



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2016-2423/16-1

"Оценка рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 514,0 кв. м с относящимся к нему земельным участком общей площадью 210,0 кв. м с 18 позициями основных средств (согласно п. 8 Приложения №2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества № 2016-2423/16 от 26 августа 2016 года), расположенных по адресу: г. Москва, пер. Головин Малый, д. 8"

Дата оценки: 01 августа 2016 г.

Дата составления: 29 ноября 2016 г.

Заказчик: АО "Гринфилдбанк"

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Оценка"
("SRG-Appraisal")**

Москва 2016

Исполнительное резюме

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 2016-2423/16 от 26 августа 2016 г., ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки - нежилого здания общей площадью 514,0 кв. м с относящимся к нему земельным участком общей площадью 210,0 кв. м с 18 позициями основных средств (согласно п. 8 Приложения №2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества № 2016-2423/16 от 26 августа 2016 года), расположенных по адресу: г. Москва, пер. Головин Малый, д. 8.

Оценка объекта проведена по состоянию на 01.08.2016. В понимании ООО "ЭсАрДжи-Оценка" настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 2016-2423/16-1 от 29 ноября 2016 г. с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") сделан вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 01 августа 2016 г. составляет округленно¹:

85 903 000

(Восемьдесят пять миллионов девятьсот три тысячи) руб.²

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО № 1, 2, 3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7), стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,
Руководитель проектов по оценке
Департамента оценки бизнеса
ООО "ЭсАрДжи-Оценка"
("SRG-Appraisal")



И. В. Телятников

¹ Здесь и далее округлено до тысяч рублей

²Т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ), то операции по реализации объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагаются

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
4.1. Сведения о Заказчике.....	9
4.2. Сведения об исполнителе и оценщике	9
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	10
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	11
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	11
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	11
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
5.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	12
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	13
6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета	13
6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки	13
6.5. Фотографии объекта оценки.....	19
6.6. Позиционирование объекта оценки.....	22
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	23
7.1. Анализ влияния общей политической и социально–экономической обстановки в стране и регионе	23
7.1.1. Общая характеристика макроэкономической ситуации	23
7.1.2. Основные выводы по макроэкономической ситуации РФ	24
7.1.3. Тенденции и прогнозы	25
7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект	25
7.3. Анализ офисной недвижимости и особняков г. Москва.....	26
7.4. Основные выводы	41
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	43

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	46
9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	46
9.2. Обоснование выбора сравнительного подхода и метода расчета	48
9.3. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета.....	61
9.3.1. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода	61
9.3.2. Расчет величины доходов	62
9.3.3. Расчет величины расходов.....	72
9.3.4. Расчет ставки капитализации.....	73
9.3.5. Расчет стоимости методом прямой капитализации	74
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	75
11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ..	78
12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	84
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	97

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое здание общей площадью 514,0 кв. м с относящимся к нему земельным участком общей площадью 210,0 кв. м с 18 позициями основных средств (согласно п. 8 Приложения №2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества № 2016-2423/16 от 26 августа 2016 года), расположенные по адресу: г. Москва, пер. Головин Малый, д. 8.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое здание общей площадью 514,0 кв. м с относящимся к нему земельным участком общей площадью 210,0 кв. м с 18 позициями основных средств (согласно п. 8 Приложения №2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества № 2016-2423/16 от 26 августа 2016 года), расположенные по адресу: г. Москва, пер. Головин Малый, д. 8.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Правоустанавливающие документы на дату, ближайшую к дате оценки Документы кадастрового учета на дату, ближайшую к дате оценки
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность АО «Гринфилдбанк».
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрированы
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	«01» августа 2016 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	На усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке)
Результат определения стоимости	Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3, 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила СРО, в которой он состоит (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7). Оценщик является членом саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, в связи с чем применение стандартов и правил оценочной деятельности СМАО является обязательным на основании п. 3 ФСО № 3.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

1. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
2. Настоящий отчет является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Оценщик не может принять ответственность, если она возлагается кем-то другим для объявленной цели или любой другой.
3. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
4. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
5. Согласно Заданию на оценку объектом оценки является недвижимое имущество в количестве 9 позиций, основные средства в количестве 361 позиция, автотранспортные средства в количестве 3 позиций, права требования по вексельной задолженности, акции обыкновенные бездокументарные именные ПАО ТПГ «Аэссель», ипотечные сертификаты участия «Кредитный портфель», паи ЗПИФ «Земельный базовый», подробная информация о которых указана в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «26» августа 2016 года № 2016-2423/16.

