Текущее состояние и качество отделки	Состояние хорошее, современная отделка

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам, в перечне в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком

Таблица 6-15 Количественные и качественные характеристики нежилого функционального (встроенного) помещения, расположенного по адресу: г. Хабаровск, улица Пушкина, д. 50, пом. 0 (102-107), этаж цоколь, общей площадью: 54,7 кв. м

Показатель	Значение
Наименование объекта	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 54,7 кв. м
Кадастровый (или условный) номер	27:23:0030213:129
Тип объекта	Встроенное нежилое
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения
Текущее использование	В ходе экспертного осмотра было выявлено, что объект исследования используется в качестве помещений вспомогательного назначения

Общая площадь объекта, кв. м	54,7
Этаж расположения помещения	цоколь
Преимущественная высота этажа, м	3,10
Текущее состояние и качество отделки	Состояние хорошее, современная отделка

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам, в перечне в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, осмотр объекта оценки, проведенный Оценщиком

6.5 Информация о физическом износе и устареваниях объекта оценки

Физический износ здания - объекта оценки определен в результате осмотра оцениваемых объектов и шкалы экспертных оценок.

В результате анализа и осмотра оцениваемых объектов, установлено, что оцениваемые нежилые здания офисного назначения класса В находятся в хорошем физическом состоянии с качественной современной отделкой. Нежилое офисное помещение в г. Новосибирске, находится в рабочем удовлетворительном состоянии с простой отделкой, так же как и нежилое помещение свободного назначения по ул. Мусорского г. Москва.

Оцениваемая жилая квартира находится в удовлетворительном состоянии и нуждается в проведении капитального ремонта.

По результатам осмотра сверхнормативный физический износ и устаревания не обнаружены.

Иных устареваний и износа, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки, выявлено не было.

6.6 Классификация объекта оценки

Классификация современных качественных бизнес-центров классов «А», «В+» и «В-» Московского Исследовательского форума (МИФ) была разработана в 2006 году, применима к существующим качественным офисным зданиям (класса А, В+ и В-).

Здание класса «А», «В+» и «В-» должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания С класса и ниже.

Таблица 6-16 Классификация офисных зданий

Класс «А»	**Класс «В+»**	**Класс «В-»**
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	факультативный	не применим
1.2. Систем отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	
обязательный	обязательный	факультативный

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23° С +/-1° С, осуществлять воздухообмен из расчета 60 куб. м^{ж} в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
обязательный	рекомендация	не применим
1.4. Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок		Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд		
факультативный	не применим	не применим
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м полезной площади должна быть минимум 70 VA). Источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
обязательный	факультативный	факультативный
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолка «в чистоте» 2,7-2,8 м и выше		
обязательный	факультативный	факультативный
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6 м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
обязательный	обязательный	факультативный
Рекомендация: Расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа не менее 1 000 кв. м с шагом колонн 8х8 м или 9х9 м считается более эффективной		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 м. Глубина этажа от кона до «ядра» не более 9-10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м		

Класс «А»	**Класс «В+»**	**Класс «В-»**
факультативный	факультативный	факультативный
2.4. Коэффициент потерь. Коэффициент потерь не более 12%		
обязательный	факультативный	факультативный
$\text{Коэффициент потерь} = 1 - \frac{\text{полезная площадь}}{\text{арендуемая площадь}} \times 100\%$ Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/кв. м и более		
обязательный	факультативный	факультативный
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
обязательный*	не применим	не применим
* Данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 г.		
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон		
факультативный	факультативный	факультативный
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	не применим
3.2. Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е. местоположение здания в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	факультативный	факультативный
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
<u>Рекомендация:</u> Удобный въезд на территорию парковки	<u>Рекомендация:</u> Подземная парковка для вновь построенных зданий	
обязательный	обязательный	обязательный

Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
Обеспеченность парковочными местами: 1) внутри Садового кольца – не менее, чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1/100); 2) между Садовым кольцом и ТТК – не менее, чем 1/80; 3) между ТТК и 10 км до МКАД – не мене, чем 1/60; 4) далее в сторону области = 1/30 – 1/40 и более		
факультативный	факультативный	факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)		
обязательный	не применим	не применим
5.2. Прозрачная структура собственности		
факультативный	факультативный	факультативный
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 м² каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
обязательный	обязательный	обязательный
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании		
обязательный	обязательный	факультативный
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
факультативный	факультативный	не применим
6.4. Услуги для арендаторов		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
обязательный	обязательный	обязательный

Источник: http://www.realestate.ru/event.aspx?id=70/

Условная классификации офисных зданий и помещений класса «С», «D» и «Е», так называемого отечественного стандарта (класс «С» в настоящее время часто относят к западным стандартам)[1]:

[1] Источник информации: http://www.appartment.ru/issuebody.html?id=127/.

Офисы класса «С» – это помещения, не предназначенные изначально для офисной деятельности и арендованные обычно у НИИ или производственного предприятия. Иногда их называют «советскими». Последний ремонт в них может быть сделан более 10 лет назад с использованием имевшихся в то время материалов. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре.

В основном это недавно появившиеся московские офисные здания, находящиеся за Садовым кольцом, но на пересечении транспортных путей, вблизи станций метро и основных радиальных магистралей. Класс «С» предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

Офисы класса «D» – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капитальном ремонте, в них часто случаются крупные пожары.

Офисы класса «Е» – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов и требующих реконструкции. Это могут быть переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

Исследование рынка офисных помещений, проведенного консалтинговой компанией Russian Research Group (RRG), указывает на то, что любая классификация имеет определенную степень условности и допущений.

Если в действовавшей ранее классификации 2003 года (созданной на основе польской и чешской моделей) для попадания в класс «А» зданию достаточно было набрать 16 баллов из 20, то сейчас здание класса «А» должно соответствовать 20 обязательным показателям и четырем факультативным, здание класса «В+» – 10 обязательным показателям и 12 факультативным, а здание класса «В-» – 7 обязательным показателям и 12 факультативным (информация консалтинговой компании Praedium).

Согласно другим источникам информации[2] здание класса «А», «В+» или «В-» должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здание класса «С» и ниже. Данные расхождения свидетельствуют об отсутствии единой системы определения офисных зданий к тому или иному классу.

Вышеприведенная классификация не выделяет отдельно класс «В», а разделяет его на классы «В+» и «В-». Однако по сложившейся практике на рынке продаж нежилых зданий офисного назначения в отдельный сегмент выделяются здания класса «В», которым присущи параметры как класса «В+», так и класса «В-». Так, например, как показывает анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы, в случае, когда по нескольким показателям здание не может быть отнесено к объектам класса «В+», однако большинство показателей определяет здание как объект именно этого класса, что не позволяет его отнести к классу «В-», показатели которого на рынке офисной недвижимости существенно ниже, здание относят к промежуточному классу – классу «В». Данная практика действует и в других городах-миллионниках РФ.

---

[2] Источник информации: http://blackwood.ru/services/consulting/materials/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2013g/.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Исходя из приведенной выше классификации, оцениваемые объекты относятся к разным классам недвижимости, а именно:

- нежилые офисные здания, расположенные в г. Москва, с учетом года постройки и качества внешней и внутренней отделки относятся к офисным зданиям класса «В»;

- нежилые помещения, расположенные на 7м этаже административного здания в г. Новосибирск, относятся к офисным объектам класса С, исходя из класса административного здания, в котором расположены данные помещения;

- все остальные оцениваемые объекты коммерческого назначения, а именно нежилые помещения, расположенные на 1 / нулевом этаже жилых домов, относятся к помещениям класса С;

- оцениваемая квартира относится к жилой недвижимости, расположенная в 3-х этажном многоквартирном жилом доме старого фонда.

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объекта оценки

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Ознакомление с технической, эксплуатационной, юридической, финансовой и другой документацией на объекты оценки;
3. Сбор и анализ информации, необходимый для проведения оценки;
4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки;
5. Выбор подходов и методов для расчета стоимости объектов оценки;
6. Расчёт стоимости объектов оценки в рамках выбранных подходов и методов;
7. Согласование результатов оценки и расчёт итоговой рыночной стоимости объектов оценки;
8. Составление Отчета об оценке.

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

В данном Отчете используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

Таблица 7-1 Основные понятия и определения

Аналог объекта оценки	объект-аналог, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Дата оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
Итоговая стоимость объекта оценки:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Метод оценки:	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке
Отчет:	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
Доходный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости

Рыночная стоимость:	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок 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.
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Срок экономической жизни актива	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
Срок экспозиции объекта оценки	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ставка дисконтирования	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
Стоимость	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Цена:	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности» а также учебная и справочная литература теории оценки.

8 АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объекта оценки и в соответствии с Законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл характеристику местоположения объекта оценки, анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта и анализ сегмента рынка объекта оценки.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

8.1 Характеристика г. Москвы

Оцениваемые объекты недвижимости, расположенные в г. Москва, по ул. Декабристов, 38, корп. 1, ул. Пришвина, д. 8, к.1 и к.2, а также по ул. ул. Мусоргского, д. 5, расположены в Северо-Восточном административном округе г. Москвы в районах «Отрадное» и «Бибирево».

Москва[3] — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской городской агломерации.

Крупнейший по численности населения город России, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения.

Территория города на 1 января 2014 года составляет 2561,5 кв. км. Треть (900 кв. км) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные— за кольцевой автодорогой.

В Москве как в городе, наделённом Конституцией РФ столичными функциями, находятся законодательные, исполнительные и судебные федеральные органы власти страны, за исключением Конституционного суда РФ, который с 2008 года располагается в Санкт-Петербурге.

С 01 июля 2012 года Москва разделена на 12 административных округов (Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий), из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположен за пределами МКАД. 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.

Москва является экономическим, политическим, инфраструктурным, туристическим и дипломатическим центром России. Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большой 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 мировой научный центр, представленный научно-исследовательскими институтами, работающими во многих отраслях, такими как ядерная энергетика, микроэлектроника, космонавтика и другие.

[3] Источник информации «Википедия», ссылка http://ru.wikipedia.org/wiki/Москва

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд. человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76% пассажирских перевозок

Рисунок 8-1 Схема округов г. Москвы



Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва

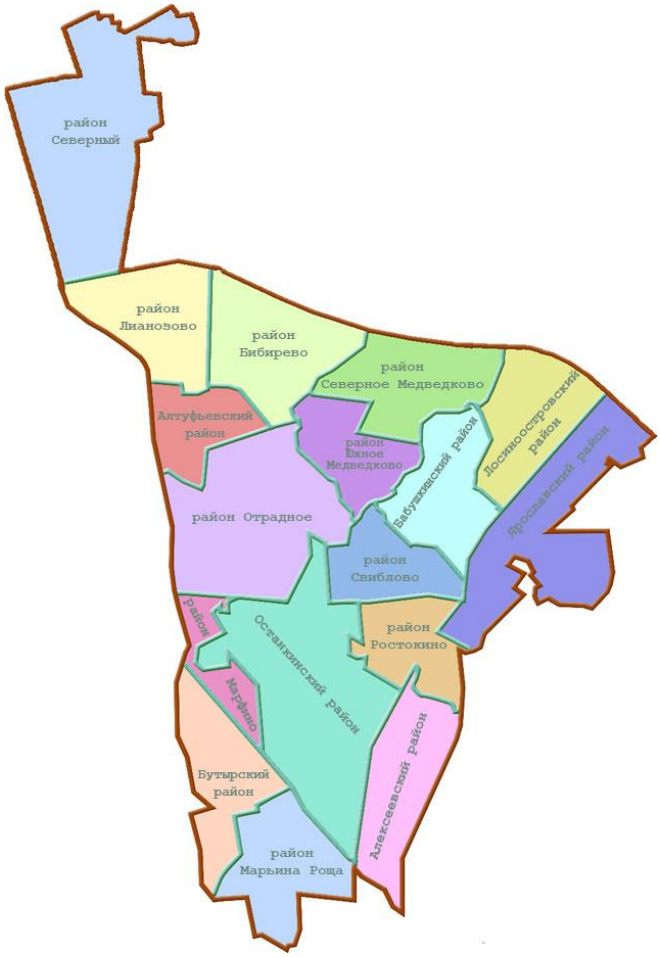
Северо-Восточный административный округ (СВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 17 районов.

Округ расположен на севере Москвы, и занимает территорию, условно ограниченную Дмитровским и Ярославским шоссе, переходящим ближе к центру в Проспект Мира. На севере границей округа является МКАД (за пределами которой находится лишь район Северный), а южная окраина почти повторяет очертания Третьего транспортного кольца.

Здесь проживает 1 432 тыс. чел. (2019), что составляет 11,28% населения всей столицы (4-е место), но 1-е место по плотности застройки (14 055,1 чел. на 1кв. км).

Округ был образован, как и большинство других административных округов Москвы, в 1991 году. Поскольку округ захватывает северную окраину столицы, 11 его районов являются полностью «спальными», имея самую высокую плотность населения по Москве. Однако и жилье в этих районах более доступно.

Рисунок 8-2 Схема границ и районы СВАО г. Москвы



Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Северо-Восточный_административный_округ

Основные транспортные магистрали: Проспект Мира — Ярославское шоссе, Алтуфьевское шоссе, Дмитровское шоссе (район Северный), Шереметьевская улица.

По территории округа проходят три линии московского метрополитена: Калужско-Рижская, Серпуховско-Тимирязевская и Люблинско-Дмитровская, а также Московский монорельс и Московское центральное кольцо.

В СВАО расположены два столичных вокзала: Рижский и Савёловский. Также проходит железная дорога Москва-Ярославль, станции: Москва-III, Маленковская, Яуза, Северянин, Лосиноостровская, Лось.

Около метро «ВДНХ» находится автостанция, с которой отправляются пригородные автобусы в Мытищи, Королёв, Ивантеевку, Пушкино, Красноармейск, Лесные Поляны, Хотьково (часть рейсов), Сергиев Посад, а также ряд междугородних автобусных рейсов, преимущественно северо-восточного направления. Также имеются пункты отправления пригородных автобусов возле станций метро «Медведково» и «Алтуфьево».

Единственная линия Московского монорельса целиком находится на территории Северо-Восточного административного округа.

СВАО занимает площадь 101,883 кв. км — это 9,4% территории Москвы.

В самом центре округа, на Проспекте Мира, расположена знаменитая ВДНХ, ныне ВВЦ. Это не только самый крупный по площади выставочный центр Москвы, но и один из немногих уцелевших памятников советского периода. Частью композиции ВВЦ являются известные памятники «Рабочий и колхозница», фонтан «Дружба народов», обелиск «Покорителям космоса» со знаменитой взлетающей ввысь ракетой.

Другая достопримечательность округа – Останкинская телебашня. Это третья по высоте телебашня в мире, еще одно наследие советских времен и символ Москвы. Здесь же рядом расположен телецентр «Останкино».

Несмотря на то, что СВАО является самым густонаселенным округом Москвы, более 30% его территории занимают зеленые насаждения. Помимо озелененных улиц и дворов, в Останкинском районе на площади 4 кв. км располагается крупнейший в Европе Главный ботанический сад РАН.

Также весьма благоприятно сказывается на экологии округа соседство по западной границе с национальным парком Лосиный остров, представляющим собой самый крупный в столице лесной массив.

Исторически одним из самых элитных и комфортных для проживания считается Алексеевский район. Одним из его достоинств является транспортное сообщение: район расположен вдоль Проспекта Мира, напрямую связанного с центром, на его территории находятся 2 станции метро: Алексеевская и ВДНХ. Добавляют престижности уютные внутренние улицы, богатые зелеными насаждениями, и близость парка «Сокольники» по восточной границе района.

Основная застройка Алексеевского района – качественные кирпичные «сталинки», встречаются также и панельные дома постройки 1960-70 годов. Современное элитное строительство ведется в основном вдоль Проспекта Мира. Цены на жилье сильно зависят от уровня дома и близости к метро.

В Северо-Восточном округе неплохо представлены машиностроительная, приборостроительная и строительная отрасли. Также значительное место в экономике округа занимает производство пищевых продуктов.

Самыми крупными промышленными предприятиями в округе являются ОАО «Аэроэлектромаш» (оборудование для авиатехники), Лосиноостровский электротехнический завод, Останкинский молочный и мясоперерабатывающий комбинаты, Бескудниковский комбинат стройматериалов. В районе Отрадном находится большая часть промзон округа, включая мусоросжигательный завод.

8.2 Характеристика г. Новосибирска

В г. Новосибирске расположен один из оцениваемых объектов, поэтому далее представлен краткий обзор города Новосибирска.

Новосибирск — самое крупное муниципальное образование в Российской Федерации. Третий по численности населения город в России. Постоянное население на 01.01.2019 - 1 619 тыс. человек (58% населения Новосибирской области).

Территория города на 01.01.2019 составляет 502,7 км. Плотность населения — 3,2 тыс. человек на 1 км.

Расположен Новосибирск на стыке лесостепной и лесной природных зон, на Приобском плато, примыкающем к долине реки Обь, на пересечении важнейших транспортных коридоров, по которым традиционно осуществляются хозяйственные связи российских регионов, как в направлении «запад-восток» (федеральная трасса М-51 «Байкал»), так и «север-юг» (федеральная трасса М-52 «Чуйский тракт», судоходная река Обь). Расстояние от Новосибирска до Москвы – 3 191 км.

Природные факторы для развития города благоприятные. К городу примыкают естественные лесные массивы, Обское водохранилище, малые речки, озера, представляющие в совокупности разнообразный комплекс рекреационных ресурсов.

Образован Новосибирск в 1893 г. Первоначально был поселением строителей железнодорожного моста через реку Обь. Импульсом к развитию города послужило строительство Транссибирской железнодорожной магистрали. Менее чем за 70 лет Новосибирск достиг статуса города-миллионника и был включен в Книгу рекордов Гиннесса в качестве самого быстрорастущего города мира. С 28.09.1937 — административный центр Новосибирской области. С 13.05.2000 — центр Сибирского федерального округа.

Современный Новосибирск — это деловой, торгово-финансовый, научно-промышленный и культурный центр азиатской части России. В Новосибирске находится резиденция полномочного представителя Президента Российской Федерации по Сибирскому федеральному округу, расположены представительство Министерства иностранных дел Российской Федерации, Сибирское таможенное управление, представительства иных федеральных органов и ведомств, штаб-квартиры межрегиональных организаций.

Город разделен на восемь административных территорий — Дзержинский, Кировский, Калининский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский районы и Центральный округ. Самыми крупными из них по численности населения являются Ленинский район — 303,5 тыс. человек и Центральный округ — 292,9 тыс. человек; по занимаемой площади — Советский район (89,2 кв. км) и Центральный округ (84,2 кв. км).

Экономика Новосибирска характеризуется высокой степенью диверсификации, что обеспечивает ей устойчивость и высокую эффективность. Основными отраслями экономики являются промышленность, строительство, наука и научное обслуживание, транспорт, связь, торговля и услуги, в том числе развитый финансовый сектор. Город успешно развивается при отсутствии в регионе крупных ресурсодобывающих предприятий, что отличает его от большинства крупных городов Сибири.

Промышленное производство является одним из ведущих секторов экономики города Новосибирска и одним из главных факторов ее развития, способствует повышению конкурентных преимуществ города и формированию инновационной инфраструктуры.

На начало 2019 г. в Новосибирске работают более 215 крупных и средних промышленных предприятий, основными видами деятельности которых являются обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды.

В обрабатывающих производствах к базовым видам деятельности относятся производство пищевых продуктов, производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, прочих неметаллических минеральных продуктов.

За пять лет (с 2014 по 2019 годы) промышленное производство Новосибирска увеличилось в стоимостном выражении в среднем на 30%. В числе предприятий с положительной динамикой АО «Новосибирский приборостроительный завод», АО «НМЗ Искра», АО «Электроагрегат», АО «НИИ электронных приборов», ПАО «НЗХК», ОАО «НовосибАРЗ», ООО «С2ГРУПП» и др.

Новосибирск также является крупнейшим транспортным узлом Западной Сибири, расположенный на пересечении транспортных магистралей, включая Транссиб. Имеется железнодорожный выход в Среднюю Азию.

В городе 4 железнодорожных вокзала, из них вокзал «Новосибирск-Главный» - крупнейший за Уралом. В Новосибирске расположена крупнейшая в России сортировочная железнодорожная станция, позволяющая осуществлять прием и обработку рекордного количества грузов.

Новосибирский метрополитен, первый и пока единственный в восточной части страны, открыт в конце 1985 г., в настоящее время имеет 2 действующие линии общей протяженностью 15,9 км и 13 станций. Метромост — самый длинный из такого рода мостов в мире.

8.3 Характеристика г. Хабаровска

В г. Хабаровске расположены два из оцениваемых объектов, поэтому далее представлен краткий обзор города Хабаровска.

Хабаровск - город (с 1880 года) в России, центр Хабаровского края. Один из крупнейших политических, образовательных и культурных центров Дальнего Востока России.

Население - 617 474 чел. (2019). Площадь города - 386 кв. км.

Расположен в центре пересечения международных железнодорожных и воздушных транспортных путей на правом берегу Амурской протоки и реки Амур на Среднеамурской низменности, вблизи границы с Китаем (теплоходом от речного вокзала до ближайшего китайского населённого пункта Фуюань около 65 км).

Расстояние до Москвы по прямой (по воздуху) — приблизительно составляет 6100 км, по железной дороге - 8533 км. В городе есть два аэропорта, железнодорожный вокзал, четыре железнодорожные станции, узел автодорог, речной порт.

В Хабаровске располагается федеральное Министерство по развитию Дальнего Востока, штаб Восточного военного округа и около двухсот региональных органов федеральной власти и управления, членом Ассоциации сибирских и дальневосточных городов. Хабаровск - «Город воинской славы».

Хабаровск - крупный узел на стыке водных, воздушных, железнодорожных и автомобильных коммуникаций с севера и запада страны, Приморья, Сахалина и портов Хабаровского края, имеющих международное, общероссийское и региональное значение. По объёму железнодорожных, речных и автоперевозок город занимает первое место в регионе.

Административно Хабаровск разделён на пять внутригородских районов:

- Центральный район — 98 305 чел. (2018)
- Краснофлотский район — 91 494 чел. (2018)
- Кировский район — 53 417 чел. (2018)
- Железнодорожный район — 152 275 чел. (2018)
- Индустриальный район — 222 659 чел. (2018)

В Хабаровске находится администрация Хабаровского района. Город Хабаровск в состав района не входит.

8.4 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране

Статистической основой для проведения макроэкономического анализа являются доклад Федеральной службы государственной статистики РФ «Социально экономическое положение России в январе-декабре 2019 г.», а также мониторинг Министерства экономического развития РФ «Картина деловой активности. Декабрь 2019 года» «Картина деловой активности. Январь 2020 года».

В таблице ниже приведены основные показатели макроэкономического развития России в январе-декабре 2019 г., 2018 г. и 2017 г.

Рисунок 8-3 Основные показатели развития экономики в РФ, %, г/г

Наименование показателя	2019	В % к 2018	Декабрь 2019	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 в % к 2017	Декабрь 2018 в % к	
							Декабрю 2017	Ноябрю 2018
Валовой внутренний продукт, млрд. руб.	78675,6[1)]	l01,1[2)]				102,1[2)]		
Индекс промышленного производства[4)]		102,4		102,1	108,9	102,9	102,0	107,0
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	33532,1	101,6	3474,4	101,9	118,3	102,8	102,7	118,8
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	10093,4	99,1	904,2	98,7	104,7	101,4[9)]	100,1[9)]	104,9[9)]
Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США[10)]	609,1[5)]	96,9[6)]	58,6[5)]	95,3[7)]	96,7[8)]	118,6[6)]	110,9[7)]	98,0[8)]
в том числе: экспорт товаров	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3	97,5
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	*96,6*	99,0
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	11458,7[1 1)]	100,7[2)]				105,1[2)]		
Индекс потребительских цен		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы[12)]		100,8				100,1		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[12)]:	46131[5)]	107,2[6)]	4628[5)]	106,3[7)]	99,4[8)]	110,3[6)]	108,2[7)]	100,5[8)]
номинальная, рублей								
реальная		102,5[6)]		102,7[7)]	99,1[8)]	107,4[6)]	104,2[7)]	100,0[8)]
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,5[13), 14)]	94,7	3,5[13)]*	93,9	99,0	92,2	95,4	101,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,7[14)]	102,7	0,7	99,7	104,1	87,4	89,4	104,9

1) *Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка).*
2) *Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.*
3) *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".Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020года.*
4) *Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно.*
5) *Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.*
6) *Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.*
7) *Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.*
8) *Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.*
9) *В фактически действовавших ценах.*
10) *Данные за январь-сентябрь 2019 года.*
11) *Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).*
12) *Предварительные данные.*
13) *В среднем за месяц.*

Источник: данные Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru)

Динамика изменения показателей по итогам января-декабря 2019/2018гг. в сопоставимых ценах:

- положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: с -0,2 до +4,1%;
- снижение темпов роста (ухудшение показателей):
- индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с +3,2% до +1,9%,
- производства промышленной продукции: с +2,9 до +2,4%,
- объема грузооборота: с +2,8 до +0,7%,
- внешнеторгового оборота: с +19,5 до -3,1% (при значительном профиците +12,4 млрд. долл. США в месяц),
- оборота розничной торговли: с +2,8 до +0,5%,
- объема платных услуг населению: с +1,4 до -0,8%,
- инвестиций в основной капитал: с +5,1 до +0,7%,
- реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции): с +7,7 до +2,5%.
- уровень безработицы по методологии Международной организации труда в ноябре составил 4,6%

Ключевая ставка Банка России с 16.12.2019г. - 6,25% годовых.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам декабря 2019/2018гг. составила +3,0%.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.12.2019 г. составили 63,85 трлн. руб. (+18,9% к 01.01.2018г., +5,2% к 01.01.2019), в том числе депозиты физических лиц – 29,6 трлн. руб. (+13,8% к 01.01.2018г., +4,0% к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям на 01.12.2019 года: – 34,06 трлн. руб. (+12,8% по сравнению с 01.01.2018г, +2,1% к 01.01.2019г.), в т. ч. просроченная задолженность - 2,677 трлн. руб. (7,9% от задолженности).

Кредиты физическим лицам - 17,475 трлн. руб. (+43,5% к 01.01.2018г., +17,3% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная задолженность - 0,783 трлн. руб. (+4,5 % от задолженности).

Суммарная задолженность организаций по обязательствам на конец октября 2019г. составила 115 575,0 млрд рублей (+8,1% 2019/2018), из неё просроченная – 4 627,8 млрд рублей - 4,0% от общей суммы задолженности (рост за год +16,8% 2019/2018). Рост задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам.

Такая в целом негативная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний, может отрицательно отразится на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

Рост реальной среднемесячной заработной платы снизился с +7,7% в январе-октябре 2018 г. до +2,5% в январе-октябре 2019 г., что предполагает ухудшение перспектив спроса населения.

Развивается транспортная и инженерная инфраструктуры: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента.

Наиболее значимые объекты, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации, запланированные к вводу в действие в 2019-2025 годах:

- газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),

- газопровод «Северный поток-2» (ввод был запланирован на декабрь 2019 г., но сроки перенесены на 2020 год из-за американских санкций на швейцарского субподрядчика),

- газопровод «Турецкий поток» (введён в эксплуатацию 08.01.2020 г.),

- железнодорожная часть Крымского моста (введён 23.12.2019 г.),

- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции (пуск намечен на январь 2020г.),

- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён в 2019 году),

- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),

- Амурский газоперерабатывающий завод в г. Свободный (будет извлекать из природного газа сопутствующие метану газы: этан, пропан, бутан и другие более тяжёлые фракции углеводородов, а также гелий),

- «Запсибнефтхим» в Тобольске – крупнейший нефтехимический проект России (сейчас ведутся пусконаладочные работы),

- «Арктик СПГ-2» мощностью 19,8 млн. т. сжиженного природного газа в год,

- «Ямал СПГ (4-я очередь),

- Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь),

- Тайшетский алюминиевый металлургический завод,

- Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень),

- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

ВВП РФ (в сопоставимых ценах) после существенного снижения в период 2014-2016 гг. показывал незначительный рост в 2017-2019 годах. Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к обвальному падению производства многих отраслей экономики, если централизовано не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости была причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 г. (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский

спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости.

8.5 Анализ рынка из сегмента рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

8.5.1 Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2019 года

Предложение

В 2019 г. совокупный объем предложения на московском офисном рынке достиг 16,8 млн кв. м офисных площадей. 26%, или 4,43 млн кв. м , относятся к площадям класса А, 74%, или 12,34 млн кв. м, – к классу В. Годовой объем ввода офисов составил по итогам 2019 года 381 тыс. кв. м, что оказалось втрое больше результата 2018 года, когда на рынок было выведено всего 125 тыс. кв. м площадей. Постепенно растущий спрос на офисы стимулирует девелоперов к выводу на рынок своих проектов, покрывая возросшие потребности в офисных площадях в ключевых деловых районах города.

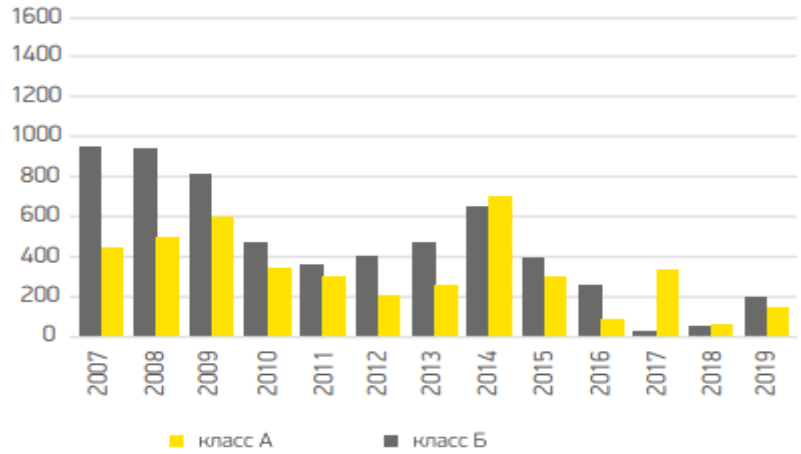
Крупнейшими объектами, вышедшими на рынок, стали «Искра-Парк» на Ленинградском проспекте (Класс А, 55 596 кв. м офисных площадей), «Стратос» вблизи инновационного центра «Сколково» (Класс А, 41 200 кв. м) и «Верейская Плаза IV» (Класс В, 40 000 кв. м). Несмотря на возросшие объемы ввода, достигнутый уровень все еще существенно ниже наблюдаемого поглощения офисов, что позволяет доле свободных площадей продолжить снижение.

Наибольший уровень вакантности офисов для обоих классов до сих пор наблюдается в зоне в пределах МКАД, доля свободных офисов по итогам года составила там в классе А 28,3%, в классе В – 15,3%.

Несмотря на ожидаемый прирост предложения в отдельных локациях города, в зоне Бульварного кольца новых проектов не ожидается, а значит, текущие занятые помещения будут оставаться такими еще долгое время. Дисбаланс спроса и предложения в таких локациях, формировавшийся на протяжении нескольких лет, создал, по сути, идеальную ситуацию для арендодателей, которые могут диктовать свои условия в силу текущей конъюнктуры рынка. Компания-арендатор, занимающая крупный офис внутри Бульварного кольца, не сможет найти альтернативу для переезда, более того, такую альтернативу уже сложно найти и в зоне БК–СК, а значит, по окончании сроков аренды они будут вынуждены либо подстраиваться под условия текущих арендодателей, либо перемещаться за пределы Садового кольца.

Несмотря на существенное увеличение объемов нового предложения, на рынке сохранилась тенденция переносов сроков ввода объектов. Ряд проектов, заявленных к вводу в эксплуатацию в 2019 г., перенесен на 2020 г. Среди новых объектов только три располагается в ЦАО: бизнес центр «Новый Балчуг», офисное здание «Sky House» на территории жилого комплекса бизнес парк «Рассвет» (реконструкция нескольких корпусов). Также один объект был введен на территории ММДЦ «Москва-Сити» – 2-я фаза многофункционального комплекса «ОКО».

Рисунок 8-4 Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. кв. м



Источник информации: Аналитическая статья: https://www.ilm.ru/sites/default/files/2020-02/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_moskvy_4_kv_2019_for_email_2.pdf

Все остальные опции нового предложения расположены за пределами ТТК. При этом не только в традиционно популярных локациях на западе, юго-западе и северо-западе Москвы, но и в других округах. Например, на юго-востоке Москвы, субрынке, который ранее пользовался наименьшим спросом среди арендаторов, было введено 2 объекта: бизнес центры «10» на Рязанском проспекте и «РТС Волгоградский».

Такие изменения связаны как с ограниченным предложением качественных офисов в пределах Садового кольца и ММДЦ «Москва-Сити», так и с улучшением транспортной доступности некоторых субрынков благодаря строительству МЦК, новых станций метро и транспортных развязок.

В условиях дефицита качественных офисных предложений, особенно среди крупных площадей, со стороны арендаторов все больше растет интерес к новым объектам. Часть объектов, вышедших на рынок в 3-4 кварталах года, на момент ввода была уже частично или полностью реализована. Такая же картина наблюдается в бизнес центрах, ожидаемых к вводу в начале 2020 г. В ближайшие годы на рынок может вернуться практика заключения предварительных договоров аренды.

Объем строящихся проектов, ввод которых запланирован на 2020 г., сохранится на текущем уровне и составит около 400 тыс. кв. м. Причем наибольшее количество анонсированных объектов относится к классу А. Также стоит отметить все более растущий интерес девелеперов к строительству многофункциональных комплексов и центров, когда помимо офисной части и сопутствующей торговой инфраструктуры на нижних этажах, в составе комплекса располагается полноценная торговая галерея или торговый центр, общественные пространства, а также жилая часть, которая может включать апартаменты, гостиницу.

Спрос

С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, увеличился на 493 тыс. кв. м. По сравнению с прошлым годом, объемы несколько меньше, чистое поглощение снизилось на треть. Однако, это снижение показателя, в первую очередь, связано с увеличением темпов нового строительства в 2019 г., тогда как в прошлом году строительная активность была крайне низка.

Лидерами в структуре спроса по итогам года оказались банки компаний финансового сектора, на которые совокупно пришлось 34% в структуре объема сделок против 12% в 2018. Среди крупнейших сделок этого года с компаниями данного сегмента – BTS-проект

для «Райффайзенбанка» в «Нагатино i-Land» (34 000 кв.м), приобретение «Альфа-Банком» бизнес-центра «Немецкий Центр» (24 585 кв.м), а также покупка «Газпромбанком» дополнительных площадей в рамках проекта «Аквамарин III» (18 759 кв.м).

Стоит отметить, что компании этого сектора являются наиболее активными покупателями: в пятерке крупнейших сделок с этим сектором лишь одна является сделкой аренды.

На втором месте расположились компании сектора телекоммуникации и технологии с долей в структуре спроса 19%, которая не изменилась по сравнению с 2018 годом. Первые две крупнейшие сделки в этом сегменте принадлежат компании «Яндекс», которая арендовала 15 836 кв. м в «Лотте Плаза» на Новинском бульваре для «Яндекс.Маркета», а также 14 892 кв. м в первой фазе «ОКО».

На третьем месте расположились компании производственного сектора, чья доля составила 15% против 12% годом ранее.

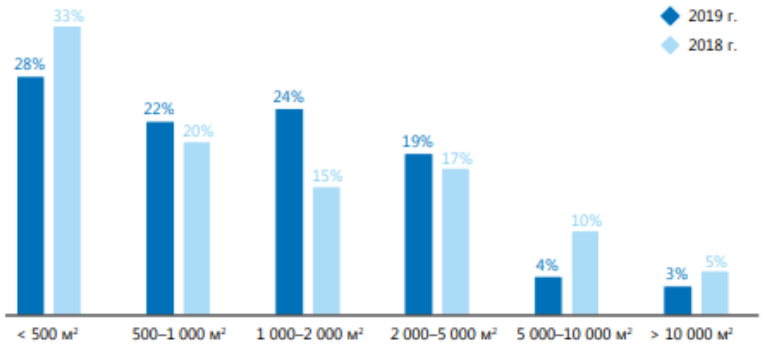
Рисунок 8-5 Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в 2019 г.

Компания	Объем сделки, м²	Тип сделки	Класс	Офисное здание
Райффайзенбанк	34 000	Покупка	A	Нагатино i-Land
Газпромбанк	18 759	Покупка	A	Аквамарин III
Яндекс.Маркет	15 836	Аренда	A	Лотте Плаза
Росбанк	15 415	Аренда	B	ОКО Фаза II
S.O.K.	8 679	Аренда	A	ВТБ Арена Парк
WeWork	8 466	Аренда	A	Imperial Plaza
ARKS	8 203	Аренда	B	Газойл Плаза
Huawei Technologies	7 789	Аренда	A	Смоленский Пассаж Фаза II

Источник: Аналитическая статья https://extpic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/199/report.pdf

В 2019 году произошли заметные изменения в структуре спроса по размеру офисного блока. Доля блоков размером 2 000– 5 000 кв. м осталась без изменений на уровне 19%, доля блоков 5 000 –10 000 кв. м выросла на 1 п. п. – до 7%, а для сегмента свыше 10 000 кв. м доля составила, как и в 2018 году, 3%. При этом произошло снижение в сегментах 1 000–2 000 кв. м (17% против 23% в 2018 году) и 500–1 000 кв. м (19% против 22% в 2018 году). Данное снижение было обусловлено ростом сегмента небольших офисных блоков (до 500 кв. м), связанное в основном с ростом количества сделок в гибких рабочих пространствах – коворкингах и сервисных офисах.

Рисунок 8-6 Распределение количества сделок с офисной недвижимости по размеру офисного блока по аренде и продаже офисных площадей в Москве в 2019 г.



Источник: Аналитическая статья https://extpic.kf.expert/lenta/analytics/prod/0/199/report.pdf

Коммерческие условия

По итогам года средневзвешенный показатель ставки аренды в классе А составил 24 991 руб./кв. м /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Таким образом, к концу 2018 года зафиксировано снижение на уровне 0,8%. Такая коррекция связана в первую очередь с вымыванием наиболее качественных и дорогих офисных блоков в центральных деловых зонах города: предложение в этом классе теперь в большей степени формируется офисными центрами, расположенными в нецентральных локациях, где ставки аренды ниже, чем, например, в зоне Бульварного кольца.

В классе В, напротив, наблюдался небольшой рост: средневзвешенная ставка аренды в этом классе составила по итогам года 16 820 руб./ кв. м /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Годовой рост показателя зафиксирован на уровне 13%. В 2019 году наблюдалась динамика ставки аренды в классе В, схожую с той, которая была в 2018 году в классе А, когда снижающаяся доступность офисов этого класса в центре города позволила собственникам многих объектов существенно увеличить ставки аренды.

Выросшие ставки и активное поглощение наиболее качественных офисов сместили вектор спроса на менее качественные, но расположенные в тех же центральных локациях города объекты класса В. Таким образом, пик роста в классе В пришелся на 2019 год. В классе А среди деловых зон города наиболее активный рост наблюдался в зоне БК-СК и СК-ТТК – 8% и 15% соответственно. В классе В отложенный рост вылился в существенный подъем средних уровней в отдельных локациях города: например, внутри Бульварного кольца показатель вырос на 24%.

Низкие объемы свободных площадей внутри Садового кольца продолжат смещение спроса в нецентральные локации, где ожидается рост ставок в будущем году.

В 2019 году наблюдался рост активности пользователей офисов по предварительной аренде и покупке помещений, что является главным изменением в практике рынка. Другие типовые условия не изменились.

Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему находится в диапазоне 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти. 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.

Выводы и прогноз развития

Период низких ставок аренды и уникальных недорогих предложений офисных блоков заканчивается. Офисный рынок недвижимости Москвы переходит в стадию роста. Особенно это заметно на примере наиболее ликвидных деловых районов Москвы, которыми являются Павелецкий и Белорусский деловые районы.

Наиболее востребованные районы Москвы – Павелецкий, Белорусский, офисные центры вдоль Ленинградского и Ленинского проспектов, а также в «Москва Сити».

Спрос на бизнес-центры, расположенные ближе к районам МКАД, остается невысоким, оставаясь в пределах 5–10% от всего объема сделок. В результате этого снижение доли вакантных площадей в данных бизнес-центрах будет минимальным и роста ставок аренды не ожидается.

8.5.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже и аренда офисных объектов класса «В» в г. Москва

Анализ продаж

Обзор рынка зданий офисного назначения является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

Оценщик приводит фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки при их фактическом использовании, без анализа альтернативных вариантов их использования.

В пределах выбранного сегмента обычно рассматриваются следующие присущие офисной недвижимости ценообразующие факторы:

- Передаваемые права.
- Наличие обременений (ипотека, арест, долгосрочная аренда).
- Местоположение (как составной фактор).
- Площадь помещений (эффект масштаба).
- Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание).
- Класс объекта.
- Функциональное назначение объекта.
- Состояние внутренней отделки.

Основные характеристики предлагаемых к продаже зданий офисного назначения с указанием источников информации приведены в таблице ниже.

Параметры поиска:

- местоположение – г. Москва в районе СВАО или соседние округа;
- тип объекта, его назначение – отдельно стоящие здания офисного назначения с учетом прав на земельный участок под зданием;
- класс объекта – «В»;
- площадь строений – более 1 000 кв. м;
- актуальность на дату оценки.

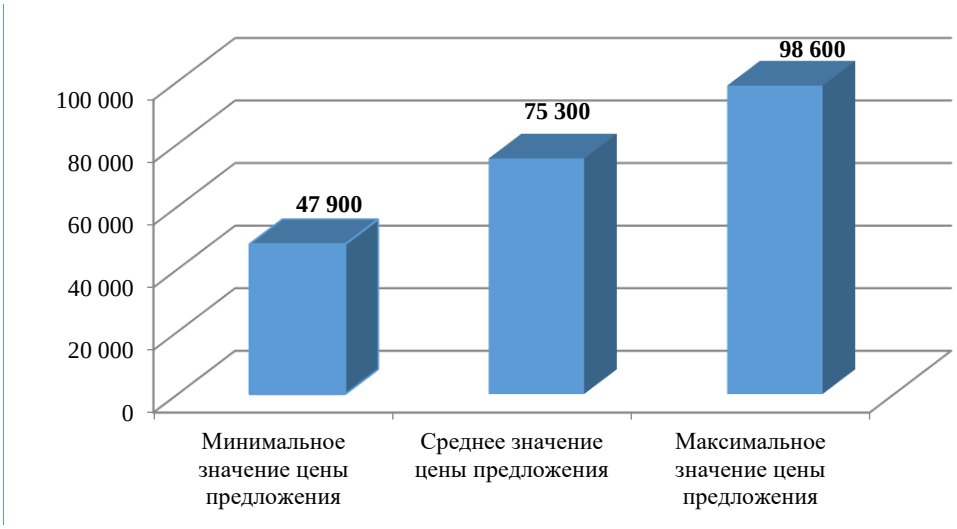
Таблица 8-1 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже зданий офисного назначения класса «В» в г. Москве

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес расположения	Удаленность от станции метро	Общая площадь земельного участка,	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Ссылка на источник в сети Интернет
1	ОСЗ офисного назначения класса В	г. Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дмитровское ш., 100С3	более 15 мин. пешком	1 000,0	2 300,0	120 000 000	52 174	https://www.cian.ru/sale/commercial/212445361/
2	ОСЗ офисного назначения класса В	Москва, САО, р-н Головинский, Нарвская ул., 23	от 10 до 15 мин. пешком	1 367,0	2 002,5	170 000 000	84 894	https://www.cian.ru/sale/commercial/226839192/
3	ОСЗ офисного назначения класса В	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Поморская ул., 5А	от 10 до 15 мин. пешком	6 054,0	6 160,0	295 000 000	47 890	https://www.cian.ru/sale/commercial/203367631/
4	ОСЗ офисного назначения класса В	Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 60	от 5 до 10 мин. пешком	9 000,0	15 207,0	1 500 000 000	98 639	https://www.cian.ru/sale/commercial/220702936/
5	ОСЗ офисного назначения класса В	Москва, САО, р-н Левобережный, Ленинградское ш., 59	от 10 до 15 мин. пешком	20 552,0	9 321,0	799 920 000	85 819	https://www.cian.ru/sale/commercial/208923689/
6	ОСЗ офисного назначения класса В	г. Москва, ул. Б. Новодмитровская , д.23, стр. 6	от 5 до 10 мин. пешком	1 492,0	3 649,2	355 777 500	97 495	https://www.cian.ru/sale/commercial/156470488/
7	ОСЗ офисного назначения класса В	г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 53	от 10 до 15 мин. пешком	4 816,0	4 396,1	395 000 000	89 852	https://zdanie.info/2385/2400/object/19847
8	ОСЗ офисного назначения класса В	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Староалексеевская ул., 7	от 5 до 10 мин. пешком	2 700,0	2 100,0	150 000 000	71 429	https://zdanie.info/2385/2400/object/85135
9	ОСЗ офисного назначения класса В	Москва, САО, р-н Сокол, Ленинградский просп., 80 к66	от 5 до 10 мин. пешком	2 600,0	15 006,1	745 000 000	49 646	https://zdanie.info/2386/2475/object/353007
	Минимальное значение цены предложения						***47 900***	
	Максимальное значение цены предложения						***98 600***	
	Среднее значение цены предложения						***75 300***	

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон цен предложения объектов-аналогов, приведенных в таблице выше, представлен на графике ниже.

Рисунок 8-7 Диапазон цен предложения офисных зданий объектов-аналогов класса «В», расположенных в районе расположения оцениваемых объектов или в соседних районах, руб./кв. с учетом НДС



Источник: анализ и расчеты Оценщика

Таким образом, при определении стоимости объекта оценки главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- близость аналогов к району расположения оцениваемого объекта;
- площадь здания;
- объем передаваемых прав на улучшения и земельный участок под зданием.

Анализ аренды помещений

Основные характеристики предлагаемых в аренду помещений офисного назначения с указанием источников информации приведены в таблице ниже.

Параметры поиска:

- местоположение – г. Москва в районе СВАО или соседние округа;
- тип объекта, его назначение – офисные блоки в офисных центрах;
- класс объекта – «В»;
- вид договора – договор аренды;
- актуальность на дату оценки.

Таблица 8-2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по аренде помещений офисного назначения класса «В» в районе расположения оцениваемых объектов

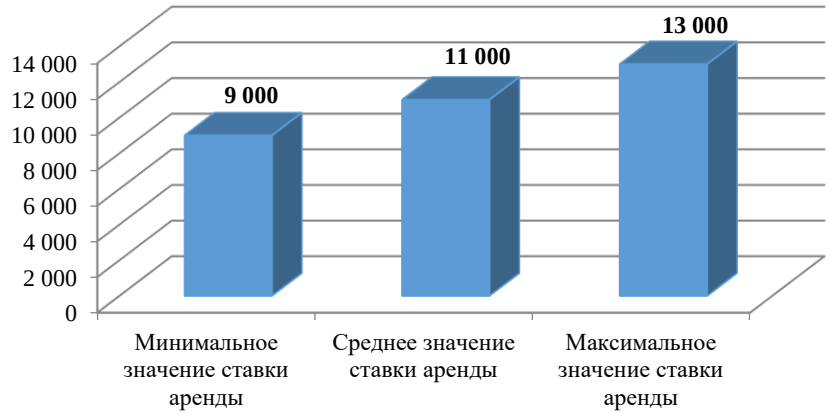
№ п/п	Тип недвижимости	Адрес расположения	Удаленность от станции метро	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв.м.в год (с НДС)	Ссылка на источник в сети Интернет
1	Офисный блок в здании бизнес-центра класса В	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Березовая аллея, 5А	более 15 мин. пешком	128,0	13 000,0	https://www.cian.ru/rent/commercial/226836763/
2	Офисный блок в здании бизнес-центра класса В	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 35С1	более 15 мин. пешком	277,0	9 000,0	https://www.cian.ru/rent/commercial/227011364/
3	Офисный блок в здании бизнес-центра класса В	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Высоковольтный проезд, 1С49	более 15 мин. пешком	303,0	11 000,0	https://www.cian.ru/rent/commercial/223507213/

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес расположения	Удаленность от станции метро	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв.м .в год (с НДС)	Ссылка на источник в сети Интернет
4	Офисный блок в здании бизнес-центра класса В	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к2	более 15 мин. пешком	262,0	10 000,0	https://www.cian.ru/rent/commercial/224359125/
5	Офисный блок в здании бизнес-центра класса В	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Новгородская ул., 1	от 10 до 15 мин. пешком	1 403,0	12 000,0	https://www.cian.ru/rent/commercial/226559947/
	Минимальное значение ставки аренды				***9 000***	
	Максимальное значение ставки аренды				***13 000***	
	Среднее значение ставки аренды				***11 000***	

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон ставок аренды для объектов-аналогов, приведенных в таблице выше, представлен на графике ниже.

Рисунок 8-8 Диапазон предложений по аренде объектов офисного назначения класса В, руб./кв. м/год с НДС



Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон ставок аренды на помещения офисного назначения, расположенные в офисных бизнес-центрах класса В в районе расположения оцениваемого объекта, варьируется от 9 000 до 13 000 руб./кв. м/год с учетом НДС, в зависимости от местоположения, состояния отделки, структуры арендной ставки и других факторов.

Таким образом, при определении ставки аренды оцениваемых объектов офисного назначения, главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- площадь помещений в аренду – площадь более 100 кв. м;
- состав помещений – отдельный офисный блок или этаж, в составе основных и вспомогательных помещений;
- класс и назначение здания, в котором располагаются помещения;
- уточненные данные по структуре формирования ставки аренды (включены в ставку эксплуатационные расходы и оплачиваются отдельно сверх фиксированной ставки аренды).