В рамках данного отчета объектом оценки является нежилое здание общей площадью 514,0 кв. м с относящимся к нему земельным участком общей площадью 210,0 кв. м с 18 позициями основных средств (согласно п. 8 Приложения №2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества № 2016-2423/16 от 26 августа 2016 года), являющимися неотделимыми улучшениями объекта оценки, расположенными по адресу: г. Москва, пер. Головин Малый, д. 8.

Оценка иных позиций, указанных в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «26» августа 2016 года № 2016-2423/16, проводится в рамках других отчетов.

6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
7. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.

8. Для пересчета цен объектов-аналогов, указанных в долларах США, в рубли РФ Оценщик использовал официальный курс доллара США на дату оценки (01 августа 2016 г.³)– 67,0512 руб./долл. США.
9. В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
10. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
11. Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
12. Осмотр объекта проведен на дату, максимально близкую к дате оценки. В дальнейших расчетах Оценщик исходил из допущения, что между датой осмотра и датой оценки с объектом оценки не произошло существенных изменений, влияющих на его стоимость.

Специальные допущения

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

³https://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=01.08.2016

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Заказчиком оценки и собственником является Акционерное общество "Гринфилдбанк".

Табл. 4.1

Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество "Гринфилдбанк"
ОГРН	1027700314113
Дата присвоения ОГРН	15.10.2002
Местоположение	109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4

4.2. Сведения об исполнителе и оценщике

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal"):

Табл. 4.2

Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal")
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН	1022200911260
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	"Росгосстрах": - договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, №19/16/134/933 от 3 февраля 2016 г., страховая сумма – 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) рублей, франшиза (безусловная, по каждому страховому случаю) – не установлена, срок действия договора 12 февраля 2016 г. по 11 февраля 2017 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик, заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Табл. 4.3

Сведения об Оценщике

Фамилия Имя Отчество	Телятников Илья Вячеславович
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, адрес: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Свидетельство № 1261 (номер согласно реестру членов "СМАО") от 24 декабря 2007 г.
Место нахождения Оценщика	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 Место нахождения (юридический адрес) Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 ОГРН 1022200911260, дата присвоения ОГРН: 04.12.2002
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Сведения о страховании ответственности: Договор № 19/16/134/933 от 03 февраля 2016 г., страховая сумма 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) руб. Срок действия с 12 февраля 2016 г. по 11 февраля 2017 г. Диплом о профессиональной переподготовке: № 699413, дата выдачи: 25.10.2004, наименование учебного заведения: "Ярославский институт повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности" Московский государственный университет геодезии и картографии. Свидетельство о повышении квалификации рег. № 042-2011. Дата выдачи: октябрь 2011 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 100 5125 00 47001 902805 от 15.03.2016 г., срок действия полиса с 15.03.2016 по 14.03.2017, выдан ООО "БИН Страхование", страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.

Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 797 30 31
Почтовый адрес оценщика	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Адрес электронной почты оценщика	TelyatnikovIV@srgroup.ru
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Для проведения работ по оценке по Договору не привлекались другие специалисты.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является договор на проведение оценки № 2016-2423/16 от 26 августа 2016 г. (далее – Договор), заключенный между ООО "ЭсАрДжи-Оценка" ("SRG-Appraisal") и АО "Гринфилдбанк".

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Табл. 5.1

Общая информация об Объекте оценки

Наименование объекта недвижимости	Здание	Земельный участок	18 позиций ОС ⁴
Назначение	Нежилое	-	-
Адрес места расположения недвижимого имущества	г. Москва, пер. Головин Малый, вл. 8	г. Москва, пер. Головин Малый, вл. 8	-
Кадастровый (или условный номер)	77:01:0001088:1045	77:01:0001088:17	-
Площадь объекта, кв. м	514,0	210,0	-
Балансовая стоимость, руб.	92 390 000,00	25 194 000,00	-

Источник информации: документы Заказчика

Следующие объекты являются неотделимыми улучшениями Объекта оценки.