8.5.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже и аренде помещений свободного назначения в СВАО г. Москвы

Анализ продаж

Обзор рынка помещений свободного (офисно-торгового) назначения является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

Оценщик приводит фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки при их фактическом использовании, без анализа альтернативных вариантов их использования.

В пределах выбранного сегмента обычно рассматриваются следующие присущие офисно-торговой недвижимости ценообразующие факторы:

- Передаваемые права.
- Наличие обременений (ипотека, арест, долгосрочная аренда).
- Местоположение (как составной фактор).
- Площадь помещений (эффект масштаба).
- Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание).
- Класс объекта.
- Функциональное назначение объекта.
- Состояние внутренней отделки.

Основные характеристики предлагаемых к продаже помещений свободного назначения с указанием источников информации приведены в таблице ниже.

Параметры поиска:

- местоположение – г. Москва, район расположения объекта оценки (СВАО);
- тип объекта, его назначение – встроенные помещения свободного назначения;
- класс объекта – «С»;
- этаж расположения в здании;
- вид договора – договор продажи;
- актуальность на дату оценки.

Таблица 8-3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже помещений свободного назначения класса «С» в районе расположения оцениваемого объекта

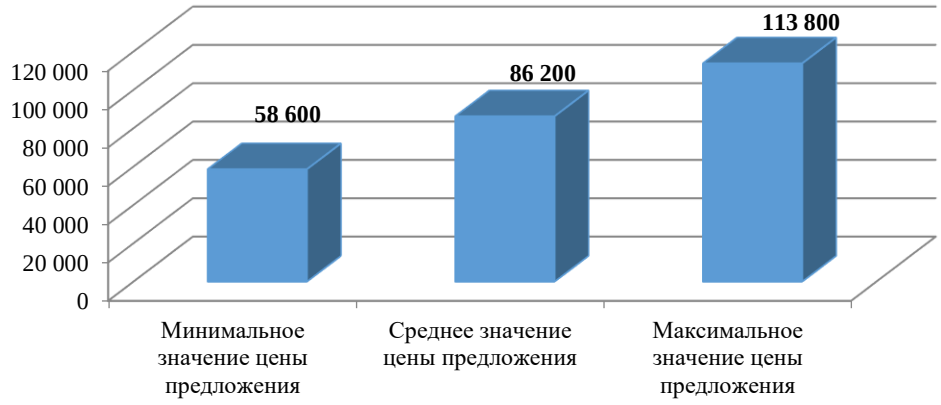
№ п/п	Тип недвижимости	Адрес расположения	Удаленность от станции метро	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. (с НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с НДС)	Ссылка на источник в сети Интернет
1	Встроенное помещение свободного назначения	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Римского-Корсакова, 14	от 10 до 15 мин. пешком	331,3	25 450 000	76 819	https://www.cian.ru/sale/commercial/161484140/
2	Встроенное помещение свободного назначения	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 14к1	от 10 до 15 мин. пешком	122,0	11 000 000	90 164	https://www.cian.ru/sale/commercial/227032504/
3	Встроенное помещение свободного назначения	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молодцова, 25, корп. 2	более 15 мин. пешком	172,9	12 900 000	74 610	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_172.9_m_1875435174

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес расположения	Удаленность от станции метро	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. (с НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с НДС)	Ссылка на источник в сети Интернет
4	Встроенное помещение свободного назначения	Москва, СВАО, Новгородская ул., 5к1	от 10 до 15 мин. пешком	124,7	12 405 000	99 479	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_124.7_m_1845181159
5	Встроенное помещение свободного назначения	Москва, СВАО, Полярная ул., 30к3	более 15 мин. пешком	61,5	7 000 000	113 821	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_61.5_m_1870456348
6	Встроенное помещение свободного назначения	Москва, Керамический проезд, 49к1	от 10 до 15 мин. пешком	106,0	10 600 000	100 000	https://realty.yandex.ru/offer/3859923286793118721/
7	Встроенное помещение свободного назначения	Москва, СВАО, Путевой проезд, д 2	более 15 мин. пешком	1 416,0	83 000 000	58 616	https://realty.yandex.ru/offer/5154725448715687437/
8	Встроенное помещение свободного назначения	Москва, Ленская улица, 2/21, Бабушкински	от 10 до 15 мин. пешком	105,0	8 000 000	76 190	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1485815588
	Минимальное значение цены предложения					***58 600***	
	Максимальное значение цены предложения					***113 800***	
	Среднее значение цены предложения					***86 200***	

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон цен предложения объектов-аналогов, приведенных в таблице выше, представлен на графике ниже.

Рисунок 8-9 Диапазон предложений по продаже помещений свободного назначения, руб./кв. м с НДС



Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон цен на помещения свободного назначения, предлагаемые к продаже, в районе расположения оцениваемого объекта, варьируется от 58 600 до 113 800 руб./кв. м в зависимости от местоположения, состояния отделки и других факторов.

Таким образом, при определении стоимости оцениваемого помещения свободного назначения, главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- тип объекта недвижимости, его назначение и класс;
- линия застройки;
- объем передаваемых прав.

Анализ аренды помещений свободного назначения

Основные характеристики предлагаемых в аренду помещений свободного назначения с указанием источников информации приведены в таблице ниже.

Параметры поиска:

- местоположение – г. Москва в районе СВАО;
- тип объекта, его назначение – встроенные помещения свободного назначения;
- класс объекта – «С»;
- вид договора – договор аренды;
- актуальность на дату оценки.

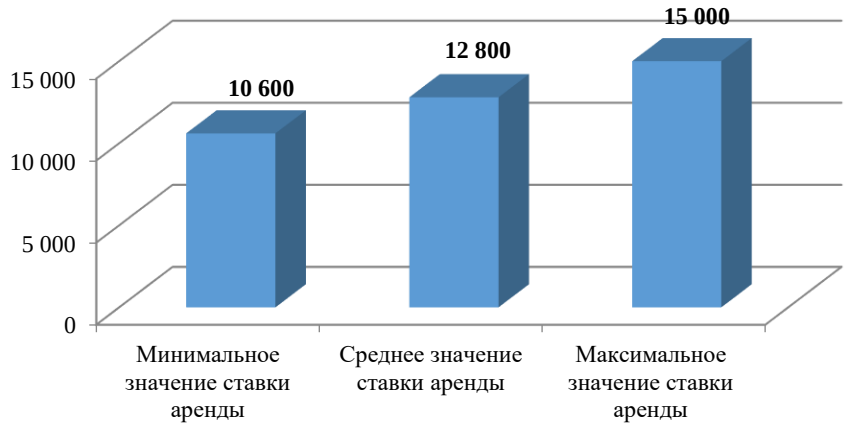
Таблица 8-4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по аренде помещений свободного назначения класса «С» в районе расположения оцениваемого объекта

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес расположения	Удаленность от станции метро	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв.м .в год (с НДС)	Ссылка на источник в сети Интернет
1	Помещения свободного назначения	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 14к3	более 15 мин. пешком	142,0	10 572,0	https://www.cian.ru/rent/commercial/221724447/
2	Помещения свободного назначения	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Мусоргского, 3	от 10 до 15 мин. пешком	65,0	12 000,0	https://www.cian.ru/rent/commercial/217942113/
3	Помещения свободного назначения	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Римского-Корсакова, 18	от 10 до 15 мин. пешком	50,0	14 400,0	https://www.cian.ru/rent/commercial/227124736/
4	Помещения свободного назначения	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Высоковольтный проезд, 1к3	более 15 мин. пешком	136,4	14 952,1	https://www.cian.ru/rent/commercial/202222042/
5	Помещения свободного назначения	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 14к4	от 10 до 15 мин. пешком	124,0	12 000,0	https://www.cian.ru/rent/commercial/225702401/
	Минимальное значение ставки аренды				***10 600***	
	Максимальное значение ставки аренды				***15 000***	
	Среднее значение ставки аренды				***12 800***	

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон ставок аренды для объектов-аналогов, приведенных в таблице выше, представлен на графике ниже.

Рисунок 8-10 Диапазон предложений по аренде помещений свободного назначения класса С, руб./кв. м/год с НДС



Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон ставок аренды на помещения свободного назначения класса С, расположенные в жилых домах в районе расположения оцениваемого объекта, варьируется от 10 600 до 15 000 руб./кв. м/год с учетом НДС, в зависимости от местоположения, состояния отделки, структуры арендной ставки и других факторов.

Таким образом, при определении ставки аренды оцениваемого нежилого помещения свободного назначения, главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- состав помещений – отдельный блок в составе основных и вспомогательных помещений;
- класс и назначение здания, в котором располагаются помещения;
- этаж расположения помещений;
- уточненные данные по структуре формирования ставки аренды (включены в ставку эксплуатационные расходы и оплачиваются отдельно сверх фиксированной ставки аренды).

8.5.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже и аренде помещений офисного назначения в г. Новосибирск

Анализ продаж

Обзор рынка помещений офисного назначения в г. Новосибирск является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

Оценщик приводит фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки при их фактическом использовании, без анализа альтернативных вариантов их использования.

В пределах выбранного сегмента обычно рассматриваются следующие присущие офисной недвижимости ценообразующие факторы:

- Передаваемые права.
- Наличие обременений (ипотека, арест, долгосрочная аренда).
- Местоположение (как составной фактор).
- Площадь помещений (эффект масштаба).
- Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание).
- Класс объекта.
- Функциональное назначение объекта.
- Состояние внутренней отделки.

Основные характеристики предлагаемых к продаже помещений офисного назначения с указанием источников информации приведены в таблице ниже.

Параметры поиска:

- местоположение – г. Новосибирск, Октябрьский район , а именно район расположения оцениваемого объекта;
- тип объекта, его назначение – встроенные помещения офисного назначения в административных зданиях;
- этаж расположения в здании;
- вид договора – договор продажи;

- актуальность на дату оценки.

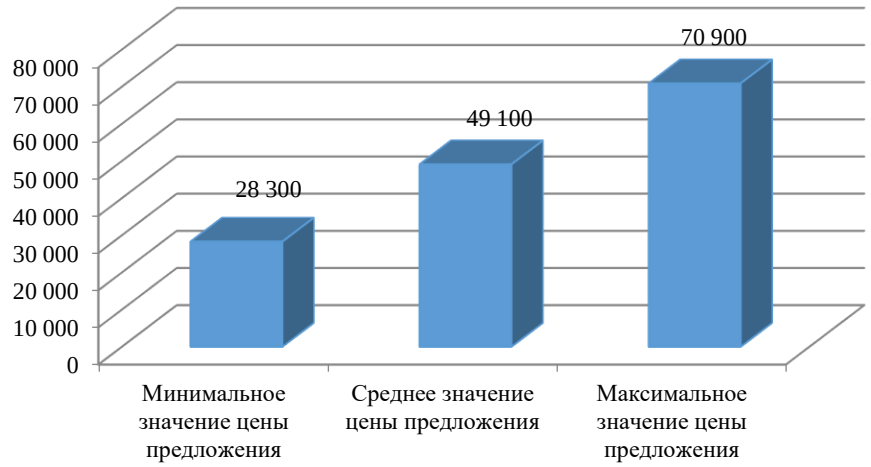
Таблица 8-5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже помещений офисного назначения в Октябрьском районе г. Новосибирска

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес расположения	Удаленность от станции метро	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. (с НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с НДС)	Ссылка на источник в сети Интернет
1	Нежилое офисное помещение в здании класса С	Новосибирск, р-н Октябрьский, ул. Никитина, 20	более 15 мин. пешком	1 012,0	39 900 000,0	39 427	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/216538135/
2	Нежилое офисное помещение в здании класса С	Новосибирск, р-н Октябрьский, ул. Никитина, 20	более 15 мин. пешком	77,5	4 250 000,0	54 839	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/225258309/
3	Нежилое офисное помещение в здании класса С	Новосибирск, р-н Октябрьский, мкр. Восход, ул. Восход, 14/1	от 5 до 10 мин. пешком	110,0	7 800 000,0	70 909	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/225055037/
4	Нежилое офисное помещение в здании класса С	Новосибирск, р-н Октябрьский, мкр. Восход, ул. Восход, 14/1	от 5 до 10 мин. пешком	185,0	8 500 000,0	45 946	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/222366126/
5	Нежилое офисное помещение в здании класса С	Новосибирск, р-н Октябрьский, Большевистская ул., 43	от 5 до 10 мин. пешком	193,0	11 500 000,0	59 585	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/188497435/
6	Нежилое офисное помещение в здании класса С	Новосибирск, р-н Октябрьский, мкр. Никитинский, ул. Тургенева	более 15 мин. пешком	15,6	698 950,0	44 804	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/212789923/
7	Нежилое офисное помещение в здании класса С	Новосибирск, р-н Октябрьский, Большевистская ул., 125	от 5 до 10 мин. пешком	212,0	6 000 000,0	28 302	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/227246874/
	Минимальное значение цены предложения					***28 300***	
	Максимальное значение цены предложения					***70 900***	
	Среднее значение цены предложения					***49 100***	

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон цен предложения объектов-аналогов, приведенных в таблице выше, представлен на графике ниже.

Рисунок 8-11 Диапазон предложений по продаже помещений офисного назначения, руб./кв. м с НДС



Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон цен на помещения офисного назначения, предлагаемые к продаже, в Октябрьском районе г. Новосибирска, варьируется от 28 300 до 70 900 руб./кв. м в зависимости от местоположения, состояния отделки и других факторов.

Таким образом, при определении стоимости оцениваемого помещения офисного назначения, главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- тип объекта недвижимости, его назначение и класс;
- линия застройки;
- объем передаваемых прав.

Анализ аренды помещений офисного назначения

Основные характеристики предлагаемых в аренду помещений офисного назначения с указанием источников информации приведены в таблице ниже.

Параметры поиска:

- местоположение – г. Новосибирск, Октябрьский район;
- состав помещений – отдельный офисных блок в составе основных и вспомогательных помещений;
- класс и назначение здания, в котором располагаются помещения;
- этаж расположения помещений;
- вид договора – договор аренды;
- актуальность на дату оценки.

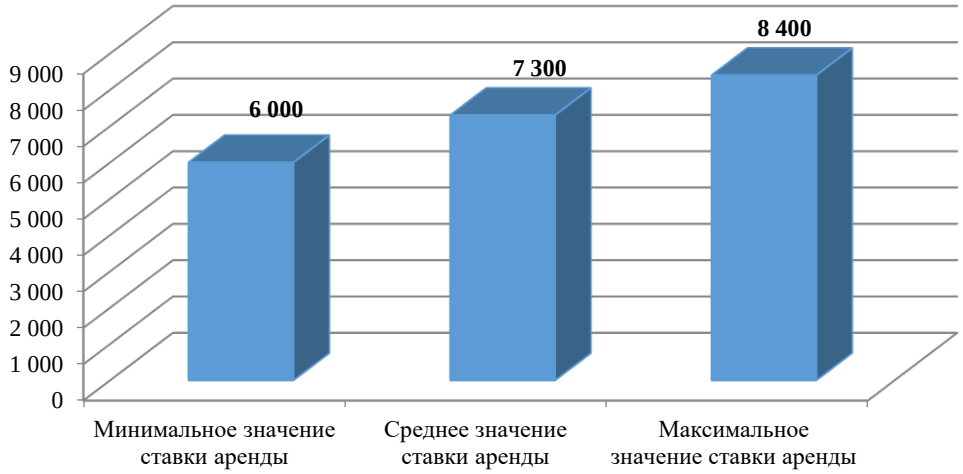
Таблица 8-6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по аренде помещений офисного назначения класса «С» в Октябрьском районе г. Новосибирск

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес расположения	Удаленность от станции метро	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв.м .в год (без НДС)	Ссылка на источник в сети Интернет
1	Помещения офисного назначения	Новосибирск, р-н Октябрьский, ул. Никитина, 20	более 15 мин. пешком	1 012,0	7 200	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/216538135/
2	Помещения офисного назначения	Новосибирск, Октябрьский район, ул. Восход 14/1	от 5 до 10 мин. пешком	264,8	6 000	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/210219324/
3	Помещения офисного назначения	Новосибирск, ул. Серебренниковская 14	от 10 до 15 мин. пешком	350,0	7 800	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/197855511/
4	Помещения офисного назначения	Новосибирск, Октябрьский район, улица Никитина, дом 20	более 15 мин. пешком	59,2	7 200	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_59.2_m_1857659153
5	Помещения офисного назначения	Новосибирск, Октябрьская ул., 42	от 5 до 10 мин. пешком	177,9	8 400	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_177.9_m_1792679076
	Помещения офисного назначения	Новосибирск, Зыряновская улица, 61	от 5 до 10 мин. пешком	186,0	7 000	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_186.0_m_1878701810
	Минимальное значение ставки аренды				***6 000***	
	Максимальное значение ставки аренды				***8 400***	
	Среднее значение ставки аренды				***7 300***	

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон ставок аренды для объектов-аналогов, приведенных в таблице выше, представлен на графике ниже.

Рисунок 8-12 Диапазон предложений по аренде помещений офисного назначения класса С в Октябрьском районе г. Новосибирска, руб./кв. м/год без НДС



Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон ставок аренды на помещения офисного назначения, расположенные в административных помещениях класса С, в районе расположения оцениваемого объекта, варьируется от 6 000 до 7 300 руб./кв. м/год без НДС, в зависимости от местоположения, состояния отделки, структуры арендной ставки и других факторов.

Таким образом, при определении ставки аренды оцениваемого нежилого помещения свободного назначения, главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- состав помещений – отдельный блок в составе основных и вспомогательных помещений;
- класс и назначение здания, в котором располагаются помещения;
- этаж расположения помещений;
- уточненные данные по структуре формирования ставки аренды (включены в ставку эксплуатационные расходы и оплачиваются отдельно сверх фиксированной ставки аренды).

8.5.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже и аренде помещений свободного назначения в г. Хабаровске

Анализ продаж

Обзор рынка помещений свободного (офисно-торгового) назначения является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

Оценщик приводит фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки при их фактическом использовании, без анализа альтернативных вариантов их использования.

В пределах выбранного сегмента обычно рассматриваются следующие присущие офисно-торговой недвижимости ценообразующие факторы:

- Передаваемые права.

- Наличие обременений (ипотека, арест, долгосрочная аренда).
- Местоположение (как составной фактор).
- Площадь помещений (эффект масштаба).
- Тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание).
- Класс объекта.
- Функциональное назначение объекта.
- Состояние внутренней отделки.

Основные характеристики предлагаемых к продаже помещений свободного назначения с указанием источников информации приведены в таблице ниже.

Параметры поиска:

- местоположение – г. Хабаровск, Центральный район, район расположения оцениваемых помещений;
- тип объекта, его назначение – встроенные помещения свободного назначения;
- этаж расположения в здании;
- вид договора – договор продажи;
- актуальность на дату оценки.

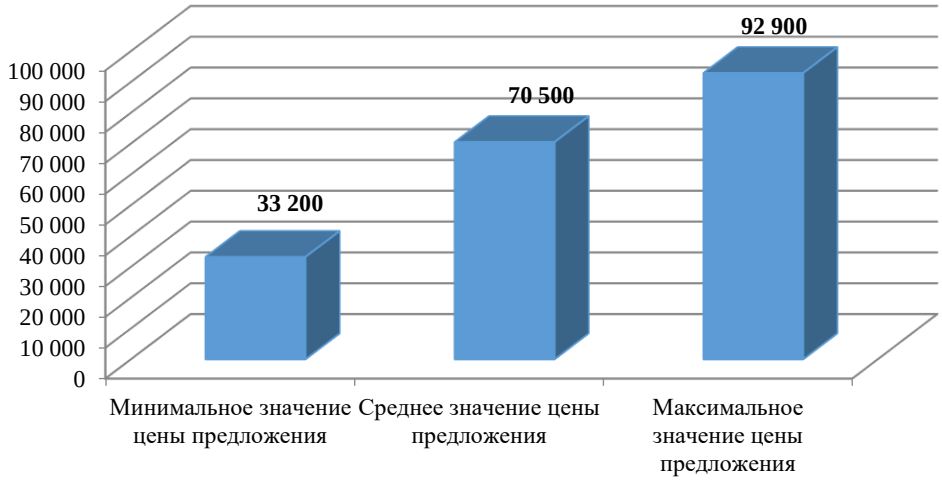
Таблица 8-7 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже помещений свободного назначения класса «С» в Центральном районе г. Хабаровска

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес расположения	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. (с НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с НДС)	Ссылка на источник в сети Интернет
1	Помещение офисного назначения	г. Хабаровск, ул. Льва Толстого, 5	140,0	13 000 000	92 857	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/219141200/
2	Помещение офисного назначения	г. Хабаровск, ул. Дзержинского, 74	100,0	8 280 000	82 800	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/225046175/
3	Помещение офисного назначения	Хабаровск, ул. Запарина, 55	200,0	15 000 000	75 000	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/225415363/
4	Помещение офисного назначения	Хабаровск, р-н Центральный, Уссурийский бул., 24	129,1	9 888 405	76 595	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/220572514/
5	Помещение офисного назначения	Хабаровск, р-н Центральный, ул. Истомина, 14	838,1	50 150 000	59 838	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/220642163/
6	Помещение офисного назначения	Хабаровск, Амурский бул., 3	232,0	7 700 000	33 190	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/225778254/
7	Помещение офисного назначения	Хабаровск, р-н Центральный, ул. Дикопольцева, 10	136,0	10 000 000	73 529	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/218543236/
	Минимальное значение цены предложения				***33 200***	
	Максимальное значение цены предложения				***92 900***	
	Среднее значение цены предложения				***70 500***	

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон цен предложения объектов-аналогов, приведенных в таблице выше, представлен на графике ниже.

Рисунок 8-13 Диапазон предложений по продаже помещений свободного назначения в Центральном районе г. Хабаровска, руб./кв. м с НДС



Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон цен на помещения свободного назначения, предлагаемые к продаже, в Центральном районе г. Хабаровска, варьируется от 33 200 до 92 900 руб./кв. м в зависимости от местоположения, состояния отделки и других факторов.

Таким образом, при определении стоимости оцениваемого помещения свободного назначения, главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- тип объекта недвижимости, его назначение и класс;
- линия застройки;
- этаж расположения;
- объем передаваемых прав.

Анализ аренды помещений

Основные характеристики предлагаемых в аренду помещений свободного назначения с указанием источников информации приведены в таблице ниже.

Параметры поиска:

- местоположение – г. Новосибирск, Центральный район;
- тип объекта, его назначение – встроенные помещения свободного назначения;
- класс объекта – «С»;
- вид договора – договор аренды;
- актуальность на дату оценки.

Таблица 8-8 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по аренде помещений свободного назначения класса «С» в Центральном районе г. Хабаровска

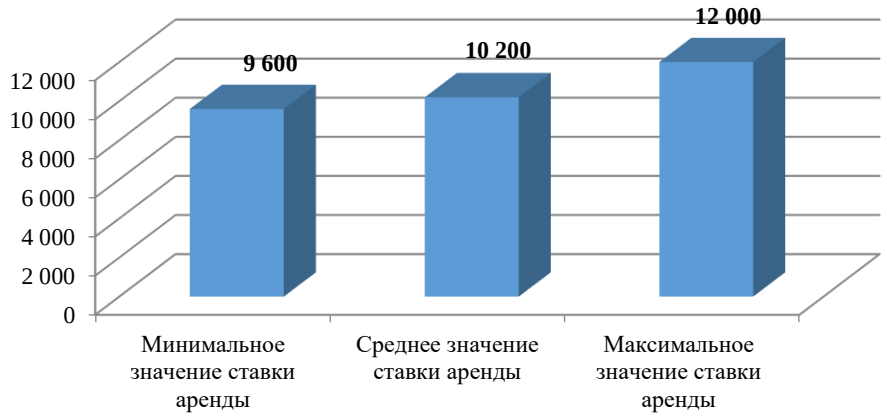
№ п/п	Тип недвижимости	Адрес расположения	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды , руб./кв. м в год (с НДС)	Ссылка на источник в сети Интернет
1	Помещения свободного назначения	Хабаровск, р-н Центральный, ул. Дикопольцева, 26	230,0	12 000	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/223470806/
2	Помещения свободного назначения	Хабаровск, р-н Центральный, ул. Пушкина, 50	259,0	9 591	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/225421226/

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес расположения	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды , руб./кв. м в год (с НДС)	Ссылка на источник в сети Интернет
3	Помещения свободного назначения	Хабаровск, р-н Центральный, Донской пер., 3	88,0	10 227	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/225421215/
4	Помещения свободного назначения	Хабаровск, р-н Центральный, ул. Калинина, 80	118,0	10 170	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/225556295/
5	Помещения свободного назначения	Хабаровск, р-н Центральный, ул. Истомина, 23	170,0	9 600	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/224120497/
6	Помещения свободного назначения	Хабаровск, р-н Центральный, ул. Истомина, 23	203,0	9 600	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/224120572/
7	Помещения свободного назначения	Хабаровск, р-н Центральный, Волочаевская ул., 153	22,0	10 200	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/211029761/
	Минимальное значение ставки аренды			***9 600***	
	Максимальное значение ставки аренды			***12 000***	
	Среднее значение ставки аренды			***10 200***	

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон ставок аренды для объектов-аналогов, приведенных в таблице выше, представлен на графике ниже.

Рисунок 8-14 Диапазон предложений по аренде помещений свободного назначения, расположенных в Центральном районе г. Хабаровска, руб./кв. м/год с НДС



Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон ставок аренды на помещения свободного назначения класса С, расположенные в жилых домах в Центральном районе г. Хабаровска, варьируется от 9 600 до 12 000 руб./кв. м/год с учетом НДС, в зависимости от местоположения, состояния отделки, структуры арендной ставки и других факторов.

Таким образом, при определении ставки аренды оцениваемого нежилого помещения свободного назначения, главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- состав помещений – отдельный блок в составе основных и вспомогательных помещений;
- класс и назначение здания, в котором располагаются помещения;
- этаж расположения помещений;
- уточненные данные по структуре формирования ставки аренды (включены в ставку эксплуатационные расходы и оплачиваются отдельно сверх фиксированной ставки аренды).

8.5.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже жилых квартир в г. Брянск

Обзор рынка жилых квартир является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов жилой недвижимости и агентств, работающих на рынке жилой недвижимости.

Оценщик приводит фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки при их фактическом использовании, без анализа альтернативных вариантов их использования.

В пределах выбранного сегмента обычно рассматриваются следующие присущие жилой недвижимости ценообразующие факторы:

- Передаваемые права.
- Наличие обременений (ипотека, арест, долгосрочная аренда).
- Местоположение (как составной фактор).
- Площадь квартиры (эффект масштаба).
- Этаж расположения.
- Состояние внутренней отделки.

Основные характеристики предлагаемых к продаже жилых квартир с указанием источников информации приведены в таблице ниже.

Параметры поиска:

- местоположение – г. Брянск, район расположения оцениваемой квартиры;
- жилой дом старого фонда;
- этаж расположения - средние;
- количество комнат и площадь квартиры – 2-3х комнатные квартиры площадью до 100 кв. м.;
- вид договора – договор продажи;
- актуальность на дату оценки.

Таблица 8-9 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже жилых квартир в районе расположения оцениваемого объекта

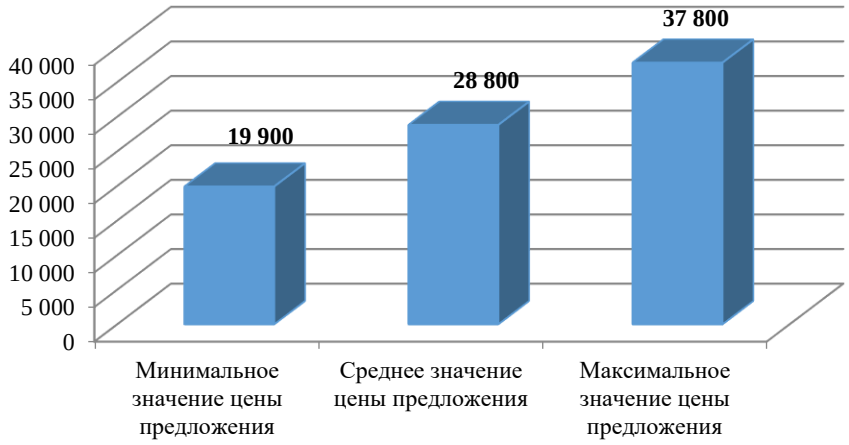
№ п/п	Тип недвижимости	Адрес расположения	Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Ссылка на источник в сети Интернет
1	Жилая 3-х комнатная квартира	Брянск, р-н Советский, ул. Фокина, 13	4 из 4	75,0	1 490 000	19 867	https://bryansk.cian.ru/sale/flat/221221381/
2	Жилая 2-х комнатная квартира	Брянск, р-н Советский, ул. Луначарского, 47	2 из 5	41,0	1 550 000	37 805	https://www.avito.ru/bryansk/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_25_et._1856594455
3	Жилая 2-х комнатная квартира	Брянск, р-н Советский, пр-т Ленина, 24	4 из 5	57,0	1 650 000	28 947	https://www.avito.ru/bryansk/kvartiry/2-k_kvartira_57_m_45_et._1869193947
4	Жилая 2-х комнатная квартира	Брянск, р-н Советский, ул. Фокина, 18	3 из 5	37,9	1 190 000	31 398	https://www.avito.ru/bryansk/kvartiry/2-k_kvartira_37.9_m_35_et._1812341386
5	Жилая 2-х комнатная квартира	Брянск, р-н Советский, Энергетическая ул., 15	1 из 2	40,8	1 250 000	30 637	https://bryansk.cian.ru/sale/flat/226063264/
6	Жилая 3-х комнатная квартира	Брянск, р-н Советский, ул. Горького, 23	3 из 4	78,7	1 800 000	22 872	https://bryansk.cian.ru/sale/flat/223838182/
7	Жилая 3-х комнатная квартира	Брянск, р-н Советский, бул. Гагарина, 22	5 из 5	55,4	1 650 000	29 783	https://bryansk.cian.ru/sale/flat/225633338/
	Минимальное значение цены предложения					***19 900***	

№ п/п	Тип недвижимости	Адрес расположения	Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Ссылка на источник в сети Интернет
	Максимальное значение цены предложения					***37 800***	
	Среднее значение цены предложения					***28 800***	

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон цен предложения объектов-аналогов, приведенных в таблице выше, представлен на графике ниже.

Рисунок 8-15 Диапазон предложений по продаже жилых квартир в г. Брянск, руб./кв. м



Источник: анализ и расчеты Оценщика

Диапазон цен на жилые квартиры старого фонда, предлагаемые к продаже, в районе расположения оцениваемого объекта, варьируется от 19 900 до 37 800 руб./кв. м в зависимости от местоположения, состояния отделки и других факторов.

Таким образом, при определении стоимости оцениваемой жилой квартиры главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- состояние отделки квартиры;
- площадь квартиры;
- объем передаваемых прав.

8.5.7 Анализ основных ценообразующих факторов (элементов сравнения) для объектов недвижимости из сегмента рынка объекта оценки

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, на рынке коммерческой недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов, представлены в таблицах ниже.

Таблица 8-10 Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов		
Передаваемое право	Продажа/Аренда от собственников (их представителей)		
Тип цены (цена предложения/цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка на торг, имеют следующие показатели:		
	Скидка на уторгование цен предложений офисной недвижимости класса А, В	от 10,40%	до 22,10%
	Скидка на уторгование арендных ставок офисной недвижимости класса А, В	от 8,90%	до 19,10%
	Скидка на уторгование цен предложений помещений свободного назначения	от 10,20%	до 22,70%
	Скидка на уторгование арендных ставок помещений свободного назначения	от 8,80%	до 19,90%
Дата сделки, дата предложения	Цены на протяжении 2019 года оставались стабильными, все изменения были в рамках статистической погрешности		

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Условия финансирования и реализации сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки. Нетипичные условия: расчет неденежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки. Финансовые условия являются типичными и рыночными
Назначение объекта	В качестве аналогов подбирались объекты сопоставимого назначения и класса
Местоположение	Фактор местоположения влияет на стоимость объекта недвижимости. Цены на офисные объекты в разных районах Москвы могут существенно отличаться. Как правило: центр – дороже, окраины – дешевле. Диапазон корректировок для объектов-аналогов составил от -0,0 до 14%
Удаленность от станции метро	В большей степени характерно для торговой и офисной недвижимости, и неприменимо для индустриальной. Переход от цен объектов, расположенных до 5 м. п. от ст. м., к ценам объектов, расположенных: • от 5-10 м. п. от ст. м. (в процентах от цен) оценивается корректировкой в (-5%) • от 10-15 м. п. от ст. м. (в процентах от цен) оценивается корректировкой в (-10%) • более 15 м. п. (в процентах от цен) оценивается корректировкой в (-15%)
Линия застройки	При прочих равных условиях цена предложения объекта недвижимости, расположенного на красной линии дороги, больше, чем объекта, расположенного на второстепенной дороге. Диапазон корректировки для объектов-аналогов составляет от 0,73-0,87
Инженерные системы здания	Отсутствие какой-либо инженерной системы удешевляет объект капитального строительства
Корректировка на состояние конструктивных элементов здания	При прочих равных, цена предложения объекта в удовлетворительном и хорошем физическом состоянии, больше, чем объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии
Корректировка на класс объекта	При прочих равных условиях цена предложения/арендная ставка объекта в здании класса «А» или «В», больше, чем объекта в здании класса «С».
Площадь объекта	При прочих равных условиях цена предложения единицы площади в большом помещении меньше, чем в помещении меньшей площади. Зависимость цены от площади объясняется следующим уравнением: y=Soo/Soa^(-K), где К коэффициент торможения для соответствующего типа недвижимости
Наличие и тип парковки	Стоимость здания с офисными помещениями стоит дороже аналогичного здания при наличии подземного паркинга
На состояние отделки	Стоимость здания с качественной отделкой стоит дороже, чем здания с простой отделкой. Корректирующий коэффициент на отделку может составлять коэффициент 1,14.

Источник: анализ и расчеты Оценщика

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (АНЭИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стандарты оценки подчеркивают, что рыночная стоимость - это стоимость при наиболее эффективном использовании объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, то есть наиболее вероятного использования, являющегося:

- ✓ соответствующим требованиям и нормам законодательства;
- ✓ физически возможным;
- ✓ экономически оправданным;
- ✓ финансово осуществимым;
- ✓ в результате которого расчетная величина стоимости оцениваемого имущества будет максимальной.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки. При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости принимаются во внимание: целевое назначение и разрешенное использование земельного участка; типичность застройки и перспективы развития района окружения объекта; основные технические характеристики здания/сооружения, а также существующее и возможное благоустройство.

После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Законодательно разрешенное использование подразумевает, что каждое использование необходимо вначале проверить на предмет того, разрешено ли оно юридически для данного объекта. Общественные и юридические ограничения включают правила зонирования, ограничения на частную инициативу, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

В первую очередь законодательно разрешенное использование ограничено для земельных участков. В соответствии с описанием оцениваемых объектов, земельные участки, на которых располагаются нежилые здания, имеют разрешенное использование для эксплуатации существующих административных зданий.

Информацией о возможном изменении вариантов разрешенного использования земельных участков Оценщик не располагает.

Оцениваемые здания и нежилые помещения коммерческого назначения имеют офисную планировку и предназначены для эксплуатации в качестве помещений офисного или свободного назначения. Таким образом, законодательно разрешенное использование оцениваемого имущества полностью соответствует его текущему использованию.

Использование жилых квартир законодательно не регулируется, поскольку объекты жилого фонда приобретаются, как правило, для личного использования и проживания.

Физически возможное использование - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования, то есть это использование, соответствующее размеру, форме и рельефу земельного участка, а также с учетом установленных ограничений. При этом следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Физически возможное использование земельных участков ограничено законодательно разрешенным, в связи с чем использование, отличающееся от существующего, является невозможным.

Расположенные на оцениваемых участках здания, представляют собой офисные здания, с соответствующими конструктивными и планировочными характеристиками внутренних помещений, оснащенностью инженерными системами и коммуникациями. Использование зданий для других коммерческих целей невозможно, из-за необходимости полной реконструкции текущих конструктивных систем зданий.

Оцениваемые встроенные нежилые помещения также имеют соответствующую для своего текущего назначения планировку помещений и объемно-планировочные решения с внутренней и внешней отделкой.

Исследование *финансовой целесообразности* заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Учитывая указанные выше факторы, единственным вариантом, обеспечивающим максимальную доходность, признается сохранение текущего использования оцениваемых зданий и помещений в качестве их первоначального назначения.

Вывод: принимая во внимания физические характеристики и местоположения оцениваемых объектов, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль для Объекта оценки представляется продолжение его использования в качестве офисных, а также офисно-торговых объектов недвижимости.

Другие варианты использования оцениваемых объектов Оценщиком не рассматривались в соответствии с приведенным выше обоснованием.

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В данном Отчёте целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, являющегося объектом недвижимости. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и метода к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются указанные выше принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определенные методы оценки, представленные в таблице ниже.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки. Ниже в таблице приведено краткое описание методов оценки недвижимого имущества и ограничения по их использованию.

Таблица 10-1 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Затратный подход		
Метод количественного обследования	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объектов в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требует высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Метод разбивки по компонентам	Представляет собой модификация метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требует высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод сравнительной единицы	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объектов оценки (1 кв.м, 1 куб.м, 1 машино-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применим практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости, БУПС – базовые укрупненные показатели стоимости строительства – для Москвы и т.п.). 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
Метод объектов-аналогов	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объектов определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
Метод индексации затрат	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
Сравнительный подход		
Качественные методы оценки		
Метод относительного сравнительного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов 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	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. 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
Метод экспертных оценок		
Количественные методы оценки		
Метод регрессионного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку этого объекта с использованием данных сегмента рынка оцениваемого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. 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
Метод количественных корректировок	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого 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	
Доходный подход		
Метод прямой капитализации	Определение стоимости объекта 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 применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию
Метод дисконтирования денежных потоков	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени
Метод капитализации по расчетным моделям	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем капитализации доходов 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	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения

Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

10.2 Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[4].

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

1) Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования);
2) Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3) Определение прибыли предпринимателя;
4) Определение износа и устареваний;
5) Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6) Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

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;

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. 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.

[4] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1).

10.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. [5]

Наиболее распространенным методом в сравнительном подходе является метод количественных корректировок. 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.

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;

Основные этапы расчёта стоимости при сравнительном подходе методом количественных корректировок:

- Подробное исследование рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки;
- Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки;

---

[5] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1).

- Определение подходящих единиц сравнения;
- Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик);
- Внесение корректировок на выделенные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов;
- Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и расчет величины стоимости объекта оценки.

10.4 Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. [6]

При использовании доходного подхода наиболее распространенными являются метод прямой капитализации дохода и метод капитализации по расчетным моделям.

Расчёт стоимости объекта данными методами включает в себя последовательный расчёт следующих показателей для объекта оценки:

- Ставка арендной платы по оцениваемому объекту, руб./кв.м/год;
- Потенциальный валовой доход от объекта (ПВД), руб./год;
- Действительный валовой доход от объекта (ДВД), руб./год;
- Чистый операционный доход от объекта (ЧОД), руб./год;
- Ставка капитализации по объекту (k), %;
- Стоимость объекта в рамках доходного подхода (С), руб.

Разница между методом прямой капитализации и капитализации по расчетным моделям заключается в том, что в первом указанном методе информация по годовому доходу и ставке капитализации объекта берется с рынка (в основном из данных аналитических исследований соответствующего сегмента рынка объекта оценки), в то время как при использовании второго указанного метода величина годового дохода объекта оценки рассчитывается по расчетным моделям с учётом всех индивидуальных особенностей объекта оценки, а ставка капитализации определяется методом кумулятивного построения.

10.6 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

Оценщик считает необходимым ранжировать подходы к оценке объектов оценки по их возможности применения и надежности с точки зрения результатов, которые будут получены при применении каждого из них.

В соответствии с п.24 ФСО№7 при применении ***затратного подхода*** оценщик должен учитывать следующие положения:

- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как

---

[6] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1).

незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

Согласно п. 24в ФСО №7 затратный подход к оценке недвижимости целесообразно применять в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости. Ввиду достаточного количества рыночной информации об объекте оценки, учитывая особенности объекта оценки, Оценщик принимает решение об отказе расчета рыночной стоимости объекта затратным подходом.

Таким образом, на основании всего вышеперечисленного, Оценщик считает не целесообразным применение затратного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки в составе объектов коммерческой и жилой недвижимости.

Расчет рыночной стоимости объекта с использованием ***сравнительного подхода*** должен базироваться на доступной и достоверной (проверяемой) для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Данная информация, касающаяся сопоставимых объектов, должна обеспечивать возможность проведения полноценного исследования, анализа складывающихся тенденций на конкретных сегментах рынка, к которым можно отнести объект сопоставления информации о совершении сделок и обеспечения доказательности своих выводов.

В рамках сравнительного подхода оценка объектов оценки возможна к применению через стоимость единого объекта недвижимости (далее ЕОН), в который входят объекты оценки – нежилые помещения и земельный участок под ними. Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что, информации о сделках (или о предложениях) по продаже объектов, аналогичных ЕОН объектов оценки, достаточно для проведения расчета.

Наличие сопоставимых данных позволяют применить сравнительный подход к оценке ЕОН объектов оценки, используя метод количественных корректировок с последующим выделением стоимости доли улучшений и стоимости доли земельного участка из стоимости ЕОН (метод распределения для земельного участка).

Таким образом, при расчете рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщик считает возможным и целесообразным использование сравнительного подхода, методом количественных корректировок для оцениваемых объектов коммерческого и жилого назначения.

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

Объект оценки является объектом коммерческой недвижимости, и на дату оценки объект способен генерировать потоки доходов от сдачи в аренду помещений целиком или блоками длительное время, ограниченное сроком жизни объектов.

В рамках доходного подхода оценка объектов оценки возможна к применению через стоимость единого объекта недвижимости (далее ЕОН), в который входит объект оценки – нежилые помещения и земельный участок под ними. Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что, информации о сделках (или о предложениях) по аренде объектов, аналогичных ЕОН объектов оценки, достаточно для проведения расчета. Наличие сопоставимых данных позволяют применить доходный подход к оценке объектов оценки, используя метод прямой капитализации для оцениваемых объектов коммерческого назначения. Для оцениваемой квартиры доходный подход не применяется, поскольку объекты жилого фонда предназначены для собственного постоянного проживания людей, а не использование их в коммерческих целях.

По мнению Оценщика, результаты, полученные методом прямой капитализации, будут существенно более достоверными, так как при расчете данным методом учитываются рыночные показатели из аналитических исследований из сегмента рынка объекта оценки.

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик считает возможным и целесообразным использование доходного подхода для объектов коммерческого назначения, метода прямой капитализации.

11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Методика расчета

Применение метода количественных корректировок для расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости, заключается, в данном случае, в последовательном выполнении следующих действий:

1) Подробное исследование рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект.
2) Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с единым объектом недвижимости (ЕОН), включающим нежилое помещение и земельный участок под ним при его наличии.
3) Определение подходящих единиц сравнения.
4) Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик).
5) Внесение корректировок на выделенные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов.
6) Согласование скорректированных цен единиц сравнения объектов-аналогов и расчет стоимости единого объекта недвижимости.
7) Расчет стоимости объекта оценки путем выделения из стоимости единого объекта недвижимости стоимости прав на земельный участок под оцениваемым объектом при наличии прав на земельный участок.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, состав арендаторов, иные характеристики) не рассматривались, т.к. информация по данным характеристикам в офертах объектов-аналогов отсутствует.

Оценка проводилась также в допущении отсутствия движимого имущества (связанного и не связанного с объектом) в офертах объектов-аналогов, на основании отсутствия прямого или косвенного указания на такое имущество.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных

различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади помещений (руб./кв. м).

11.1 Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1

В состав данного единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп.1, входят участок и здание на нем в составе:

- нежилое здание с КН 77:02:0008008:1046, общей (уточненной) площадью 3 013,2 кв. м;
- право аренды земельного участка с КН 77:02:0008008:1, общей площадью 1 181,0 кв. м, выделенный для эксплуатации существующего нежилого здания.

11.1.1 Подбор объектов-аналогов

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения коммерческих зданий и помещений из следующих источников: ЦИАН (www.cian.ru), Авито, https://realty.yandex.ru/ и др. На рынке выявлено достаточно сопоставимых предложений офисных зданий и помещений в г. Москва, в той или иной степени схожих с оцениваемым бизнес-центром (раздел 8.5.2 Отчета).

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала и является актуальной. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Главным критерием для отбора объектов-аналогов являлись цены предложения, лежащие в наиболее близком ценовом диапазоне к средней цене предложения, а также критерии, приведенные в раздел 8.5.2 настоящего Отчета.

Для расчетов Оценщик выбирал 3-и объекта-аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом капитального строительства, которые относятся к одному с объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая исследуемый, ценообразование по каждому из указанных факторов признано Оценщиком единообразным.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а также их описание приведены ниже в расчетной таблице.

Таблица 11-1 Краткая характеристика объектов-аналогов и объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах[7]

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Отличие цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение

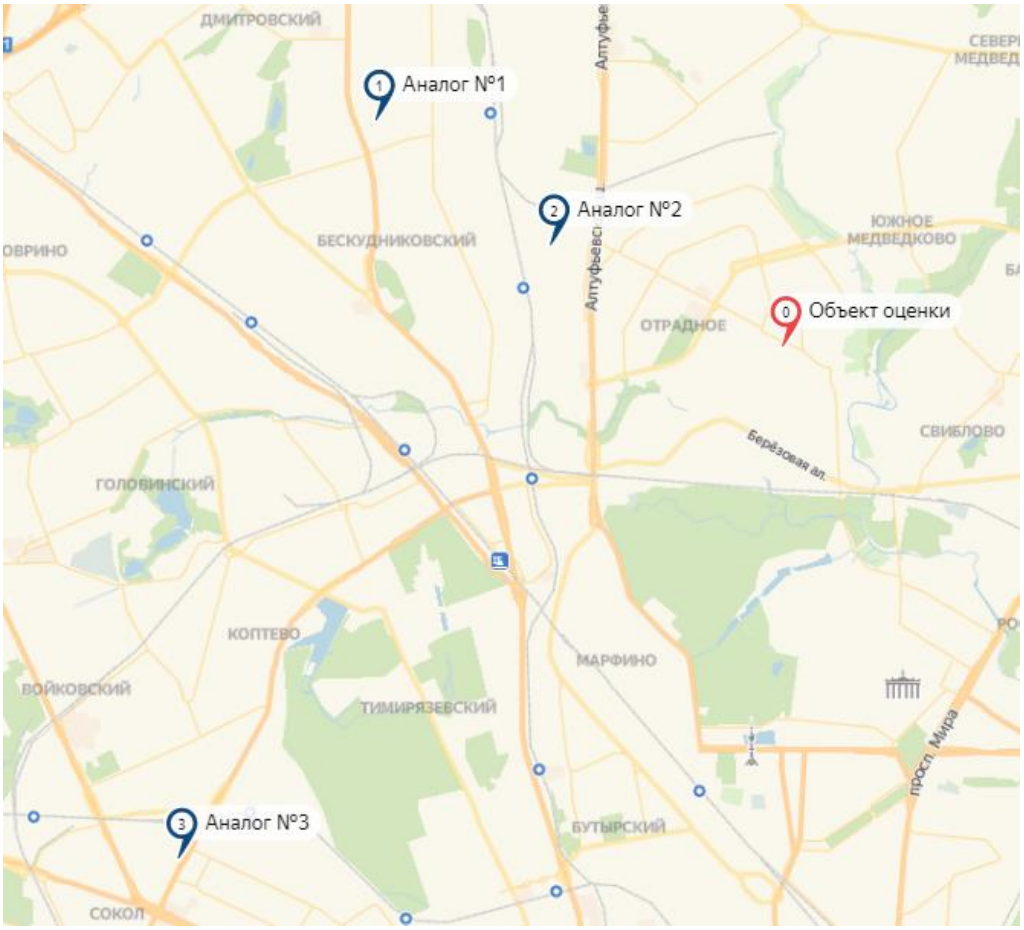
[7] Дополнительные характеристики объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов.

Характеристики	**Оцениваемый объект**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Дата предложения	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Адрес расположения	г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1	г. Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дмитровское ш., 100С3	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Поморская ул., 5А	Москва, САО, р-н Сокол, Ленинградский просп., 80 к66
Административный округ и зона расположения	СВАО после ЧТК	САО после ЧТК	СВАО после ЧТК	САО до ЧТК
Станция метрополитена, МЦК или МЦД	Отрадное	Селигерская	Дегунино	Сокол
Удаленность от станции метро	от 10 до 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Линия застройки	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Тип недвижимости и класс	ОСЗ офисного назначения класса В	ОСЗ офисного назначения класса В	ОСЗ офисного назначения класса В	ОСЗ офисного назначения класса В
Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, кв. м	1 181	1 000,00	6 054,00	2 600,00
Этажность здания	5 + подвал	4 + подземный этаж	6 этажей + подвал	14 этажей + подвал
Общая площадь, кв. м	3 013,20	2 300,00	6 160,00	15 006,10
Состояние отделки	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка
Материал стен	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон
Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Цена предложения, руб. (с НДС)	-	120 000 000	295 000 000	745 000 000
Цена предложения, руб./кв. м (с НДС)	-	52 174	47 890	49 646
Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/212445361/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203367631/	https://zdanie.info/2386/2475/object/353007
Контакты для связи		Тел. +7 919 770-36-56 АН Гарант	Тел. +7 980 750-17-54 АН Викс Риэлти	Тел. +7 (495) 230-28-26 Дмитрий

Источник информации: принт-скрины объявлений с объектами-аналогами приведены в Приложении к настоящему Отчету, телефонные переговоры с представителями продавцов

На рисунке ниже представлено расположение рассматриваемого здания и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Москвы.