Табл. 5.2

Основные средства, находящиеся в помещениях здания по адресу: г. Москва, пер. Головин Малый, вл. 8

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта (адрес)	Инвентарный номер	Фактическое наличие	
			кол-во, шт.	сумма, руб.
1	Кондиционер TADILUX TRM-18H	205/604	1	57 949,15
2	Система охранно-тревожной сигнализации	211/604	1	60 406,88
3	Тепловые сети к зданию	002/1	1	114 527,24
4	Дверь металлическая входная	013/604	1	64 165,72
5	Система линий электропередач (СКС)	025/604	1	346 303,79
6	ОПС и система видеонаблюдения (к инв. № 153/3)	082/604	1	41 240,26
7	Кассовое хранилище банка	083/604	1	333 477,97
8	Дверь металлическая в депозитарий	085/604	1	29 661,02
9	Охранно-пожарная сигнализация (с системой видеонаблюдения)	153/3	1	479 439,09
10	Кондиционер TADILUX	156/604	1	23 237,29
11	Кабельная система гарантированного электропитания	157/3	1	151 567,61
12	Дверь бронированная в хранилище	16	1	49 626,44
13	Кондиционер TADILUX	171/604	1	27 550,83
14	Кондиционер TADILUX	174/604	1	24 688,98
15	Кондиционер TADILUX	176/604	1	36 754,24
16	Охранно-пожарная сигнализация	186/604	1	22 880,77
17	Система кондиционирования СНТ-07Н	189/604	1	54 389,82

Источник информации: Задание на оценку

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

На основании предоставленных данных была определена рыночная стоимость Объекта оценки. При оценке использовались сравнительный и доходный подходы, затратный подход не применялся. Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в п. 9 настоящего отчета об оценке (далее – Отчет).

Результаты, полученные при применении различных подходов, представлены в таблице ниже.

⁴ Описание представлено в Табл. 5.2

Табл. 5.3

Итоговая стоимость объекта оценки

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	96 384 289	50%	48 192 145
Доходный	75 421 130	50%	37 710 565
Затратный	Не применялся	0%	Не применялся
Итого рыночная стоимость:		-	85 902 710
Итого рыночная стоимость округленно:		-	85 903 000

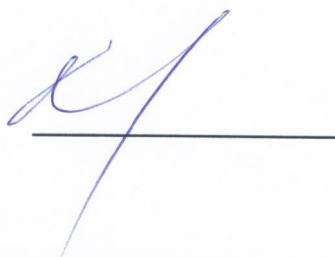
Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, по состоянию на дату оценки рыночная стоимость Объекта оценки составляет округленно:

85 903 000

(Восемьдесят пять миллионов девятьсот три тысячи) руб.⁵

Оценщик:



И. В. Телятников

5.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

⁵Т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ), то операции по реализации объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагаются

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Заказчиком предоставлены копии следующих документов:

- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/043/2016-653 от 18.02.2016;
- кадастровый паспорт здания № 77/501/16-1047212 от 19.09.2016;
- кадастровый паспорт земельного участка №77/501/16-1040634 от 16.09.2016.

6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 6.1

Сведения об обладателе прав на объект оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество "Гринфилдбанк" (АО "Гринфилдбанк")
Адрес местонахождения (юридический адрес)	109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4
ОГРН	1027700314113
Дата присвоения ОГРН	15.10.2002

Источник информации: документы Заказчика

6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/043/2016-653 от 18.02.2016, оцениваемое нежилое здание принадлежит АО "Гринфилдбанк" на праве собственности без ограничений и обременений. Таким образом, оценке подлежит право собственности.

Земельный участок также находится в собственности, но с ограничением права - запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка. Анализ влияния данного ограничения приведен в разделе 8 настоящего Отчета. Оценке подлежит право собственности на земельный участок.