Рисунок 11-1 Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



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

Перечень аналогов единого объекта недвижимости, ссылки и копии веб-страниц с предложениями и объявлениями о продаже аналогов представлены в Приложении 3 Отчета.

11.1.2 Введение корректировок в цены объектов-аналогов

Для расчета величины единицы сравнения для рассматриваемого офисного здания в рамках сравнительного подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и рассматриваемым объектом.

В настоящем расчете, согласно пункту 22е ФСО №7, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- на долю стоимости земельного участка в составе ЕОН;
- на объем передаваемых прав на здание и земельный участок;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату оценки/дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение – округ и зону расположения;
- удаленность от станции метро;
- на линию расположения;
- на тип объекта;
- на общую площадь здания;
- на состояние здания и внутренней отделки;

- на тип парковки;
- на наличие систем коммуникаций.

Оценщик провел анализ элементов сравнения для определения значимых корректировок и расчета численных/процентных значений корректировок в единицы сравнения аналогов.

Для дальнейших расчетов необходимо выделить стоимость объектов капитального строительства (ОКС) объектов-аналогов из стоимости единого объекта (ЕОН).

Выделение стоимости ОКСа из стоимости ЕОНа

В состав оцениваемого объекта ЕОН, как и в состав объектов-аналогов сходит продажа прав на земельный участок и строения на нем.

Согласно справочнику оценщика, доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) для г. Москвы составляет в среднем 0,75 или 75% в цене предложения ЕОН приходится на строение. Тогда, оставшиеся 25%, приходятся на долю стоимости права земельного участка.

Рисунок 11-2 Значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Таблица 81

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,81	0,73	0,88
2	Тамбов	0,83	0,76	0,89
3	Москва	0,75	0,66	0,83
4	Нижний Новгород	0,80	0,73	0,87
5	Хабаровск	0,80	0,73	0,87
6	Нальчик	0,80	0,75	0,85
7	Ижевск	-	-	-
8	Воронеж	0,74	0,67	0,80
9	Краснодар	0,78	0,70	0,86

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2018.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А , г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 149, табл. 81

Таким образом, доля стоимости объекта капитального строительства (ОКС) составляет 75% в стоимости ЕОН.

Таким образом, далее к расчету принимается очищенная стоимость ЕОН от стоимости прав на земельный участок.

Имущественные права

Разница между рассматриваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Для оцениваемого объекта и объектов-аналогов предполагается передача прав частной собственности на строения и переуступка прав долгосрочной аренды на земельный участок. Таким образом, корректировка по данному фактору не требуется, ввиду отсутствия различий.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения.

Поскольку в расчетах используются актуальные на дату оценки предложения, корректировка по данному фактору не требуется.

Условия сделки (корректировка на торг). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Аналоги являются предложениями (офертами) по продаже нежилых зданий и требуют внесения корректировки на торг. Оценщик проводил расчет в допущении, что все объекты аналоги выставлены к продаже добровольными продавцами без принуждения после проведения ими адекватного маркетинга.

Диапазоны скидок на торг характерные для офисной недвижимости определены на основании данных Справочника оценщика недвижимости:

Рисунок 11-3 Границы интервала значений скидки на торг

Таблица 189

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%

Источник информации: ««Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, стр. 308 табл. 189

Как видно из источника, корректировка на уторгование для высококачественной офисной недвижимости находится в диапазоне 10,4%-22,1%.

К расчету принимается максимальная величина скидки на торг в 22,1%, с учетом существующего обременения в виде ареста на оцениваемый объект. Покупка такой недвижимости накладывает на себя определенные риски по снятию обременения, включая и увеличенные сроки по переоформлению сделки. Также, максимальная скидка на торг применяется исходя из тенденций рынка на дату оценки, когда в стране наблюдается ухудшение инвестиционного климата, и как следствие, низкий спрос на коммерческую недвижимость и избыток предложений при ее продаже.

Таким образом, к расчету оцениваемого объекта офисного назначения применяется скидка на торг равная 22,1%.

Корректировка на местоположение

Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

Корректировка на местоположение объектов вводится по данным «Обзора рынка коммерческой недвижимости Москвы по итогам 2017 года»[8] группы компаний «MAXYLINE». Изображение из обзора представлено на рисунке далее.

Рисунок 11-4 Средняя величина цены продажи офисной недвижимости в зависимости от зоны расположения

Средние запрашиваемые базовые цены продажи и аренды за 1 м² на рынке коммерческой недвижимости на конец 4 кв. 2017 г.

Административный округ	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа (руб./м²)	Аренда (руб./м²/год)	Продажа (руб./м²)	Аренда (руб./м²/год)	Продажа (руб./м²)	Аренда (руб./м²/год)
ЦАО	224 300	29 100	269 700	51 100	-	-
СВАО до ЧТК	118 300	12 700	129 900	19 100	59 800	6 700
СВАО после ЧТК	109 700	11 300	126 500	15 700	51 400	5 400
ВАО до ЧТК	115 600	11 900	125 400	18 300	47 200	5 900
ВАО после ЧТК	106 700	10 100	139 600	16 500	55 900	6 000
ЮВАО до ЧТК	121 600	13 400	141 100	21 300	52 100	5 700
ЮВАО после ЧТК	111 300	12 100	127 300	17 200	43 300	5 700
ЮАО до ЧТК	125 900	15 100	155 300	25 100	49 900	6 300
ЮАО после ЧТК	115 100	13 600	142 500	21 600	57 300	6 500
ЮЗАО до ЧТК	151 100	19 200	160 300	28 300	63 500	6 700
ЮЗАО после ЧТК	137 600	16 700	145 900	20 500	60 200	6 100
ЗАО до ЧТК	163 900	21 300	166 300	31 100	66 600	6 900
ЗАО после ЧТК	141 500	14 500	151 900	26 700	61 200	6 500
СЗАО до ЧТК	148 300	21 400	155 900	24 300	47 900	6 300
СЗАО после ЧТК	126 300	14 600	131 700	16 200	45 600	6 700
САО до ЧТК	127 900	14 900	147 900	26 100	61 300	6 300
САО после ЧТК	112 000	15 700	134 800	18 900	49 900	5 900

* Расценки для офисных объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 8 – 12% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

** Расценки для торговых объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 9 – 14% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

*** Расценки для произв.-складских объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 2 – 5% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

Источник информации: https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskvy-po-itogam-2017-goda.html/.

Корректировка на зону расположения объектов-аналогов определялась по формуле:

$$К_{м} = (\frac{Coo}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$

,

где:

$К_М$ – размер корректировки на местоположение с учетом района и зоны расположения;

$С_{ОО}$ – средняя цена продажи, определенная для качественных офисных объектов г. Москвы, расположенных в зоне расположения Оцениваемого объекта, руб./кв. м;

$С_{ОА}$ – средняя цена продажи, определенная для качественных офисных объектов г. Москвы, расположенных в зоне расположения объекта-аналога, руб./кв. м.

Корректировка рассчитана на основе аналитического обзора по итогам тенденций 2017 года как отношение величин стоимости в разной ценовой зоне. Таким образом, к расчету принимается не абсолютная величина корректировки, а ее процентное соотношение, которое показывает, на сколько процентов один объект в ценовой зоне дороже/дешевле сравниваемого аналога в другой ценовой зоне. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 11-2 Расчет корректировки на местоположение с учетом округа и зоны расположения

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ценовая зона	СВАО после ЧТК	САО после ЧТК	СВАО после ЧТК	САО до ЧТК

[8] Источник информации: https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskvy-po-itogam-2017-goda.html/.

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Средняя величина стоимости офисной недвижимости в соответствующей зоне	109 700	112 000	109 700	127 900
Корректировка, %		-2,10%	0,00%	-14,20%

Источник информации: расчет Оценщика, https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskvy-po-itogam-2017-goda.html/.

Корректировка на удаленность от станции метро.

В данном случае, корректировка по элементу транспортной доступности не вводилась, т.к. все объекты находятся в границах г. Москвы, в условиях развитой дорожно-транспортной сети и обеспеченности асфальтированного подъезда к любой части города и к каждому объекту недвижимости.

Для объектов – аналогов не сопоставимых по своему расположению (пешеходной доступности) от ближайшей станции метрополитена с объектом оценки, корректировка на удаленность может быть введена по данным исследования независимой оценочной компании «ATLANT». Для расчета корректировки на удаленность от метро использовался коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости помещения, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

Рисунок 11-5 Корректировка на удаленность от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0, 95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0, 90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Источник информации: https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/Корректировка%20на%20удаленность%20от%20станции%20метро%20за%202017%20год.pdf/. Примечание: ОО – объект оценки, ОА – объект аналог

Таким образом, в зависимости от удаленности оцениваемого объекта и объектов-аналогов от станции метро, станций МЦК или МЦД, вводится соответствующая корректировка.

Оцениваемый объект, как и объект-аналог №2 расположен в пределах 10-15 мин пешком от ближайшей станции метро/ станции МЦК или МЦД, объект-аналог №1 – более 15 мин. пешком, объект-аналог №3 – в пределах от 5 до 10 мин. пешком.

Согласно данным источника информации, корректировка на удаленность от станции метро составит «+5%» для объекта-аналога №1 и «-5%» для объекта-аналога №3.

Корректировка на линию расположения

При прочих равных условиях цена предложения объекта недвижимости офисного назначения, расположенного на первой линии крупной автодороги, больше, чем объекта, расположенного на первой линии второстепенной улицы, а цена предложения объекта недвижимости, расположенного на первой линии второстепенной улицы, больше, чем объекта, расположенного на второй и далее линии застройки.

Корректировка на линию расположения не требуется из-за отсутствия различий по данному фактору между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Корректировка на тип и назначение объекта

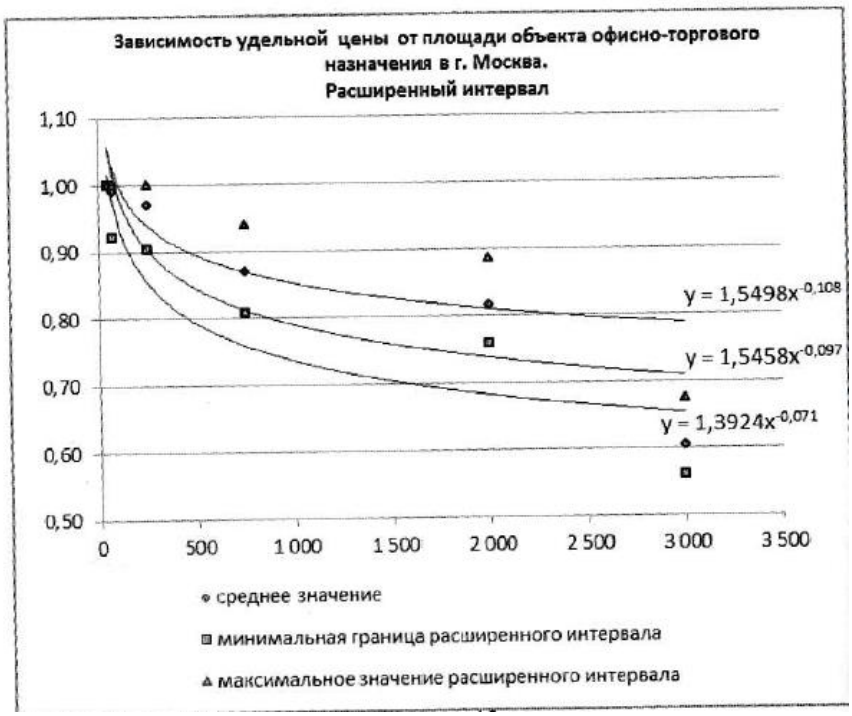
Следует отметить, что тип объекта оказывает заметное влияние на его стоимость. Так, удельная стоимость ОСЗ при прочих равных условиях выше стоимости помещения.

Все объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями офисного назначения класса В, введение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта оценки.

Размер корректировки на площадь рассчитывался на основании зависимости цены от площади, представленных в справочнике оценщика недвижимости-2018:

Рисунок 11-6 Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения в г. Москва



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород», стр. 190, рис. 51.

Тогда, корректировка на площадь определялась по формуле:

$$Км = ((Soo / Soa)^{-0,097} - 1) * 100$$

где:

Soo – общая площадь участка объекта оценки, кв. м;

Soa – общая площадь участка объекта-аналога, кв. м.

-0,097 – коэффициент торможения, установленный для офисной недвижимости в г. Москва.

Корректировка на состав площадей

Корректировка в данном случае не требуется из-за отсутствия различий по данному фактору между оцениваемым зданием и зданиями объектов-аналогов, поскольку все строения имеют в своем составе один подвальный этаж и несколько наземных этажей.

Корректировка на техническое состояние здания и качества отделки помещений. Введение корректировки по данному фактору обусловлено различием стоимости продажи 1 кв. м зданий офисного назначения, имеющих различный уровень отделки и физического состояния.

Оцениваемое строение, как и все объекты-аналоги, находится в хорошем физическом состоянии, соответственно, корректировка по данному фактору не применялась.

Помещения объекта оценки и всех объектов-аналогов находятся в рабочем состоянии и имеют стандартную качественную офисную отделку класса В. Корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на тип парковки

Корректировка не требуется, поскольку все объекты-аналоги в своем составе имеют территорию под организованную парковку, как и оцениваемый объект.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, имеют все необходимые инженерные коммуникации с системами в рабочем исправном состоянии и сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1\ldots n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1)+(|S_A|+1)/(|S_2|+1)+\ldots+(|S_A|+1)/(|S_n|+1)},$$

где:

SA – сумма корректировок по всем аналогам;

S1…n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(| SA|+1), в результате получается:

$$K = \frac{1/(|S_{1\ldots n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+\ldots+(|S_n|+1)}.$$

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

11.1.3 Расчёт стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам (единицам сравнения) предложений объектов-аналогов, в итоге Оценщик получает скорректированные удельные цены по каждому аналогу «как объекту оценки». После

согласования скорректированных цен, Оценщик получает взвешенную по рассмотренной выборке цену «объекта оценки» как оценку его рыночной стоимости.

Таблица 11-3 Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1 методом количественных корректировок в рамках сравнительного подхода

Параметр сравнения	Оцениваемое строение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения руб. (с НДС)		120 000 000	295 000 000	745 000 000
Доля стоимости строений в ЕОН, %		75%	75%	75%
Доля стоимости в ЕОН, руб. с НДС		90 000 000	221 250 000	558 750 000
Цена предложения без учета доли стоимости ЗУ, руб./ кв. м (с НДС)		39 130	35 917	37 235
Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 130	35 917	37 235
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 130	35 917	37 235
Условия предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 130	35 917	37 235
Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-22,1%	-22,1%	-22,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 483	27 980	29 006
Дата предложения, сделки	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 483	27 980	29 006
Административный округ, ценовая зона	СВАО	САО	СВАО	САО
Зона расположения	СВАО после ЧТК	САО после ЧТК	СВАО после ЧТК	САО до ЧТК
Корректировка, %		-2,10%	0,00%	-14,20%
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 842	27 980	24 887
Адрес расположения	г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1	г. Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дмитровское ш., 100С3	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Поморская ул., 5А	Москва, САО, р-н Сокол, Ленинградский просп., 80 к66
Станция метрополитена	Отрадное	Селигерская	Дегунино	Сокол
Удаленность от станции метро	от 10 до 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка, %	-	5,00%	0,00%	-5,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	31 335	27 980	23 643
Линия застройки	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	31 335	27 980	23 643
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	31 335	27 980	23 643

Параметр сравнения	Оцениваемое строение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип недвижимости и класс	ОСЗ офисного назначения класса В	ОСЗ офисного назначения класса В	ОСЗ офисного назначения класса В	ОСЗ офисного назначения класса В
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	0	31 335	27 980	23 643
Общая площадь объекта	3 013,20	2 300,00	6 160,00	15 006,10
Корректировка, %		-2,6%	7,2%	16,9%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 524	29 989	27 627
Этажность	5 + подвал	4 + подземный этаж	6 этажей + подвал	14 этажей + подвал
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 524	29 989	27 627
Состояние отделки	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 524	29 989	27 627
Материал стен	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 524	29 989	27 627
Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 524	29 989	27 627
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 524	29 989	27 627
Весовые коэффициенты,%		40,38%	40,08%	19,54%
Рыночная стоимость оцениваемого строения с НДС, руб./кв. м	29 744			
Рыночная стоимость оцениваемого строения без учета НДС (20%), руб./кв. м	24 800			
Площадь строения, кв. м	3 013,20			
Стоимость ОКС, без учета НДС, руб.	74 727 360			
Доля ЗУ в ЕОН, %	25,00%			
Доля ЗУ в ЕОН, руб. без НДС	24 909 120			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта включая долю ЗУ (без НДС), руб.	**99 636 480**			
Рыночная стоимость ЕОН без учета НДС (20%), руб./кв. м	*33 067*			

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, удельная стоимость 1 кв. м объекта оценки с учетом доли стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, принимаемая к расчету, составит округленно 40 000 руб./кв. м с учетом НДС или 33 067 руб./кв. м. без НДС 20%.

Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднеквадратичного отклонения на среднее арифметическое. Формула коэффициента вариации имеет следующий вид:

$$V=S/X,$$

где:

V – коэффициент вариации;

S – среднеквадратичное отклонение;

X – среднее арифметическое.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной выше формуле, составляет 5%, что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки расчетная величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости (оцениваемого объекта), в составе:

- **нежилое здание с КН 77:02:0008008:1046, общей (уточненной) площадью 3 013,2 кв. м;**
- **право аренды земельного участка с КН 77:02:0008008:1, общей площадью 1 181,0 кв. м, выделенный для эксплуатации существующего нежилого здания,**

в рамках сравнительного подхода, оценивается суммой без учета НДС:

99 636 480 руб.

(Девяносто девять миллионов шестьсот тридцать шесть тысяч четыреста восемьдесят) российских рублей.

11.2 Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Пришвина 8

В состав данного единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пришвина 8, входят три нежилых здания и один земельный участок, выделенный под эксплуатацию этих зданий, образующие собой единую территорию бизнес-центра, в следующем составе:

- нежилое здание с КН 77:02:0002013:1036, площадью 3 286,1 кв. м (г. Москва, ул. Пришвина, д. 8);
- нежилое здание с КН 77:02:0002013:1011, площадью 3 331,20 кв. м (г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, корп. 1);
- нежилое здание с КН 77:02:0002013:1008, площадью 11 790,20 кв. м (г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, корп. 2);
- право аренды земельного участка с КН 77:02:0002013:2, общей площадью 9 588,00 кв. м, выделенный для эксплуатации существующих зданий бизнес-центра (г. Москва, ул. Пришвина 8).

11.2.1 Подбор объектов-аналогов

Анализ источников информации и подбор объектов-аналогов производился аналогично методике и критериям, представленным в разделе 1 Отчета при оценке единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1 в рамках сравнительного подхода. Поскольку оцениваемое здание по ул. Декабристов и оцениваемые здания по ул. Пришвина находятся в одной ценовой зоне на незначительном удалении друг от друга и относятся к одному сегменту рынка – офисная недвижимость класса В, то для расчета последнего используется методика и элементы сравнения, принимаемые при расчете здания по ул. Декабристов.

Описание характеристик отобранных для расчета объектов-аналогов, представлено в таблице 11-1 настоящего Отчета.

На рисунке ниже представлено расположение рассматриваемого комплекса зданий по ул. Пришвина и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Москвы.

Рисунок 11-7 Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов

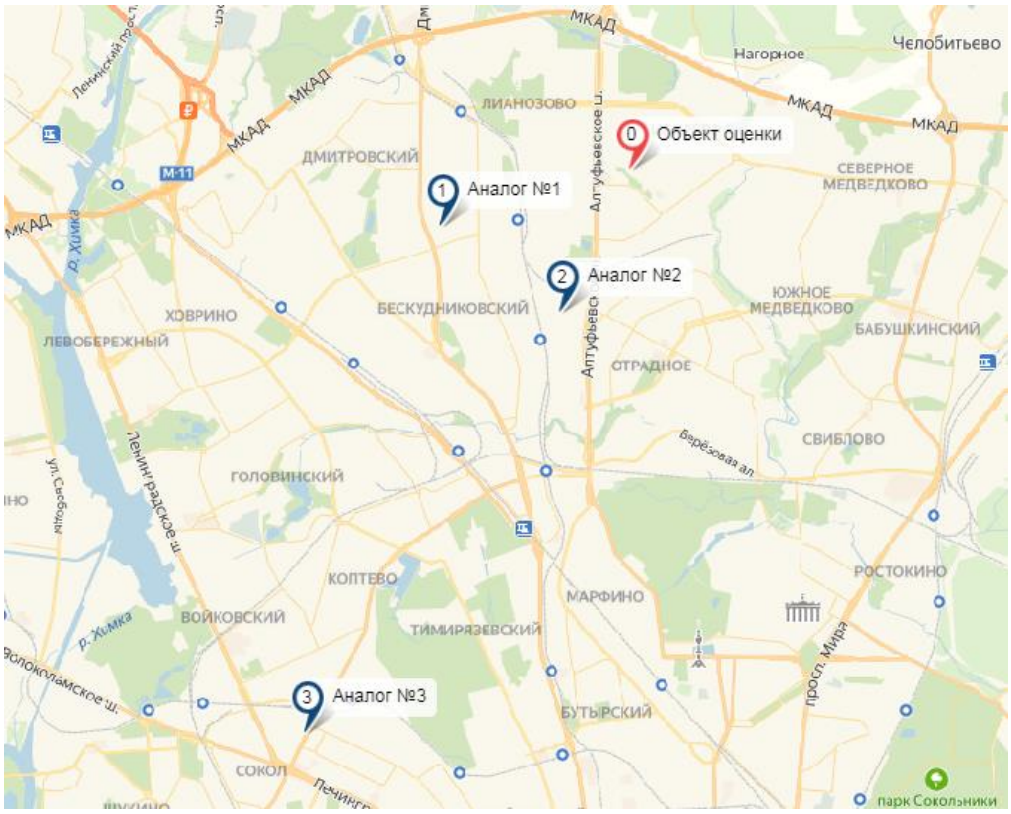


Рисунок 8

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

Перечень аналогов единого объекта недвижимости, ссылки и копии веб-страниц с предложениями и объявлениями о продаже аналогов представлены в Приложении 3 Отчета.

11.2.2 Введение корректировок в цены объектов-аналогов

Для расчета величины единицы сравнения для рассматриваемого комплекса офисных зданий в рамках сравнительного подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и рассматриваемым объектом.

Оцениваемый объект по ул. Декабристов сопоставим с оцениваемым комплексом зданий по ул. Пришвина, кроме как общей площадью строений. Таким образом, используемые при расчете элементы сравнения, вводимые корректировки и методика их определения являются сопоставимыми. Подробное описание вводимых корректировок и источники их получения, подробно представлены в разделе 11.1.2 настоящего Отчета.

11.2.3 Расчёт стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам (единицам сравнения) предложений объектов-аналогов, в итоге Оценщик получает скорректированные удельные цены по каждому аналогу «как объекту оценки». После

согласования скорректированных цен, Оценщик получает взвешенную по рассмотренной выборке цену «объекта оценки» как оценку его рыночной стоимости.

Таблица 11-4 Расчет стоимости оцениваемого комплекса зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, 8 методом количественных корректировок в рамках сравнительного подхода

Параметр сравнения	Оцениваемый комплекс зданий	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения руб. (с НДС)		120 000 000	295 000 000	745 000 000
Доля стоимости строений в ЕОН, %		75%	75%	75%
Доля стоимости в ЕОН, руб. с НДС		90 000 000	221 250 000	558 750 000
Цена предложения без учета доли стоимости ЗУ, руб./ кв. м (с НДС)		39 130	35 917	37 235
Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 130	35 917	37 235
Передаваемые имущественные права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 130	35 917	37 235
Условия предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 130	35 917	37 235
Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-22,1%	-22,1%	-22,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 483	27 980	29 006
Дата предложения, сделки	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 483	27 980	29 006
Административный округ, ценовая зона	СВАО	САО	СВАО	САО
Зона расположения	СВАО после ЧТК	САО после ЧТК	СВАО после ЧТК	САО до ЧТК
Корректировка, %		-2,10%	0,00%	-14,20%
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 842	27 980	24 887
Адрес расположения	г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, корп. 1 и корп.2	г. Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дмитровское ш., 100С3	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Поморская ул., 5А	Москва, САО, р-н Сокол, Ленинградский просп., 80 к66
Станция метрополитена	Бибирево	Селигерская	Дегунино	Сокол
Удаленность от станции метро	от 10 до 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка, %	-	5,00%	0,00%	-5,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	31 335	27 980	23 643
Линия застройки	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	31 335	27 980	23 643
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	31 335	27 980	23 643

Параметр сравнения	Оцениваемый комплекс зданий	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип недвижимости и класс	ОСЗ офисного назначения класса В	ОСЗ офисного назначения класса В	ОСЗ офисного назначения класса В	ОСЗ офисного назначения класса В
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	31 335	27 980	23 643
Общая площадь объекта	18 407,50	2 300,00	6 160,00	15 006,10
Корректировка, %	-	-18,3%	-10,1%	-2,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	25 610	25 161	23 179
Этажность	5, 1 подземный и 7, 1 подземный	4 + подземный этаж	6 этажей + подвал	14 этажей + подвал
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	25 610	25 161	23 179
Состояние отделки	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	25 610	25 161	23 179
Материал стен	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	25 610	25 161	23 179
Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	25 610	25 161	23 179
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	25 610	25 161	23 179
Весовые коэффициенты,%		26,54%	39,92%	33,54%
Рыночная стоимость оцениваемых строений с НДС, руб./кв. м	24 615			
Рыночная стоимость оцениваемых строений без учета НДС (20%), руб./кв. м	20 500			
Площадь комплекса строений, кв. м	18 407,50			
Стоимость комплекса ОКС, без учета НДС, руб.	377 353 750			
Доля ЗУ в ЕОН, %	25,00%			
Доля ЗУ в ЕОН, руб. без НДС	125 784 583			
Рыночная стоимость оцениваемого комплекса включая долю ЗУ (без НДС)	**503 138 333**			
Рыночная стоимость ЕОН без учета НДС (20%), руб./кв. м	*27 333*			

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, удельная стоимость 1 кв. м объекта оценки с учетом доли стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, принимаемая к расчету, составит округленно 32 800 руб./кв. м с учетом НДС или 27 330 руб./кв. м. без НДС 20%.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной выше формуле (см. раздел 11.1.3 Отчета), составляет 5%, что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки расчетная величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости (оцениваемого объекта), в составе:

- **нежилое здание с КН 77:02:0002013:1036, площадью 3 286,1 кв. м (г. Москва, ул. Пришвина, д. 8);**
- **нежилое здание с КН 77:02:0002013:1011, площадью 3 331,20 кв. м (г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, корп. 1);**
- **нежилое здание с КН 77:02:0002013:1008, площадью 11 790,20 кв. м (г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, корп. 2);**
- **право аренды земельного участка с КН 77:02:0002013:2, общей площадью 9 588,00 кв. м, выделенный для эксплуатации существующих зданий бизнес-центра (г. Москва, ул. Пришвина 8),**

в рамках сравнительного подхода, оценивается суммой без учета НДС:

503 138 333 руб.

(Пятьсот три миллиона сто тридцать восемь тысяч триста тридцать три) российских рубля.

11.3 Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2

В состав данного оцениваемого объекта недвижимости входит нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2, общей площадью 230 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008007:8259.

11.3.1 Подбор объектов-аналогов

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения коммерческих зданий и помещений из следующих источников: ЦИАН (www.cian.ru), REALTO (www.realto.ru/base/com_realty), https://realty.yandex.ru/ и др. На рынке выявлено достаточно сопоставимых предложений нежилых помещений свободного назначения на 1 этаже жилых домов в районе расположения оцениваемого объекта, и в той или иной степени схожих с оцениваемым помещением (раздел 8.5.3 Отчета).

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала и является актуальной. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Главным критерием для отбора объектов-аналогов являлись цены предложения, лежащие в наиболее близком ценовом диапазоне к средней цене предложения, а также критерии, приведенные раздел 8.5.3 настоящего Отчета.

Для расчетов Оценщик выбирал 4-и объекта-аналога, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая исследуемый, ценообразование по каждому из указанных факторов признано Оценщиком единообразным.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а также их описание приведены ниже в расчетной таблице.

Таблица 11-5 Краткая характеристика объектов-аналогов и объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах[9]

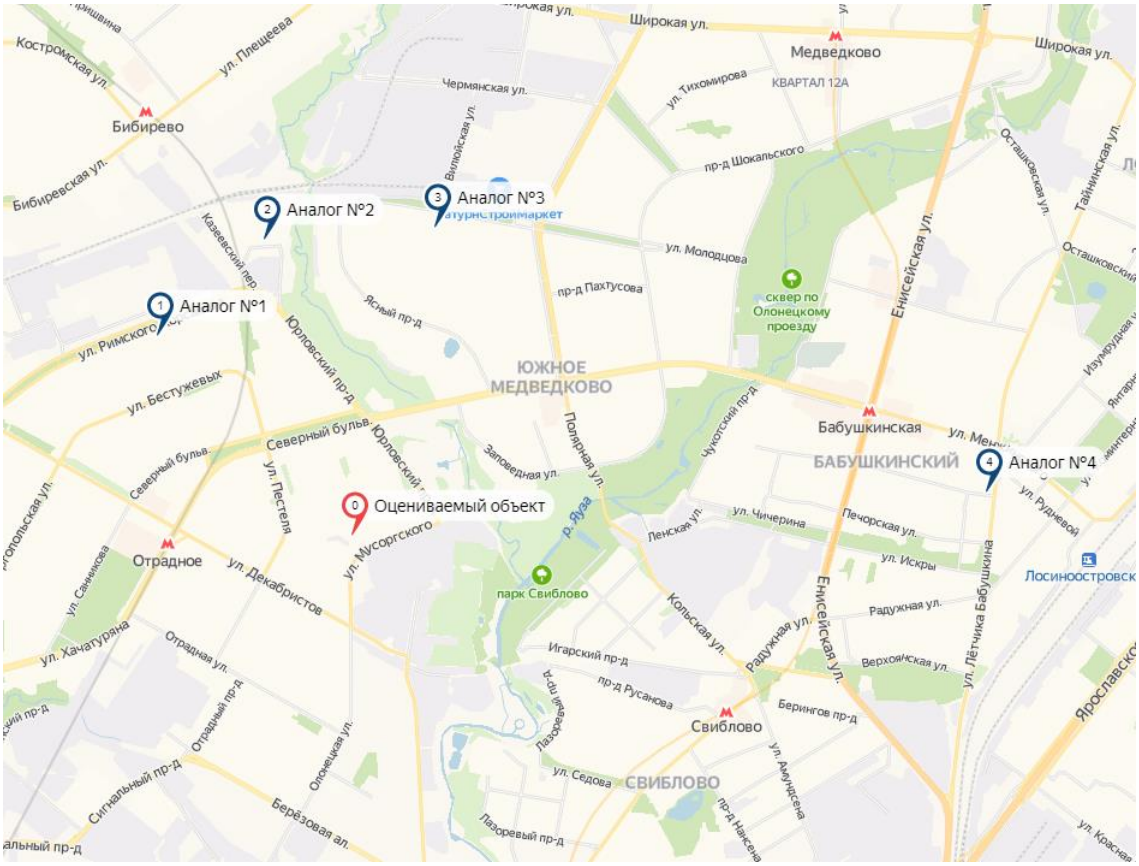
Характеристики	Оцениваемое помещение	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Отличие цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Адрес расположения	г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Римского-Корсакова, 14	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 14к1	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, ул. Молодцова, 25, корп. 2	Москва, Ленская улица, 2/21, Бабушкински
Административный округ и зона расположения	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК
Станция метрополитена, МЦК или МЦД	Отрадное	Отрадное	Бибирево	Бибирево	Бабушкинская
Удаленность от станции метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Линия застройки	Вторая линия внутри квартала	Первая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала	Первая линия внутри квартала
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Тип недвижимости и класс	Нежилое помещение свободного назначения класса С	Нежилое помещение свободного назначения класса С	Нежилое помещение свободного назначения класса С	Нежилое помещение свободного назначения класса С	Нежилое помещение свободного назначения класса С
Этаж расположения помещения	1 этаж жилого дома	1 этаж (высокий) жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома
Общая площадь, кв. м	230,00	331,3	122,00	172,90	105,00
Состояние отделки	Рабочее, отделка простая	Рабочее, отделка простая	Качественная современная отделка	Рабочее, отделка простая	Качественная современная отделка
Материал стен	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон
Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Цена предложения, руб. (с НДС)	-	25 450 000	11 000 000	12 900 000	8 000 000
Цена предложения, руб./кв. м (с НДС)	-	76 819	90 164	74 610	76 190
Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/161484140/	https://www.cian.ru/sale/commercial/227032504/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_172.9_m_1875435174	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1485815588
Контакты для связи		Тел. +7 915 281-13-67 Дмитрий	Тел. +7 916-080-37-46 Алексей	Тел. +7 (495) 136-57-79 Никита	Тел. +7 925-020-08-98 Игорь

Источник информации: принт-скрины объявлений с объектами-аналогами приведены в Приложении к настоящему Отчету, телефонные переговоры с представителями продавцов

На рисунке ниже представлено расположение рассматриваемого помещения и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Москвы.

[9] Дополнительные характеристики объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов.

Рисунок 11-9 Расположение оцениваемого помещения по ул. Мусоргского и объектов-аналогов



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

Перечень аналогов нежилых помещений, ссылки и копии веб-страниц с предложениями и объявлениями о продаже аналогов представлены в Приложении 3 Отчета.

11.3.2 Введение корректировок в цены объектов-аналогов

Для расчета величины единицы сравнения для рассматриваемого помещения в рамках сравнительного подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и рассматриваемым объектом.

В настоящем расчете, согласно пункту 22е ФСО №7, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- на объем передаваемых прав на помещение;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату оценки/дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение – округ и зону расположения;
- удаленность от станции метро;
- на линию расположения;
- на тип объекта и класс;
- на общую площадь помещений;
- на этаж расположения помещений;
- на состояние помещений и внутреннюю отделку;
- на тип парковки;
- на наличие систем коммуникаций.

Оценщик провел анализ элементов сравнения для определения значимых корректировок и расчета численных/процентных значений корректировок в единицы сравнения аналогов.

Оцениваемый объект является сопоставимым с объектами-аналогами по следующим элементам сравнения: объем передаваемых прав на помещение, финансовые условия, условия продажи, дата оценки/дата предложения, местоположение в округе и ценовой зоне, окружение, тип объекта и класс, этаж расположения помещений, тип парковки и наличие систем коммуникаций. Из-за отсутствия различий по этим параметрам между оцениваемым помещением и объектами-аналогами введение корректировки по данным показателям не требуется и составит 0%.

По остальным элементам сравнения требуется введение корректировки.

Условия сделки (корректировка на торг).

Подробное описание корректировки на торг с указанием источника анализа и установленного диапазона скидок на торг, представлено в разделе 11.1.2. Согласно представленному в разделе источнику, корректировка на уторгование для офисно-торговых помещений свободного назначения находится в диапазоне 10,2%-22,7%.

С учетом обстоятельств, подробно прописанных в разделе 11.1.2 при описании корректировки на торг, к расчету принимается максимальная величина скидки для данного сегмента рынка в размере 22,7%.

Корректировка на удаленность от станции метро.

Подробное описание методологии расчета данной корректировки и используемого источника представлено в разделе 11.1.2 Отчета.

В зависимости от удаленности оцениваемого объекта и объектов-аналогов от станции метро, станций МЦК или МЦД, вводится соответствующая корректировка.

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №1, №2 и №4 , расположены в пределах 10-15 мин пешком от ближайшей станции метро, объект-аналог №3 – более 15 мин. пешком.

Согласно данным используемого источника, корректировка на удаленность от станции метро составит «+5%» для объекта-аналога №3. Для объектов-аналогов №1, №2 и №4 – 0%.

Корректировка на линию расположения

При прочих равных условиях цена предложения объекта недвижимости офисного назначения, расположенного на первой линии крупной автодороги, больше, чем объекта, расположенного на первой линии второстепенной улицы, а цена предложения объекта недвижимости, расположенного на первой линии второстепенной улицы, больше, чем объекта, расположенного на второй и далее линии застройки.

Размер корректировки на линию расположения рассчитывался на основании зависимости, представленной в аналитическом издании СтатРиэлт по состоянию на 01.01.2020 г.:

Рисунок 11-10 Зависимость цены объектов от линии застройки

Итоги ррасчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информациииза истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,81	**0,74**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,85	**0,80**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	**0,95**
	Б. Аренды:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,82	**0,79**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,87	**0,84**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,99	**0,96**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2072-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda

Как видно из источника, показатель выражающий отношение удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки, к удельным ценам предложений объектов, расположенных на первой линии улицы, для общественных помещений (помещений свободного назначения) находится в диапазоне от 0,74 до 0,85, среднее значение коэффициента отношения - 0,8.

Таким образом, корректировка на линию расположения для аналогов, которые располагаются на первой линии улицы относительно расположения оцениваемого объекта на второй линии застройки, вводится корректировка в размере (-20%).

Корректировка на площадь помещений

Размер корректировки на площадь помещений свободного назначения рассчитывался на основании зависимости цены от площади, представленных в справочнике оценщика недвижимости-2018:

Рисунок 11-11 Корректировка на площадь помещений свободного назначения

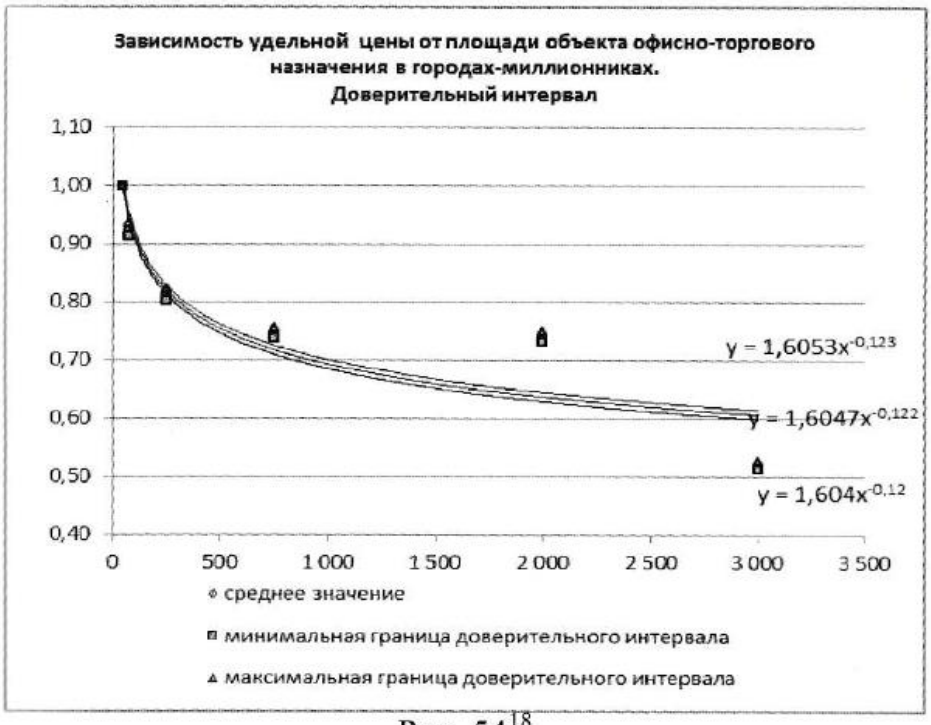


Рис. 54[18]

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород», стр. 193, рис. 54.

Тогда, корректировка на площадь определялась по формуле:

$$Км = ((Soo /Soa)^{-0,122} – 1) * 100$$

где:

Soo – общая площадь участка объекта оценки, кв. м;

Soa – общая площадь участка объекта-аналога, кв. м.

-0,122 – коэффициент торможения, установленный для помещений свободного назначения в крупных городах страны.

Корректировка на техническое состояние здания и качества отделки помещений.

Введение корректировки по данному фактору обусловлено различием стоимости продажи 1 кв. м помещений свободного назначения, имеющих различный уровень отделки.

В данном случае, помещения оцениваемого объекта имеют простую внутреннюю отделку (побелка стен, потолков), так же как и объекты-аналоги №1 и №3. Тогда как аналоги №2 и №4 имеют качественную улучшенную современную отделку помещений. Для данных аналогов, с учетом отличий по данному фактору, требуется введение корректировки.

Размер корректировки на уровень отделки рассчитан на основании данных аналитического сайта коммерческой недвижимости СтатРиэлт, где установлено отношение цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки.

Рисунок 11-12 Корректировка на разницу качества внутренней отделки помещений

расчет ПорталаStatrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	**0,89**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	**1,06**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,24	**1,14**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2059-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda

Удорожание цены объектов с высококачественной внутренней отделкой, имеющих подвесные потолки, ламинат или керамическую плитку и пр., относительно объектов с простой типовой отделкой, составляет в среднем коэффициент 1,14. Тогда, для аналогов №2 и №4 имеющих улучшенную современную отделку, корректировка на качество внутренней отделки составит отрицательную величину (-12,3% = 1,0/1,14-1,0).

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле, представленной в разделе 11.1.2 настоящего Отчета, при описании расчета весов для используемых аналогов.

11.3.3 Расчёт стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам (единицам сравнения) предложений объектов-аналогов, в итоге Оценщик получает скорректированные удельные цены по каждому аналогу «как объекту оценки». После

согласования скорректированных цен, Оценщик получает взвешенную по рассмотренной выборке цену «объекта оценки» как оценку его рыночной стоимости.

Таблица 11-6 Расчет стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного на 1м этаже жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2 методом количественных корректировок в рамках сравнительного подхода

Параметр сравнения	Оцениваемое помещение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения руб./кв. м (с НДС)	-	76 819	90 164	74 610	76 190
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	76 819	90 164	74 610	76 190
Условия предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	76 819	90 164	74 610	76 190
Отличие от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-22,7%	-22,7%	-22,7%	-22,7%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 381	69 697	57 673	58 895
Дата предложения, сделки	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 381	69 697	57 673	58 895
Адрес расположения	г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2	Москва, ул. Римского-Корсакова, 14	Москва, Юрловский проезд, 14к1	Москва, ул. Молодцова, 25, корп. 2	Москва, Ленская улица, 2/21
Административный округ и зона расположения	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		59 381	69 697	57 673	58 895
Станция метрополитена	Отрадное	Отрадное	Бибирево	Бибирево	Бабушкинская
Удаленность от станции метро	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 381	69 697	60 557	58 895
Линия застройки	Вторая линия внутри квартала	Первая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала	Первая линия внутри квартала
Корректировка, %	-	-20,0%	0,0%	0,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	47 505	69 697	60 557	47 116
Окружающая застройка	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	47 505	69 697	60 557	47 116
Тип недвижимости и класс	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	0	47 505	69 697	60 557	47 116
Общая площадь объекта, кв. м	230,00	331,30	122,00	172,90	105,00
Корректировка, %		1,2%	-7,4%	-3,4%	-9,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	48 075	64 509	58 485	42 818
Этаж расположения	1 этаж жилого дома	1 этаж (высокий) жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома

Параметр сравнения	Оцениваемое помещение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	48 075	64 509	58 485	42 818
Состояние отделки	Рабочее, отделка простая	Рабочее, отделка простая	Качественная современная отделка	Рабочее, отделка простая	Качественная современная отделка
Корректировка, %	-	0,0%	-12,3%	0,0%	-12,3%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	48 075	56 574	58 485	37 551
Материал стен здания	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	48 075	56 574	58 485	37 551
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	48 075	56 574	58 485	37 551
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	48 075	56 574	58 485	37 551
Весовой коэффициент	-	23,03%	25,25%	34,89%	16,83%
Рыночная стоимость оцениваемого помещения с НДС, руб./кв. м	52 081				
Рыночная стоимость оцениваемого помещения без учета НДС (20%), руб./кв. м	43 400				
Площадь помещения, кв. м	230,00				
Рыночная стоимость оцениваемого помещения (без НДС), руб.	**9 982 000**				

Источник: расчет Оценщика

Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднеквадратичного отклонения на среднее арифметическое. Формула коэффициента вариации представлена в разделе 11.1.3.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной формуле, составляет 19%, что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки расчетная величина рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2, общей площадью 230 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008007:8259, в рамках сравнительного подхода, оценивается суммой без учета НДС:

9 982 000 руб.

(Девять миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи) российских рублей.

11.4 Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Никитина, д.20

В состав данного оцениваемого объекта недвижимости входит нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Никитина, д.20, этаж 7,

номера на поэтажном плане: 27- 45, общей площадью 418,7 кв. м, кадастровый номер объекта 54:35:074505:190 с учетом прав аренды на долю земельного участка под зданием согласно занимаемой площади.

11.4.1 Подбор объектов-аналогов

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения коммерческих зданий и помещений из следующих источников: ЦИАН (www.cian.ru), https://realty.yandex.ru/, АВИТО (https://www.avito.ru) и др. На рынке выявлено достаточно сопоставимых предложений нежилых помещений офисного назначения , расположенные в административных зданиях в районе расположения оцениваемого объекта, и в той или иной степени схожих с оцениваемым помещением (раздел 8.5.4 Отчета).

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала и является актуальной. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Главным критерием для отбора объектов-аналогов являлись цены предложения, лежащие в наиболее близком ценовом диапазоне к средней цене предложения, а также критерии, приведенные в разделе 8.5.4 настоящего Отчета.

Для расчетов Оценщик выбирал 4-и объекта-аналога, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая исследуемый, ценообразование по каждому из указанных факторов признано Оценщиком единообразным.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а также их описание приведены ниже в расчетной таблице.

Таблица 11-7 Краткая характеристика объектов-аналогов и объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах[10]

Характеристики	Оцениваемое помещение	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Площадь земельного участка, кв. м	Без выделения границ доля 4,49% согласно доле площади помещений в здании	Доля в ЗУ согласно доле приобретаемой площади помещений в здании	Доля в ЗУ согласно доле приобретаемой площади помещений в здании	Доля в ЗУ согласно доле приобретаемой площади помещений в здании	Доля в ЗУ согласно доле приобретаемой площади помещений в здании
Условия предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Отличие цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Адрес расположения	Новосибирск, Октябрьский район, улица Никитина, дом 20	Новосибирск, р-н Октябрьский, ул. Никитина, 20	Новосибирск, р-н Октябрьский, ул. Никитина, 20	Новосибирск, р-н Октябрьский, мкр. Восход, ул. Восход, 14/1	Новосибирск, р-н Октябрьский, Большевистская ул., 43
Зона расположения	Октябрьский район – зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район – зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район – зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район – зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район – зона общественно-деловой застройки
Станция метрополитена	Октябрьская	Октябрьская	Октябрьская	Речной вокзал	Октябрьская
Удаленность от станции метро	более 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком

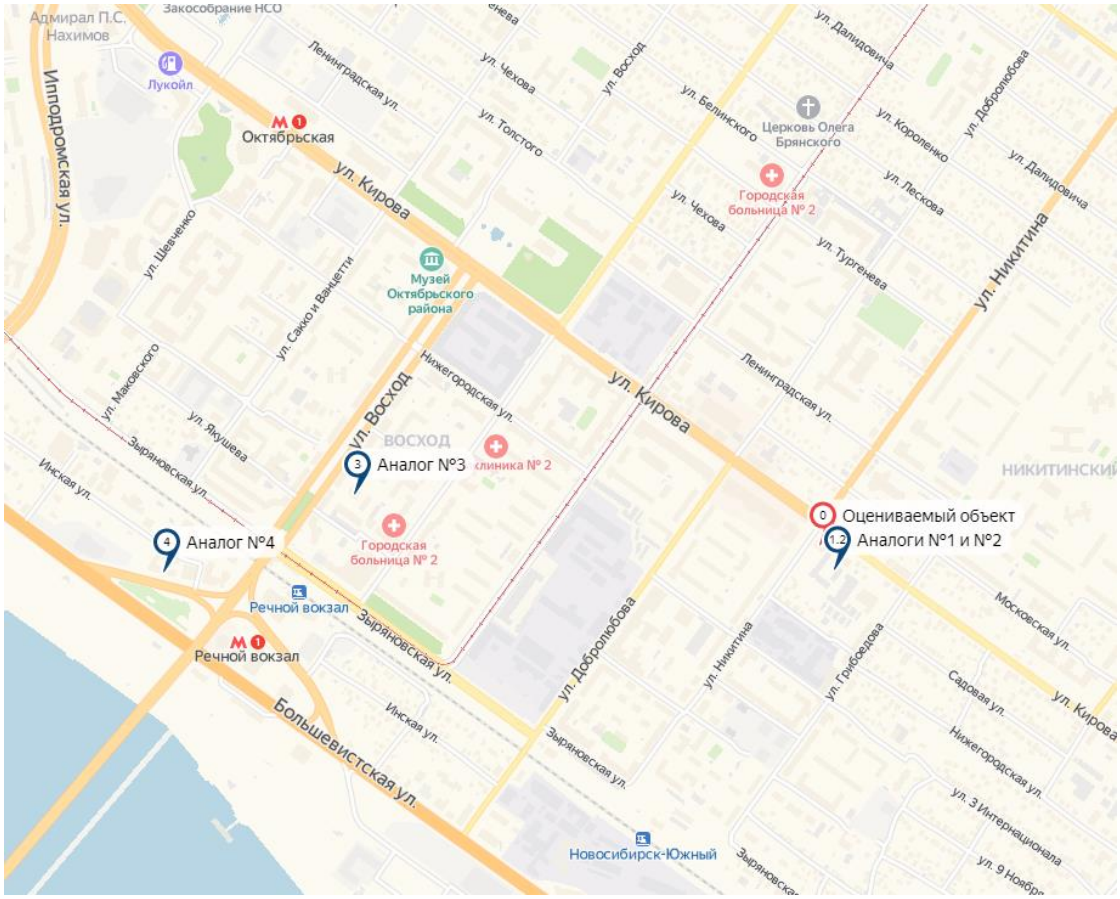
[10] Дополнительные характеристики объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов.