6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Табл. 6.2

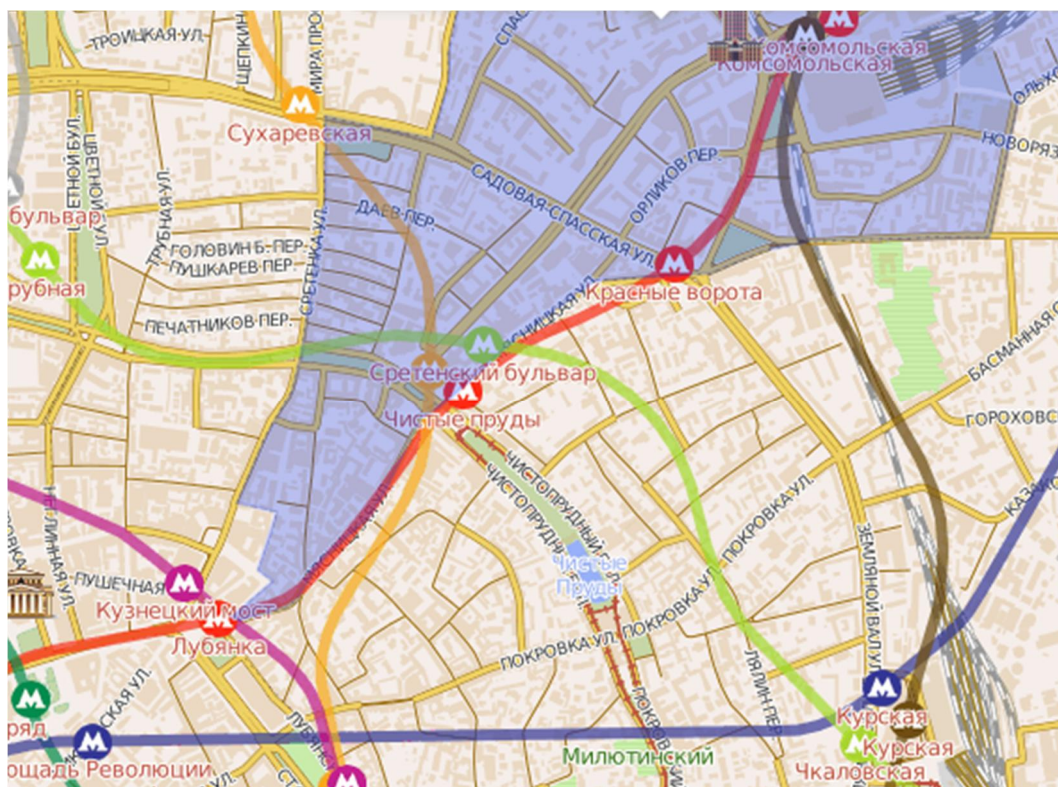
Характеристика местоположения объекта недвижимого имущества

Наименование параметра	Характеристика
Административный округ	ЦАО
Район	Красносельский
Адрес расположения	г. Москва, Малый Головин пер., д. 8
Линия застройки	Первая
Ближайшая станция метро	Сретенский бульвар
Удаленность от метро	От 5 до 9 мин. пешком
Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка

Наименование параметра	Характеристика
Транспортная доступность	Объект недвижимого имущества расположен в пределах Садового кольца, на первой линии домов пер. Малый Головин. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется развитой транспортной инфраструктурой. В непосредственной близости от объекта (5-9 минут пешком) находятся остановки общественного транспорта, а также станция "Сретенский бульвар" Люблинско-Дмитровской линии метрополитена. Подъезд к объекту недвижимого имущества осуществляется по пер. М. Головин
Социальная инфраструктура	Развита
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом недвижимого имущества располагаются проезды и тротуары
Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком	