Характеристики	**Оцениваемое помещение**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**
Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Тип недвижимости и класс	Нежилое помещение офисного назначения класса С	Нежилое помещение офисного назначения класса С	Нежилое помещение офисного назначения класса С	Нежилое помещение офисного назначения класса С	Нежилое помещение офисного назначения класса С
Тип здания где расположено помещение	Административное здание класса С	Административное здание класса С	Административное здание класса С	Административное здание класса С	Административное здание класса С
Этаж расположения помещения в здании	7 этаж	5 из 8	8 из 8	цоколь из 6	1 из 7
Общая площадь, кв. м	418,70	1 012,0	77,5	185,00	193,00
Состояние отделки	Простая отделка за выездом арендаторов	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка
Материал стен здания	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	39 900 000	4 250 000	8 500 000	11 500 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	39 427	54 839	45 946	59 585
Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/216538135/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/225258309/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/222366126/	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/188497435/
Контакты для связи		Тел. + 7 958 611-20-75 Артем	Тел. +7980-110-19-58 Наталья	Тел. +7958 611-21-72 Алексей	Тел. +7923 130-76-12 Анатолий

Источник информации: принт-скрины объявлений с объектами-аналогами приведены в Приложении к настоящему Отчету, телефонные переговоры с представителями продавцов

На рисунке ниже представлено расположение рассматриваемого помещения и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Новосибирска.

Рисунок 11-13 Расположение оцениваемого помещения и объектов-аналогов на карте г. Новосибирска



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

Перечень аналогов нежилых помещений, ссылки и копии веб-страниц с предложениями и объявлениями о продаже аналогов представлены в Приложении 3 Отчета.

11.4.2 Введение корректировок в цены объектов-аналогов

Для расчета величины единицы сравнения для рассматриваемого помещения в рамках сравнительного подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и рассматриваемым объектом.

В настоящем расчете, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- на объем передаваемых прав на помещение;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату оценки/дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение – район и зону расположения;
- удаленность от станции метро;
- на линию расположения;
- на тип объекта и класс;
- на общую площадь помещений;
- на этаж расположения;
- на состояние помещений и внутреннюю отделку;
- на тип парковки;

- на наличие систем коммуникаций.

Оценщик провел анализ элементов сравнения для определения значимых корректировок и расчета численных/процентных значений корректировок в единицы сравнения аналогов.

Оцениваемый объект является сопоставимым с объектами-аналогами по следующим элементам сравнения: объем передаваемых прав на помещение, финансовые условия, условия продажи, дата оценки/дата предложения, местоположение в округе и ценовой зоне, линия расположения, окружение, тип объекта и класс, тип парковки и наличие систем коммуникаций. Из-за отсутствия различий по этим параметрам между оцениваемым помещением и объектами-аналогами введение корректировки по данным показателям не требуется и составит 0%.

По остальным элементам сравнения требуется введение корректировки.

Условия сделки (корректировка на торг).

Подробное описание корректировки на торг с указанием источника анализа и установленного диапазона скидок на торг, представлено в разделе 11.1.2. Согласно представленному в разделе источнику, корректировка на уторгование для офисно-торговых помещений находится в диапазоне 10,2%-22,7%.

С учетом обстоятельств, подробно прописанных в разделе 11.1.2 при описании корректировки на торг, к расчету принимается максимальная величина скидки для данного сегмента рынка в размере 22,7%.

Корректировка на удаленность от станции метро.

Подробное описание методологии расчета данной корректировки и используемого источника представлено в разделе 11.1.2 Отчета. Новосибирск так же является крупным городом миллионником, для которого тенденции по соотношению цен в зависимости от удаленности от станции метро, представленные в разделе 11.1.2 Отчета, имеют схожие показатели.

В зависимости от удаленности оцениваемого объекта и объектов-аналогов от станции метро, вводится соответствующая корректировка.

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №1 и №2, расположены в пределах более 15 мин пешком от ближайшей станции метро Октябрьская, объекты-аналоги №3 и №4 располагаются ближе к станции метро в радиусе от 5 до 10 мин. пешком.

Согласно данным используемого источника, корректировка на удаленность от станции метро составит «-10%» для объектов-аналогов №3 и №4. Для объектов-аналогов №1 и №2 – 0%.

Корректировка на площадь помещений

Размер корректировки на площадь помещений свободного назначения рассчитывался на основании зависимости цены от площади, представленных в справочнике оценщика недвижимости-2018. Подробное описание корректировки с указанием принимаемого источника и методология расчета корректировки на площадь для объектов-аналогов, представлено в разделе 11.3.2 настоящего Отчета. Здесь установлено, что для помещений офисного назначения (не относящихся к высококачественной офисной недвижимости), корректировка на площадь помещений, рассчитывается с использованием коэффициента торможения равного (-0,122).

Корректировка на этаж расположения

Размер корректировки на этаж расположения для офисных помещений рассчитывался на основании выявленной зависимости цены объекта от этажа расположения, представленной в справочнике оценщика недвижимости-2018:

Рисунок 11-14 Зависимость цены офисных объектов от этажа расположения

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,12	1,26	1,44
	2 этаж и выше	0,89	**1,00**	1,12	1,28
	цоколь	0,79	0,89	**1,00**	1,14
	подвал	0,70	0,78	0,88	**1,00**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород», стр.219, табл. 116.

Таблица 11-8 Расчет корректировки на этаж расположения офисных помещений

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этажность	7 этаж	5 этаж	8 этаж	Цокольный этаж	1 этаж
- доля помещений в цоколе	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
- доля площадей на 1 этаже	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
- доля площадей на 2и и выше этажах	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
Коэффициент состава площадей	0,8900	0,8900	0,8900	0,7900	1,0000
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	12,7%	-11,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на техническое состояние здания и качества отделки помещений.

Введение корректировки по данному фактору обусловлено различием стоимости продажи 1 кв. м помещений офисного назначения, имеющих различный уровень отделки и необходимость проведения косметического ремонта.

Подробное описание корректировки на уровень отделки представлен в разделе 11.3.2 настоящего Отчета. Таким образом, для помещений аналогов, имеющих качественную современную офисную отделку в хорошем техническом состоянии, корректировка по данному фактору составит (-12,3%).

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле, представленной в разделе 11.1.2 настоящего Отчета, при описании расчета весов для используемых аналогов.

11.4.3 Расчёт стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам (единицам сравнения) предложений объектов-аналогов, в итоге Оценщик получает скорректированные удельные цены по каждому аналогу «как объекту оценки». После

согласования скорректированных цен, Оценщик получает взвешенную по рассмотренной выборке цену «объекта оценки» как оценку его рыночной стоимости.

Таблица 11-9 Расчет стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного в офисном здании по адресу: г. Новосибирск, ул. Никитина, д. 20 методом количественных корректировок в рамках сравнительного подхода

Параметр сравнения	Оцениваемое помещение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения руб./кв. м (с НДС)	-	39 427	54 839	45 946	59 585
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 427	54 839	45 946	59 585
Передаваемые права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Площадь земельного участка, кв. м	Без выделения границ доля 4,49% согласно доле площади помещений в здании	Доля в ЗУ согласно доле приобретаемой площади помещений в здании	Доля в ЗУ согласно доле приобретаемой площади помещений в здании	Доля в ЗУ согласно доле приобретаемой площади помещений в здании	Доля в ЗУ согласно доле приобретаемой площади помещений в здании
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 427	54 839	45 946	59 585
Условия предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	39 427	54 839	45 946	59 585
Отличие от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-22,7%	-22,7%	-22,7%	-22,7%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 477	42 391	35 516	46 060
Дата предложения, сделки	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 477	42 391	35 516	46 060
Адрес расположения	Новосибирск, ул. Никитина, д.20	Новосибирск, ул. Никитина, 20	Новосибирск, ул. Никитина, 20	Новосибирск, ул. Восход, 14/1	Новосибирск, ул. Большевистская, 43
Административный район и зона расположения	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 477	42 391	35 516	46 060
Удаленность от станции метро	более 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 477	42 391	31 965	41 454
Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 477	42 391	31 965	41 454
Окружающая застройка	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	30 477	42 391	31 965	41 454
Тип недвижимости и класс	Нежилое офисное помещение в административном здании класса С	Нежилое офисное помещение в административном здании класса С	Нежилое офисное помещение в административном здании класса С	Нежилое офисное помещение в административном здании класса С	Нежилое офисное помещение в административном здании класса С
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Параметр сравнения	**Оцениваемое помещение**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 477	42 391	31 965	41 454
Общая площадь объекта, кв. м	418,70	1 012,00	77,50	185,00	193,00
Корректировка, %		11,4%	-18,6%	-9,5%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	33 942	34 506	28 933	37 716
Этаж расположения	7 этаж	5 из 8	8 из 8	цоколь из 6	1 из 7
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	12,7%	-11,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	33 942	34 506	32 595	33 567
Состояние отделки	Простая отделка за выездом арендаторов	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка
Корректировка, %	-	-12,3%	-12,3%	-12,3%	-12,3%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	29 767	30 262	28 586	29 439
Материал стен здания	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон	кирпич/ бетон
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	29 767	30 262	28 586	29 439
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	29 767	30 262	28 586	29 439
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	29 767	30 262	28 586	29 439
Весовой коэффициент	-	30,59%	26,46%	21,13%	21,82%
Рыночная стоимость оцениваемого помещения с НДС, руб./кв. м	29 577				
Рыночная стоимость оцениваемого помещения без учета НДС (20%), руб./кв. м	24 600				
Площадь помещения, кв. м	418,70				
Рыночная стоимость оцениваемого помещения, включая долю 4,49% земельного участка без выделения ее границ на местности (без НДС), руб.	**10 300 020**				

Источник: расчет Оценщика

Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднеквадратичного отклонения на среднее арифметическое. Формула коэффициента вариации представлена в разделе 11.1.3.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной формуле, составляет 2%, что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки расчетная величина рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Октябрьскиӣ район, ул. Никитина, д. 20, этаж 7, номера на поэтажном плане: 27- 45, общеӣ площадью 418,7 кв. м, кадастровыӣ номер объекта 54:35:074505:190, включая

долю 4,49% права аренды земельного участка без выделения ее границ на местности в рамках сравнительного подхода, оценивается суммой без учета НДС:

10 300 020 руб.

(Десять миллионов триста тысяч двадцать) российских рублей.

11.5 Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50

В состав объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50, входят два нежилых встроенных помещения в составе:

- встроенное помещение (пом. I: 23-42,55, этаж 1), общей площадью 440,1кв. м, кадастровый номер 27:23:0030213:268;
- встроенное помещение (пом. 0: 102-107, этаж цоколь), общей площадью 54,7 кв. м, кадастровый номер 27:23:0030213:129.

11.5.1 Подбор объектов-аналогов

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения коммерческих зданий и помещений из следующих источников: ЦИАН (www.cian.ru), https://realty.yandex.ru/, АВИТО (https://www.avito.ru) и др. На рынке выявлено достаточно сопоставимых предложений нежилых помещений свободного назначения на 1 этаже жилых домов в районе расположения оцениваемого объекта, и в той или иной степени схожих с оцениваемым помещением (раздел 8.5.5 Отчета).

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала и является актуальной. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Главным критерием для отбора объектов-аналогов являлись цены предложения, лежащие в наиболее близком ценовом диапазоне к средней цене предложения, а также критерии, приведенные в раздел 8.5.5 настоящего Отчета.

Для расчетов Оценщик выбирал 3-и объекта-аналога, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая исследуемый, ценообразование по каждому из указанных факторов признано Оценщиком единообразным.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а также их описание приведены ниже в расчетной таблице.

Таблица 11-10 Краткая характеристика объектов-аналогов и объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах[11]

Характеристики	Оцениваемое помещение	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Отличие цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.

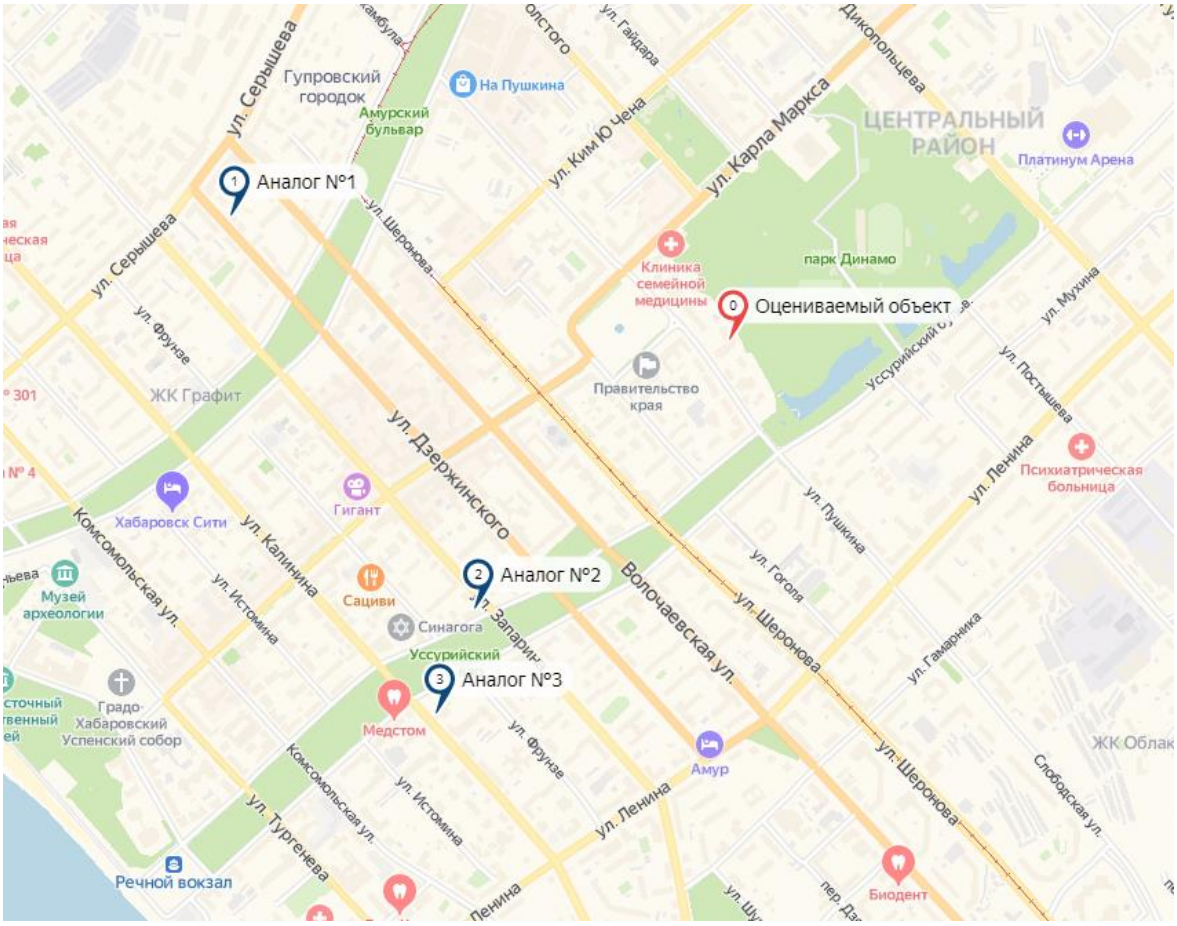
[11] Дополнительные характеристики объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов.

Характеристики	**Оцениваемое помещение**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Адрес расположения	г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50, пом.I	г. Хабаровск, ул. Дзержинского, 74	Хабаровск, ул. Запарина, 55	Хабаровск, р-н Центральный, Уссурийский бул., 24
Зона расположения	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Линия застройки	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Тип недвижимости и класс	Нежилое помещение свободного назначения класса С	Нежилое помещение свободного назначения класса С	Нежилое помещение свободного назначения класса С	Нежилое помещение свободного назначения класса С
Этаж расположения помещения в здании	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома
Общая площадь, кв. м	440,10	100,00	200,00	129,10
Состояние отделки	Рабочее, отделка простая	Улучшенная качественная современная отделка	Улучшенная качественная современная отделка	Улучшенная качественная современная отделка
Материал стен здания	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	8 280 000	15 000 000	9 888 405
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	82 800	75 000	76 595
Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/225046175/	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/225415363/	https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/220572514/
Контакты для связи		Тел. +7 914-774-04-23 Яна	Тел. + 7914-150-28-48 Александр	Тел. +7914-418-50-49 Дмитрий

Источник информации: принт-скрины объявлений с объектами-аналогами приведены в Приложении к настоящему Отчету, телефонные переговоры с представителями продавцов

На рисунке ниже представлено расположение рассматриваемого помещения и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Хабаровска.

Рисунок 11-15 Расположение оцениваемого помещения и объектов-аналогов на карте г. Хабаровска



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

Перечень аналогов нежилых помещений, ссылки и копии веб-страниц с предложениями и объявлениями о продаже аналогов представлены в Приложении 3 Отчета.

11.5.2 Введение корректировок в цены объектов-аналогов

Для расчета величины единицы сравнения для рассматриваемого помещения в рамках сравнительного подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и рассматриваемым объектом.

В настоящем расчете, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- на объем передаваемых прав на помещение;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату оценки/дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение – район и зону расположения;
- на линию расположения;
- на тип объекта и класс;
- на общую площадь помещений;
- на этаж расположения;
- на состояние помещений и внутреннюю отделку;
- на тип парковки;
- на наличие систем коммуникаций.

Оценщик провел анализ элементов сравнения для определения значимых корректировок и расчета численных/процентных значений корректировок в единицы сравнения аналогов.

Оцениваемый объект является сопоставимым с объектами-аналогами по следующим элементам сравнения: объем передаваемых прав на помещение, финансовые условия, условия продажи, дата оценки/дата предложения, местоположение в округе и ценовой зоне, окружение, тип объекта и класс, этаж расположения помещений в здании, тип парковки и наличие систем коммуникаций. Из-за отсутствия различий по этим параметрам между оцениваемым помещением и объектами-аналогами введение корректировки по данным показателям не требуется и составит 0%.

По остальным элементам сравнения требуется введение корректировки.

Условия сделки (корректировка на торг).

Подробное описание корректировки на торг с указанием источника анализа и установленного диапазона скидок на торг, представлено в разделе 11.1.2. Согласно представленному в разделе источнику, корректировка на уторгование для офисно-торговых помещений находится в диапазоне 10,2%-22,7%.

С учетом обстоятельств, подробно прописанных в разделе 11.1.2 при описании корректировки на торг, к расчету принимается максимальная величина скидки для данного сегмента рынка в размере 22,7%.

Корректировка на линию расположения

При прочих равных условиях цена предложения объекта недвижимости свободного назначения, расположенного на первой линии крупной автодороги, больше, чем объекта, расположенного на первой линии второстепенной улицы, а цена предложения объекта недвижимости, расположенного на первой линии второстепенной улицы, больше, чем объекта, расположенного на второй и далее линии застройки.

Размер корректировки на линию расположения рассчитывался на основании зависимости, представленной в аналитическом издании СтатРиэлт по состоянию на 01.01.2020 г. Подробное описание корректировки на линию расположения с указанием источника анализа и установленного диапазона возможных границ для корректировки, представлено в разделе 11.3.2 настоящего Отчета.

Таким образом, корректировка на линию расположения для аналогов, которые располагаются на первой линии улицы относительно расположения оцениваемого объекта, который не имеет входной группы непосредственно на проезжую часть улицы, как объекты налоги, а расположен на второй линии застройки и имеет входную группу с внутреннего двора, вводится корректировка в размере (-20%).

Корректировка на площадь помещений

Размер корректировки на площадь помещений свободного назначения рассчитывался на основании зависимости цены от площади, представленных в справочнике оценщика недвижимости-2018. Подробное описание корректировки с указанием принимаемого источника и методология расчета корректировки на площадь для объектов-аналогов, представлено в разделе 11.3.2 настоящего Отчета. Здесь установлено, что для помещений свободного назначения (не относящихся к высококачественной офисной недвижимости), корректировка на площадь помещений, рассчитывается с использованием коэффициента торможения равного (-0,122).

Корректировка на техническое состояние здания и качества отделки помещений.

Введение корректировки по данному фактору обусловлено различием стоимости продажи 1 кв. м помещений офисного назначения, имеющих различный уровень отделки и необходимость проведения косметического ремонта.

Подробное описание корректировки на уровень отделки представлен в разделе 11.3.2 настоящего Отчета. Таким образом, для помещений аналогов, имеющих улучшенную качественную современную отделку в хорошем техническом состоянии, корректировка по данному фактору составит (-12,3%).

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле, представленной в разделе 11.1.2 настоящего Отчета, при описании расчета весов для используемых аналогов.

11.5.3 Расчёт стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам (единицам сравнения) предложений объектов-аналогов, в итоге Оценщик получает скорректированные удельные цены по каждому аналогу «как объекту оценки». После согласования скорректированных цен, Оценщик получает взвешенную по рассмотренной выборке цену «объекта оценки» как оценку его рыночной стоимости.

Таблица 11-11 Расчет стоимости оцениваемого нежилого помещения, расположенного на 1м этаже жилого дома по адресу: г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50 методом количественных корректировок в рамках сравнительного подхода

Параметр сравнения	Оцениваемое помещение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения руб./кв. м (с НДС)	-	82 800	75 000	76 595
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	82 800	75 000	76 595
Условия предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	82 800	75 000	76 595
Отличие от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-22,7%	-22,7%	-22,7%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 004	57 975	59 208
Дата предложения, сделки	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 004	57 975	59 208
Адрес расположения	г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50, пом.I	г. Хабаровск, ул. Дзержинского, 74	Хабаровск, ул. Запарина, 55	Хабаровск, Уссурийский бул., 24
Административный район и зона расположения	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 004	57 975	59 208
Линия застройки	Вторая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка, %	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	51 204	46 380	47 366
Окружающая застройка	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	51 204	46 380	47 366

Параметр сравнения	Оцениваемое помещение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип недвижимости и класс	Нежилое помещение свободного назначения класса С	Нежилое помещение свободного назначения класса С	Нежилое помещение свободного назначения класса С	Нежилое помещение свободного назначения класса С
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	51 204	46 380	47 366
Общая площадь объекта, кв. м	440,10	100,00	200,00	129,10
Корректировка, %		-16,5%	-9,2%	-13,9%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	42 735	42 125	40 784
Этаж расположения	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	42 735	42 125	40 784
Состояние отделки	Рабочее, отделка простая	Улучшенная качественная современная отделка	Улучшенная качественная современная отделка	Улучшенная качественная современная отделка
Корректировка, %	-	-12,3%	-12,3%	-12,3%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	37 479	36 944	35 768
Материал стен здания	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	37 479	36 944	35 768
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	37 479	36 944	35 768
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	37 479	36 944	35 768
Весовой коэффициент	-	31,72%	35,35%	32,93%
Рыночная стоимость оцениваемого помещения на 1 этаже, с НДС, руб./кв. м	36 726			
Рыночная стоимость оцениваемого помещения без учета НДС (20%), руб./кв. м	30 600			
Площадь помещения на 1 этаже, кв. м	440,1			
Рыночная стоимость оцениваемого помещения на 1 этаже (без НДС), руб.	**13 467 060**			
Коэффициент перехода цены для помещения в цоколе	0,79			
Скорректированная цена, руб./кв. м	24 174			
Коэффициент перехода цены по назначению помещений	0,68			
Скорректированная цена, руб./кв. м	16 438			
Площадь помещения в цоколе, кв. м	54,7			
Рыночная стоимость оцениваемого помещения в цоколе (без НДС)	**899 176**			

Источник: расчет Оценщика

В состав оцениваемых объектов, входит также нежилое помещение, расположенное на цокольном этаже жилого дома. Площадь помещений в цоколе составляет 54,7 кв. м,

которая состоит из помещений вспомогательного назначения: туалет, лестничная клетка, вентиляционная и коридоры. Полезной площади, которую возможно использовать под офисный кабинет или торговый зал, в составе помещений на цокольном этаже, нет. Таким образом, для данного помещения необходимо ввести корректировку на этаж расположения и назначение площадей.

Корректировка на этаж расположения

Размер корректировки на этаж расположения помещений свободного назначения рассчитывался на основании зависимости цены от площади, представленных в справочнике оценщика недвижимости-2018. Подробное описание корректировки с указанием принимаемого источника и методология расчета корректировки на этаж расположения для объектов-аналогов, представлено в разделе 11.4.2 настоящего Отчета. Таким образом, установлено, что отношение цен помещений торгово-офисного назначения расположенных на цокольном этаже относительно цен помещений расположенных на первом этаже при прочих равных условиях составляет коэффициент 0,79.

Корректировка на назначение помещений

Размер корректировки на назначение помещений рассчитывался на основании выявленной зависимости цены объекта от функционального назначения, представленной в справочнике оценщика недвижимости-2018:

Рисунок 11-16 Зависимость цены помещений от функционального назначения

Таблица 108

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород», стр.210, табл. 108.

Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднеквадратичного отклонения на среднее арифметическое. Формула коэффициента вариации представлена в разделе 11.1.3.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной формуле, составляет 2%, что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки расчетная величина рыночной стоимости оцениваемого встроенного помещения (пом. I: 23-42,55, этаж 1), общей площадью

440,1 кв. м, кадастровый номер 27:23:0030213:268, в рамках сравнительного подхода, оценивается суммой без учета НДС:

13 467 060 руб.

(Тринадцать миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч шестьдесят) российских рублей.

По состоянию на дату оценки расчетная величина рыночной стоимости оцениваемого встроенного помещения (пом. 0: 102-107, этаж цоколь), общей площадью 54,7 кв. м, кадастровый номер 27:23:0030213:129, в рамках сравнительного подхода, оценивается суммой без учета НДС:

899 176 руб.

(Восемьсот девяносто девять тысяч сто семьдесят шесть) российских рублей.

11.6 Расчет рыночной стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Брянск, ул. Калинина, д. 101, кв. 12

11.6.1 Подбор объектов-аналогов

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения жилых помещений из следующих источников: ЦИАН (www.cian.ru), https://realty.yandex.ru/, АВИТО (https://www.avito.ru) и др. На рынке выявлено достаточно сопоставимых предложений жилых квартир в районе расположения оцениваемого объекта, и в той или иной степени схожих с оцениваемой квартирой (раздел 8.5.6 Отчета).

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала и является актуальной. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Главным критерием для отбора объектов-аналогов являлись цены предложения, лежащие в наиболее близком ценовом диапазоне к средней цене предложения, а также критерии, приведенные в разделе 8.5.6 настоящего Отчета.

Для расчетов Оценщик выбирал 4-и объекта-аналога, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая исследуемый, ценообразование по каждому из указанных факторов признано Оценщиком единообразным.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а также их описание приведены ниже в расчетной таблице.

Таблица 11-12 Краткая характеристика объектов-аналогов и объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах[12]

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Отличие цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.

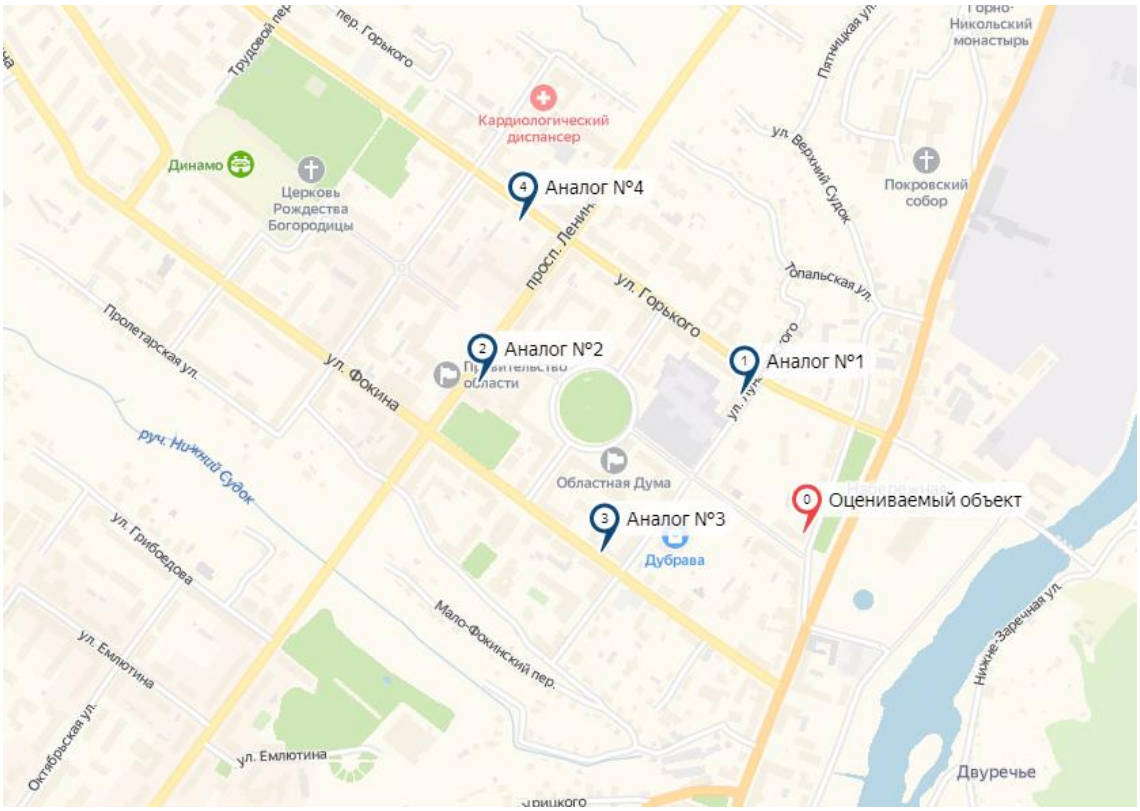
[12] Дополнительные характеристики объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов.

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес расположения	Брянск, ул. Калинина, д. 101, кв. 12	Брянск, ул. Луначарского, 47	Брянск, пр-т Ленина, 24	Брянск, ул. Фокина, 18	Брянск, ул. Горького, 23
Зона расположения	Советский район	Советский район	Советский район	Советский район	Советский район
Типичное использование окружающей застройки	Жилой район среднеэтажной застройки	Жилой район среднеэтажной застройки	Жилой район среднеэтажной застройки	Жилой район среднеэтажной застройки	Жилой район среднеэтажной застройки
Тип недвижимости и класс	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 3-х комнатная квартира
Этаж расположения помещения	2 из 3	2 из 5	4 из 5	3 из 5	3 из 4
Общая площадь, кв. м	70,00	41,00	57,00	37,90	78,70
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Типовой простой ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт
Материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	-	1 550 000	1 650 000	1 190 000	1 800 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	37 805	28 947	31 398	22 872
Ссылка на источник в сети Интернет		https://www.avito.ru/bryansk/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_25_et._1856594455	https://www.avito.ru/bryansk/kvartiry/2-k_kvartira_57_m_45_et._1869193947	https://www.avito.ru/bryansk/kvartiry/2-k_kvartira_37.9_m_35_et._1812341386	https://bryansk.cian.ru/sale/flat/223838182/

Источник информации: принт-скрины объявлений с объектами-аналогами приведены в Приложении к настоящему Отчету, телефонные переговоры с представителями продавцов

На рисунке ниже представлено расположение оцениваемой квартиры и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Брянска.

Рисунок 11-17 Расположение оцениваемой квартиры и объектов-аналогов на карте г. Брянска



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

Перечень аналогов жилых квартир, ссылки и копии веб-страниц с предложениями и объявлениями о продаже аналогов представлены в Приложении 3 Отчета.

11.6.2 Введение корректировок в цены объектов-аналогов

Для расчета величины единицы сравнения для рассматриваемого объекта в рамках сравнительного подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и рассматриваемым объектом.

В настоящем расчете, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- на объем передаваемых прав на помещение;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату оценки/дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение – район и зону расположения;
- на окружение;
- на тип объекта;
- на общую площадь квартиры;
- на этаж расположения;
- на состояние помещений и внутреннюю отделку;
- на тип парковки;
- на наличие систем коммуникаций.

Оценщик провел анализ элементов сравнения для определения значимых корректировок и расчета численных/процентных значений корректировок в единицы сравнения аналогов.

Оцениваемый объект является сопоставимым с объектами-аналогами по следующим элементам сравнения: объем передаваемых прав на помещение, финансовые условия, условия продажи, дата оценки/дата предложения, местоположение в районе и ценовой зоне, окружение, тип объекта, на этаж расположения, тип парковки и наличие систем коммуникаций. Из-за отсутствия различий по этим параметрам между оцениваемой квартирой и объектами-аналогами введение корректировки по данным показателям не требуется и составит 0%.

По остальным элементам сравнения требуется введение корректировки.

Условия сделки (корректировка на торг).

Аналоги являются предложениями (офертами) по продаже жилых квартир и требуют внесения корректировки на торг. Оценщик проводил расчет в допущении, что все объекты аналоги выставлены к продаже добровольными продавцами без принуждения после проведения ими адекватного маркетинга.

Диапазоны скидок на торг характерные для жилой недвижимости определены на основании данных Справочника оценщика недвижимости:

Рисунок 11-18 Границы интервала значений скидки на торг для жилой недвижимости

Таблица 210

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	9,9%	6,4%	13,5%
2. Массовое жилье советской постройки	8,8%	5,6%	12,0%
3. Массовое современное жилье	7,6%	4,8%	10,4%
4. Жилье повышенной комфортности	9,3%	5,7%	13,0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, стр. 279, табл. 210

Как видно из источника, корректировка на уторгование для квартир старого жилого фонда находится в диапазоне от 6,4% до 13,5%.

К расчету принимается максимальная величина скидки на торг в 13,5% исходя фактического состояния квартиры и здания жилого дома, где расположена оцениваемая квартира, а также с учетом низкого платежеспособного спроса на данный тип недвижимости.

Корректировка на площадь квартиры

Размер корректировки на площадь жилых квартир рассчитывался на основании зависимости цены от площади, представленных в справочнике оценщика недвижимости-2018:

Рисунок 11-19 Зависимость удельной цены от площади квартир старого фонда

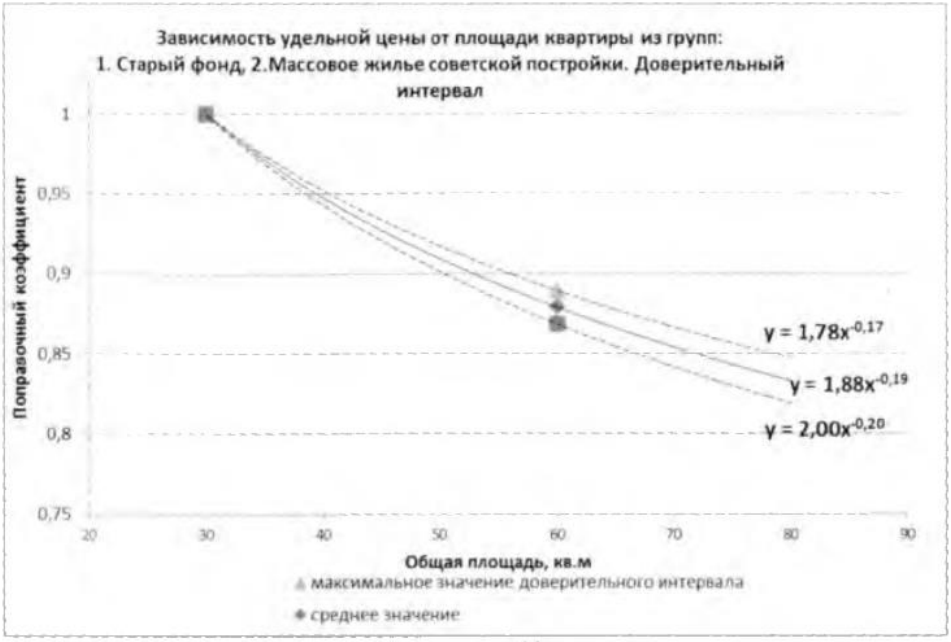


Рис. 50[11]

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород», стр. 197, рис. 50.

Тогда, корректировка на площадь жилых квартир определялась по формуле:

$$Км = ((Soo / Soa)^{-0,19} - 1) * 100$$

где:

Soo – общая площадь участка объекта оценки, кв. м;

Soa – общая площадь участка объекта-аналога, кв. м.

-0,19 – коэффициент торможения, установленный для жилых квартир старого фонда.

Корректировка на техническое состояние квартиры и качества отделки

Введение корректировки по данному фактору обусловлено различием стоимости продажи 1 кв. м жилых квартир, имеющих различное техническое состояние и разный уровень отделки помещений квартиры.

Размер корректировки на техническое состояние квартир рассчитывался на основании зависимости цены от состояния, представленных в справочнике оценщика недвижимости-2018:

Рисунок 11-20 Зависимость удельной цены от технического состояния квартир старого фонда

Таблица 145

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,81	0,80	0,82

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород», стр. 222, табл. 145.

Таким образом, корректировка для квартиры аналога №1, которая находится в хорошем техническом состоянии с типовым ремонтом, составит отрицательную величину относительно состоянии оцениваемой квартиры, нуждающаяся в проведение капитального ремонта, составит (-23% = 0,77/1,0-1,0).

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле, представленной в разделе 11.1.2 настоящего Отчета, при описании расчета весов для используемых аналогов.

11.6.3 Расчёт стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам (единицам сравнения) предложений объектов-аналогов, в итоге Оценщик получает скорректированные удельные цены по каждому аналогу «как объекту оценки». После согласования скорректированных цен, Оценщик получает взвешенную по рассмотренной выборке цену «объекта оценки» как оценку его рыночной стоимости.

Таблица 11-13 Расчет стоимости оцениваемой жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Брянск, ул. Калинина, д. 101, кв. 12 методом количественных корректировок в рамках сравнительного подхода

Параметр сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения руб./кв. м	-	37 805	28 947	31 398	22 872

Параметр сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	37 805	28 947	31 398	22 872
Условия предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	37 805	28 947	31 398	22 872
Отличие от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	32 701	25 039	27 160	19 784
Дата предложения, сделки	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	32 701	25 039	27 160	19 784
Адрес расположения	Брянск, Советский район, улица Калинина, д. No 101, кв. No 12,	Брянск, р-н Советский, ул. Луначарского, 47	Брянск, р-н Советский, пр-т Ленина, 24	Брянск, р-н Советский, ул. Фокина, 18	Брянск, р-н Советский, ул. Горького, 23
Район расположения	Советский район	Советский район	Советский район	Советский район	Советский район
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	32 701	25 039	27 160	19 784
Окружающая застройка	Жилой район среднеэтажной застройки	Жилой район среднеэтажной застройки	Жилой район среднеэтажной застройки	Жилой район среднеэтажной застройки	Жилой район среднеэтажной застройки
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	32 701	25 039	27 160	19 784
Тип недвижимости	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 2-х комнатная квартира	Жилая 3-х комнатная квартира
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		32 701	25 039	27 160	19 784
Общая площадь объекта, кв. м	70,00	41,00	57,00	37,90	78,70
Корректировка, %	-	-9,7%	-3,8%	-11,0%	2,3%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	29 541	24 081	24 171	20 229
Этаж расположения	2 из 3	2 из 5	4 из 5	3 из 5	3 из 4
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	29 541	24 081	24 171	20 229
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Хорошее состояние. Типовой простой ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт
Корректировка, %	-	-23,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	22 747	24 081	24 171	20 229
Материал стен здания	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	22 747	24 081	24 171	20 229
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	22 747	24 081	24 171	20 229
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	22 747	24 081	24 171	20 229
Весовой коэффициент	-	11,79%	31,42%	22,22%	34,57%

Параметр сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Рыночная стоимость оцениваемой квартиры, руб./кв. м (НДС не облагается)	22 612				
Площадь квартиры, кв. м	70,00				
Рыночная стоимость оцениваемого квартиры, руб.	**1 583 000**				

Источник: расчет Оценщика

Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднеквадратичного отклонения на среднее арифметическое. Формула коэффициента вариации представлена в разделе 11.1.3.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной формуле, составляет 8%, что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки расчетная величина рыночной стоимости оцениваемой двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Брянская область, город Брянск, Советский район, улица Калинина, д. 101, кв. 12, общей площадью 70 кв. м, кадастровый номер: 32:28:0031906:132 в рамках сравнительного подхода, оценивается суммой (не является объектом налогообложения по НДС):

1 583 000 руб.

(Один миллион пятьсот восемьдесят три тысячи) российских рублей.

12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

12.1 Методика расчета

При реализации доходного подхода для расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости Оценщик решил применить метод прямой капитализации, в котором информация по годовому доходу и ставке капитализации объекта берется с рынка (в основном из данных аналитических исследований соответствующего сегмента рынка).

Расчёт стоимости объекта оценки с использованием метода прямой капитализации включает в себя последовательный расчёт следующих показателей для объекта оценки:

1) ставка арендной платы, руб./кв. м/год,
2) потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год,
3) действительный валовой доход (ДВД), руб./год,
4) чистый операционный доход (ЧОД), руб./год,
5) ставка капитализации (k), %;
6) стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН), включающая строение/ помещение и права на земельный участок под ним, в рамках доходного подхода ($С_{ЕОН}$), руб.

Формула расчёта потенциального валового дохода от объекта (ПВД) имеет следующий вид:

$$ПВД = S \times C_{аренда}, \text{ где}$$

S – арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв.м;

$C_{аренда}$ – ставка арендной платы по объекту на дату оценки, включающая эксплуатационные расходы по объекту, которые компенсирует арендатор объекта, руб./кв. м/год.

Формула для расчёта действительного валового дохода от объекта (ДВД) имеет следующий вид

$$ДВД = ПВД - ПВД \times К_{нд}, \text{ где}$$

$К_{нд}$ - коэффициент недоиспользования/недозагрузки объекта недвижимости.

Формула для расчёта чистого операционного дохода от объекта (ЧОД) имеет следующий вид

$$ЧОД = ДВД - ОР, \text{ где}$$

ОР – операционные расходы по объекту недвижимости, руб./год.

При анализе объекта оценки Оценщик выявил, что в нем возможна сдача в аренду блоков помещений различной площади (от небольших до крупных помещений в рамках общей площади объекта).

Так как достоверно и однозначно определить разбивку помещений в аренду в объекте оценке по площадям не представляется возможным, а состав арендаторов и, соответственно, площадей в аренду, будет периодически меняться, Оценщик принял решение произвести расчет средней рыночной арендной ставки помещений при допущении сдачи в аренду блоками различной площади.

Для определения размера рыночной арендной ставки для объекта оценки был произведен подбор аналогов, анализ их характеристик, введение при необходимости корректировок в

их цены, и определение арендной ставки методом количественных корректировок, методика которого описана в Главе 11 Отчета об оценке.

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке аренды оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности годовая ставка арендной платы за единицу площади объекта (кв. м).

12.2 Определение ставок арендной платы на помещения Объекта оценки

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с исследуемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и исследуемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Выбор единицы сравнения

В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения использовался показатель, который считается общепринятым к измерению объектов капитального строительства – стоимость ставки аренды 1 кв. м помещения в рублях в год.

Подбор объектов-аналогов и правила их отбора

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по аренде офисных помещений в бизнес центрах и помещения свободного назначения из баз данных по коммерческой недвижимости, в том числе: ЦИАН (www.cian.ru), REALTO (www.realto.ru/base/com_realty), «АВИТО (www.avito.ru), и др. Общий объем объектов по каждому типу помещений, в той или иной степени схожих с оцениваемым объектом, составил не менее 5 единиц (разделы 8.5.2 - 8.5.5 настоящего Отчета). Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Главным критерием для отбора объектов-аналогов являлись ставки аренды, лежащие в наиболее близком ценовом диапазоне к средней ставке аренды, а также критерии, приведенные в разделах 8.5.2 - 8.5.5настоящего Отчета.

Расчет ставки арендной платы для оцениваемых помещений

Для расчета Оценщик выбрал 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с исследуемыми помещениями, которые относятся к одному с исследуемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая исследуемый, ценообразование по каждому из указанных факторов признано Оценщиком единообразным.

Объем доступных Оценщику рыночных данных о выбранных объектах-аналогах приведен в таблицах ниже для каждого оцениваемого объекта.

Введение и обоснование корректировок

Для сравнения оцениваемых объектов с объектами-аналогами, которые сданы в аренду или которые представлены на рынке для сдачи в аренду, обычно используются следующие элементы сравнения:

- объем передаваемых прав;
- условия финансирования;

- условия аренды;
- дата оценки/дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение с учетом ценовой зоны;
- местоположение с учетом ценовой зоны;
- удаленность от метро;
- линия застройки;
- тип объекта недвижимости;
- общая площадь в аренду;
- состояние внутренней отделки;
- этаж расположения;
- структура арендной ставки.

Корректировка на объем передаваемых прав

В данном случае корректировка по данному фактору принята равной нулю, так как помещения оцениваемого объекта и помещения объектов-аналогов предполагают передачу пользования на условиях прав аренды.

Корректировка на условия финансирования

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Поскольку в расчетах используются типичные условия аренды, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках сдачи в аренду, между участниками сделки не было никаких особых отношений, объекты не сдаются в аренду с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, срок аренды - долгосрочный. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Объявления об объектах-аналогах датируемые февралем 2020 г. и является актуальной на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Аналоги являются предложениями (офертами) по продаже нежилых зданий и требуют внесения корректировки на торг.

Диапазоны скидок на торг характерные для офисной недвижимости и помещений свободного назначения, определены на основании данных Справочника оценщика недвижимости:

Рисунок 12-1 Границы интервала значений скидки на торг к ставке аренды

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	8,8%	19,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	8,9%	19,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,9%	8,9%	18,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,7%	23,1%

Источник информации: ««Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, стр. 308 табл. 189

Таким образом, к расчету для оцениваемых объектов офисного назначения, расположенных в г. Москва, применяется скидка на торг равная скидке для высококлассных офисов (офисы классов А и В) – 19,1%. Для оцениваемых объектов класса С, к которым относятся помещения свободного назначения в жилых домах или административных зданиях класса С, применяется скидка на торг в размере 19,9%. Максимальные величины скидки на торг применяются исходя из тенденций рынка на дату оценки, когда в стране наблюдается ухудшение инвестиционного климата, и как следствие, низкий спрос на коммерческую недвижимость и избыток предложений, как при продаже, так и при аренде.

Корректировка на местоположение

Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на формирование ставки аренды на помещения.

К расчету принимались помещения, расположенные в районе расположения и внепосредственной близости от оцениваемых объектов. Таким образом, корректировка не требуется для объектов-аналогов на местоположение с учетом округа/района расположения и ценовой зоны.

Корректировка на удаленность от станции метро.

Подробное описание методологии расчета данной корректировки и используемого источника представлено в разделе 11.1.2 Отчета.

В зависимости от удаленности оцениваемого объекта и объектов-аналогов от станции метро, станций МЦК или МЦД, вводится соответствующая корректировка. Корректировка вводится для тех помещений, которые расположены в городе, где есть метро, а именно для объектов в Москве и в Новосибирске.

Корректировка на линию расположения

Корректировка на линию расположения не требуется из-за отсутствия различий по данному фактору между оцениваемыми объектами и используемых при их расчете, объектами-аналогами.

Корректировка на тип и назначение объекта

Корректировка на тип, назначение и класс помещений, не требуется из-за отсутствия различий по данному фактору между оцениваемыми объектами и используемых при их расчете, объектами-аналогами.

Корректировка на площадь помещений в аренду

Площади объектов-аналогов отличны от площади оцениваемых помещений. Практика сдачи таких площадей в аренду показывает, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью. В рамках одного объекта-аналога также предлагаются различные по размеру площади по единой ставке, поскольку для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. В связи с этим, ставки аренды аналогов не корректировались на различие в площади.

Корректировка на техническое состояние здания и качества отделки помещений.

Введение корректировки по данному фактору обусловлено различием ставки аренды 1 кв. м помещений офисного и свободного назначения, имеющих различный уровень отделки и необходимость проведения косметического ремонта.

Подробное описание корректировки на уровень отделки представлен в разделе 11.3.2 настоящего Отчета. Таким образом, для помещений аналогов, имеющих улучшенную качественную современную офисную отделку в хорошем техническом состоянии, относительно простой отделки у оцениваемых объектов, корректировка по данному фактору составит (-12,3%).

Корректировка на тип парковки

Корректировка не требуется из-за отсутствия различий по данному показателю между оцениваемыми объектами и их аналогами.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, имеют все необходимые инженерные коммуникации с системами в рабочем исправном состоянии и сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на этаж расположения

Размер корректировки на этаж расположения помещений свободного назначения рассчитывался на основании зависимости цены от площади, представленных в справочнике оценщика недвижимости-2018. Подробное описание корректировки с указанием принимаемого источника и методология расчета корректировки на этаж расположения для объектов-аналогов, представлено в разделе 11.4.2 настоящего Отчета.

Корректировка на структуру арендной ставки

Корректировка, учитывающая различие в структуре арендных ставок, предполагает сравнение ставок аренды объектов-аналогов между собой на предмет состава ставки аренды и условий сдачи. В данном случае к расчету принимались ставки, которые включают в состав арендной ставки эксплуатационные расходы. Таким образом, из-за отсутствия различий по данному показателю между ставками аренды объектов-аналогов, корректировка не требуется.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1\ldots n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1)+(|S_A|+1)/(|S_2|+1)+\ldots+(|S_A|+1)/(|S_n|+1)},$$

где:

SA – сумма корректировок по всем аналогам;

S1…n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(| SA|+1), в результате получается:

$$K = \frac{1/(|S_{1\ldots n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+\ldots+(|S_n|+1)}.$$

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблицах расчета ставок аренды для оцениваемых помещений с использованием метода сравнительного подхода.

Расчет рыночной ставки аренды для оцениваемых помещений

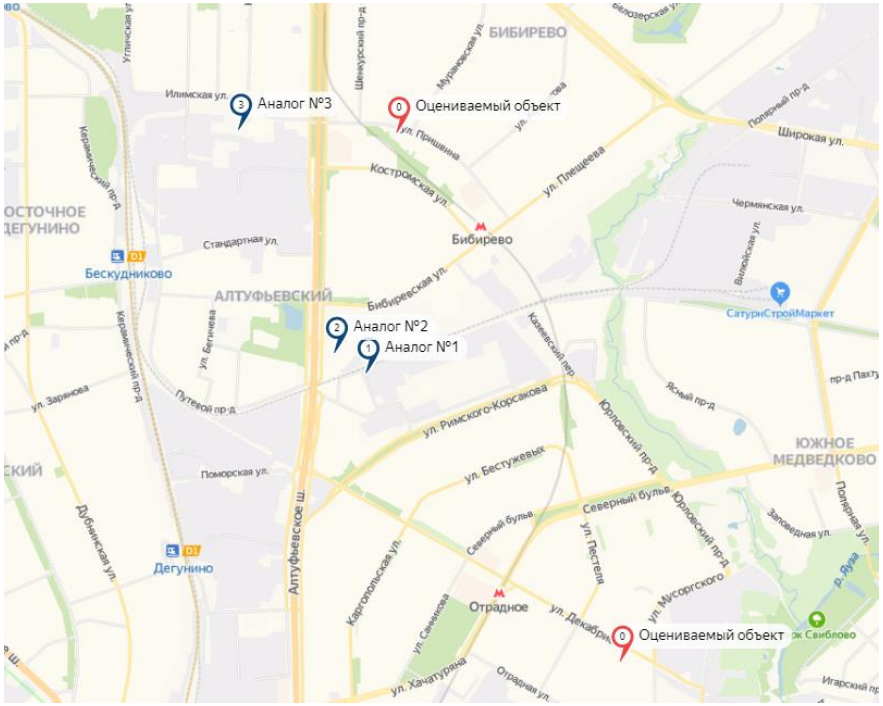
Описание характеристик объектов-аналогов и расчет ставки аренды для оцениваемых помещений, представлены в следующих таблицах:

Таблица 12-1 Расчет ставки аренды оцениваемых помещений офисного назначения класса В, расположенных в г. Москва

Элементы сравнения	Оцениваемые офисные помещения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права на улучшения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения, сделки	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Адрес расположения	г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1 и ул. Пришвина, д.8, к.1 и к. 2	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Высоковольтный проезд, 1С49	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к2	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Новгородская ул., 1
Административный округ и зона расположения	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК
Станция метрополитена	Отрадное	Отрадное	Бибирево	Алтуфьево
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Линия расположения	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге
Окружающая застройка	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Офисное, класс В	Офисное, класс В	Офисное, класс В	Офисное, класс В
Площадь, кв. м	Блоки сопоставимой площади	303,00	262,00	1 403,00
Этаж расположения	с 1 по 5-7 этажи	2 из 3	3 из 3	3 из 6
Качество отделки	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка
Тип парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Структура арендной ставки	-	Включено: НДС и ЭР	Включено: НДС и ЭР	Включено: НДС и ЭР
Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв. м в год	-	11 000	10 000	12 000
Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	-	9 167	8 333	10 000
Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/223507213/	https://www.cian.ru/rent/commercial/224359125/	https://www.cian.ru/rent/commercial/226559947/

Элементы сравнения	Оцениваемые офисные помещения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3

Рисунок 12-2 Расположение оцениваемых зданий бизнес-центров и объектов-аналогов



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

Введение корректировок				
Параметр сравнения	**Оцениваемые офисные помещения**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв. м в год	-	***9 167***	***8 333***	***10 000***
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	9 167	8 333	10 000
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	9 167	8 333	10 000
Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение

Элементы сравнения	**Оцениваемые офисные помещения**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Корректировка на торг, %	-	-19,1%	-19,1%	-19,1%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м	-	7 416	6 741	8 090
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 416	6 741	8 090
Адрес расположения	г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1 и ул. Пришвина, д.8, к.1 и к. 2	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Высоковольтный проезд, 1С49	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 48к2	Москва, СВАО, р-н Лианозово, Новгородская ул., 1
Административный округ - зона расположения	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 416	6 741	8 090
Станция метрополитена	Отрадное	Отрадное	Бибирево	Алтуфьево
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Корректировка, %	-	5,00%	5,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 787	7 078	8 090
Линия расположения	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге	Первая на второстепенной дороге
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 787	7 078	8 090
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 787	7 078	8 090
Тип недвижимости	Офисные помещения в офисном здании класса В	Офисные помещения в офисном здании класса В	Офисные помещения в офисном здании класса В	Офисные помещения в офисном здании класса В
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 787	7 078	8 090
Площадь в аренду, кв. м	Блоки сопоставимой площади	303,00	262,00	1 403,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 787	7 078	8 090
Качество отделки	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 787	7 078	8 090

Элементы сравнения	**Оцениваемые офисные помещения**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Тип парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 787	7 078	8 090
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 787	7 078	8 090
Этаж расположения	с 1 по 5-7 этажи	2 из 3	3 из 3	3 из 6
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 787	7 078	8 090
Структура арендной ставки	-	Включены ЭР	Включены ЭР	Включены ЭР
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 787	7 078	8 090
Весовой коэффициент	-	30,66%	30,66%	38,68%
Среднерыночная величина ставки арендной платы за офисные помещения класса В (без НДС), руб./кв. м в год	**7 687**			

Источник: расчет Оценщика

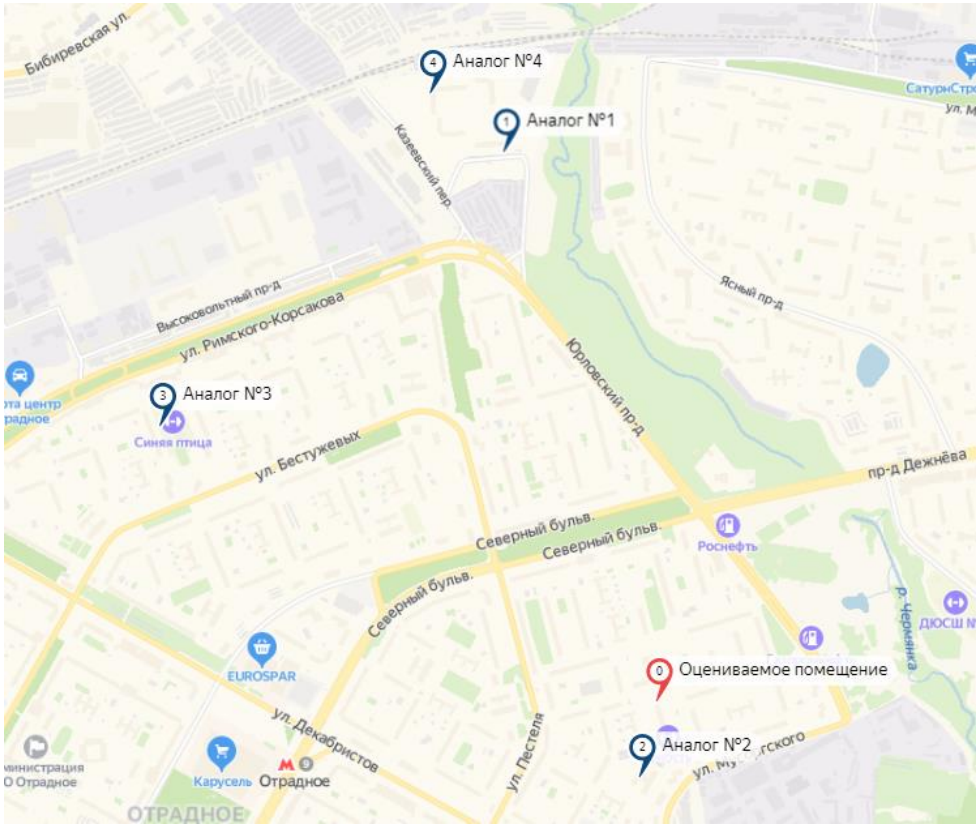
Таким образом, ставка аренды для помещений в оцениваемых офисных зданиях, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Декабристов 38, корп.1, а также г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, в том числе корпус 1 и корпус 2, принимаемая к расчету, составит 7 687 руб./кв. м/год без учета НДС, включая эксплуатационные расходы.

Таблица 12-2 Расчет ставки аренды для оцениваемого нежилого помещения свободного назначения, расположенного на 1м этаже жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2

Элементы сравнения	Оцениваемое помещение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права на улучшения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения, сделки	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Адрес расположения	г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 14к3	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Мусоргского, 3	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Римского-Корсакова, 18	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 14к4
Административный округ и зона расположения	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК
Станция метрополитена	Отрадное	Бибирево	Отрадное	Отрадное	Бибирево
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Линия расположения	Вторая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала
Окружающая застройка	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Тип недвижимости	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С
Назначение объекта	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Площадь, кв. м	230,0	142,0	65,0	50,0	124,0
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Качество отделки	Рабочее, отделка простая	Рабочее, отделка простая	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Рабочее, отделка простая
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Структура арендной ставки	-	Включено: НДС и ЭР	Включено: НДС и ЭР	Включено: НДС и ЭР	Включено: НДС и ЭР
Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв. м в год	-	10 572	12 000	14 400	12 000
Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	-	8 810	10 000	12 000	10 000
Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/221724447/	https://www.cian.ru/rent/commercial/217942113/	https://www.cian.ru/rent/commercial/227124736/	https://www.cian.ru/rent/commercial/225702401/

Элементы сравнения	Оцениваемое помещение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4

Рисунок 12-3 Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



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

Введение корректировок					
Параметр сравнения	**Оцениваемое помещение**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв. м в год	-	*8 810*	*10 000*	*12 000*	*10 000*
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	8 810	10 000	12 000	10 000

Элементы сравнения	**Оцениваемое помещение**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Условия сделки	Типичные	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	8 810	10 000	12 000	10 000
Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг, %	-	-19,9%	-19,9%	-19,9%	-19,9%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м	-	7 057	8 010	9 612	8 010
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 057	8 010	9 612	8 010
Адрес расположения	г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 14к3	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Мусоргского, 3	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Римского-Корсакова, 18	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Юрловский проезд, 14к4
Административный округ - зона расположения	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК	СВАО после ЧТК
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 057	8 010	9 612	8 010
Станция метрополитена	Отрадное	Бибирево	Отрадное	Отрадное	Бибирево
Удаленность от метро	от 10 до 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Корректировка, %	-	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 410	8 010	9 612	8 010
Линия расположения	Вторая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 410	8 010	9 612	8 010
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты коммерческой и жилой недвижимости	Объекты коммерческой и жилой недвижимости	Объекты коммерческой и жилой недвижимости	Объекты коммерческой и жилой недвижимости
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 410	8 010	9 612	8 010
Тип недвижимости	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	**Оцениваемое помещение**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 410	8 010	9 612	8 010
Площадь в аренду, кв. м	Блоки сопоставимой площади	142,00	65,00	50,00	124,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 410	8 010	9 612	8 010
Качество отделки	Рабочее, отделка простая	Рабочее, отделка простая	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Рабочее, отделка простая
Корректировка, %	-	0,00%	-12,3%	-12,3%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 410	7 025	8 430	8 010
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 410	7 025	8 430	8 010
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 410	7 025	8 430	8 010
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 410	7 025	8 430	8 010
Структура арендной ставки	-	Включено: НДС и ЭР	Включено: НДС и ЭР	Включено: НДС и ЭР	Включено: НДС и ЭР
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 410	7 025	8 430	8 010
Весовой коэффициент	-	21,04%	26,32%	26,32%	26,32%
Среднерыночная величина ставки арендной платы за помещения класса С (без НДС), руб./кв. м в год	**7 735**				

Источник: расчет Оценщика

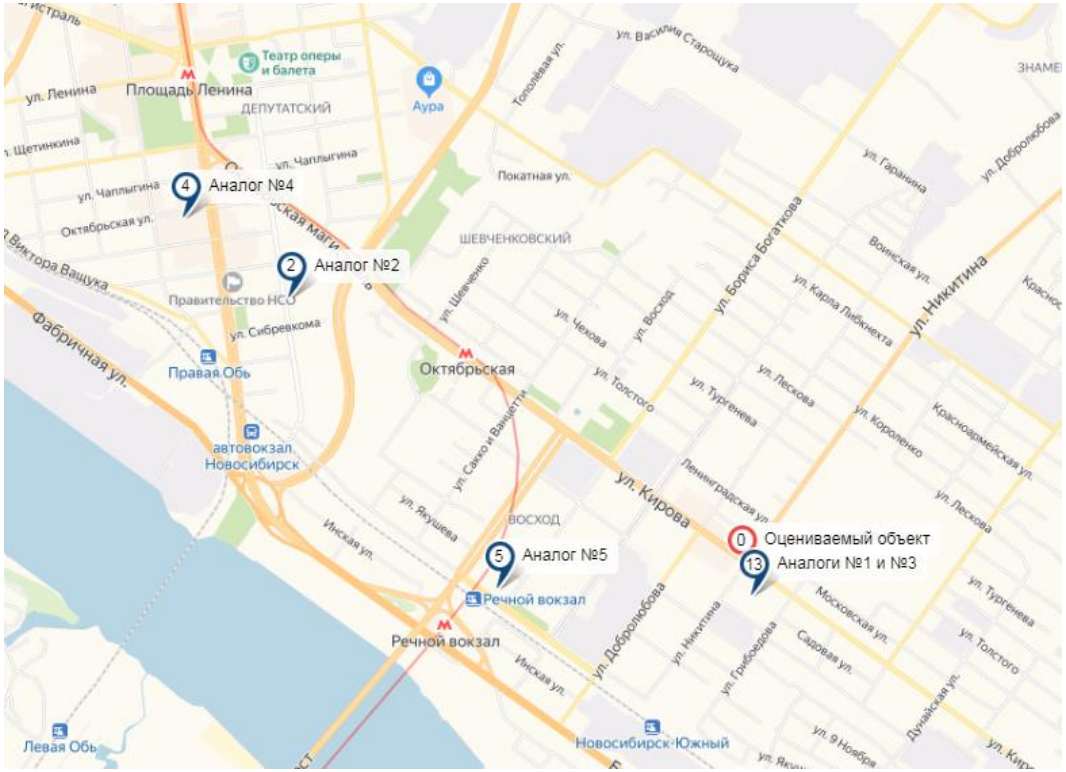
Таким образом, ставка аренды для нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2, принимаемая к расчету, составит 7 735 руб./кв. м/год без учета НДС, включая эксплуатационные расходы.

Таблица 12-3 Расчет ставки аренды для оцениваемого нежилого помещения офисного назначения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Никитина, д. 20

Элементы сравнения	Оцениваемое помещение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права на улучшения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения, сделки	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Адрес расположения	Новосибирск, улица Никитина, дом 20	Новосибирск, ул. Никитина, 20	Новосибирск, ул. Серебренниковская 14	Новосибирск, ул. Никитина, дом 20	Новосибирск, Октябрьская ул., 42	Новосибирск, Зыряновская улица, 61
Административный округ и зона расположения	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки
Станция метрополитена	Октябрьская	Октябрьская	Октябрьская	Октябрьская	Площадь Ленина	Речной вокзал
Удаленность от метро	более 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Линия расположения	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Окружающая застройка	Объекты коммерческого назначения	Объекты коммерческого назначения	Объекты коммерческого назначения	Объекты коммерческого назначения	Объекты коммерческого назначения	Объекты коммерческого назначения
Тип недвижимости	Нежилое помещение в административном здании класса С	Нежилое помещение в административном здании класса С	Нежилое помещение в административном здании класса С	Нежилое помещение в административном здании класса С	Нежилое помещение в административном здании класса С	Нежилое помещение в административном здании класса С
Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Площадь в аренду, кв. м	418,70	1 012,0 возможна разбивка по блокам	350,00	59,20	177,90	186,00
Этаж расположения	7 этаж	5 из 8	3 из 12	8 из 8	3 из 7	3 из 7
Качество отделки	Рабочее, простая отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Структура арендной ставки	-	Включены ЭР, без НДС	включены ЭР, без НДС	включены ЭР, без НДС	включены ЭР, без НДС	включено НДС и ЭР
Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв. м в год	-	-	-	-	-	8 400
Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	-	7 200	7 800	7 200	8 400	7 000
Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/216538135/	https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/197855511/	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_59.2_m_1857659153	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_177.9_m_1792679076	https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_186.0_m_1878701810

Элементы сравнения	Оцениваемое помещение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5

Рисунок 12-4 Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



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

Введение корректировок						
Параметр сравнения	**Оцениваемое помещение**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**	**Объект-аналог №5**
Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв. м в год	-	*7 200*	*7 800*	*7 200*	*8 400*	*7 000*
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 200	7 800	7 200	8 400	7 000

Элементы сравнения	**Оцениваемое помещение**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**	**Объект-аналог №5**
Условия сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 200	7 800	7 200	8 400	7 000
Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг, %	-	-19,9%	-19,9%	-19,9%	-19,9%	-19,9%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м	-	5 767	6 248	5 767	6 728	5 607
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	5 767	6 248	5 767	6 728	5 607
Адрес расположения	Новосибирск, ул. Никитина, дом 20	Новосибирск, ул. Никитина, 20	Новосибирск, ул. Серебренниковская 14	Новосибирск, ул. Никитина, дом 20	Новосибирск, Октябрьская ул., 42	Новосибирск, Зыряновская улица, 61
Административный округ - зона расположения	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки	Октябрьский район - зона общественно-деловой застройки
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	5 767	6 248	5 767	6 728	5 607
Станция метрополитена	Октябрьская	Октябрьская	Октябрьская	Октябрьская	Площадь Ленина	Речной вокзал
Удаленность от метро	более 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	более 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка, %		0,00%	-5,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		5 767	5 936	5 767	6 055	5 046
Линия расположения	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	5 767	5 936	5 767	6 055	5 046
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	5 767	5 936	5 767	6 055	5 046

Элементы сравнения	**Оцениваемое помещение**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**	**Объект-аналог №5**
Тип недвижимости, класс	Нежилое офисное помещение в административном здании класса С	Нежилое офисное помещение в административном здании класса С	Нежилое офисное помещение в административном здании класса С	Нежилое офисное помещение в административном здании класса С	Нежилое офисное помещение в административном здании класса С	Нежилое офисное помещение в административном здании класса С
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	5 767	5 936	5 767	6 055	5 046
Площадь в аренду, кв. м	Блоки сопоставимой площади	1 012,00	350,00	59,20	177,90	186,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	5 767	5 936	5 767	6 055	5 046
Качество отделки	Простая отделка за выездом арендаторов	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка	Качественная современная отделка
Корректировка, %	-	-12,3%	-12,3%	-12,3%	-12,3%	-12,3%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	5 058	5 206	5 058	5 310	4 425
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	5 058	5 206	5 058	5 310	4 425
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	5 058	5 206	5 058	5 310	4 425
Этаж расположения	7 этаж	5 из 8	3 из 12	8 из 8	3 из 7	3 из 7
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	5 058	5 206	5 058	5 310	4 425
Структура арендной ставки	-	включены ЭР	включены ЭР	включены ЭР	включены ЭР	включены ЭР
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	5 058	5 206	5 058	5 310	4 425
Весовой коэффициент	-	22,77%	19,72%	22,77%	17,37%	17,37%
Среднерыночная ставка аренды за помещение (без НДС), руб./кв. м в год	**5 020**					

Источник: расчет Оценщика

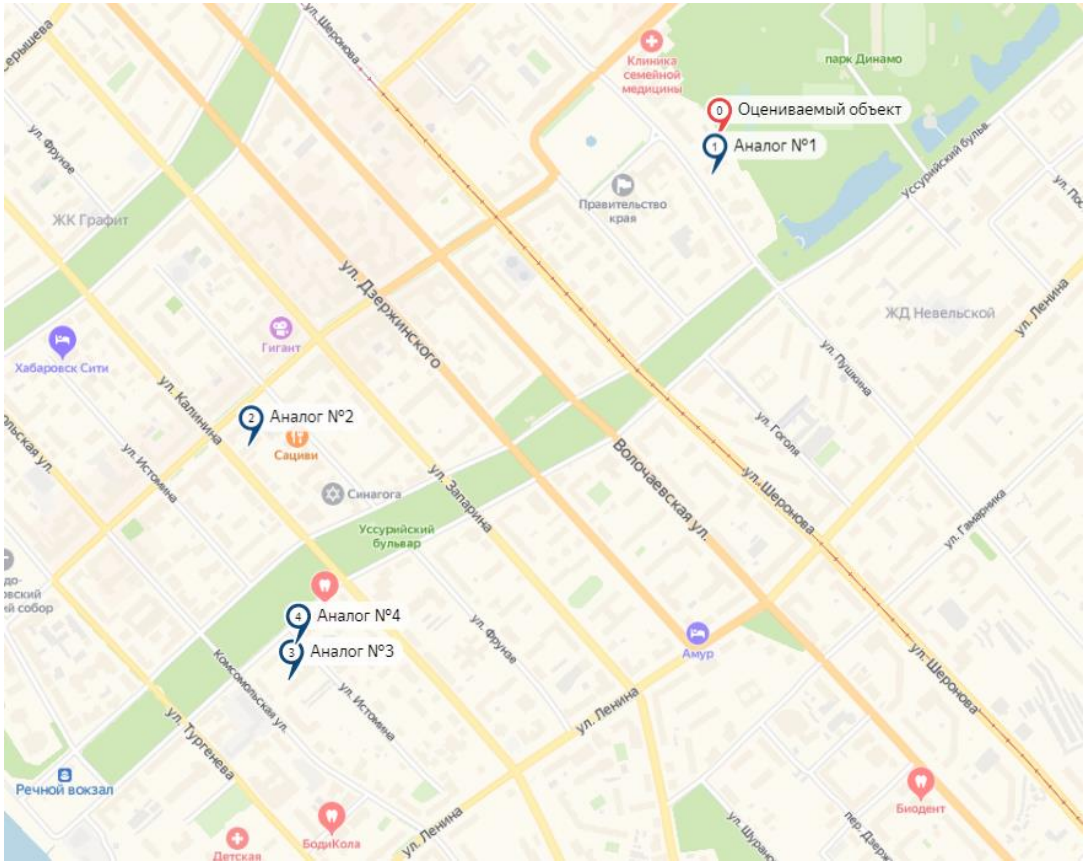
Таким образом, ставка аренды для нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Никитина, д. 20, принимаемая к расчету, составит 5 020 руб./кв. м/год без учета НДС, включая эксплуатационные расходы.

Таблица 12-4 Расчет ставки аренды для оцениваемых нежилых помещений свободного назначения, расположенных по адресу: г. Хабаровск, ул. Пушкина, 50

Элементы сравнения	Оцениваемое помещение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права на улучшения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения, сделки	10.04.2020	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г.
Адрес расположения	г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50	Хабаровск, ул. Пушкина, 50	Хабаровск, ул. Калинина, 80	Хабаровск, ул. Истомина, 23	Хабаровск, ул. Истомина, 23
Административный округ и зона расположения	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Линия расположения	Вторая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала	Вторая линия внутри квартала
Окружающая застройка	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Тип недвижимости	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С	Нежилое помещение класса С
Назначение объекта	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Площадь, кв. м	440,00	259,00	118,00	170,00	203,00
Этаж расположения	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома
Качество отделки	Рабочее, отделка стандарт	Рабочее, отделка стандарт	Рабочее, отделка стандарт	Рабочее, отделка стандарт	Рабочее, отделка стандарт
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Структура арендной ставки	-	Включено: НДС и ЭР	Включено: НДС и ЭР	Включено: НДС и ЭР	Включено: НДС и ЭР
Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв. м в год	-	9 591	10 169	9 600	9 600
Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	-	7 992	8 475	8 000	8 000
Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/225421226/	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/225556295/	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/224120497/	https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/224120572/

Элементы сравнения	Оцениваемое помещение	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4

Рисунок 12-5 Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



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

Введение корректировок					
Параметр сравнения	**Оцениваемое помещение**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв. м в год	-	7 992	8 475	8 000	8 000
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 992	8 475	8 000	8 000

Элементы сравнения	**Оцениваемое помещение**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Условия сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	7 992	8 475	8 000	8 000
Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг, %	-	-19,9%	-19,9%	-19,9%	-19,9%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м	-	6 402	6 788	6 408	6 408
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	10.04.2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	6 402	6 788	6 408	6 408
Адрес расположения	г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50, пом.I	Хабаровск, ул. Пушкина, 50	Хабаровск, ул. Калинина, 80	Хабаровск, ул. Истомина, 23	Хабаровск, ул. Истомина, 23
Административный округ - зона расположения	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	6 402	6 788	6 408	6 408
Линия расположения	Вторая линия	Вторая линия	Вторая линия	Вторая линия	Вторая линия
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	6 402	6 788	6 408	6 408
Типичное использование окружающей застройки	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения	Объекты жилого и коммерческого назначения
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	6 402	6 788	6 408	6 408
Тип недвижимости	Нежилое помещение свободного назначения класса С	Нежилое помещение свободного назначения класса С	Нежилое помещение свободного назначения класса С	Нежилое помещение свободного назначения класса С	Нежилое помещение свободного назначения класса С
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	6 402	6 788	6 408	6 408
Площадь в аренду, кв. м	Блоки сопоставимой площади	259,00	118,00	170,00	203,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	6 402	6 788	6 408	6 408

Элементы сравнения	**Оцениваемое помещение**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Качество отделки	Рабочее, отделка стандарт	Рабочее, отделка стандарт	Рабочее, отделка стандарт	Рабочее, отделка стандарт	Рабочее, отделка стандарт
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	6 402	6 788	6 408	6 408
Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	6 402	6 788	6 408	6 408
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	6 402	6 788	6 408	6 408
Этаж расположения	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома	1 этаж жилого дома
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	6 402	6 788	6 408	6 408
Структура арендной ставки	-	Включены ЭР	Включены ЭР	Включены ЭР	Включены ЭР
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	-	6 402	6 788	6 408	6 408
Весовой коэффициент	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Среднерыночная величина ставки арендной платы за помещения класса С (без НДС), руб./кв. м в год	**6 502**				
Коэффициент перехода аренды для цокольного этажа	0,79				
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год	5 137				
Коэффициент перехода цены по назначению помещений	0,68				
Средневзвешенная величина арендной ставки для цокольного этажа (без НДС), руб./кв. м. в год	**3 493**				

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, ставка аренды для нежилого помещения, расположенного на 1м этаже жилого дома по адресу: г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50, пом. I, принимаемая к расчету, составит 6 502 руб./кв. м/год без учета НДС, включая эксплуатационные расходы.

Ставка аренды для нежилого помещения, расположенного на цокольном этаже жилого дома по адресу: г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50, пом.0, принимаемая к расчету, составит 3 493 руб./кв. м/год без учета НДС, включая эксплуатационные расходы.

Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднеквадратичного отклонения на среднее арифметическое. Формула коэффициента вариации имеет следующий вид:

$$V=S/X,$$

где:

V – коэффициент вариации;

S – среднеквадратичное отклонение;

X – среднее арифметическое.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной выше формуле, составляет для оцениваемых объектов от 2% до 8%, что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

12.3 Определение арендопригодной площади объекта оценки

В данном случае, для определения арендопригодной площади оцениваемых офисных зданий класса В, использовались статистические данные StatRielt. Данные оцениваемые здания построены после 1991 г. Таким образом, доля арендопригодной площади для данных зданий согласно источнику составляет в среднем 0,86 от общей площади зданий. Для оцениваемых встроенных нежилых помещений свободного назначения общая площадь равна арендопригодной, поскольку в их составе нет площадей лестничных пролетов, лифтов и лифтовых шахт, входных холлов, которые исключаются из состава арендопригодной площади.

Изображение источника представлено на рисунке далее.

Рисунок 12-6 Коэффициенты арендопригодной площади

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	**Среднее значение**	Нижняя и верхняя границы	**Среднее значение**
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	**1,12**	0,84 – 0,96	**0,90**
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	**1,20**	0,77 – 0,91	**0,84**
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	**1,08**	0,88 – 0,98	**0,93**
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	**1,10**	0,84 – 0,98	**0,91**
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	**1,18**	0,83 - 0,87	**0,85**
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	**1,16**	0,83 - 0,89	**0,86**
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	**1,05**	0,92 - 0,98	**0,95**
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	**1,09**	0,86 - 0,98	**0,92**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2020g/138-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/1325-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi.

12.4 Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – годовая ставка арендной платы, руб./кв. м;

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Расчет величины потенциального валового дохода для оцениваемых объектов приведен в таблице расчета рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом настоящего Отчета.

12.5 Определение действительного валового дохода (ДВД)

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

Потери от недозагрузки учитывают потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости. Потери от недозагрузки для оцениваемых объектов определены с использованием справочника оценщика:

Рисунок 12-7 Коэффициент недозагрузки для крупных городов России

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%	15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%	16,2%
18	Тамбов	11,5%	6,9%	16,0%
19	Нижний Новгород	10,8%	6,1%	15,5%
20	Нальчик	10,8%	6,5%	15,1%
21	Ижевск	11,6%	7,5%	15,6%
22	Воронеж	13,1%	8,4%	17,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, стр. 39 табл.5

Таким образом, с учетом площади сдаваемой в аренду помещений, а также с учетом расположения помещений, вводятся минимальные показатели недозагрузки для оцениваемых помещений свободного назначения. А именно для г. Новосибирска – 8,5%, для г. Хабаровска – 6,9%, для г. Москвы – 6,4%. Для оцениваемых офисных зданий показатель недозагрузки принимается на среднем уровне диапазона -10,3%.

Результаты расчета действительного валового дохода для оцениваемых объектов приведены в таблице расчета рыночной стоимости доходным подходом Объекта оценки настоящего Отчета.

12.6 Расчет операционных расходов

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

Операционные расходы для оцениваемых офисных зданий класса В, расположенных г. Москва были определены на основании данных обзора рынка, где установлено, что величина операционных расходов для офисных объектов класса В по итогам 2019 г. в г. Москве, составляет в среднем 4 580 руб./кв. м. в год.

Рисунок 12-8 Показатель операционных расходов для офисной недвижимости класса В Москвы

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А	24 991
	Класс В	16 820
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год	Класс А	6 800
	Класс В	4 580

* Изменение по сравнению с показателем 2018 г.

Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-2019-god-6967.pdf

Для прочих оцениваемых помещений показатель операционных расходов принимается по статистическим данным рынка недвижимости крупных городов России, подготовленной «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2020 и составляет для общественных помещений 27% от арендного дохода.

Рисунок 12-9 Показатель операционных расходов для коммерческой недвижимости

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,35	**0,27**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,38	**0,27**
3	Складские помещения и здания	0,15	0,31	**0,22**
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,39	**0,24**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2020g/138-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/1316-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2020-goda/

Результаты расчета чистого операционного дохода для оцениваемых помещений приведены в таблице расчета рыночной стоимости доходным подходом настоящего Отчета.

12.7 Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)

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

$$ЧОД = (ДВД - Р_о),$$

где:

ДВД – действительный (эффективный) валовой доход, руб./год;

$Р_о$ – операционные расходы, руб./год.

Расчет чистого операционного дохода для оцениваемых объектов недвижимости приведен в таблице расчета рыночной стоимости доходным подходом настоящего Отчета.

12.8 Определение коэффициента капитализации

Оценка недвижимости доходным подходом подразумевает процедуру капитализации чистого денежного потока, который ожидается получить как результат эксплуатации оцениваемого объекта. Для такой оценки должен быть спрогнозирован денежный поток и определены коэффициент капитализации или ставка дисконтирования.

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода.

Коэффициент капитализации на дату оценки был определен на основании статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости НК «Статриелт» по состоянию на 01.01.2020. Ставка капитализации для офисных помещений класса В принимается на уровне среднего значения в 11%. Для остальных оцениваемых помещений класса С, ставка капитализации принимается на уровне 13%.

Рисунок 12-10 Ставки капитализации

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	**0,11**	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	**0,11**	0,13
Складские помещения и здания	0,11	**0,14**	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	**0,16**	0,20

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2018g/138-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/1315-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda

12.9 Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов коммерческого назначения в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 12-5 Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов доходным подходом

Наименование	**Ед. изм.**	**Объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1**	**Объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, к.1 и к.2**	**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2**	**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50, пом. I**	**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50, пом. 0**	**Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Никитина, д.20**
Общая площадь помещений	кв. м	3 013,2	18 407,5	230,0	440,1	54,7	418,7
Уровень арендопригодной площади	доля	0,86	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00
Арендопригодная площадь	кв. м	2 591,4	15 830,5	230,0	440,1	54,7	418,7
Среднерыночная величина ставки арендной платы за помещения (без учета НДС)	руб. за 1 кв. м/год	7 687	7 687	7 735	6 502	3 493	5 020
Потенциальный валовый доход (без учета НДС)	руб./год	19 919 723	121 688 669	1 779 050	2 861 530	191 067	2 101 874
Коэффициент экономического недоиспользования	%	10,30%	10,30%	6,40%	6,90%	6,90%	8,50%
Потери от недоиспользования (без учета НДС)	руб./год	2 051 731	12 533 933	113 859	197 446	13 184	178 659
Действительный валовый доход	руб./год	17 867 991	109 154 736	1 665 191	2 664 085	177 883	1 923 215
Операционные расходы	%	-	-	27,0%	27,0%	27,0%	27,0%
Операционные расходы	руб./год	9 890 327	60 419 551	480 344	772 613	51 588	567 506
Чистый операционный доход	руб./год	7 977 665	48 735 185	1 184 847	1 891 471	126 295	1 355 709
Ставка капитализации	%	11,00%	11,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
Рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках доходного подхода (без учета НДС)	**руб.**	**72 524 223**	**443 047 140**	**9 114 210**	**14 549 780**	**971 503**	**10 428 529**
Итого оцениваемые объекты коммерческого назначения по доходному подходу		**550 635 385**					

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества в составе объектов коммерческого назначения, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на 10.04.2020 оценивается суммой:

550 635 385 руб.

(Пятьсот пятьдесят миллионов шестьсот тридцать пять тысяч триста восемьдесят пять) российских рублей.

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя, согласно пункту 23г ФСО №1, «согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки». В соответствие с пунктом 25 указанного в ФСО «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».

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, была рассмотрена возможность использования основных оценочных подходов: затратного, сравнительного и доходного.

При оценке оцениваемых объектов недвижимости применялись два подхода, а именно: сравнительный и доходный. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. В настоящем отчете согласование производится путем взвешивания промежуточных результатов, при этом веса отражают обоснованное субъективное мнение эксперта относительно достоверности результата, полученного в рамках каждого из подходов.

Определение стоимости на основе сравнительного подхода базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому при наличии активного рынка недвижимости в регионе реально отражает стоимость исследуемого имущества.

Определение стоимости на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации исследуемого объекта недвижимости. Ключевыми факторами, формирующими стоимость в рамках доходного подхода, являются: площадь, сдаваемая в аренду, процент заполняемости, арендные ставки, динамика их роста/снижения, величина операционных затрат, ставка капитализации. Капитализация денежных потоков от аренды помещений отражает возможность получения дохода от недвижимости и в этом аспекте выражает интересы собственника с точки зрения прибыльности вложений.

Обобщая, эксперт пришел к следующим выводам:

1) Сравнительный подход в достаточной степени отражает стоимость оцениваемого имущества.

2) Доходный подход предполагает получение прибыли от сдачи в аренду оцениваемых объектов в текущем состоянии и может в достаточной степени отражать ту выгоду, которая ожидается на рынке от использования объекта оценки.

Исходя из сказанного, Оценщик считает, что результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов, обладают одинаковым уровнем надежности. Следуя этой оценке, весовым коэффициентам, отражающим вклад каждого подхода в определение итоговой стоимости объекта, присвоены равные значения результатам сравнительного и доходного подходов.

Результаты расчета итоговой рыночной стоимости объектов исследования представлены в таблице ниже.

Таблица 13-1 Определение весов примененных подходов к оценке

Подход	Вес подхода, %	Комментарий
Оценка затратным подходом	Не применялся	Ненадежный и недостоверный
Оценка сравнительным подходом	50	Надежный и достоверный

Подход	Вес подхода, %	Комментарий
Оценка доходным подходом	50	Надежный и достоверный

Источник: расчет Оценщика

Результаты расчетов итоговой согласованной рыночной стоимости объекта оценки с использованием результатов, полученных при использовании сравнительного и доходного подходов, представлены в расчетной таблице ниже.

Таблица 13-2 Расчет итоговой согласованной рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта	Площадь строения, кв. м	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС	Вес СП, %	Вес ДП, %	Согласованная стоимость, руб. без НДС
	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1, в том числе:	3 013,20	99 636 480	72 524 223	50%	50%	86 080 000
1	*- нежилое здание, общей площадью 3013,2 кв.м., кадастровый номер 77:02:0008008:1046*	3 013,20					*64 560 000*
2	*- право аренды земельного участка общей площадью 1 181,00 кв. м, кадастровый номер 77:02:0008008:1*	1 181,00					*21 520 000*
	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, к.1 и к.2, в том числе:	18 407,50	503 138 333	443 047 140	50%	50%	473 093 000
3	*- нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, общей площадью 3 286,10 кв.м., кадастровый номер 77:02:0002013:1036*	3 286,10					*63 342 000*
4	*- нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д.8. корп.1, общей площадью 3 331,2 кв.м, кадастровый номер 77:02:0002013:1011*	3 331,20					*64 212 000*
5	*- здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д.8, корп.2, общей площадью 11 790,2 кв.м., кадастровый номер 77:02:0002013:1008*	11 790,20					*227 266 000*
6	*- право аренды земельного участка, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.8, площадью 9 588,00 кв.м, кадастровый номер 77:02:0002013:2*	9 588,00					*118 273 000*
7	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2, общей площадью 230 кв. м., кадастровый номер 77:02:0008007:8259	230	9 982 000	9 114 210	50%	50%	9 548 000
8	Двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: Брянская область, город Брянск, Советский район, улица Калинина, д. 101, кв. 12, общей площадью 70,3 кв.м, кадастровый номер: 32:28:0031906:132	70	1 583 000				1 583 000
	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, улица Никитина, дом 20, в том числе:	418,7	10 300 020	10 428 529	50%	50%	10 364 000
9	*- нежилые помещения, расположенные по адресу: город Новосибирск, Октябрьский район, улица Никитина, дом 20, этаж: 7, номера на поэтажном плане: 27- 45, общей площадью: 418,7 кв. м, кадастровый номер объекта: 54:35:074505:190*	418,7					*7 773 000*
10	*- право аренды земельного участка из земель поселений с кадастровым номером 54:35:074505:0023 по адресу: г. Новосибирск, ул. Никитина, д.20 площадью 6161 кв. м в доле 4,49 % без выделения ее границ на местности, что соответствует 277 кв. м.*	277					*2 591 000*

№ п/п	Наименование Объекта	Площадь строения, кв. м	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС	Вес СП, %	Вес ДП, %	Согласованная стоимость, руб. без НДС
11	Функциональное (встроенное) помещение, расположенное по адресу: Хабаровский̆ край̆, город Хабаровск, улица Пушкина, д. 50, пом. I (23-42,55), этаж 1, общей̆ площадью 440,1кв.м., кадастровый номер 27:23:0030213:268	440,1	13 467 060	14 549 780	50%	50%	14 008 000
12	Нежилое функциональное (встроенное) помещение, расположенное по адресу: Хабаровский̆ край̆, город Хабаровск, улица Пушкина, д. 50, пом. 0 (102-107), этаж цоколь, общей площадью: 54,7 кв. м кадастровый номер 27:23:0030213:129	54,7	899 176	971 503	50%	50%	935 000
	Итого:		**639 006 069**	**550 635 385**			**595 611 000**

Источник информации: Расчет Оценщика

14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором на проведение оценки №О-020320 от 02 марта 2020 года, заключенным между ООО «Белкофорте» (далее Заказчик) и ООО «Универсальные бизнес технологии» (далее Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку рыночной стоимости объекта оценки – недвижимого имущества, представляющего собой 12 (двенадцать) объектов недвижимости.

Оценка проведена по состоянию на 10 апреля 2020 года и представлена в Отчете об оценке №О-0203/20 от 14 апреля 2020 года.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО№7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода стандартов и правил НП «Общества профессиональных экспертов и оценщиков» от 4 июля 2008 г. с датой обновления 29.03.2007 г.

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчетов, выводы, все основные предположения оценки, а также иная информация, использованная в процессе определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчета.

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте Оценщика и его профессиональных знаниях.

Составляющие части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Любые изменения в исходных условиях и исходных данных, влияющих на оценку, влекут за собой частичный или полный пересмотр Отчета. Заказчик несет ответственность за достоверность предоставленной информации.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на дату оценки 10 апреля 2020 года, рыночная стоимость объекта оценки составила округленно:

595 611 000

(Пятьсот девяносто пять миллионов шестьсот одиннадцать тысяч) российских рублей, без учета НДС.

Оценщик _____/Баранова О.И./

15 ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

"МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ"

Внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в единой государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков «19» февраля 2015 года, регистрационный № 016

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Дата регистрации в реестре
17.08.2016 года

Регистрационный номер в реестре
00505

оценщик

БАРАНОВА ОЛЬГА ИВАНОВНА

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ
"МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ"

Имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НП "МПО" ПОСТЮШКОВ А.В.

М.П.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011571-1 «28» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Барановой Ольге Ивановне

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

от «28» апреля 2018 г. № 62

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «28» апреля 2021 г.

АО «Оскарон», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.oscaron.ru



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015959-3 «07» декабря 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Барановой Ольге Ивановне

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

от «07» декабря 2018 г. № 100

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «07» декабря 2021 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642404426124

Документ о квалификации

Диплом

дает право на выполнение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер

1081

Города

Саратов

Дата выдачи

30 июня 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Баранова Ольга Ивановна

за время обучения в период

с 11 января 2016 года по 30 июня 2016 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А." по программе переподготовки "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" по профилю направления 38.03.01 "Экономика"

Решением от

30 июня 2016 года

Диплом предоставляет право

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки имущества

дипломподтверждает присвоение квалификации оценщик (эксперт по оценке имущества)

М.П.

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

РОССИЯ

ДИПЛОМ

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 5235

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Великие Луки
Великолукская
государственная
сельскохозяйственная
академия

ДИПЛОМ

АВС 1970076

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 14 ноября 2002 года

Федоровой
Ольге Ивановне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ

по специальности
"Бухгалтерский учет
и аудит"

Председатель Государственной
аттестационной комиссии

Ректор

Система добровольной сертификации "Консалтинг, аудит, экспертиза, оценка"
регистрационный номер: Росс RU.31185.04ЖНТ0
присвоен Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии
Орган, образующий систему: ООО "Центр реформ предприятий", ОГРН 1026403040454
410065, г. Саратов, проспект 50 лет Октября, 93Г
сайт: центр-реформ.рф, тел.: (8452) 98-71-18
№ КАЕО RU.SP.60.2034.01

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ
СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

Настоящий сертификат удостоверяет, что

Баранова Ольга Ивановна

является компетентным экспертом и соответствует требованиям системы добровольной сертификации «Консалтинг, аудит, экспертиза, оценка», предъявляемым к судебным экспертам по экспертной специальности:

«Судебная оценочная экспертиза»

Дата регистрации: **18 июля 2016 г.** Действителен до: **17 июля 2019 г.**

Руководитель Органа по сертификации: Постюшков А.В.
(подпись)

Председатель комиссии: Семенцов А.И.
(подпись)

Серия СС № 001917



Система добровольной сертификации
судебных экспертов и экспертных организаций
Регистрационный номер: РОСС RU.31594.04ПАН0
присвоен Федеральным агентством по техническому
регулированию и метрологии

ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ:
ООО «Национальный центр сертификации»
ОГРН 1166451073051 ИНН 6454107796
Адрес: 410028, г. Саратов, ул. им. Чернышевского Н.Г., д. 145, Литер А, офис 1
Тел.: 8 800 700 56 75 E-mail: info@рнцс.рф
Сайт: сертификация-судебных-экспертов.рф

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

№ 64.RU.49165

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, что

БАРАНОВА ОЛЬГА ИВАНОВНА

является компетентным и соответствует требованиям системы добровольной сертификации судебных экспертов и экспертных организаций предъявляемым к судебным экспертам по экспертной специальности:

18.1.«Исследование показателей финансового состояния и финансово-экономической деятельности хозяйствующего субъекта»

Дата выдачи: 07.12.2018 г. **Срок действия до: 06.12.2021 г.**

Руководитель органа по сертификации — Андрейчук Р.И.

М.П.

Эксперт — Поморцев И.Э.

64 6544

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0264/19
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва — 16 октября 2019 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Баранова Ольга Ивановна** Адрес регистрации или ИНН: 602500073504
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 7 ноября 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 6 ноября 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	**Франшиза не установлена (отсутствует)**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет **6 000.00 (Шесть тысяч рублей 00 копеек)** и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 7 ноября 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 7 ноября 2019 г. по 6 ноября 2020 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 7 ноября 2019 г. по 6 ноября 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

	арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-НЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. Перечень представителя Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - ЗАО «МБЦ ТОП», АД № 154/АЮЛ/15 от 19.01.2016, Голованова Вера Васильевна, тел. +7 (495) 787 52 25, эл. почта post@mbc-travel.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Баранова Ольга Ивановна, тел. +7-911-350-38-92, эл. почта katerins_123@mail.ru.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Баранова Ольга Ивановна**	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»** **в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г.**

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0391/18
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435



Форма № Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Универсальные бизнес технологии"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Универсальные бизнес технологии"
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Универсальные бизнес технологии"
(фирменное наименование)

27 (число) марта (месяц) 2009 (год) **за основным государственным регистрационным номером**

1 0 9 7 7 4 6 1 7 3 1 3 9

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(наименование регистрирующего органа)

Специалист-эксперт Межрайонной ИФНС России №46 по г.Москве — Бальзанова О. О.
(подпись, ФИО)

М.П.

серия 77 №010619343



Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Универсальные бизнес технологии"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 1 0 9 7 7 4 6 1 7 3 1 3 9

поставлена на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации **27 марта 2009**

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы №26 по г.Москве 7726

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН / КПП 7726626538 / 772601001

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Специалист-эксперт Межрайонной ИФНС России №46 по г.Москве Бальтанова О.О.

(подпись, ФИО)

М.П.

серия 77 №010619344

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-004075/19

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004075/19 от 18.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Общество с ограниченной ответственностью "Универсальные бизнес технологии"***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***117545, г. Москва, 1-й Дорожный пр-д, д.5***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***10 000 (Десять тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «01» ноября 2019 г. по «31» октября 2020 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

(Потапова Е.Ю.)

М.П.
«18» сентября 2019г.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
"Универсальные бизнес технологии"
Генеральный директор на основании Устава

(Плаксин Д.А.)

16 ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1



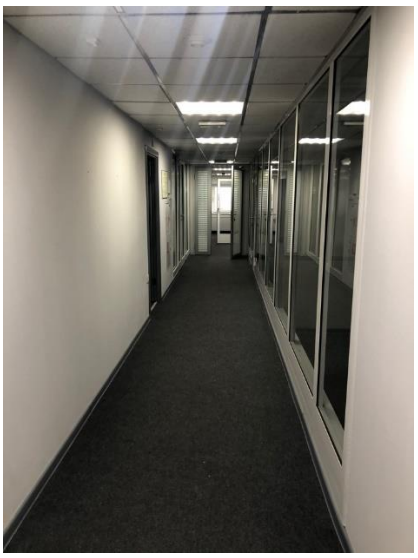
Внешний вид здания












Внутренние помещения









Подвал






5 Этаж

Внутренние помещения

Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, вл.38, корп.1

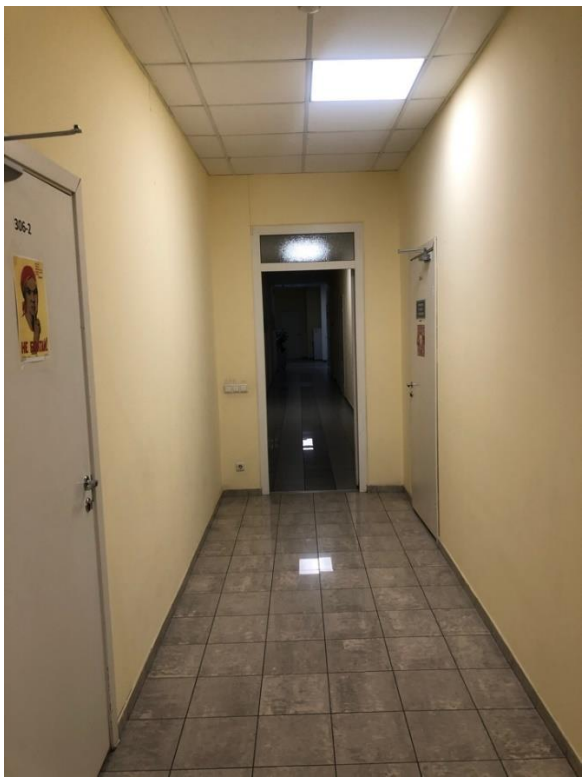


Прилегающая территория

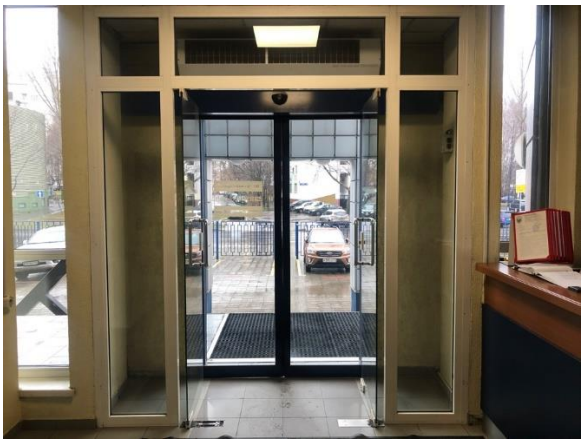
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, общей площадью 3 286,10 кв. м., кадастровый номер 77:02:0002013:1036.