Рисунок 6.1

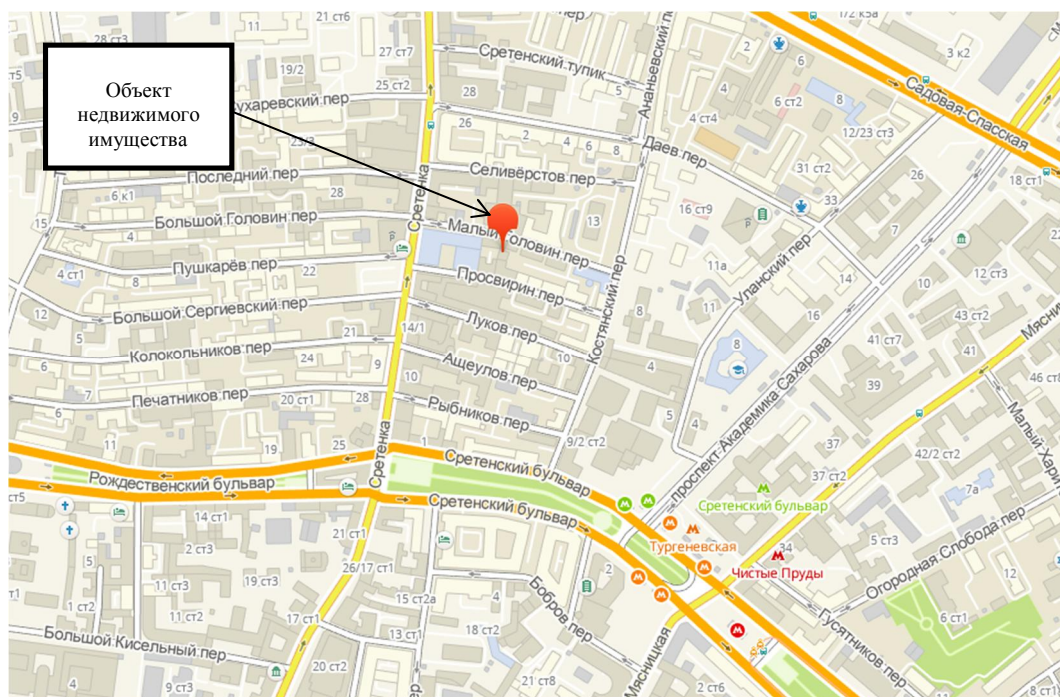
Красносельский район на карте г. Москвы



Источник информации: <http://www.moscowmap.ru/okruga/cao/krasnoselsky.html>

Рисунок 6.2

Месторасположение объекта оценки на карте г. Москвы



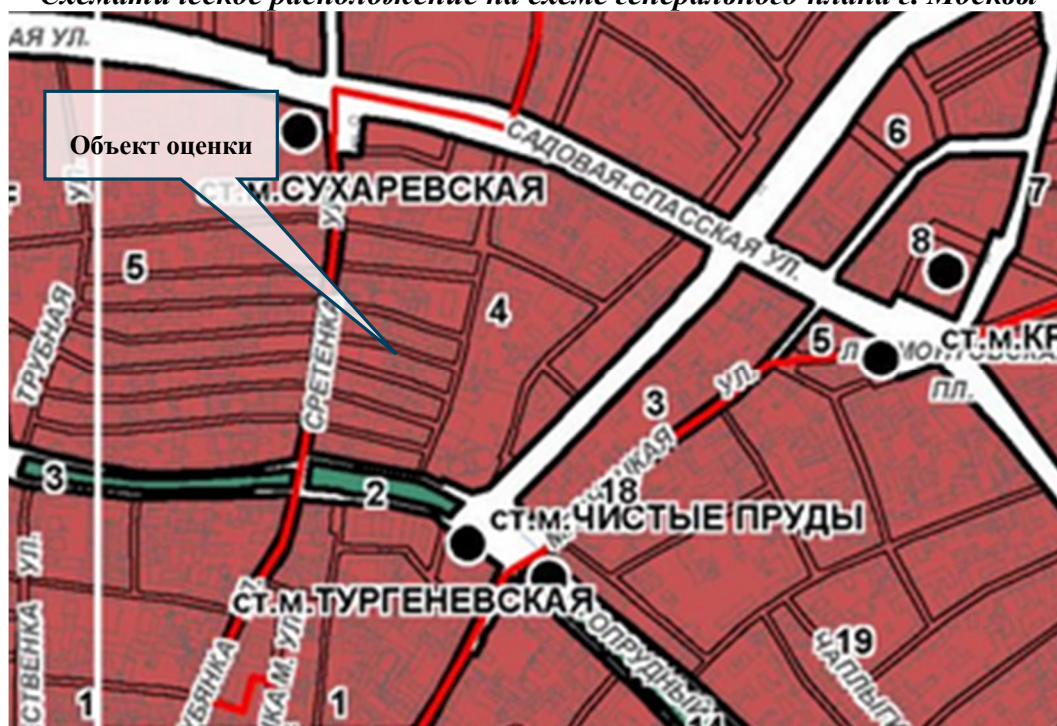
Источник информации: <http://2gis.ru>

Анализ деловой активности показал высокую концентрацию общественно-деловых объектов в районе расположения оцениваемого объекта. Основными объектами являются бизнес-центры класса «В+», «В».