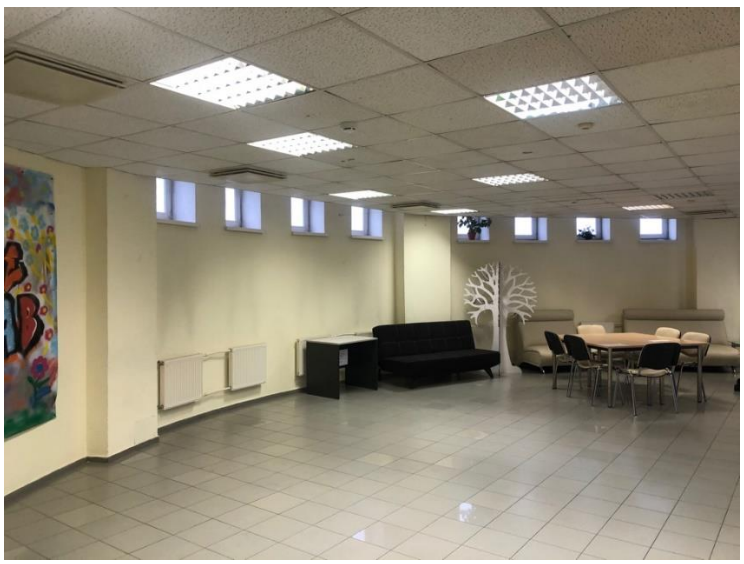
Внешний вид здания







Внутренние помещения




Подвал

Внутренние помещения

Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д.8. корп.1, общей площадью 3 331,2 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:1011






Внешний вид здания



Внутренняя отделка



Внутренние помещения



Подвал

Внутренние помещения

Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д.8, корп.2, общей площадью 11 790,2 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:1008



Внешний вид здания



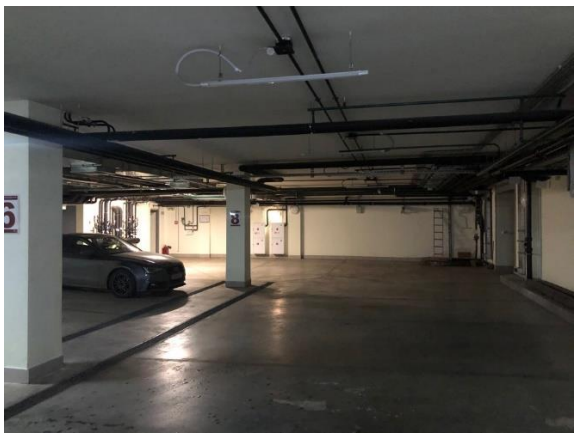









Внутренние помещения




Паркинг

Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, вл.8, площадью 9 588,0 кв. м, кадастровый номер 77:02:0002013:2

















Прилегающая территория

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2



Внешний вид здания


ВЫХОД






ВЫХОД
ВЫХОД

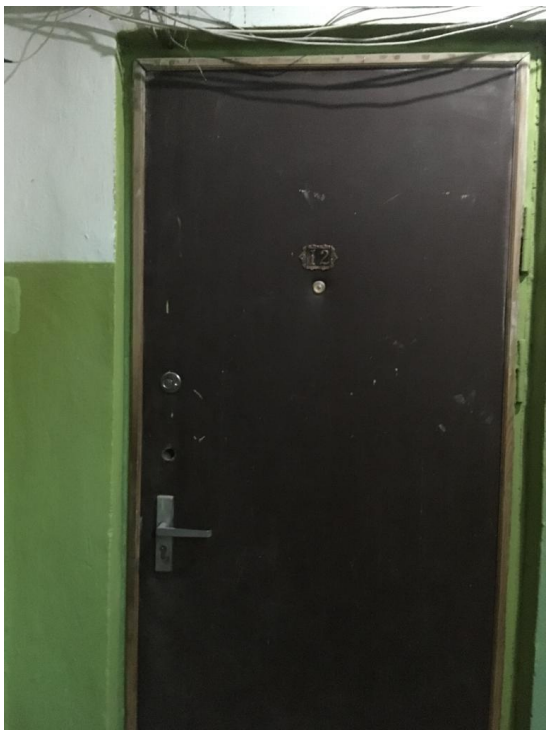


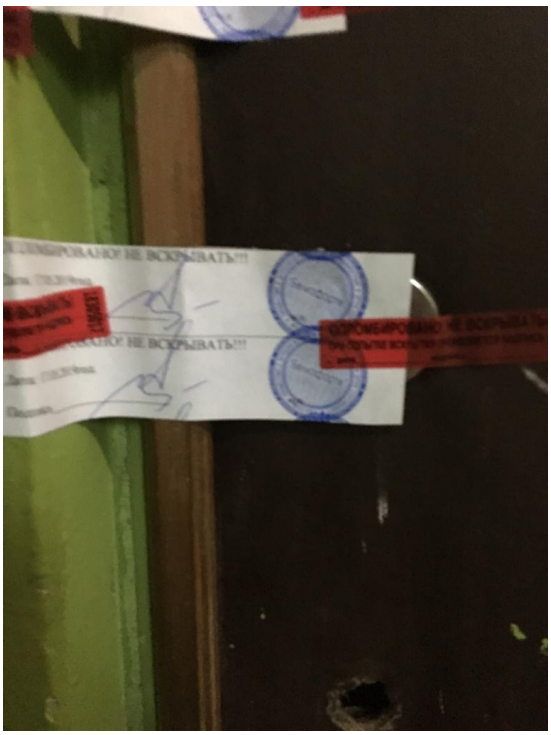
Внутренние помещения

Двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: г. Брянск, Советский район, ул. Калинина, д. 101, кв. 12



Внешний вид жилого дома и прилегающей территории











Внутренний вид квартиры

Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Никитина, дом 20, этаж: 7, номера на поэтажном плане: 27- 45, общей площадью: 418,7 кв. м, кадастровый номер объекта: 54:35:074505:190

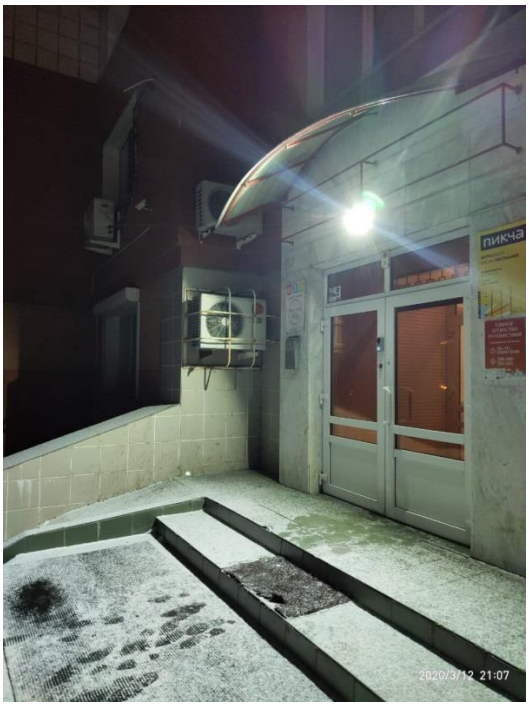


Внешний вид здания



Внутренний вид помещений

Функциональное (встроенное) помещение, расположенное по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, улица Пушкина, д. 50, пом. I (23-42,55), этаж 1, общей площадью 440,1кв.м, кадастровый номер 27:23:0030213:268.





Внешний вид здания



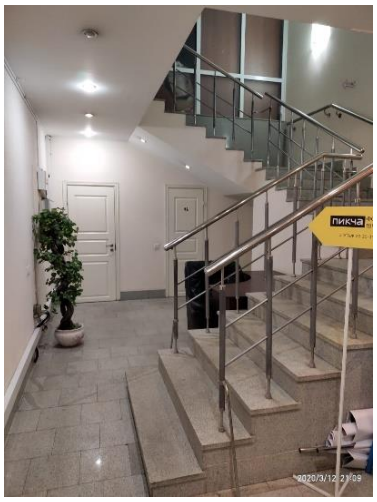




Внутренний вид помещений 1 этаж

Нежилое функциональное (встроенное) помещение, расположенное по адресу: г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50, пом. 0 (102-107), этаж цоколь







Внутренний вид помещений, цокольный этаж

Источник информации: Осмотр, проведенный Оценщиком

АКТ

ОСМОТРА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата составления настоящего Акта: 12.03.2020
Место составления: г. Новосибирск

Осмотр начат в 12 часов 20 минут МСК.

Осмотр закончен в 12 часов 55 минут МСК.

Таблица 1

ПЕРЕЧЕНЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

№ п/п	Объект недвижимого имущества	Адрес (местоположение) объекта
1	Нежилые помещения, этаж: 7, номера на поэтажном плане: 27- 45, общей площадью: 418,7 кв. м, кадастровый номер объекта: 54:35:074505:190	г. Новосибирск, Октябрьский район, улица Никитина, дом 20
2	Земельный участок из земель поселений с кадастровым номером 54:35:074505:0023 площадью 6161 кв. м в доле 4,49 % без выделения ее границ на местности, что соответствует 277 кв. м, занимаемый административным зданием.	г. Новосибирск, Октябрьский район, улица Никитина, дом 20

При осмотре присутствовали:

Представитель Тимошенко Людмила Юрьевна

Представитель Заказчика - _____

Иные существенные факторы, установленные при осмотре недвижимого имущества:

.....

.....

.....

.....

.....

Подписи участников осмотра:

/ Тимошенко Л.Ю.

.....

.....

АКТ

ОСМОТРА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата составления настоящего Акта: 12 марта
Место составления: г. Брянск

Осмотр начат в 11 часов 30 минут МСК.

Осмотр закончен в 12 часов 00 минут МСК.

Таблица 1

ПЕРЕЧЕНЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

№ п/п	Объект недвижимого имущества	Адрес (местоположение) объекта
1	Двухкомнатная квартира, общей площадью 70,3 кв. м, кадастровый номер: 32:28:0031906:132	г. Брянск, Советский район, ул. Калинина, д.101, кв. 12

При осмотре присутствовали:

Представитель Благонева Тамара Сергеевна

Представитель Заказчика - _____

Иные существенные факторы, установленные при осмотре недвижимого имущества:

.....

.....

.....

.....

.....

Подписи участников осмотра:

..... / Благонева Т.С.

.....

.....

АКТ

ОСМОТРА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата составления настоящего Акта: 13.03.2020
Место составления: Хабаровск

Осмотр начат в 9 часов 45 минут МСК.

Осмотр закончен в 10 часов 10 минут МСК.

Таблица 1

ПЕРЕЧЕНЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

№ п/п	Объект недвижимого имущества	Адрес (местоположение) объекта
1	Функциональное (встроенное) помещение, пом. I (23-42,55), этаж 1, общей площадью 440,1кв.м., кадастровый номер 27:23:0030213:268	г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50
2	Нежилое функциональное (встроенное) помещение, пом. 0 (102-107), этаж цоколь, общей площадью: 54,7 кв. м кадастровый номер 27:23:0030213:129	г. Хабаровск, ул. Пушкина, д. 50

При осмотре присутствовали:

Представитель Урюкова Марина Анатольевна

Представитель Заказчика - _____

Иные существенные факторы, установленные при осмотре недвижимого имущества:

.....

.....

.....

.....

.....

Подписи участников осмотра:

_____ / Урюкова М.А.

.....

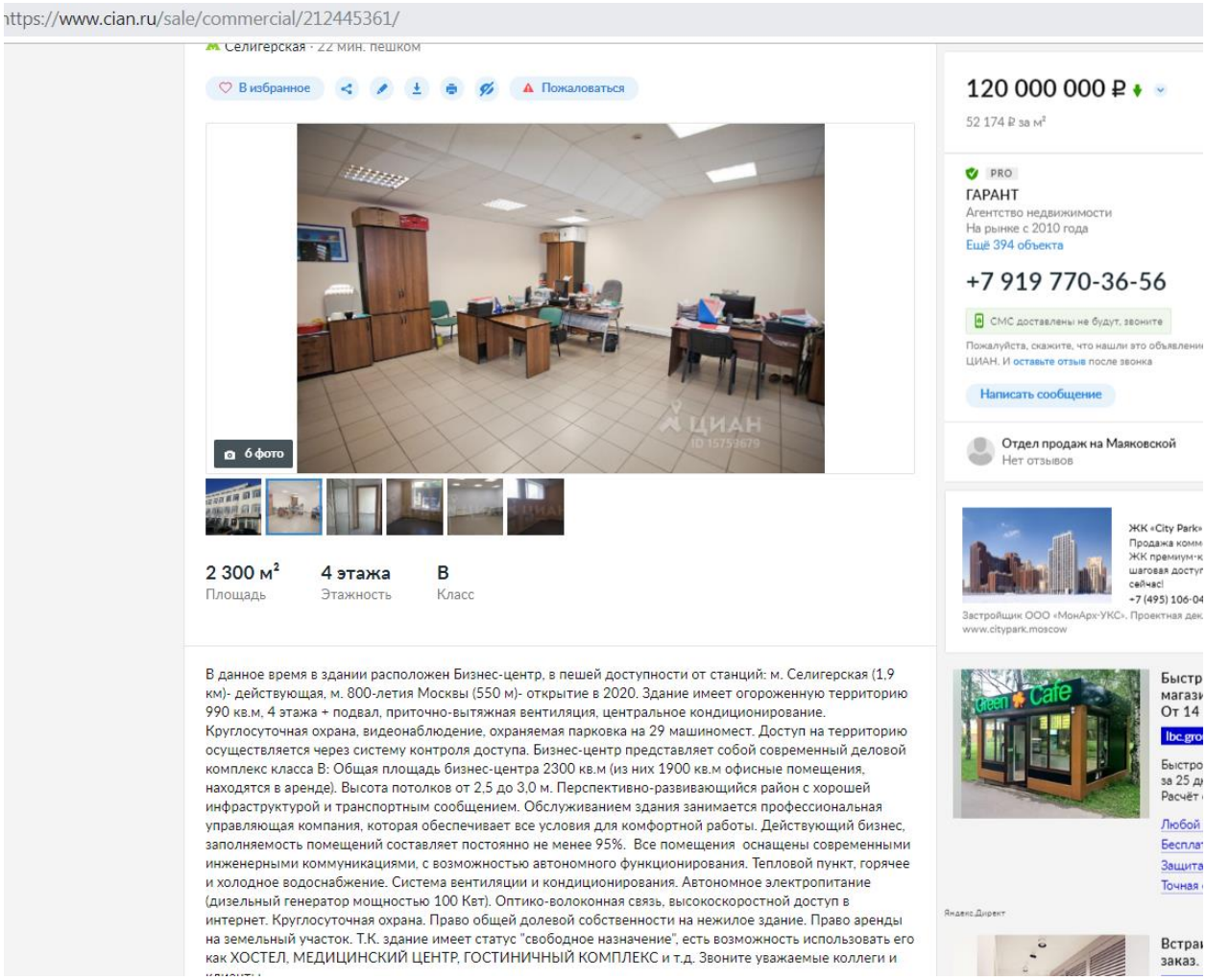
.....

17 ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ И ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В ОЦЕНКЕ

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода

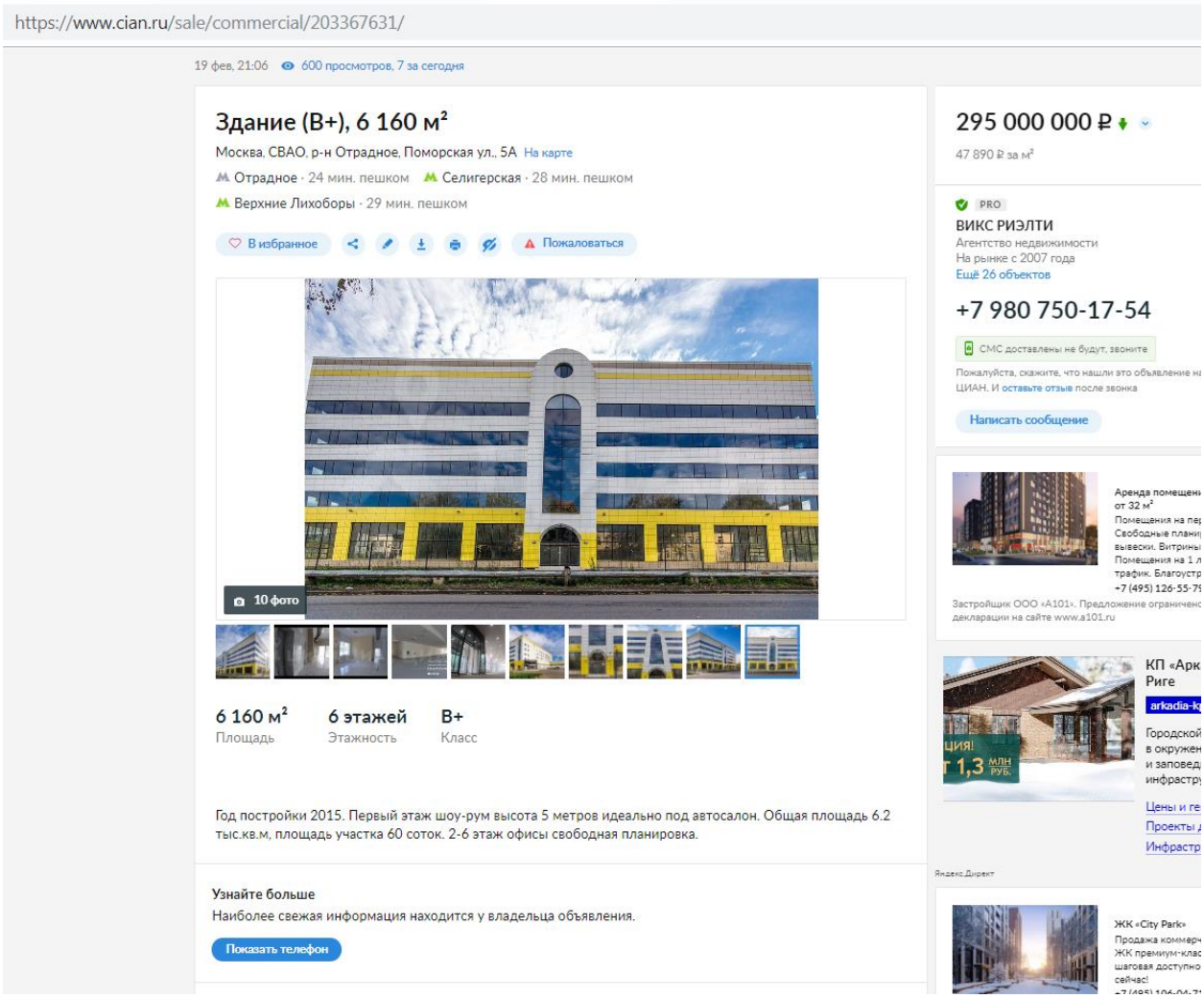
Аналоги для расчета стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1 и г. Москва, ул. Пришвина, д. 8 в рамках сравнительного подхода

Аналог 1.



https://www.cian.ru/sale/commercial/212445361/

Аналог 2.



https://www.cian.ru/sale/commercial/203367631/

Аналог 3.

https://zdanie.info/2386/2475/object/353007



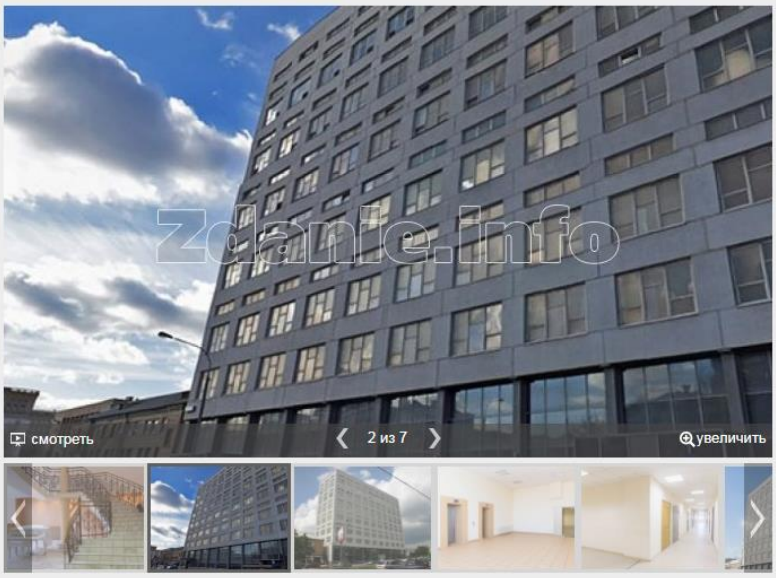






ПРОДАЖА ОФИСОВ | МОСКВА И МО | ЛЕНИНГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ, 80К66 лот № 353007

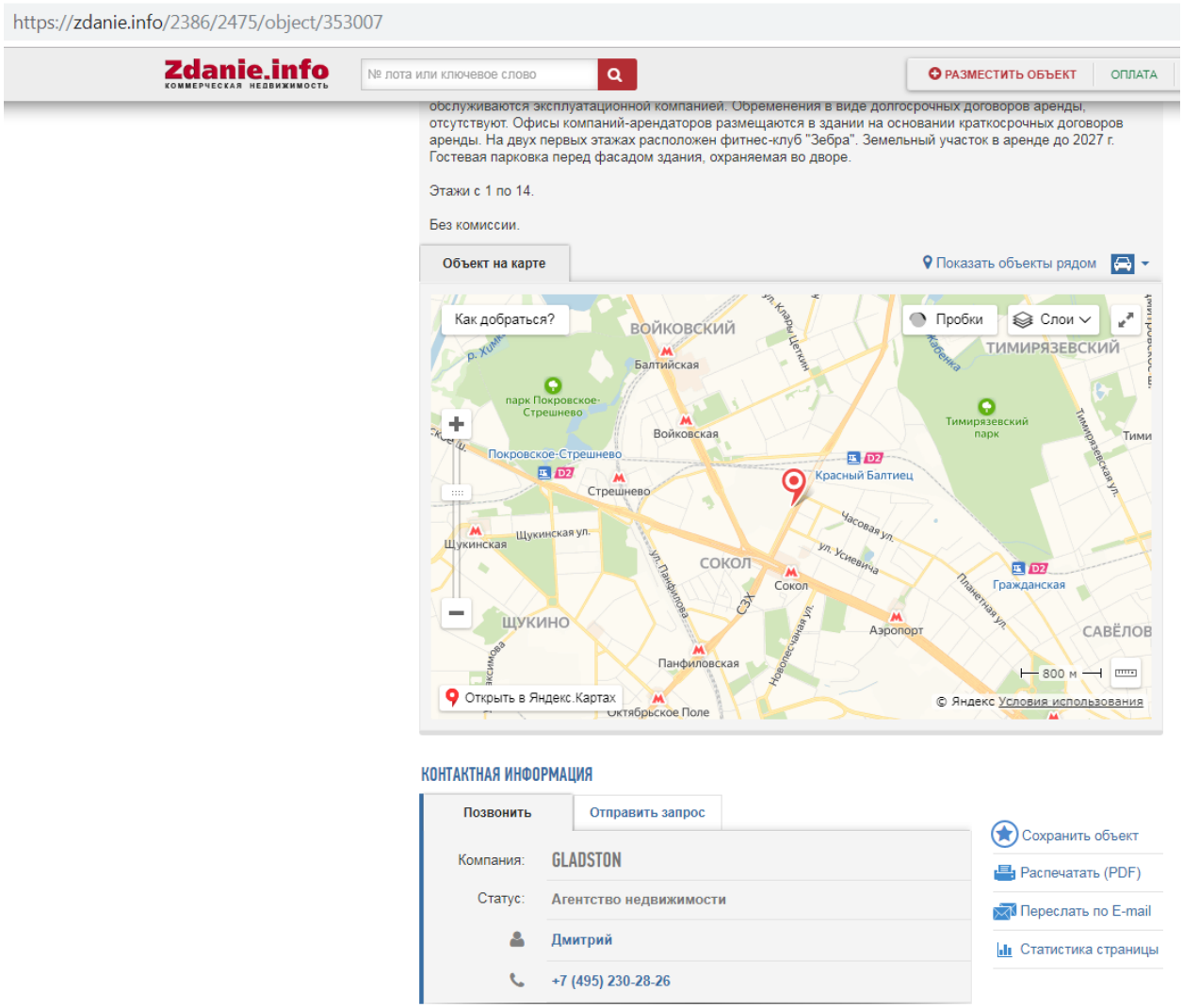
МОСКВА › САО › М СОКОЛ › ПР-КТ ЛЕНИНГРАДСКИЙ › Д 80, К 66



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² ₽ $ €	ЦЕНА ВСЕГО ₽ $ €
15 006 м²	₽ 49 647	₽ 745 000 000

Предложение на продажу № 14334.

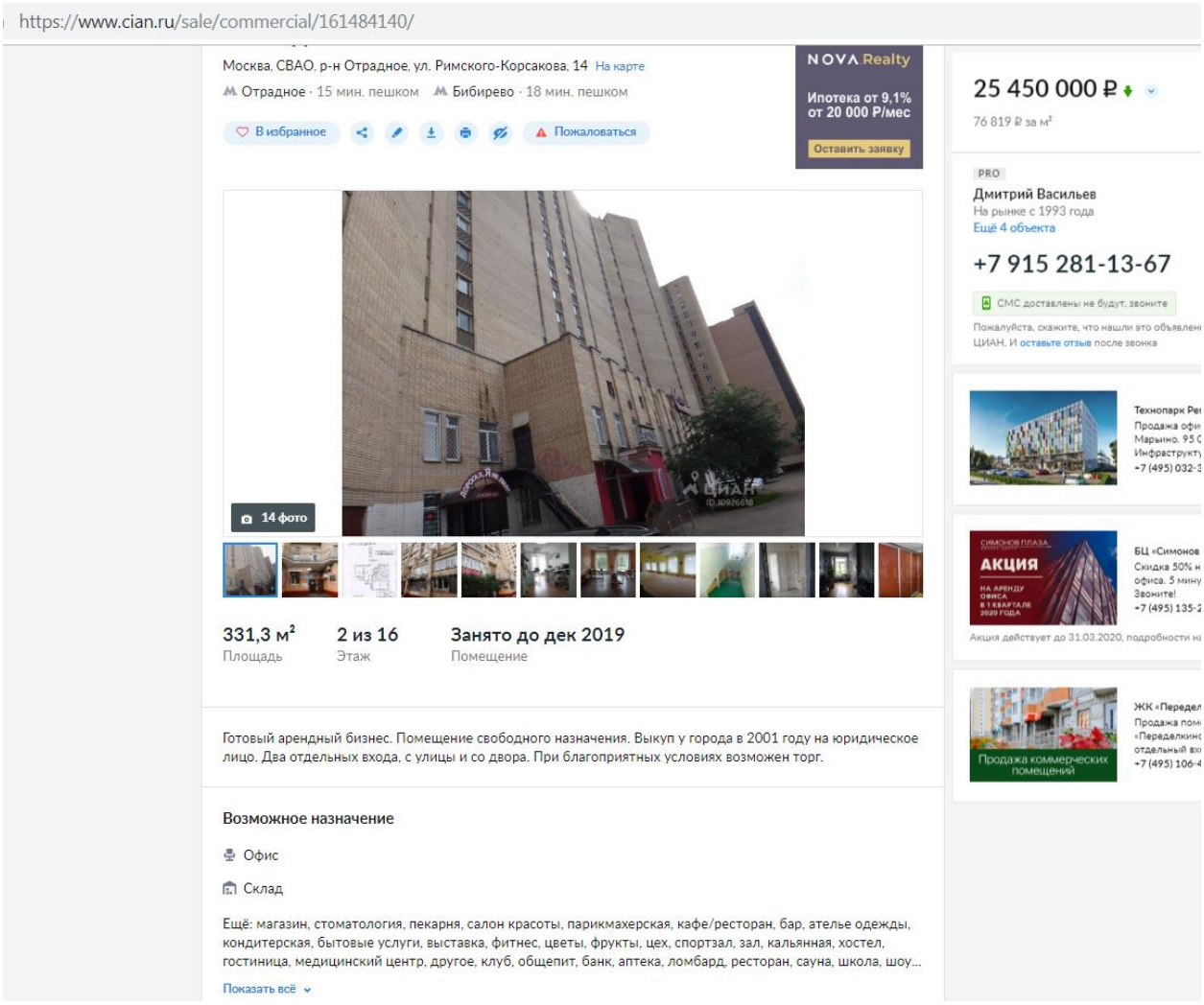
Продажа бизнес - центра.
. Объект располагается в Северном Административном округе г. Москвы, на одной из основных транспортных развязок в месте слияния Ленинградского и Волоколамского шоссе. Ближайшая станция метрополитена - "Сокол" (пешеходная доступность 7 минут). Размещение в первой линии домов по ул. Балтийская обеспечивает удобную транспортную доступность.
.
. Общая площадь - 15006,1 кв.м. 14 этажей. Здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями, согласно СНиП. Передаваемая при продаже здания электрическая мощность - 1 МВт. Трансформаторная мощность 2 МВт (в здании 2 трансформаторные ячейки по 1000 Кв. Инженерные сети и коммуникации обслуживаются эксплуатационной компанией. Обременения в виде долгосрочных договоров аренды, отсутствуют. Офисы компаний-арендаторов размещаются в здании на основании краткосрочных договоров аренды. На двух первых этажах расположен фитнес-клуб "Зебра". Земельный участок в аренде до 2027 г. Гостевая парковка перед фасадом здания, охраняемая во дворе.



https://zdanie.info/2386/2475/object/353007

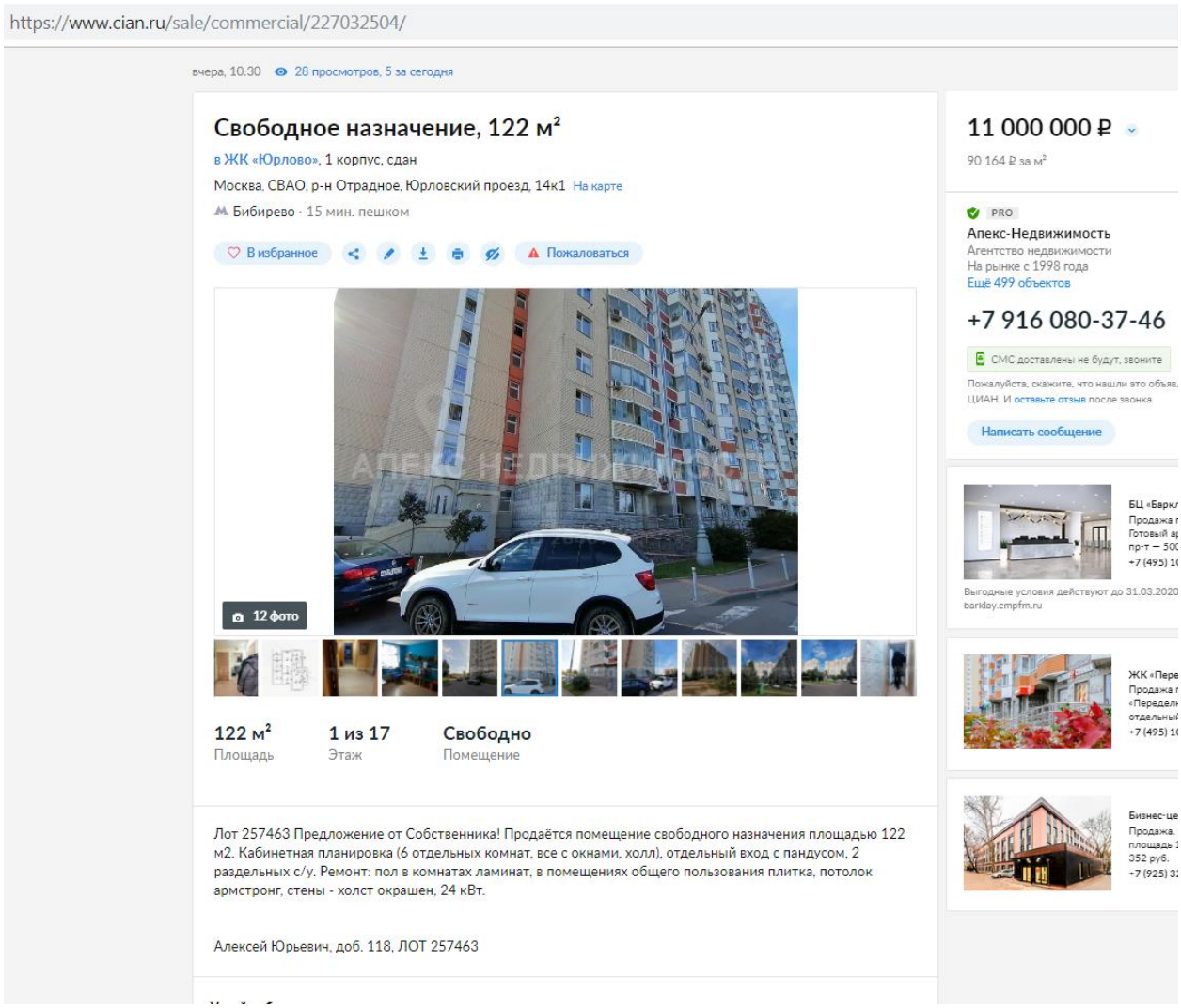
Аналоги для расчета стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2 в рамках сравнительного подхода

Аналог 1.



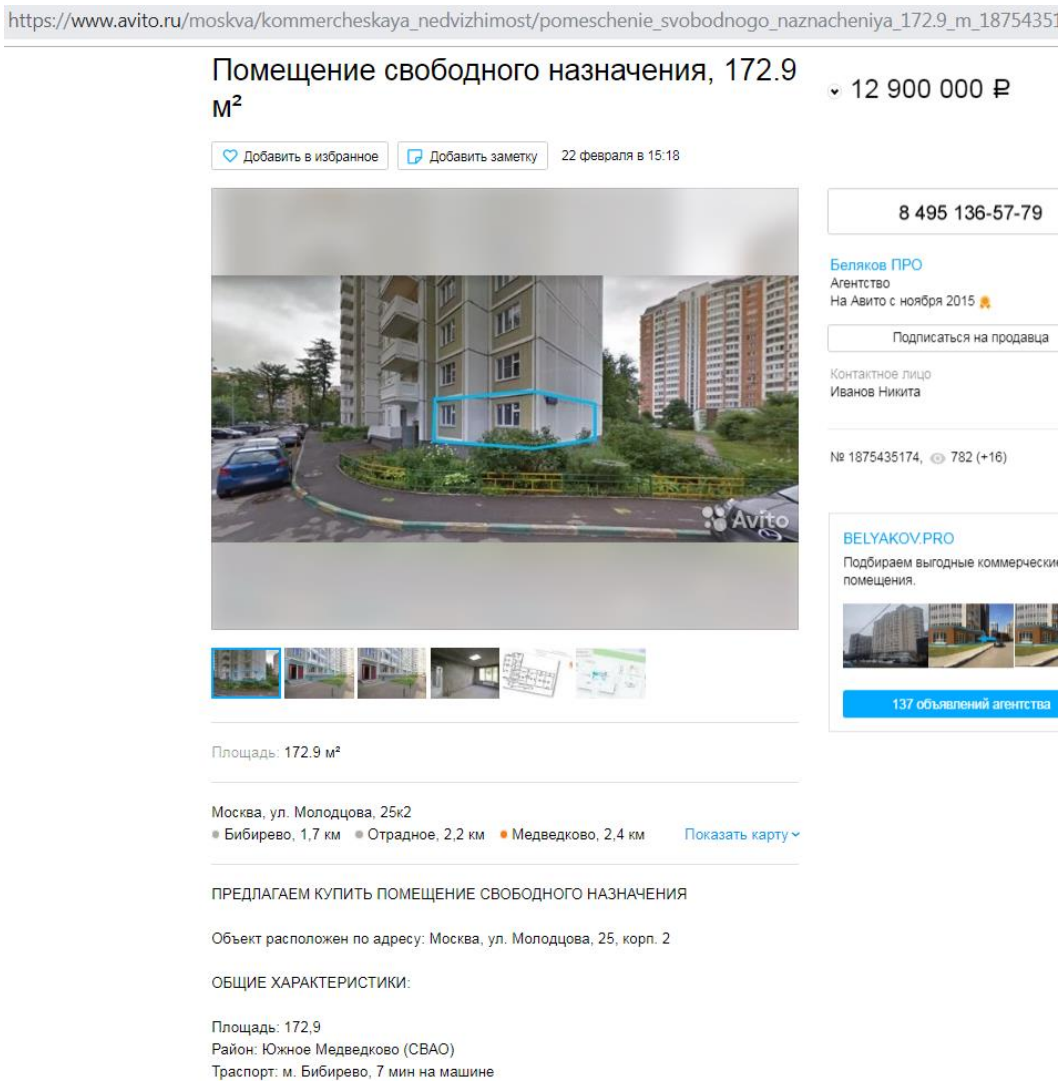
https://www.cian.ru/sale/commercial/161484140/

Аналог 2.



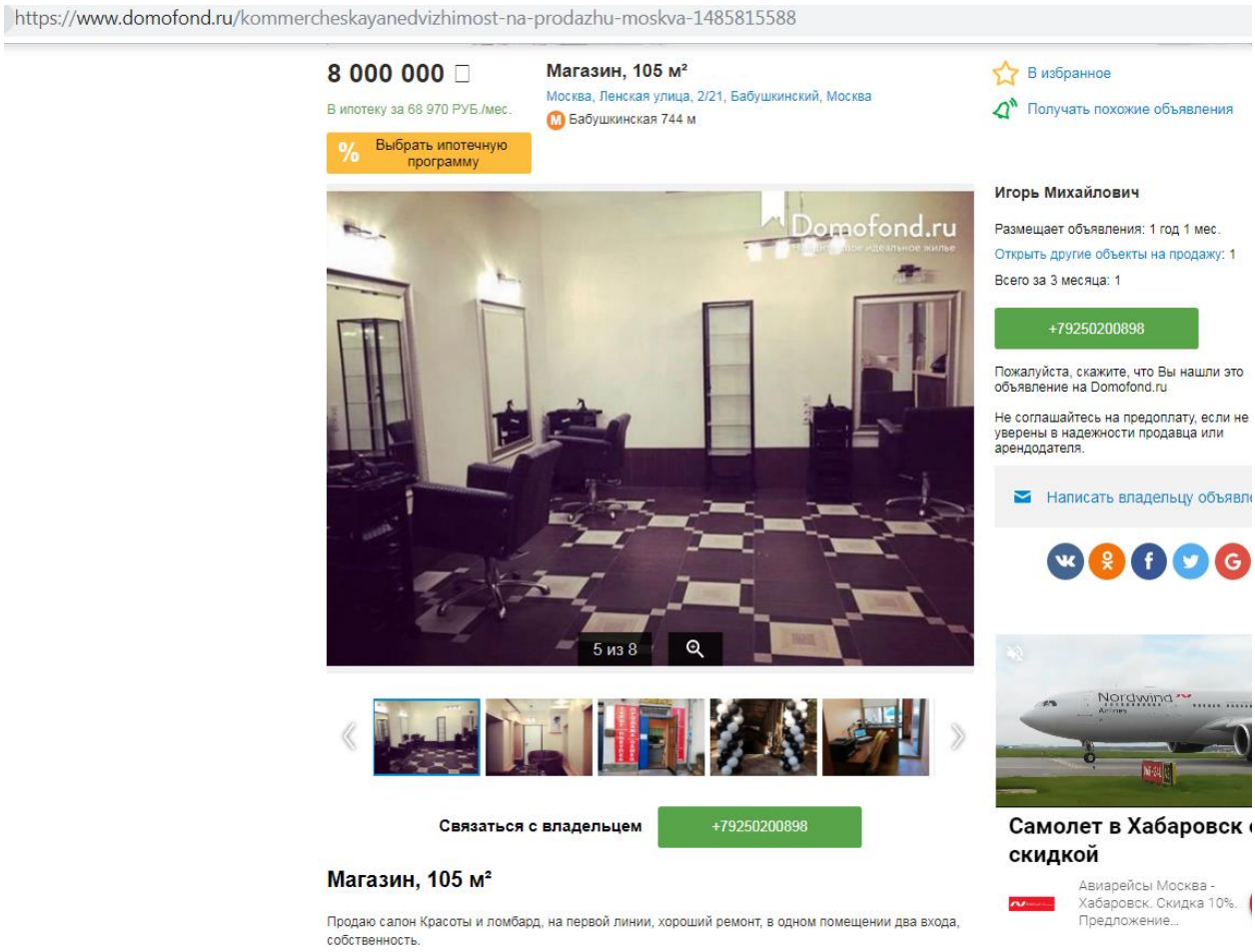
https://www.cian.ru/sale/commercial/227032504/

Аналог 3.



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_172.9_m_1875435174

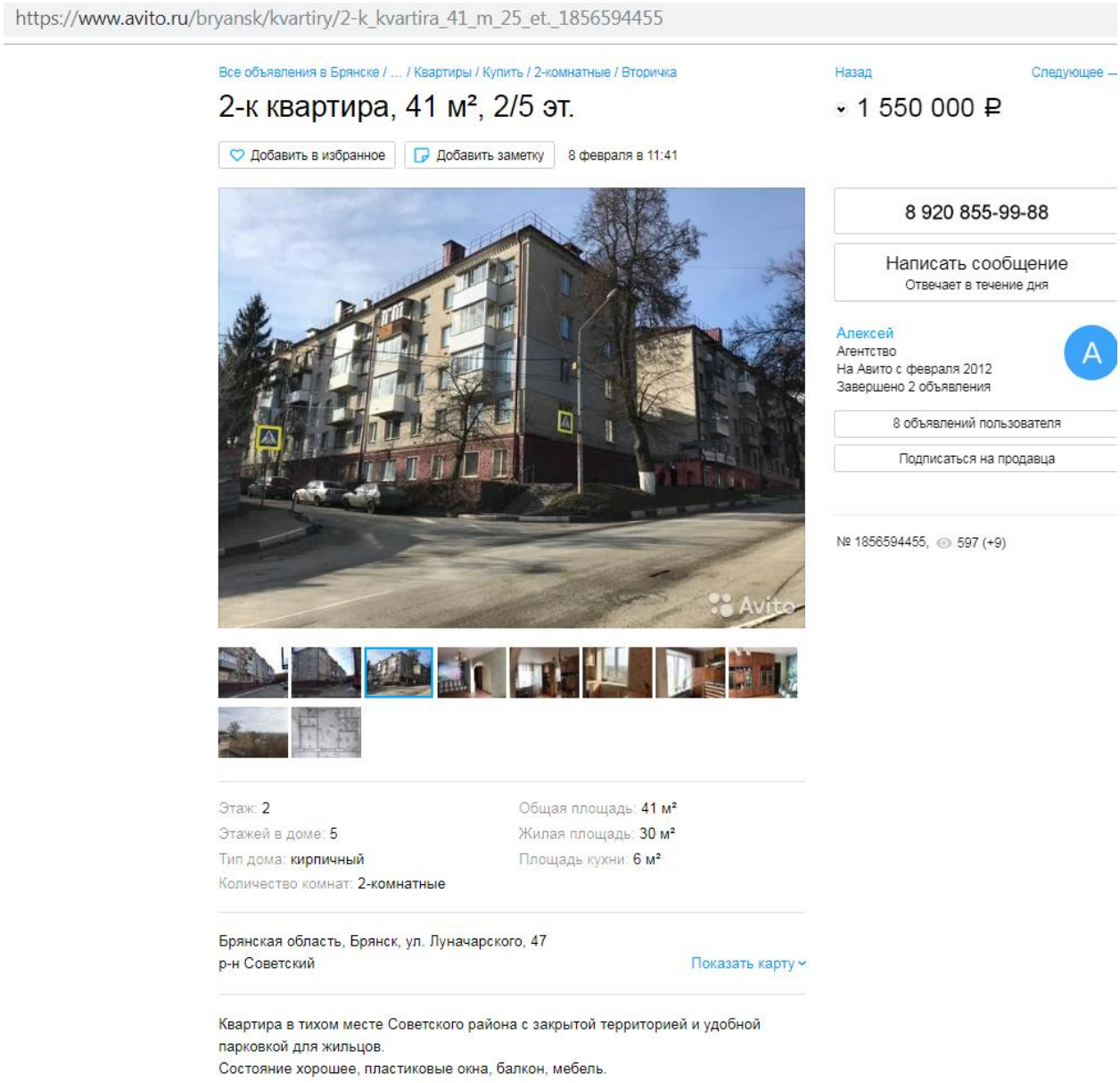
Аналог 4.



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_61.5_m_1870456348

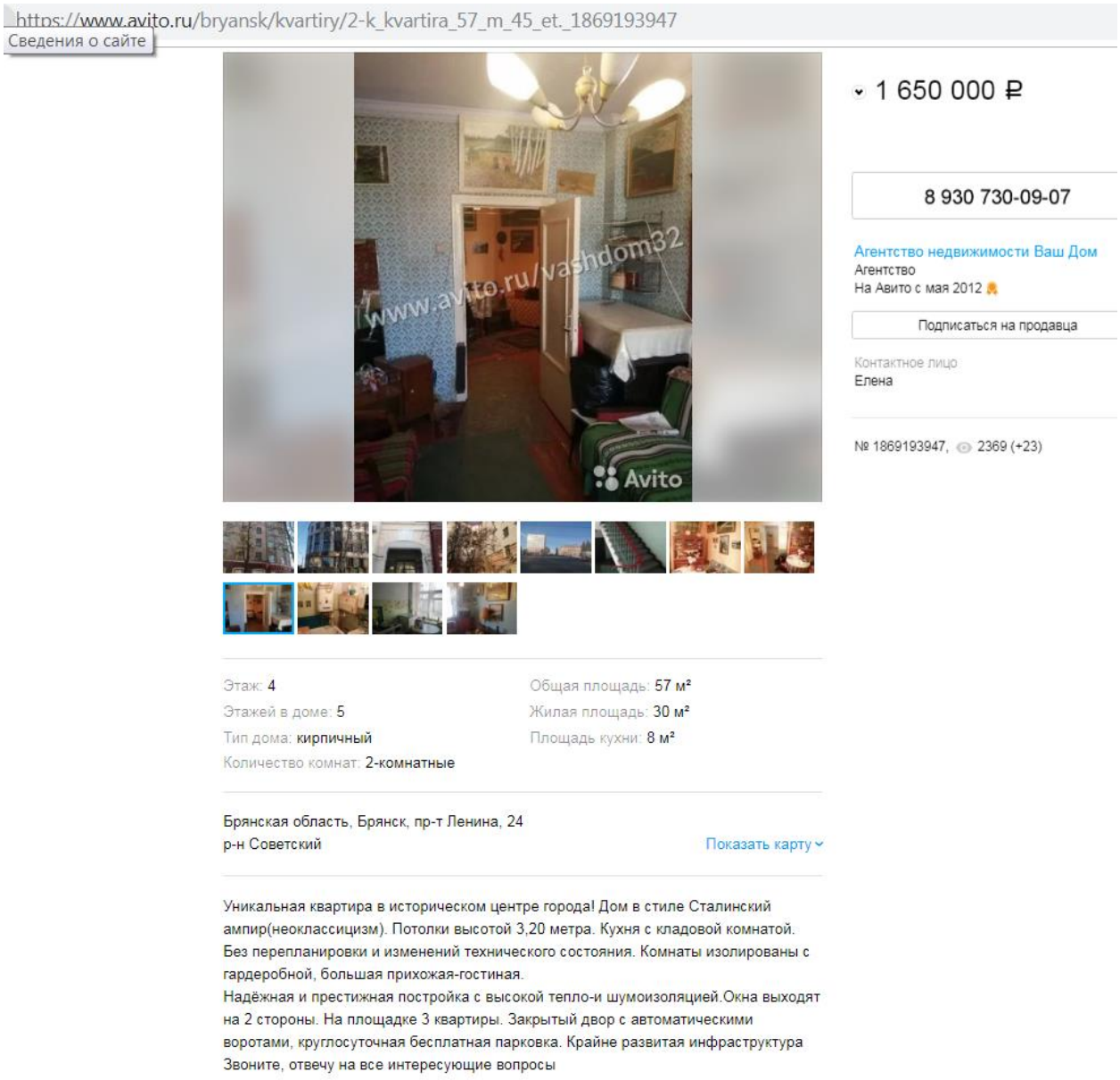
Аналоги для расчета стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Брянская область, город Брянск, Советский район, улица Калинина, д. № 101, кв. № 12 в рамках сравнительного подхода

Аналог 1



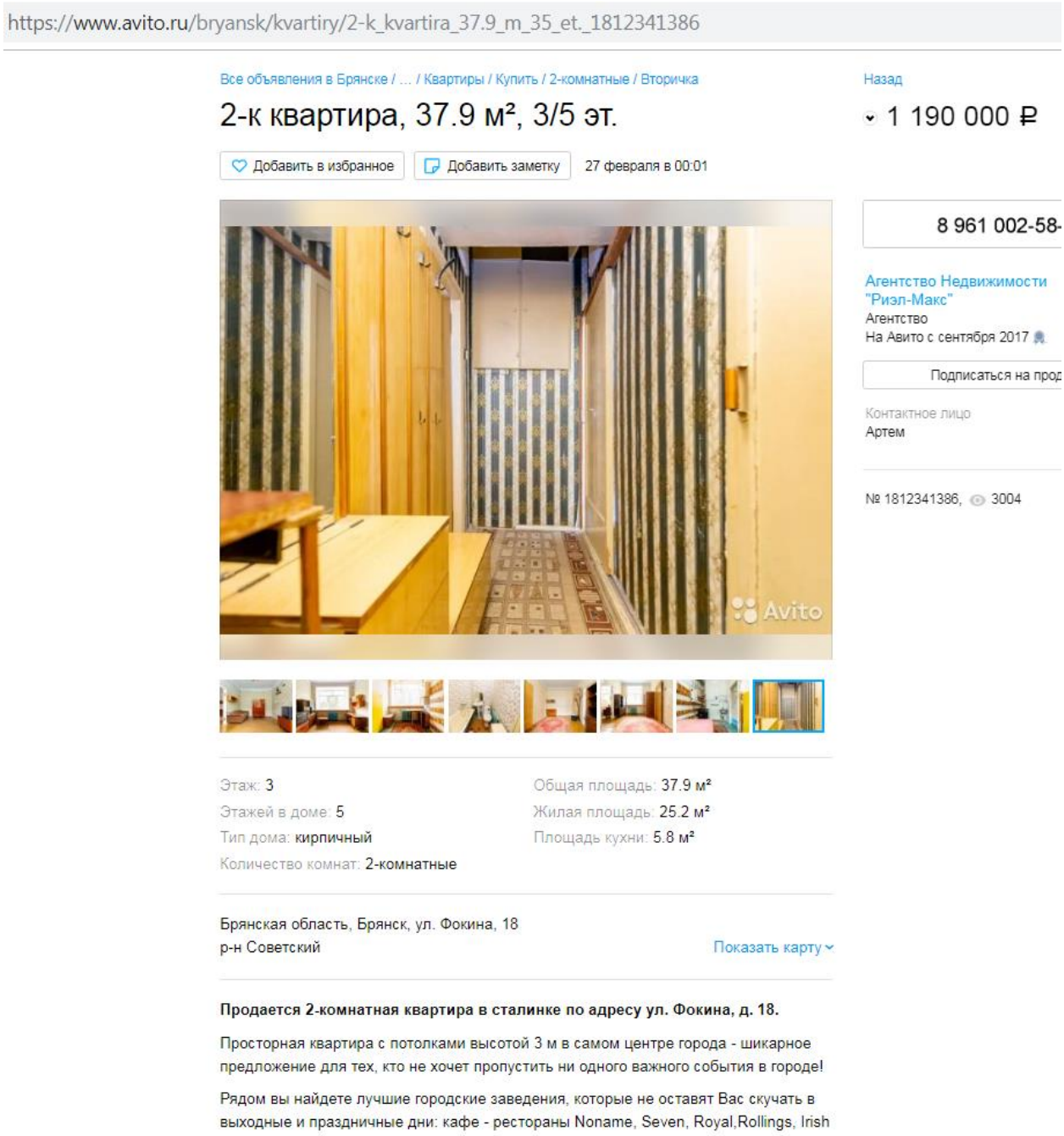
https://www.avito.ru/bryansk/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_25_et._1856594455

Аналог 2.