Градостроительное зонирование объекта оценки

Рисунок 6.3

Схематическое расположение на схеме генерального плана г. Москвы

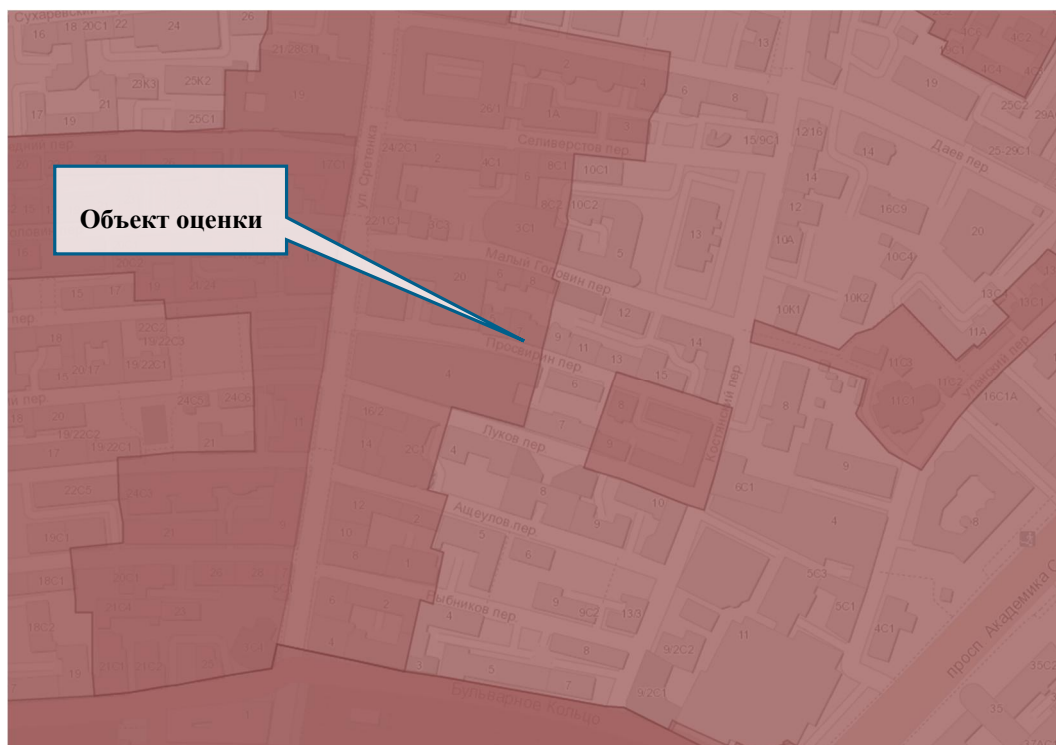


Источник информации: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

Согласно Закону города Москвы №17 от 05.05.2010 «О Генеральном плане города Москвы», оцениваемое недвижимое имущество расположено в многофункциональной общественно-деловой зоне.

Рисунок 6.4

Схематическое расположение на карте объектов культурного наследия г. Москвы



Источник информации: atlas.mos.ru

По данным портала «Электронный атлас г. Москвы», объект оценки расположен в охранной (объединенной охранной) зоне памятников истории и культуры г. Москвы.

Таким образом, вся деятельность, связанная с проведением работ по приспособлению объекта к современному использованию должна быть согласована с департаментом культурного наследия г. Москвы в установленном порядке.

Ниже представлены фотографии ближайшего окружения объекта недвижимого имущества.

Фотография 6.1

Ближайшее окружение



Источник информации: данные визуального осмотра

Преимущества и недостатки местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы, в районе Красносельский. До ближайшей станции метро "Сретенский бульвар" 500 м, что составляет около 5-9 минут пешком.

Данное месторасположение характеризуется хорошей транспортной доступностью, высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Объект оценки находится в зоне жилой и коммерческой застройки, на первой линии домов, хорошо просматривается с дороги.

Район расположения характеризуется высоким уровнем деловой активности и высокой инвестиционной привлекательностью.

Описание количественных и качественных характеристик объектов недвижимого имущества

Описание объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком. Осмотр и фотографирование объекта оценки проведены 13 сентября 2016 г. Оценщик исходит из допущения, что между датой осмотра и датой оценки с объектом оценки не произошло существенных изменений, влияющих на его стоимость.