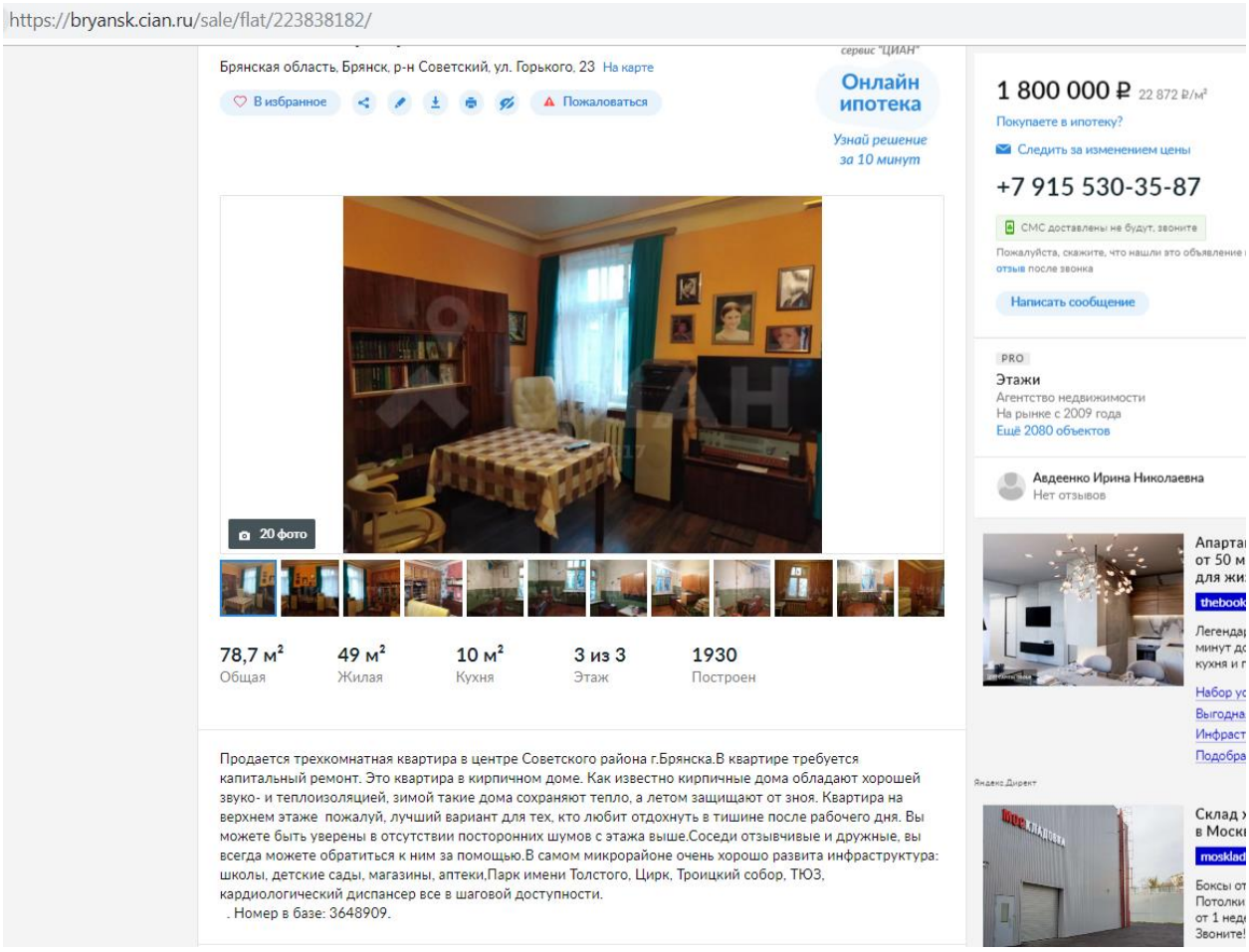
https://www.avito.ru/bryansk/kvartiry/2-k_kvartira_57_m_45_et._1869193947

Аналог 3.



https://www.avito.ru/bryansk/kvartiry/2-k_kvartira_37.9_m_35_et._1812341386

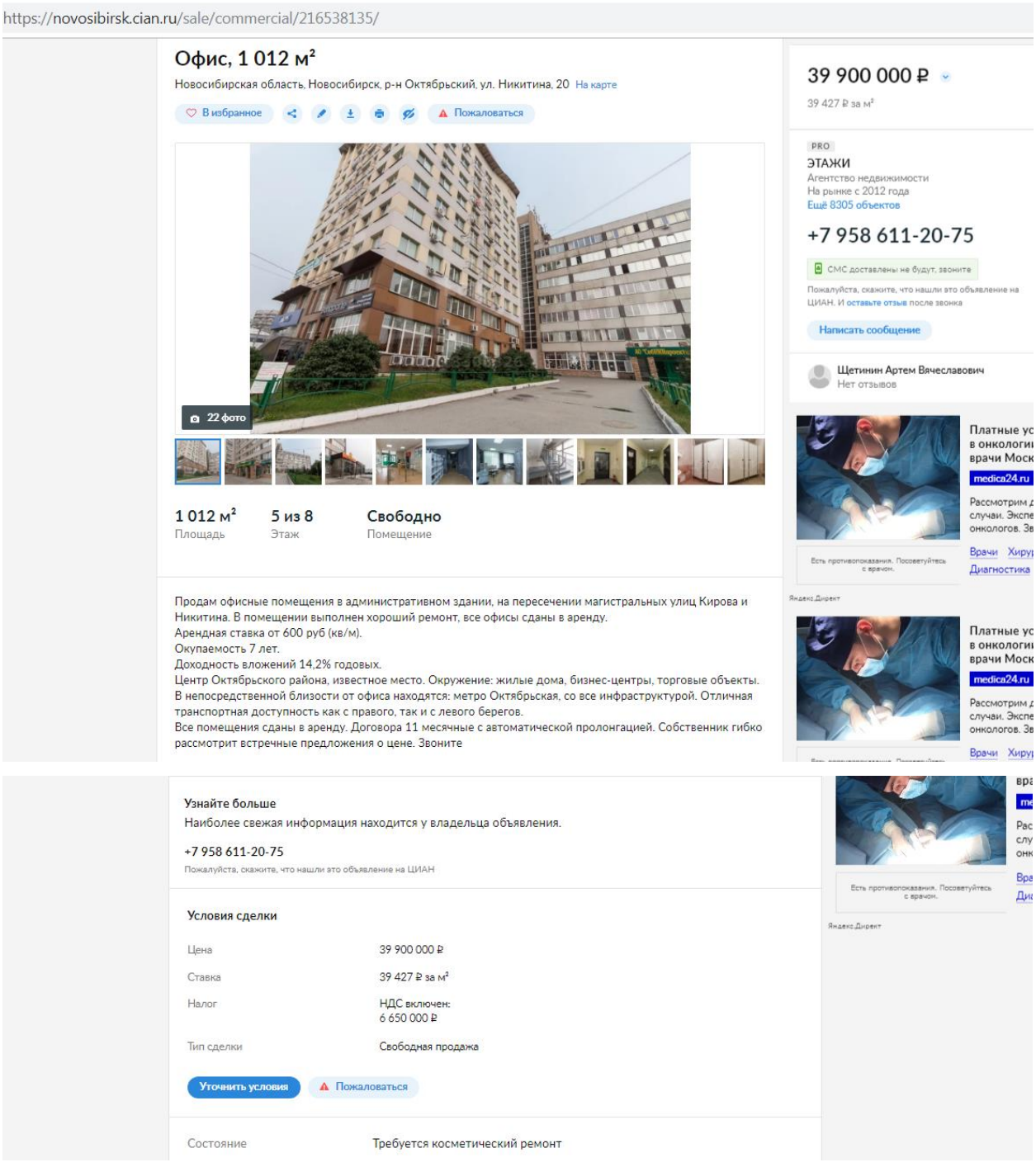
Аналог 4.



https://bryansk.cian.ru/sale/flat/223838182/

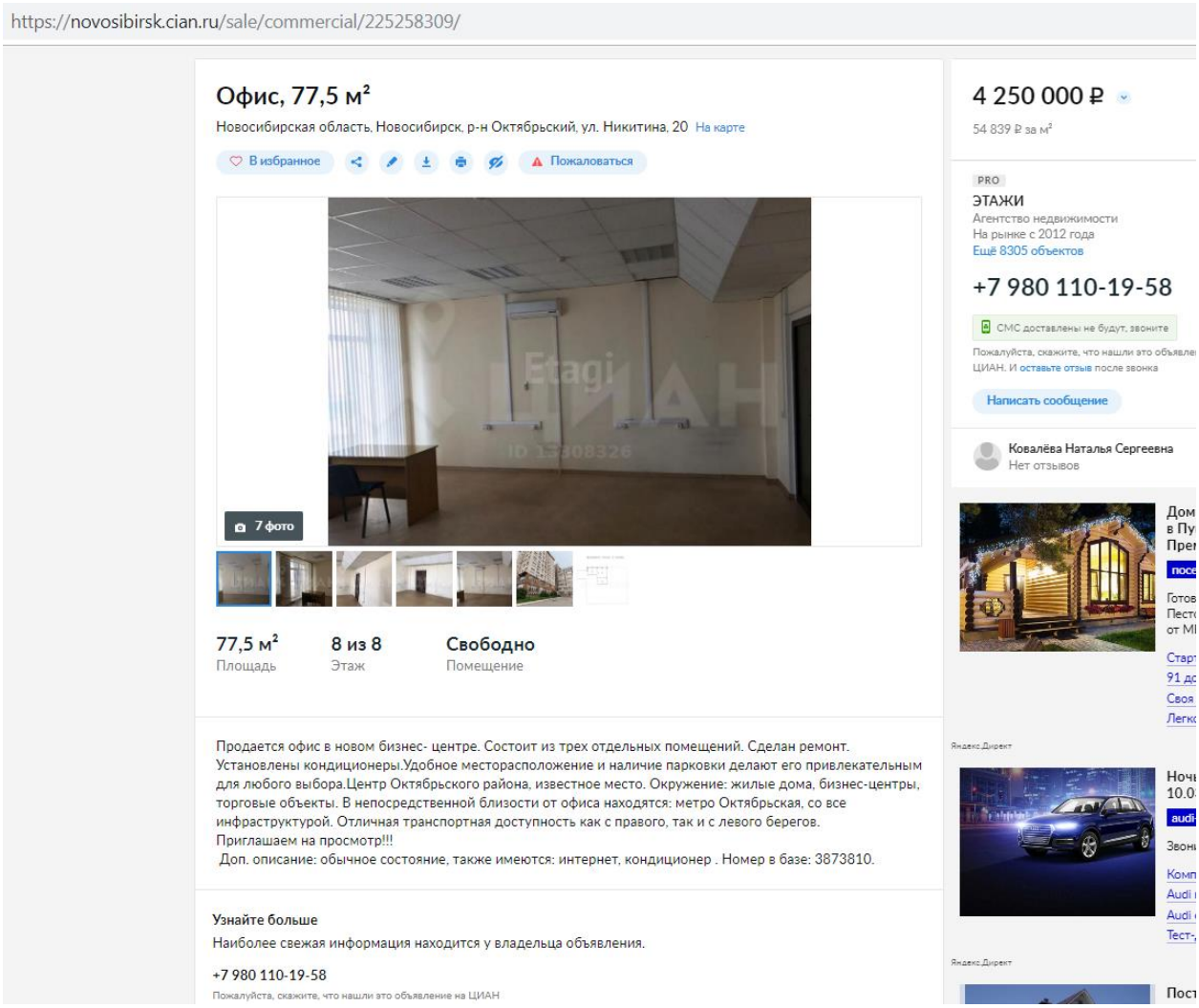
Аналоги для расчета стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: город Новосибирск, Октябрьский район, улица Никитина, дом 20, этаж: 7 в рамках сравнительного подхода

Аналог 1.



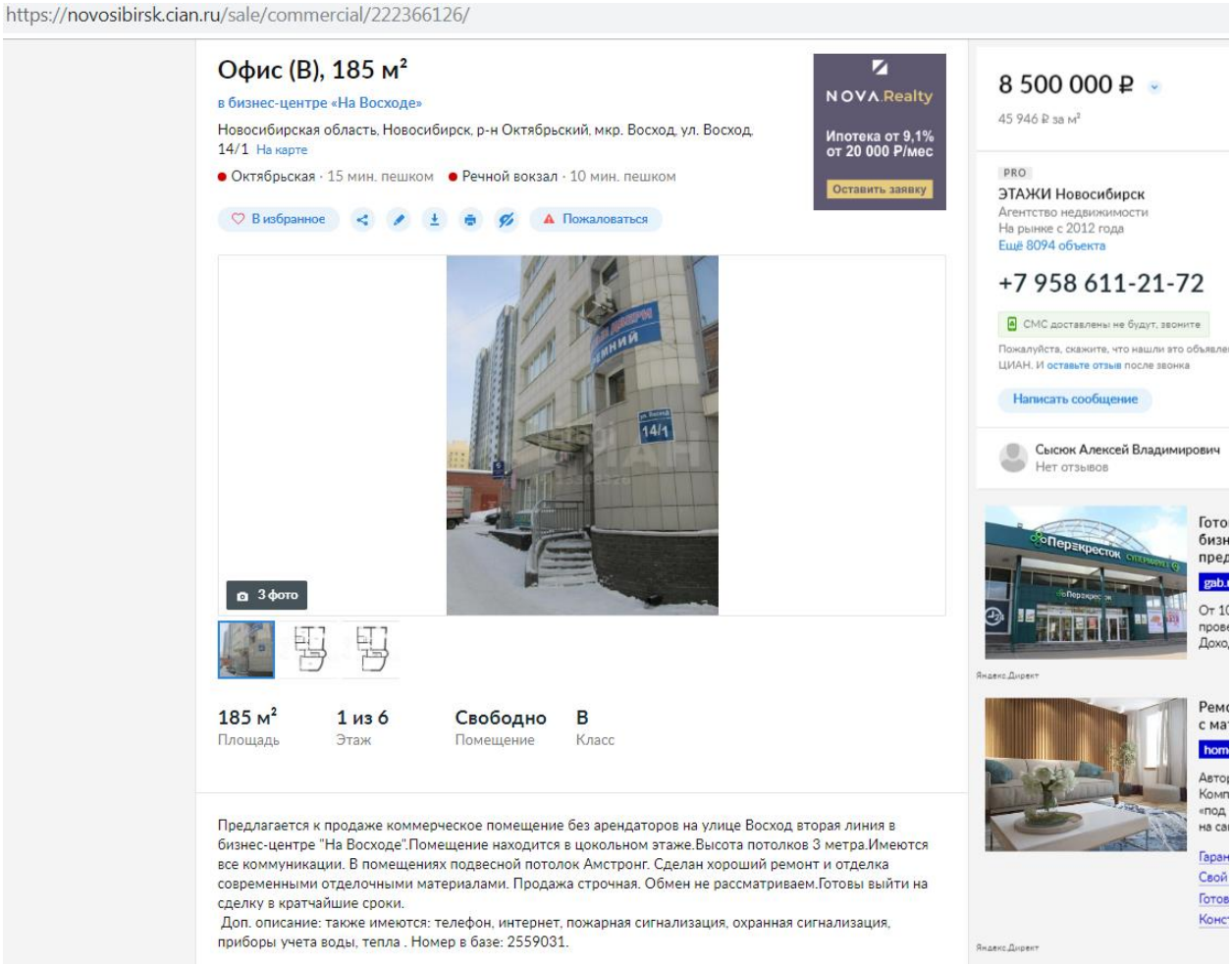
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/216538135/

Аналог 2.



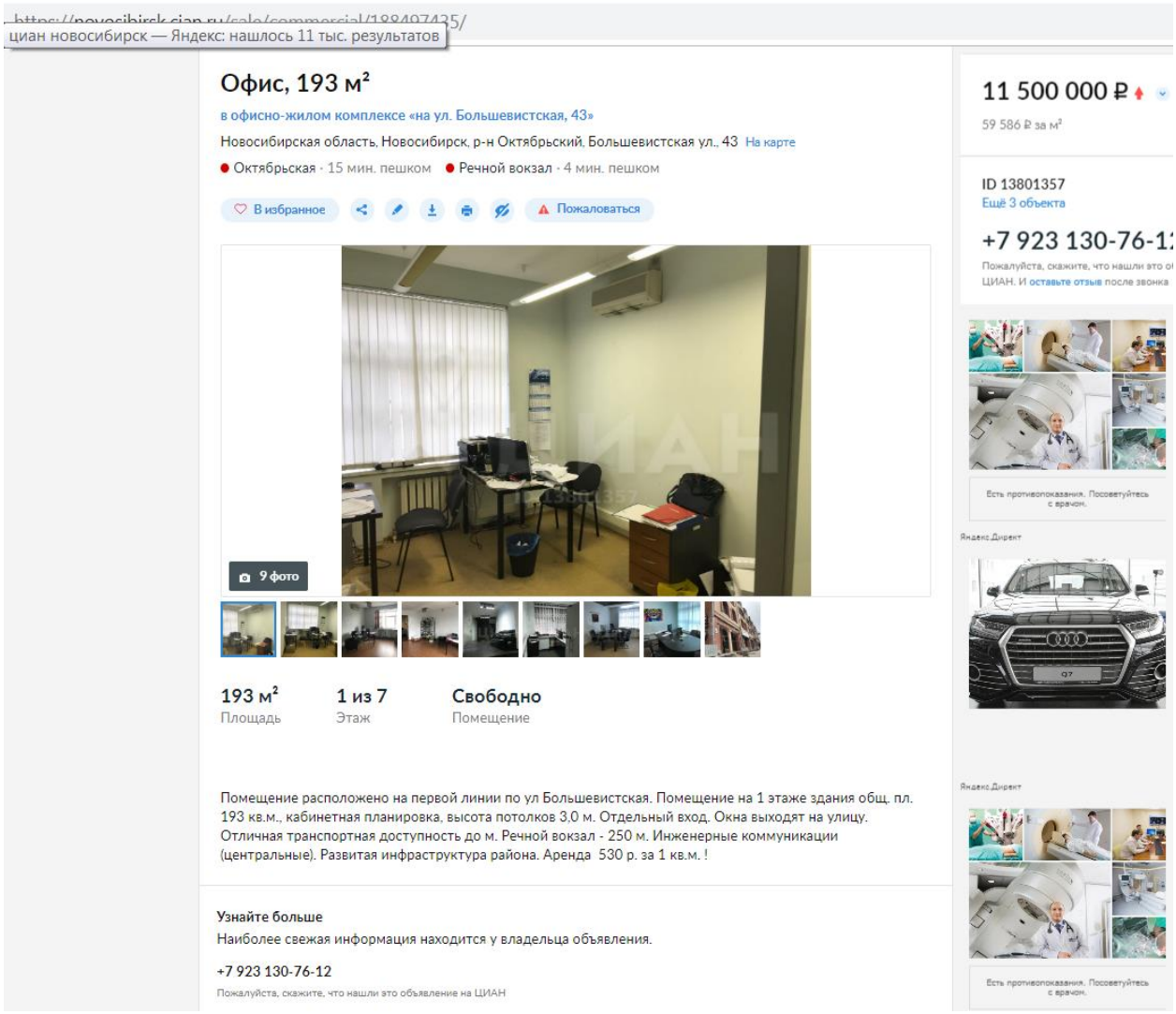
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/225258309/

Аналог 3.



https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/222366126/

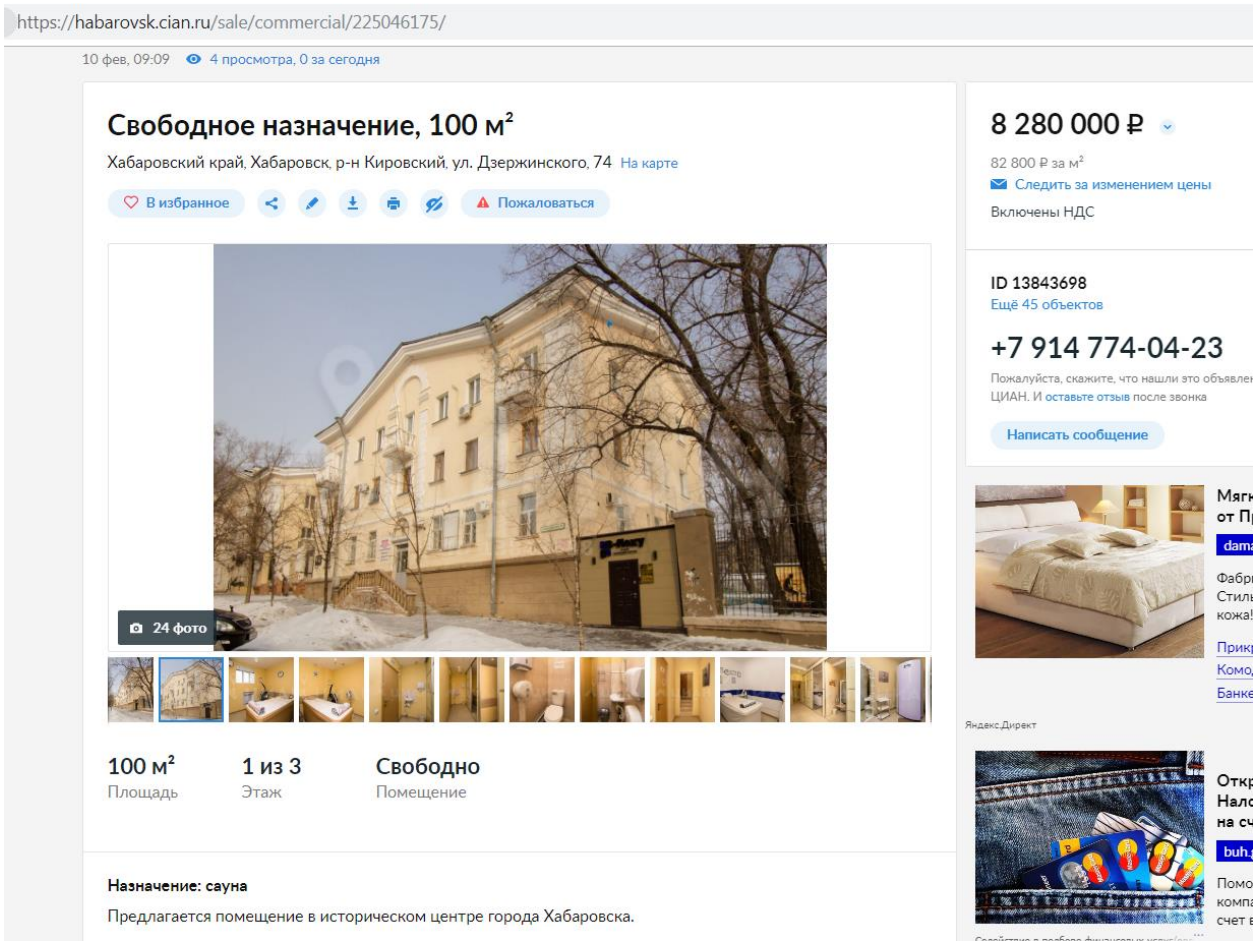
Аналог 4.

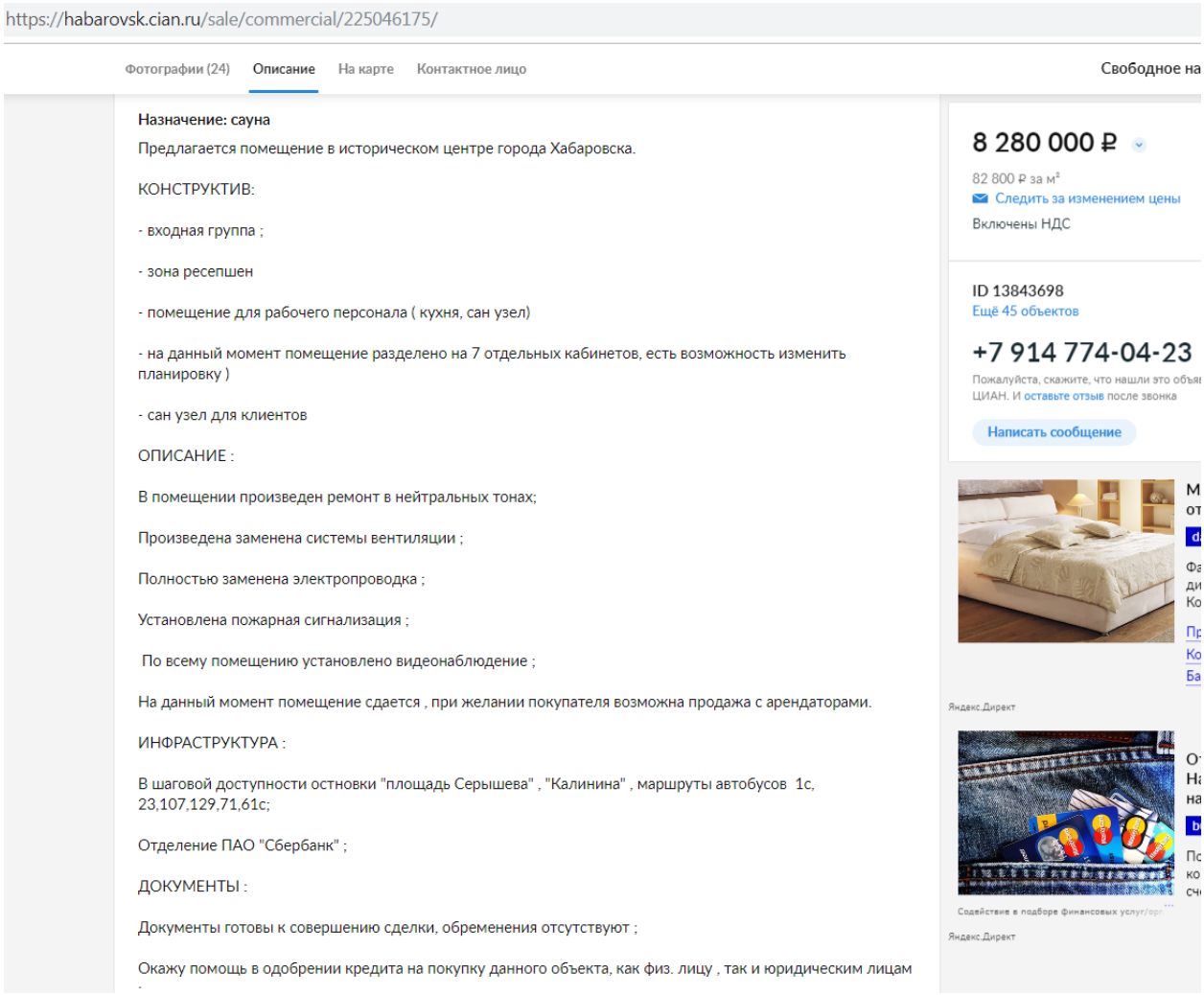


https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/188497435/

Аналоги для расчета стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, улица Пушкина, д. 50, пом. I (23-42,55), этаж 1 в рамках сравнительного подхода

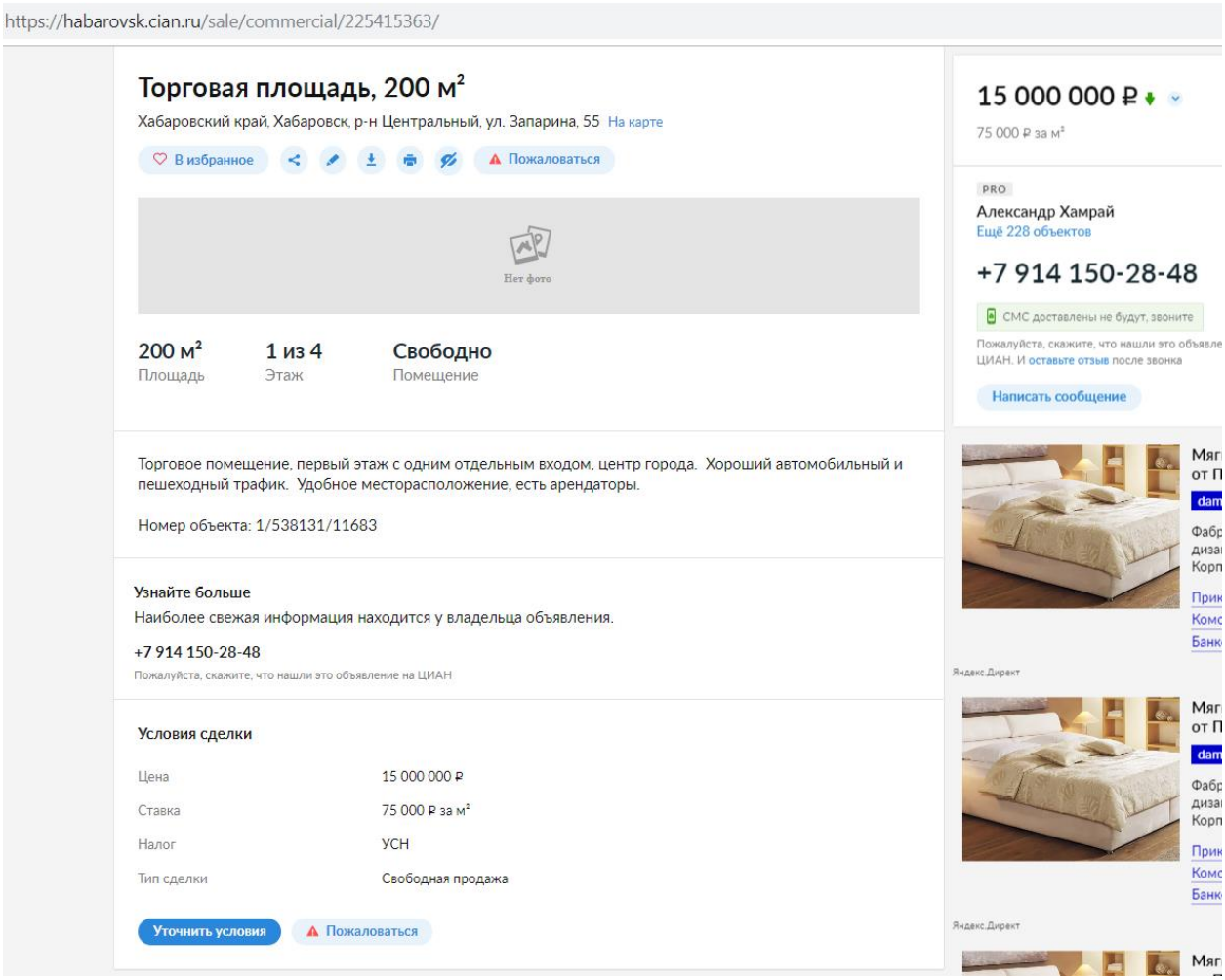
Аналог 1.





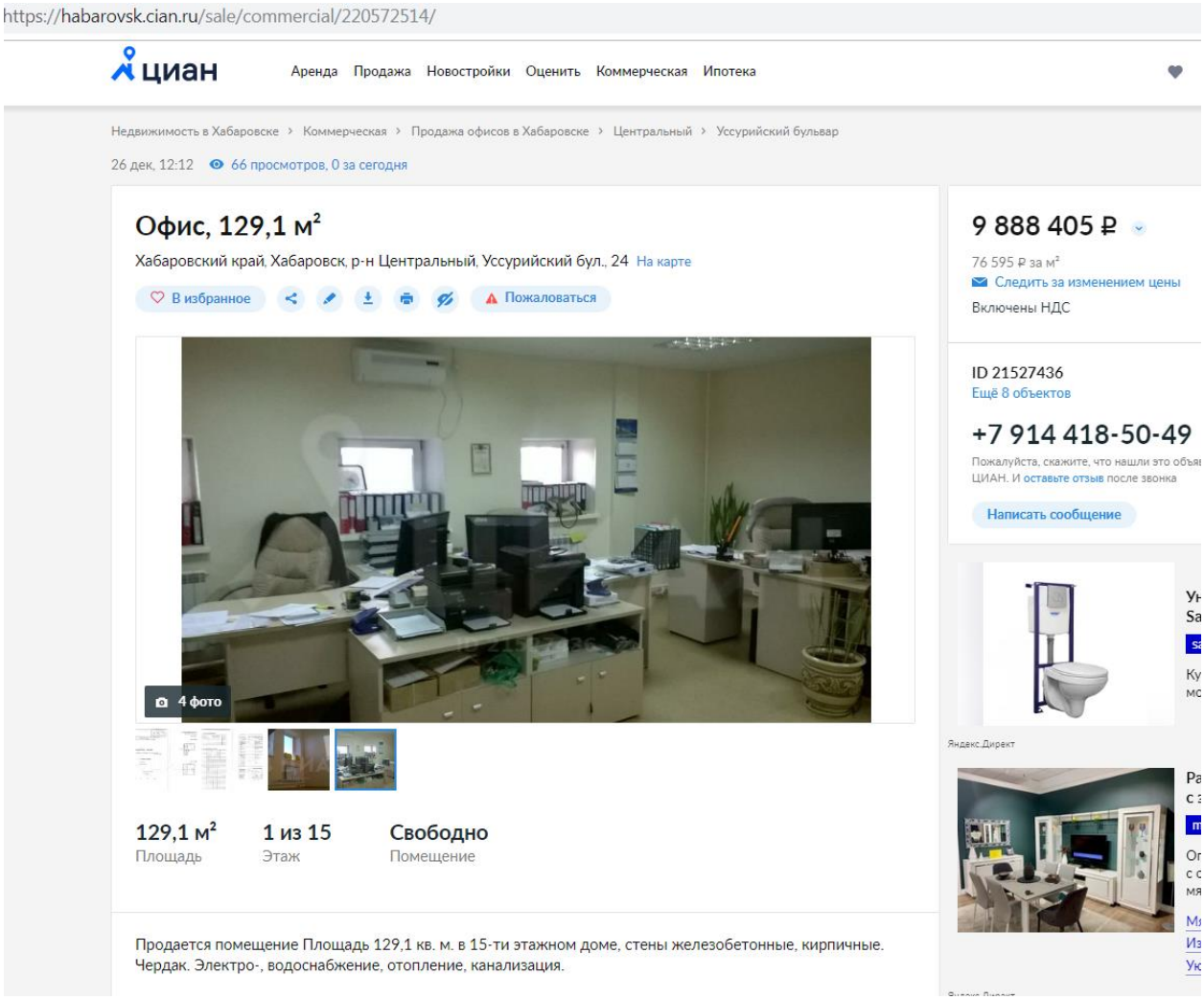
https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/225046175/

Аналог 2.



https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/225415363/

Аналог 3.

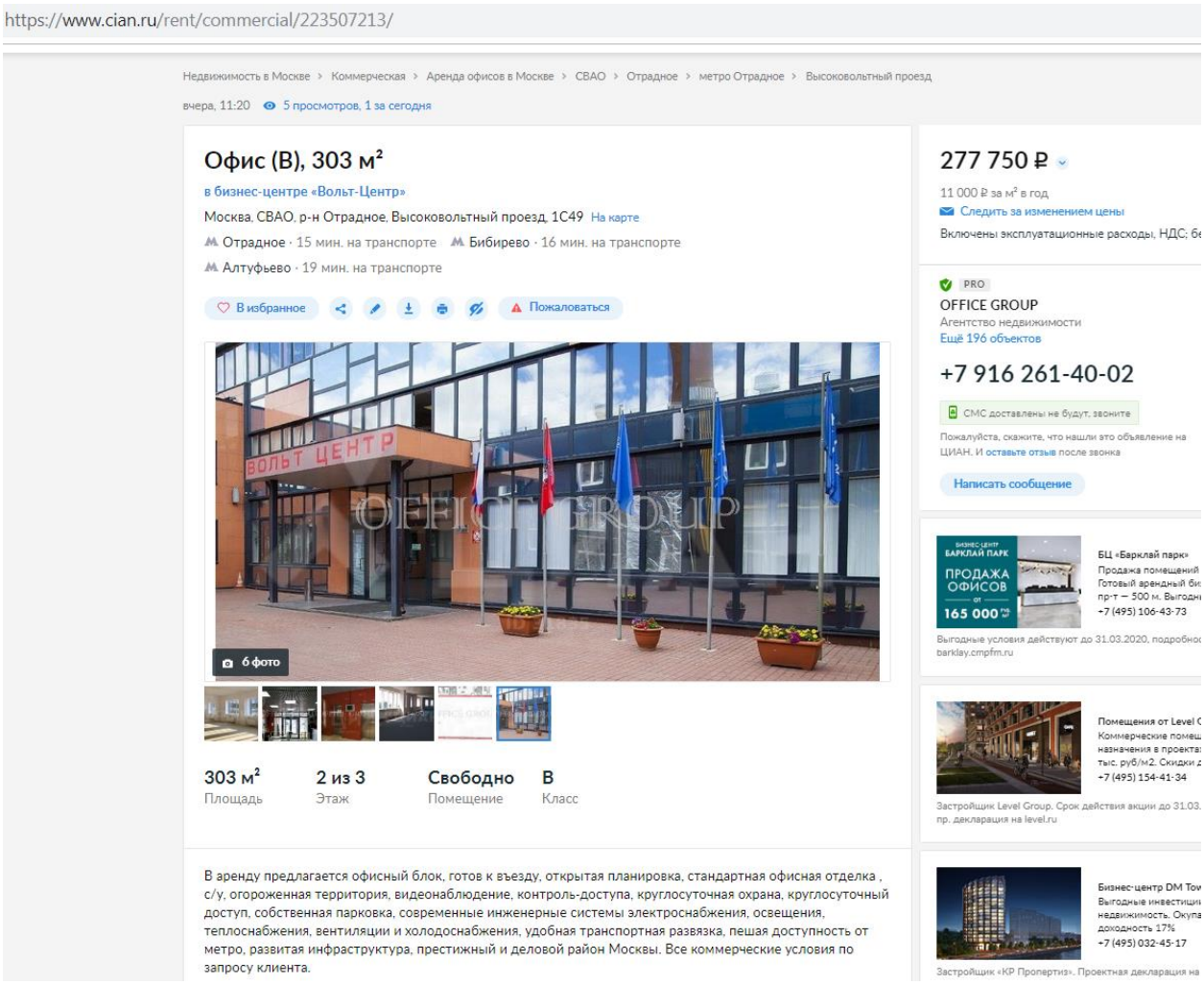


https://habarovsk.cian.ru/sale/commercial/220572514/

Аналоги для расчета ставки арендной платы для объектов недвижимости в рамках доходного подхода

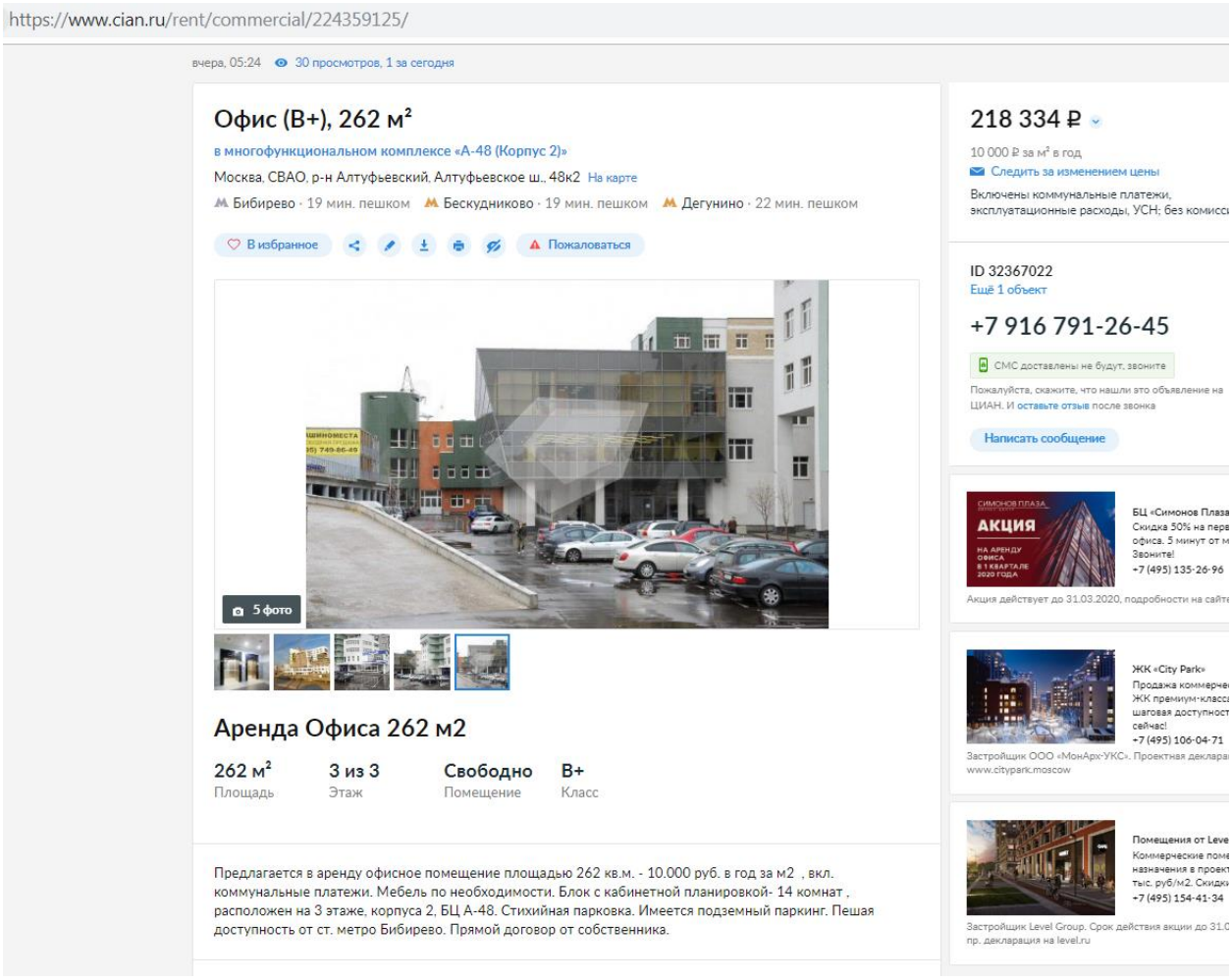
Аналоги для расчета ставки аренды для объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1 и ул. Пришвина, д. 8, к.1 и к2

Аналог 1.



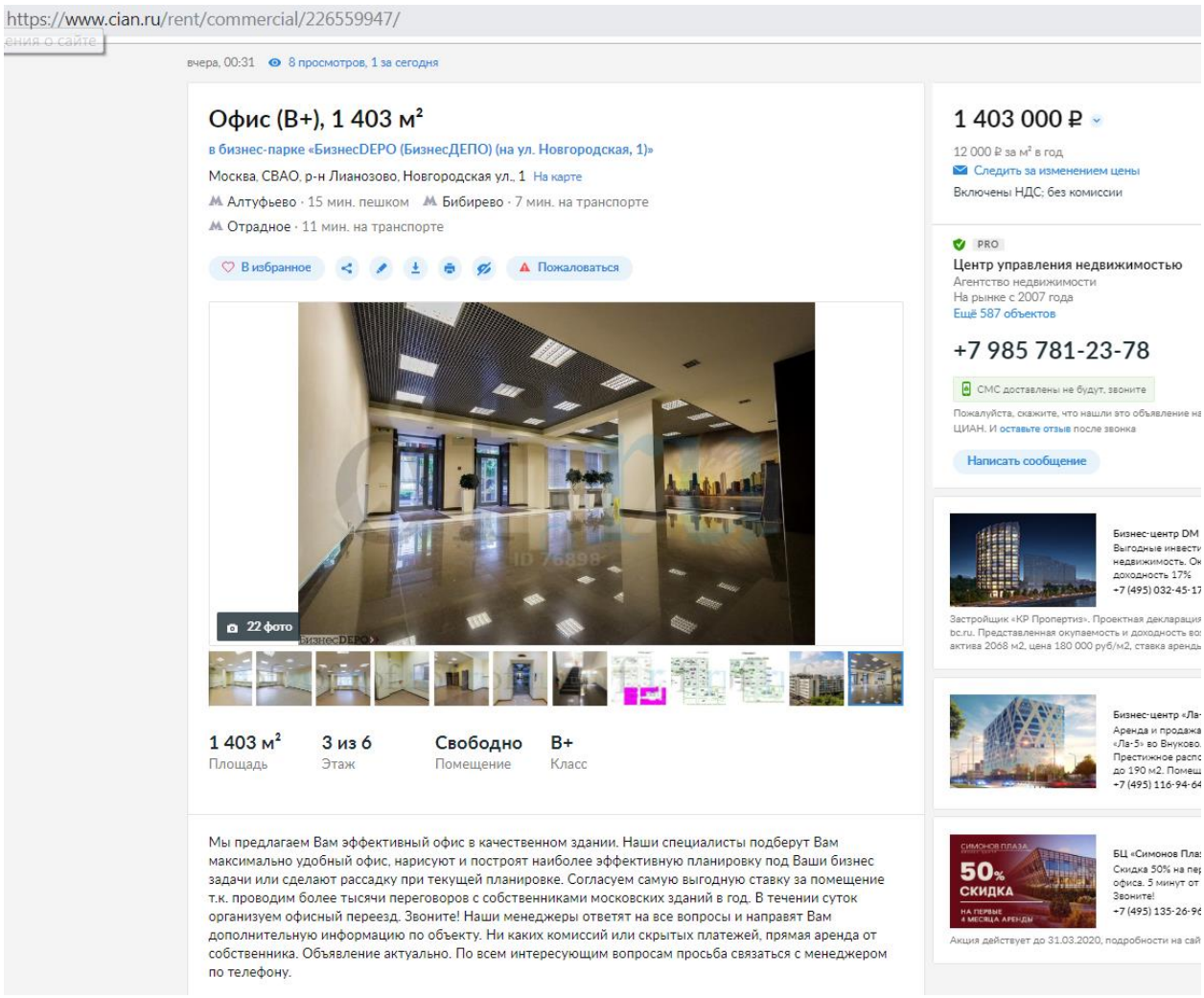
https://www.cian.ru/rent/commercial/223507213/

Аналог 2.



https://www.cian.ru/rent/commercial/224359125/

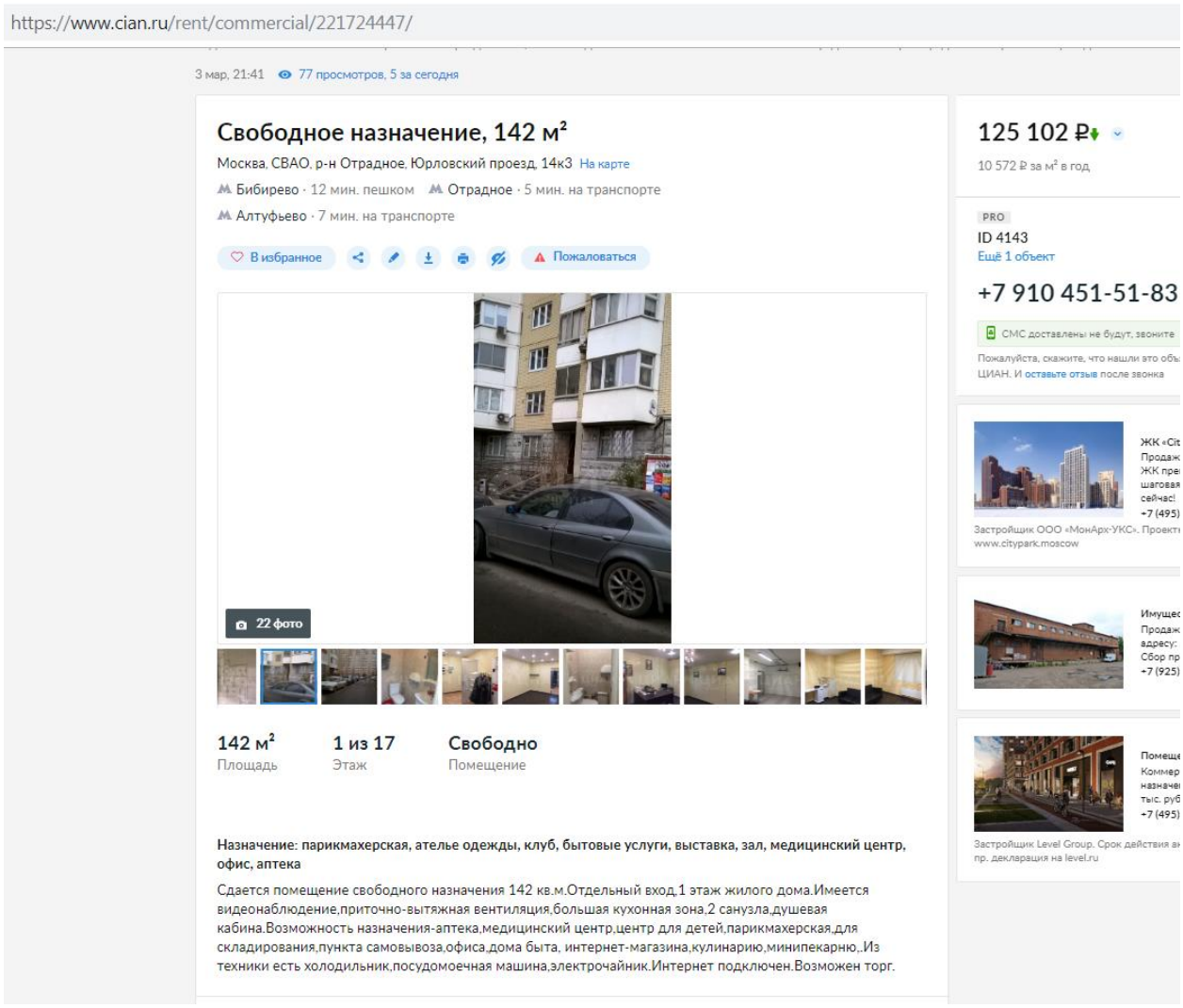
Аналог 3.



https://www.cian.ru/rent/commercial/226559947/

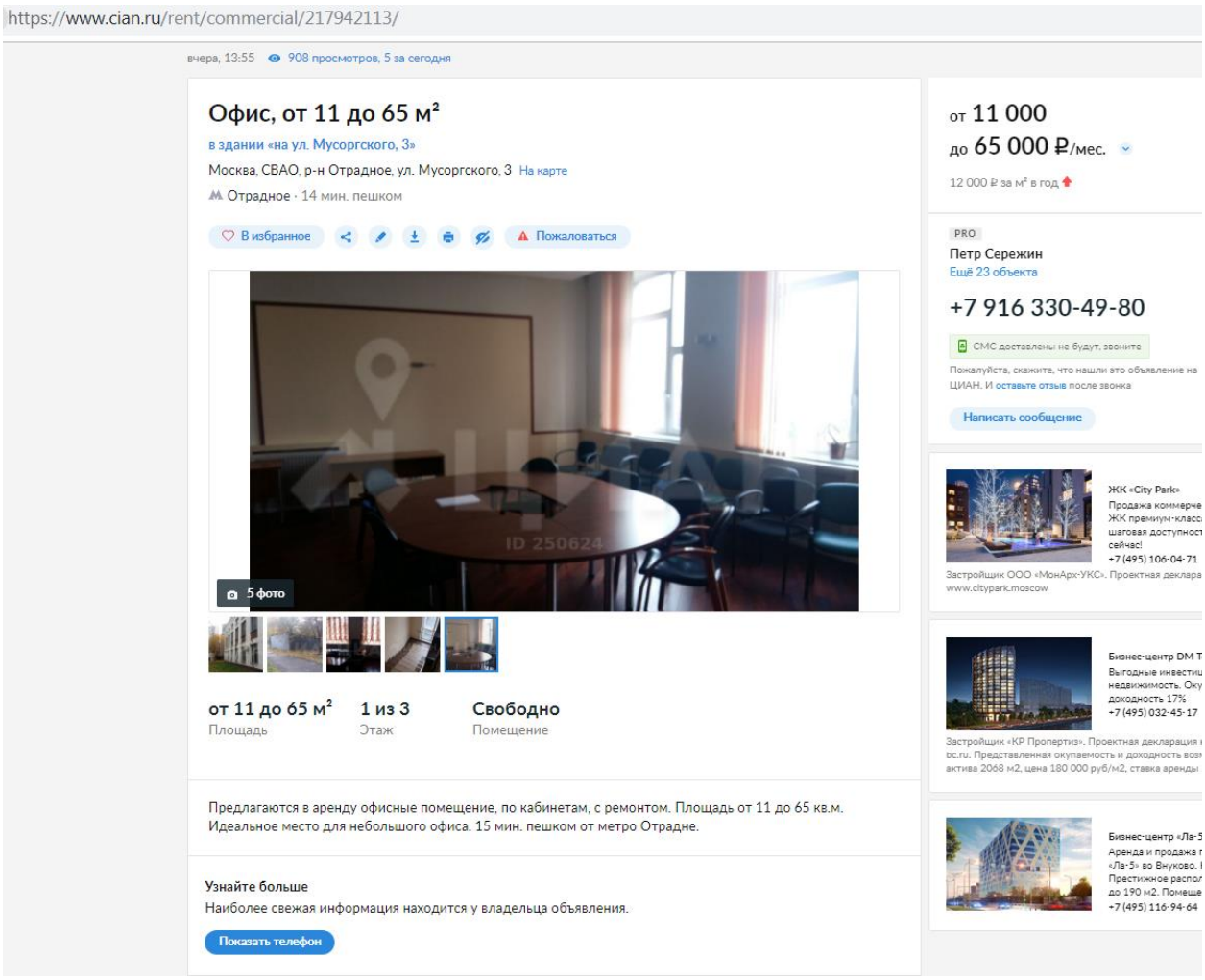
Аналоги для расчета ставки арендной платы для объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2

Аналог 1.



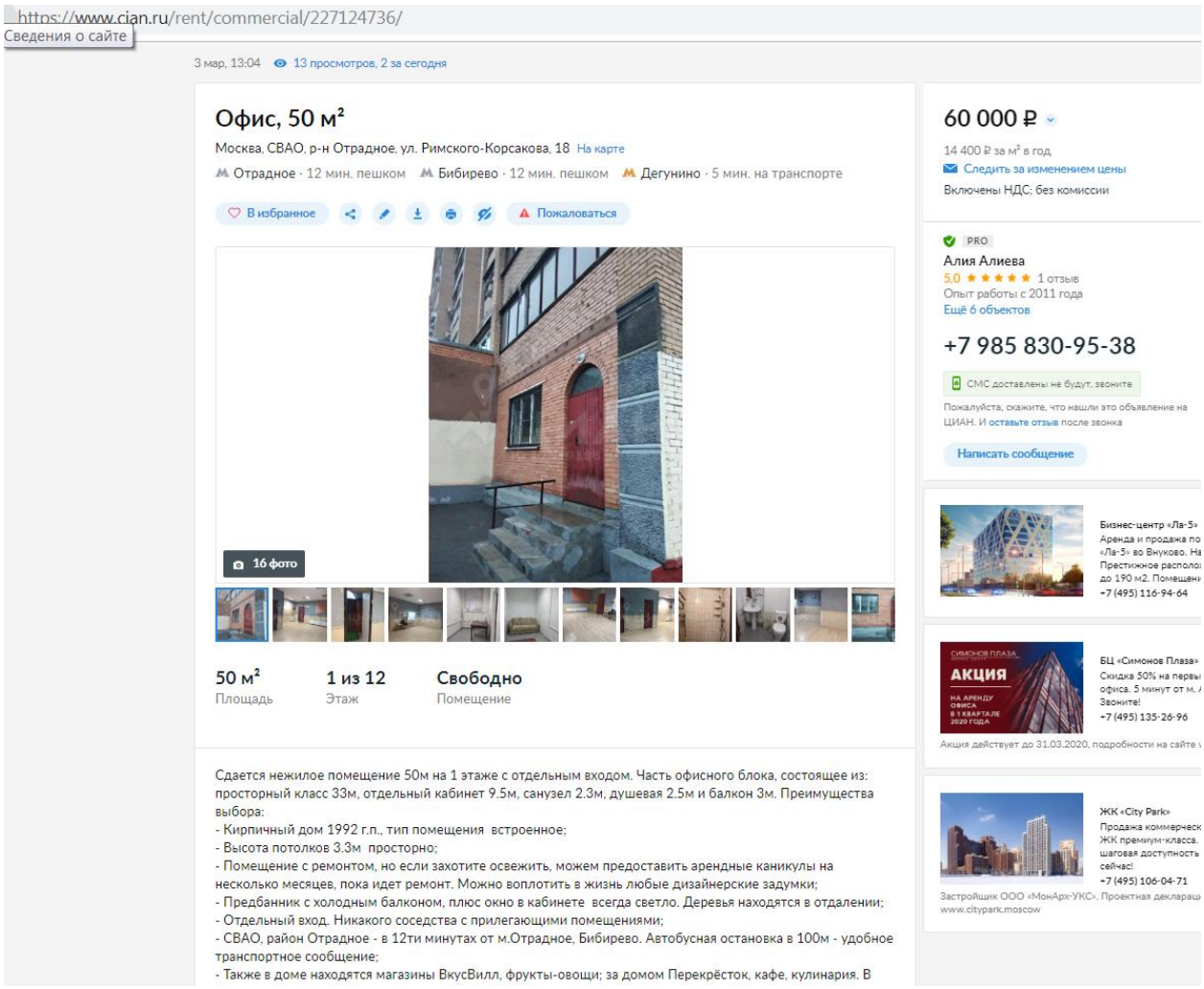
https://www.cian.ru/rent/commercial/221724447/

Аналог 2.



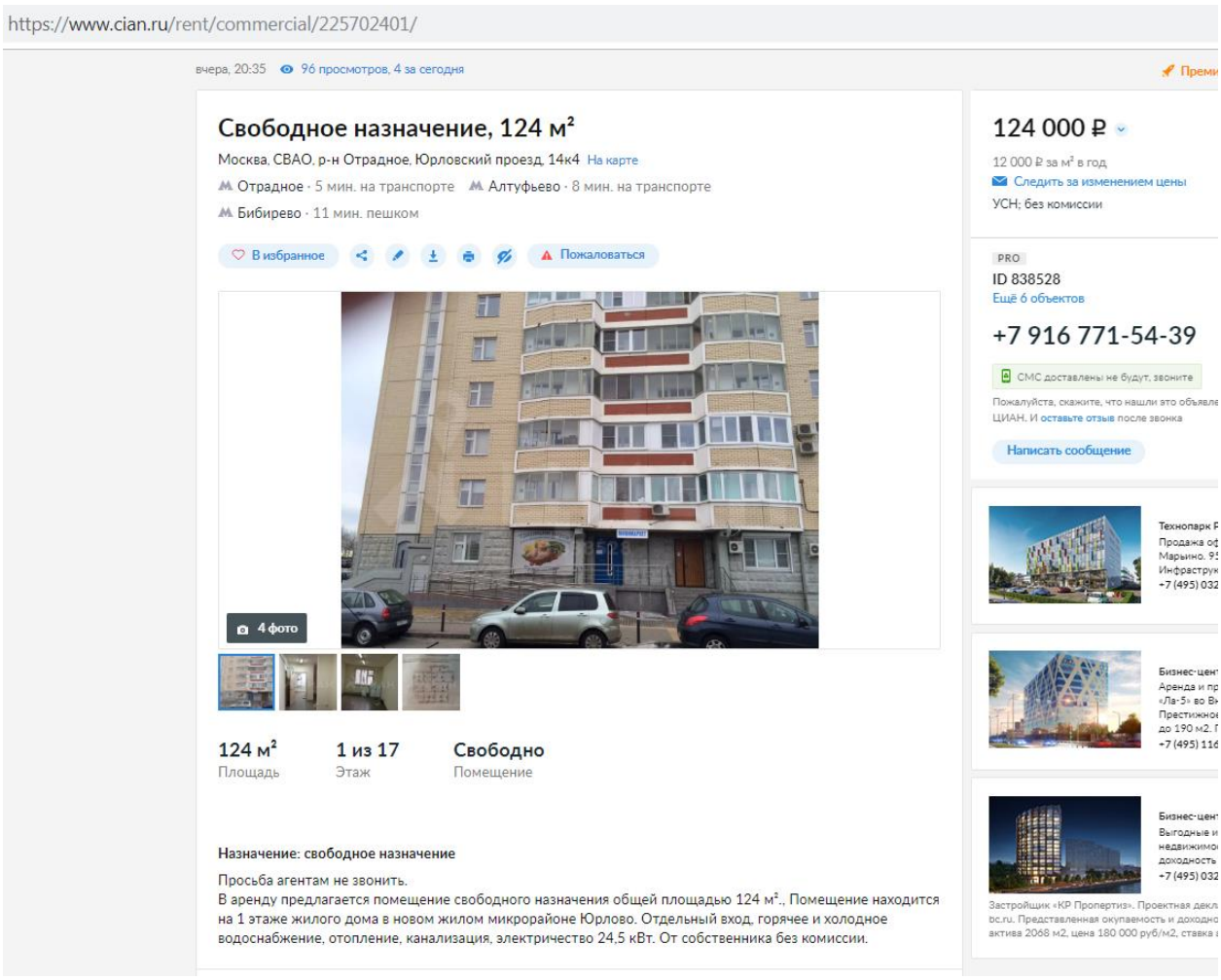
https://www.cian.ru/rent/commercial/217942113/

Аналог 3.



https://www.cian.ru/rent/commercial/227124736/

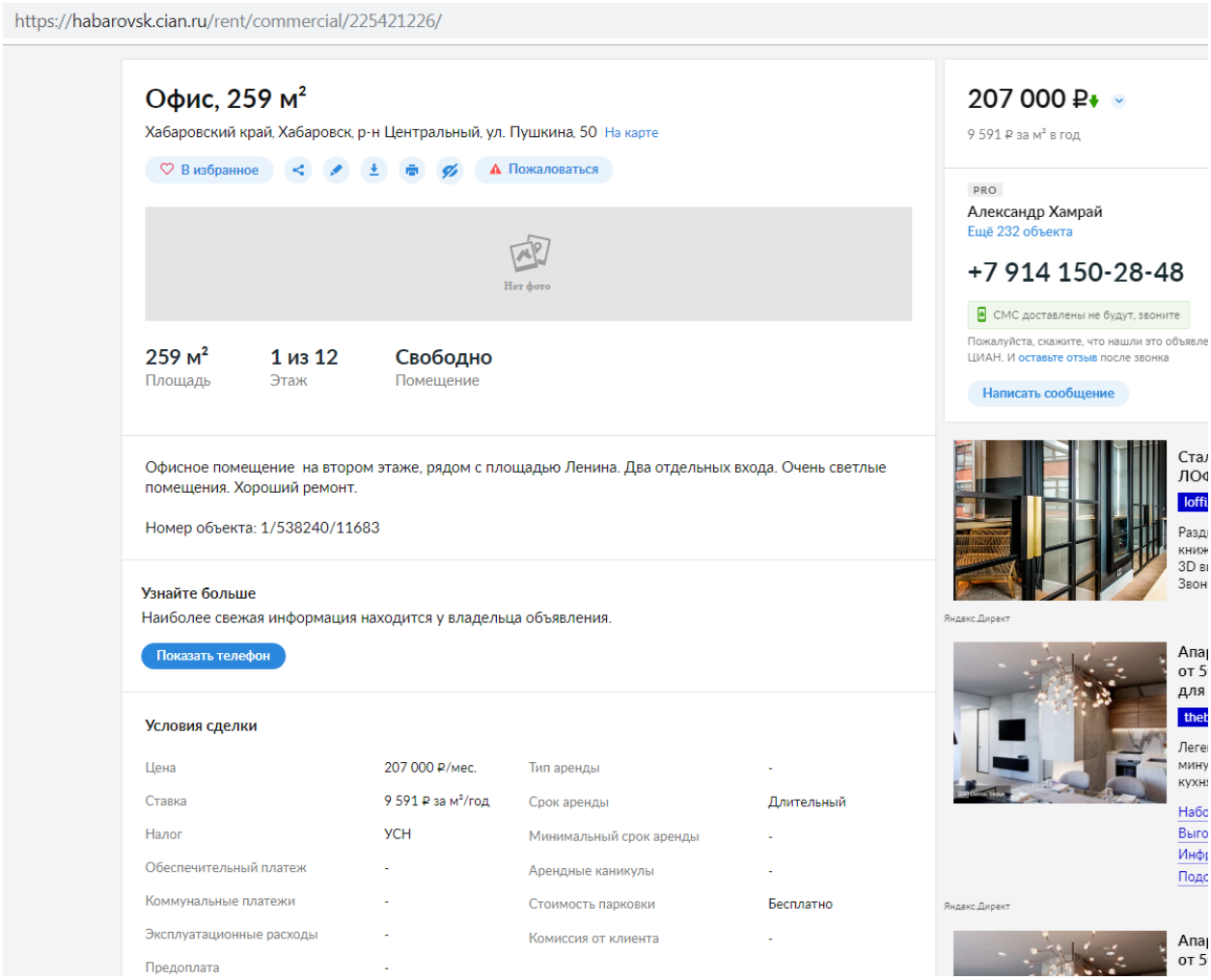
Аналог 4.



https://www.cian.ru/rent/commercial/225702401/

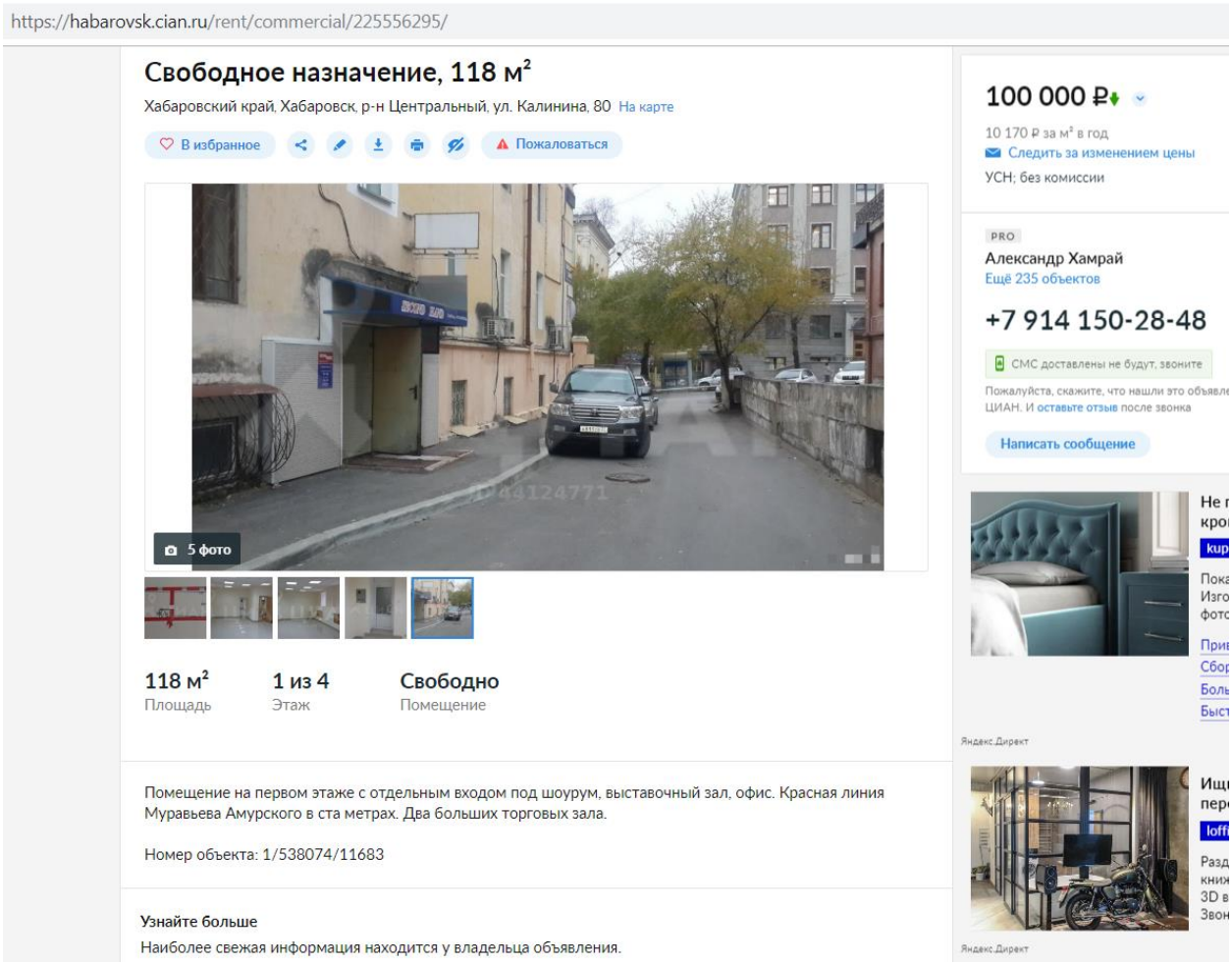
Аналоги для расчета ставки арендной платы для объектов недвижимости, расположенных по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, улица Пушкина, д. 50, пом. I (23-42,55)

Аналог 1.



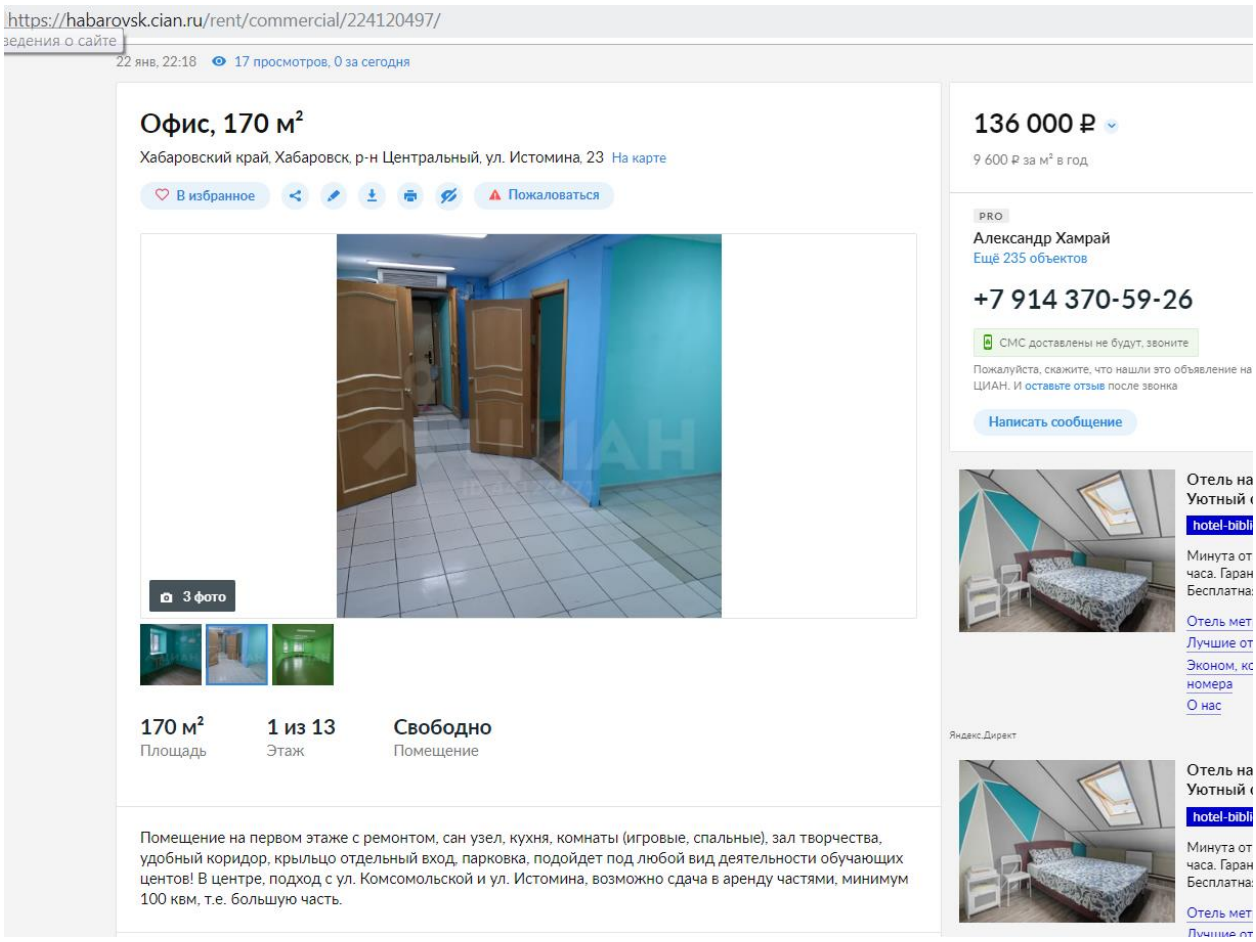
https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/225421226/

Аналог 2.



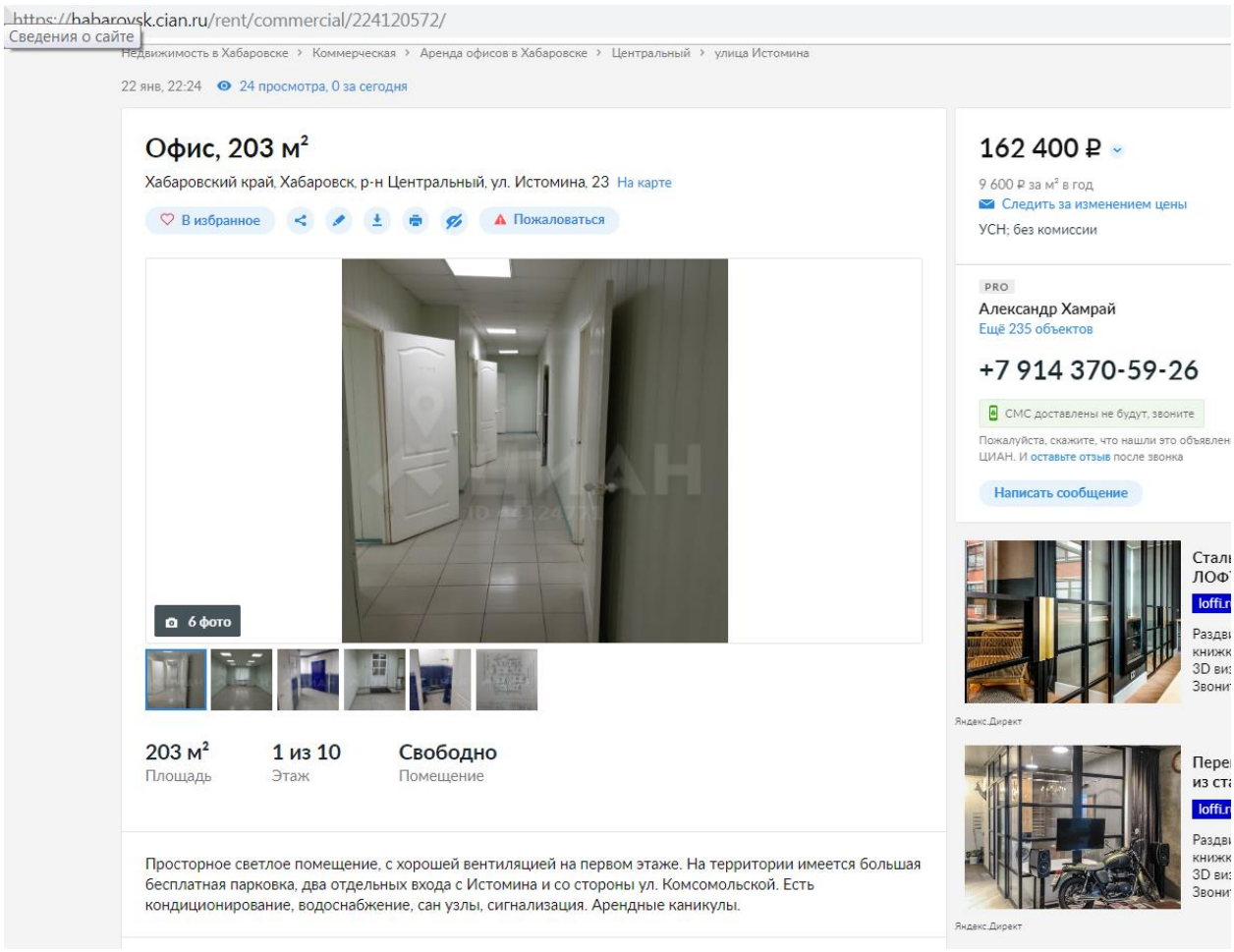
https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/225556295/

Аналог 3.



https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/224120497/

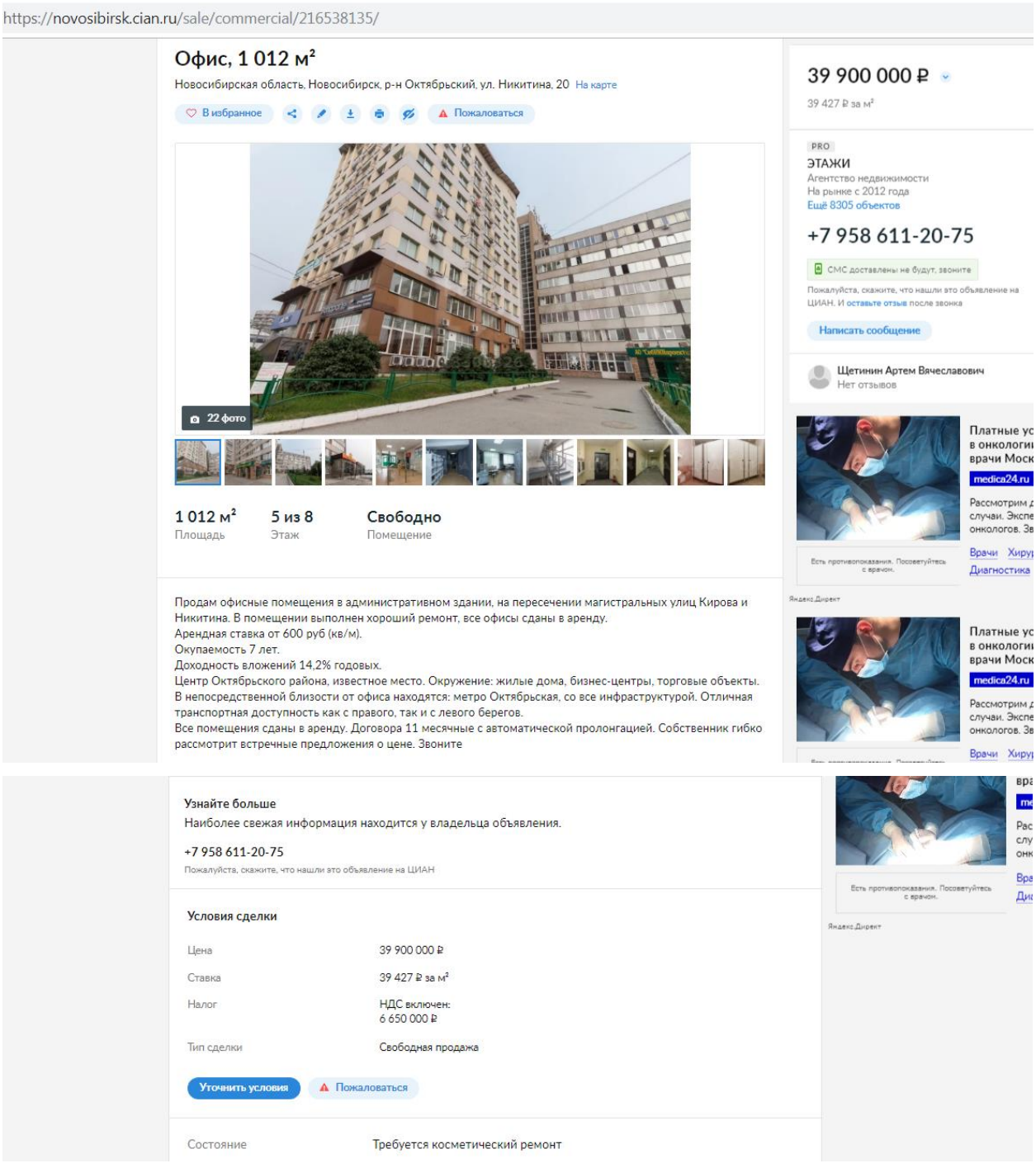
Аналог 4.



https://habarovsk.cian.ru/rent/commercial/224120572/

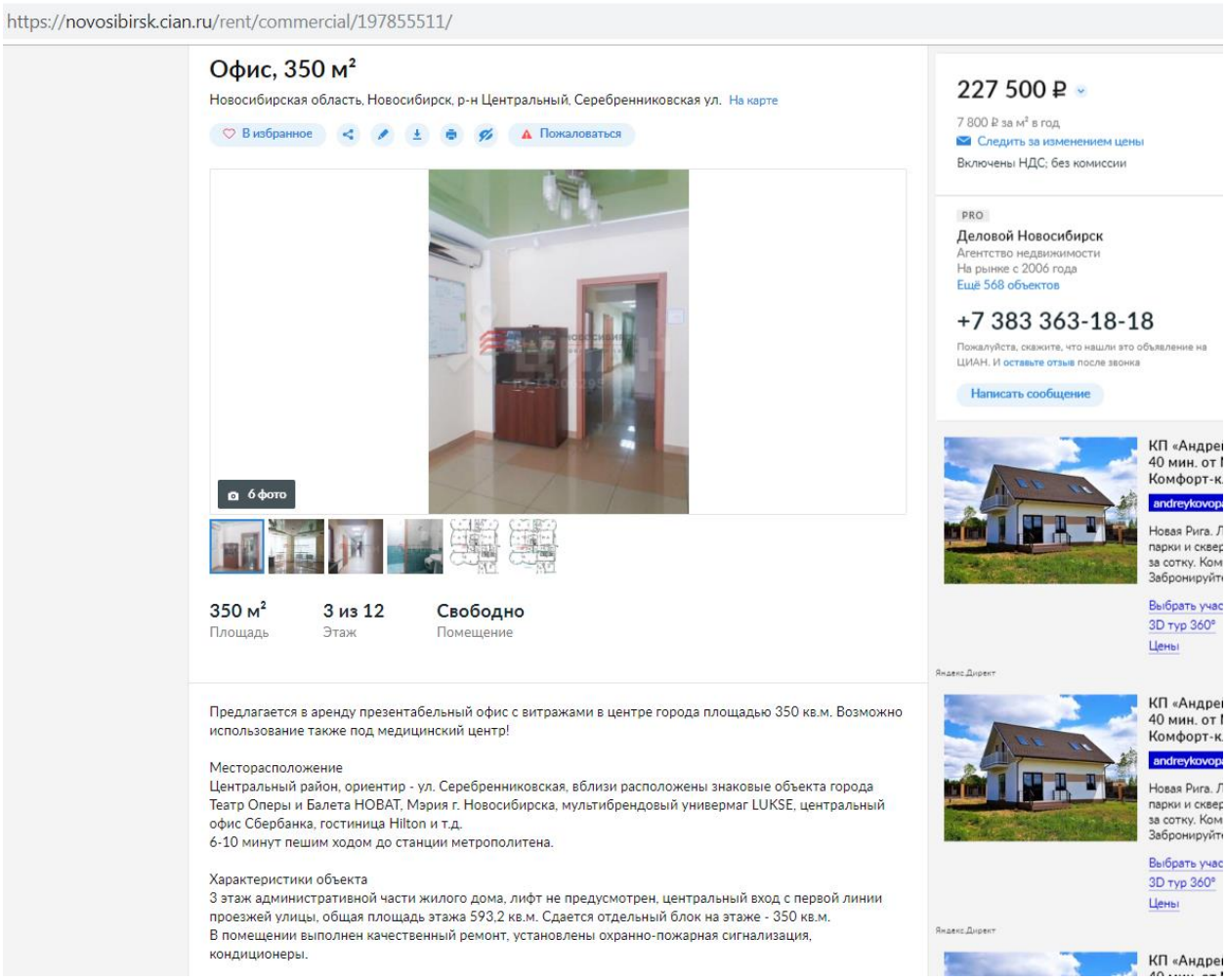
Аналоги для расчета ставки арендной платы для объектов недвижимости, расположенных по адресу: город Новосибирск, Октябрьскиӣ район, улица Никитина, дом 20, этаж: 7

Аналог 1.



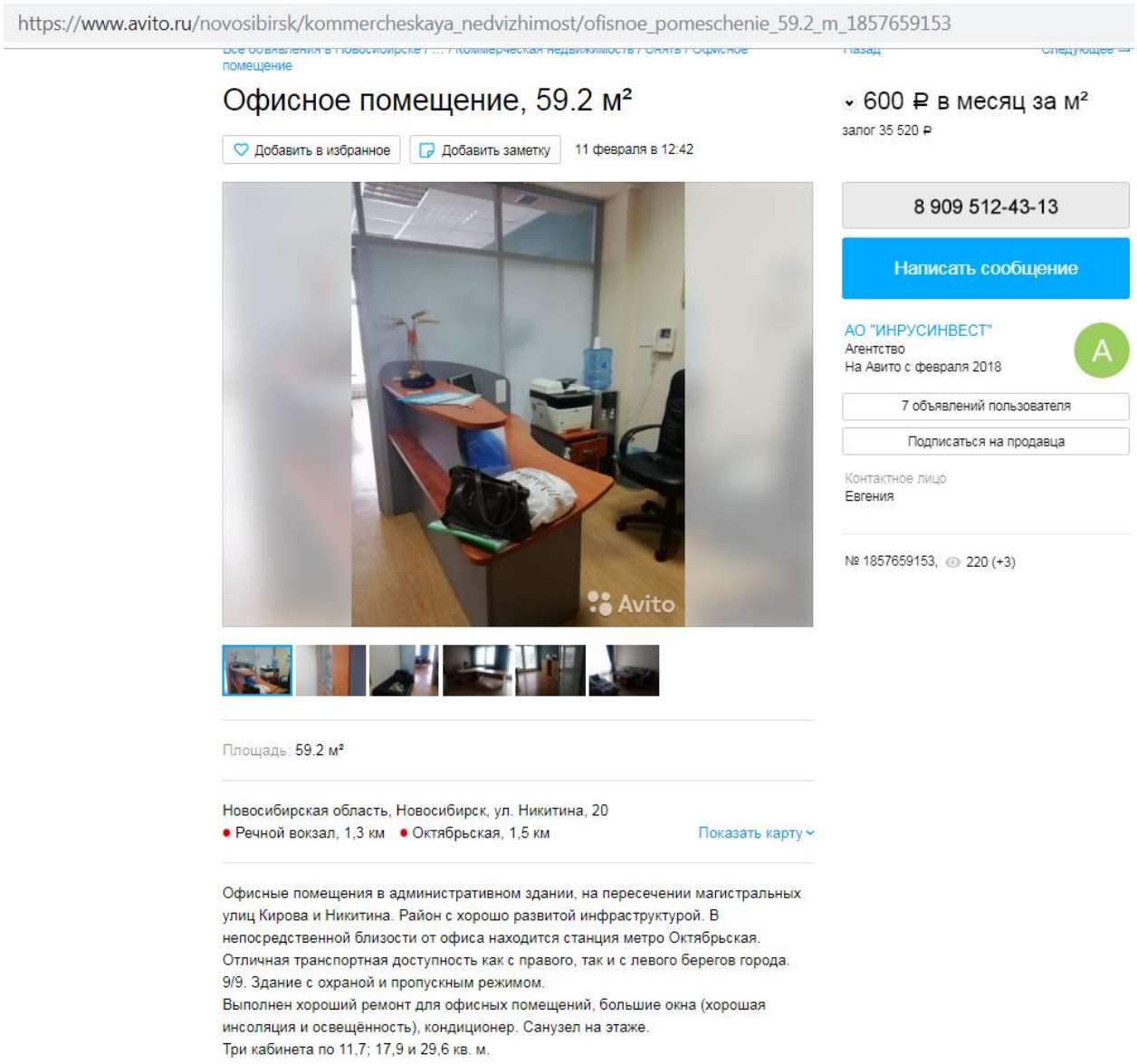
https://novosibirsk.cian.ru/sale/commercial/216538135/

Аналог 2.



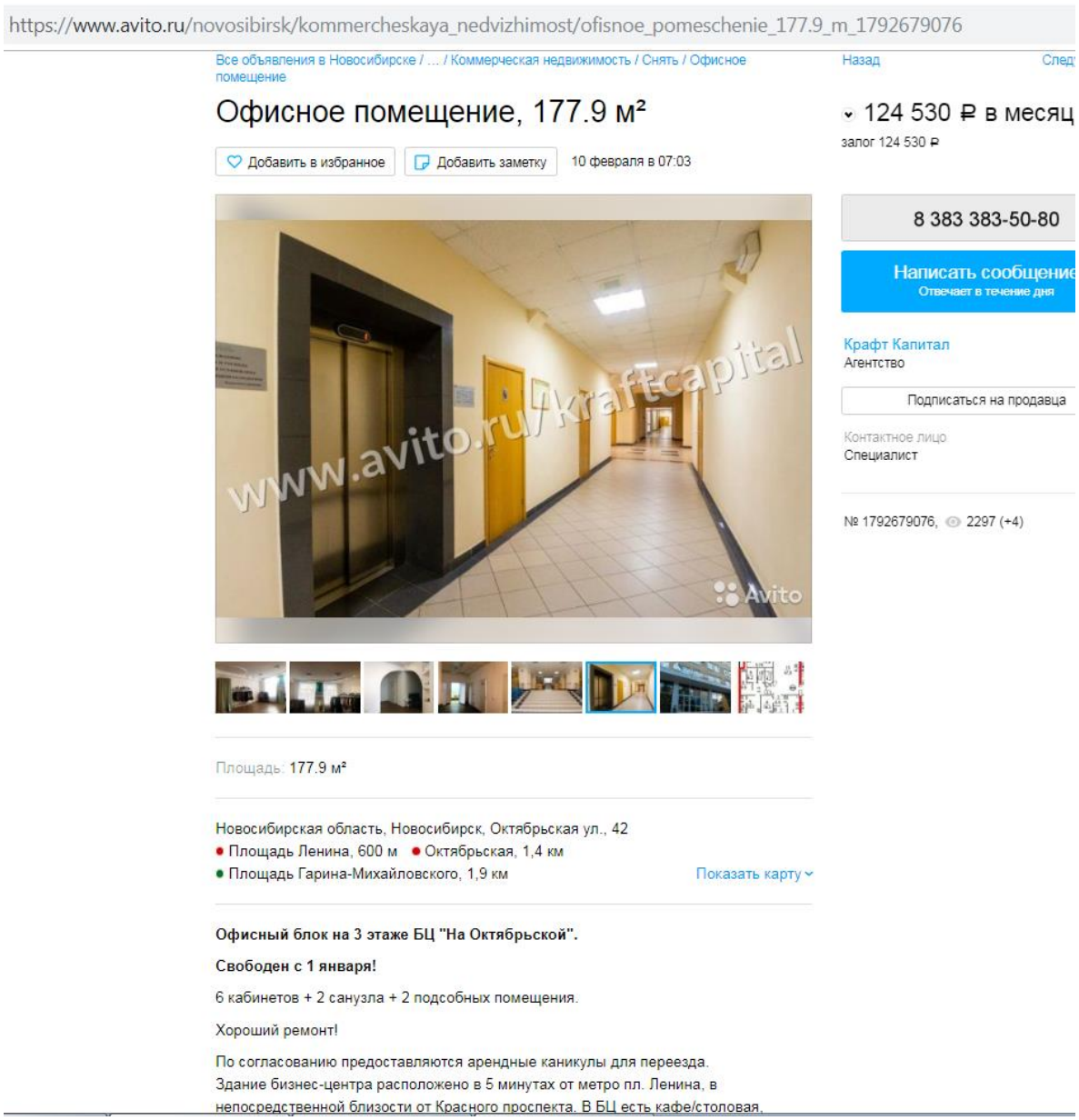
https://novosibirsk.cian.ru/rent/commercial/197855511/

Аналог 3.



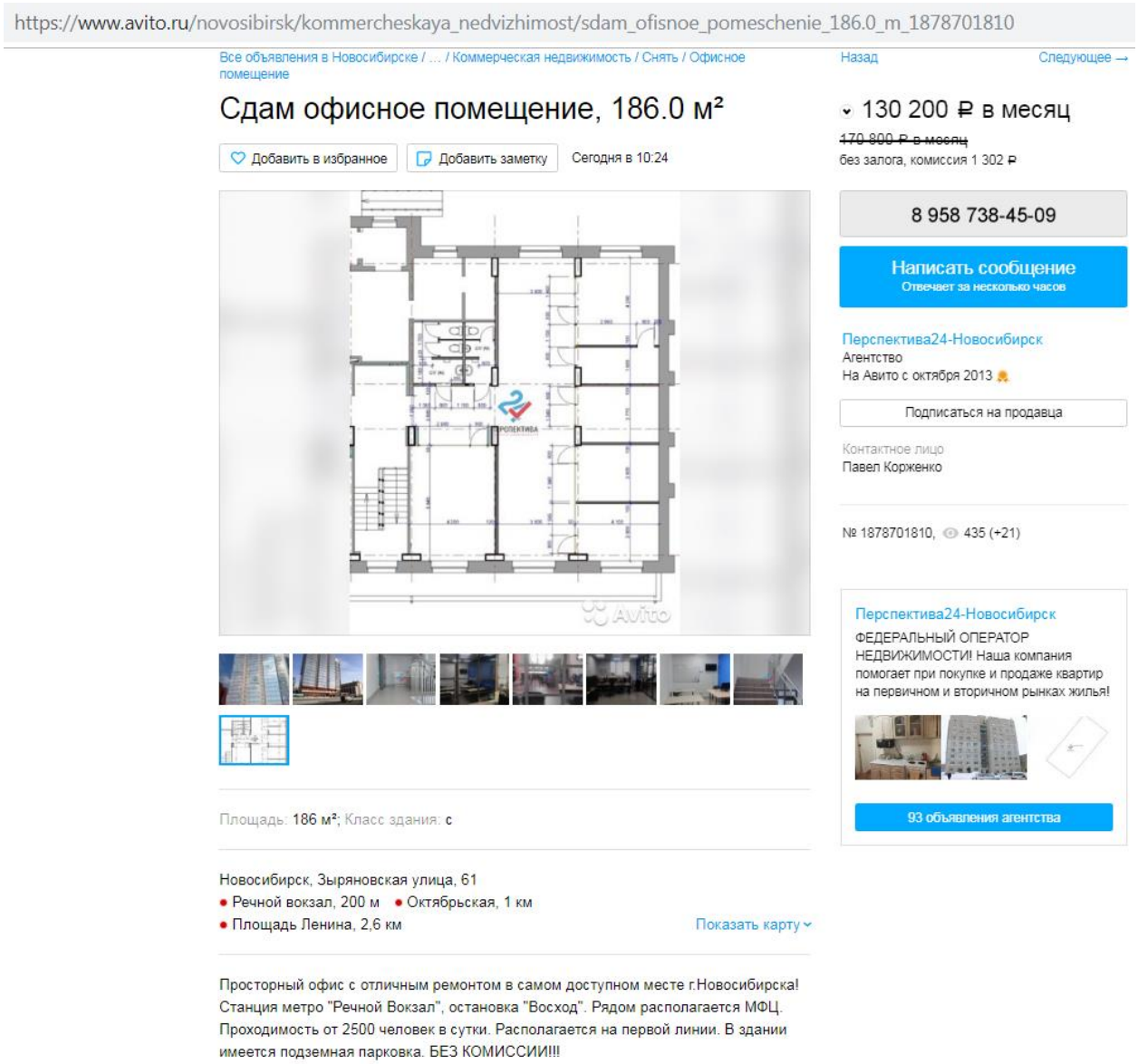
https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_59.2_m_1857659153

Аналог 4.



https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_177.9_m_1792679076

Аналог 5.



https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_186.0_m_1878701810

18 ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕНЫХ ЗАКАЗЧИКОМ