В таблицах ниже представлены количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Определение физического износа экспертным методом

Оценщик посчитал возможным определить физический износ объекта в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 и Распоряжением от 17 декабря 1997 г. N 1374-РП, согласно которой установлены следующие критерии оценки состояния и износа:

Табл. 6.3

Общая характеристика технического состояния здания

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от стоимости воспроизводства
0...20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...11
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	Не удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93...120

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от стоимости воспроизводства
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

По состоянию на дату оценки, здание, расположенное по адресу г. Москва, Малый Головин пер., д. 8, находится в удовлетворительном состоянии.

Согласно вышеприведенной таблице удовлетворительному состоянию соответствует диапазон износа 21 - 40%. Для определения физического износа было принято среднее значение указанного диапазона. Таким образом, физический износ оцениваемого здания составил 31% $(=(21+40\%)/2)$. Эксплуатация объекта возможна.

В таблице ниже представлено описание оцениваемого строения.

Табл. 6.4

Описание оцениваемого нежилого строения

Наименование показателя	Характеристика	Источник информации
Характеристика здания		
Тип здания, в котором расположен объект оценки	Нежилое	
Общая площадь здания, кв. м	514,0	Кадастровая выписка здания
Год постройки	1878	№99/2016/7568069 от 13.09.2016
Материал стен	Кирпичные	
Этажность здания	2 (+подвал)	
Внешнее состояние здания	Удовлетворительное	Визуальный осмотр
Физический износ	31% ⁶	
Вид права на здание	Право собственности	Выписка из Единого государственного
Правообладатель	АО "Гринфилдбанк"	реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/043/2016-653 от 18.02.2016
Кадастровый (или условный номер)	77:01:0001088:1045	
Текущее использование	Банк	Визуальный осмотр
Назначение объекта	Для размещения банка	Визуальный осмотр
Характер (вид) парковки	Стихийная	Визуальный осмотр
Класс качества отделки	Стандарт	Визуальный осмотр
Планировка	Кабинетная	Визуальный осмотр
Наличие специализированного оборудования	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Визуальный осмотр
Коммуникации	Электричество - есть	Визуальный осмотр
	Центральное отопление - есть	
	Канализация - есть	
	Водоснабжение - есть	
Иная существенная информация, влияющая на стоимость объекта оценки	Не выявлена	-
Характеристика земельного участка		
Общая площадь земельного участка, кв. м	210,0	Выписка из Единого государственного
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/043/2016-653 от 18.02.2016
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для размещения банковского учреждения	
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0001088:17	Кадастровая выписка о земельном участке
Кадастровая стоимость, руб.	25 995 704,70	№99/2016/7568073 от 13.09.2016
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	123 789,07	
Текущее использование	Эксплуатация банковского учреждения	

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

⁶ Определен экспертным методом, см. Табл. 6.3

Следующие объекты являются неотделимыми улучшениями Объекта оценки.

Табл. 6.5

**Основные средства, находящиеся в помещениях здания по адресу: г. Москва, пер. Головин
Малый, вл. 8**

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта (адрес)	Инвентарный номер	Фактическое наличие	
			кол-во, шт.	сумма, руб.
1	Кондиционер TADILUX TRM-18H	205/604	1	57 949,15
2	Система охранно-тревожной сигнализации	211/604	1	60 406,88
3	Тепловые сети к зданию	002/1	1	114 527,24
4	Дверь металлическая входная	013/604	1	64 165,72
5	Система линий электропередач (СКС)	025/604	1	346 303,79
6	ОПС и система видеонаблюдения (к инв. № 153/3)	082/604	1	41 240,26
7	Кассовое хранилище банка	083/604	1	333 477,97
8	Дверь металлическая в депозитарий	085/604	1	29 661,02
9	Охранно-пожарная сигнализация (с системой видеонаблюдения)	153/3	1	479 439,09
10	Кондиционер TADILUX	156/604	1	23 237,29
11	Кабельная система гарантированного электропитания	157/3	1	151 567,61
12	Дверь бронированная в хранилище	16	1	49 626,44
13	Кондиционер TADILUX	171/604	1	27 550,83
14	Кондиционер TADILUX	174/604	1	24 688,98
15	Кондиционер TADILUX	176/604	1	36 754,24
16	Охранно-пожарная сигнализация	186/604	1	22 880,77
17	Система кондиционирования СНТ-07H	189/604	1	54 389,82

Источник информации: Задание на оценку

6.5. Фотографии объекта оценки

Ниже представлены фотографии объекта оценки.

Фотография 6.2

Фасад здания, являющегося объектом оценки



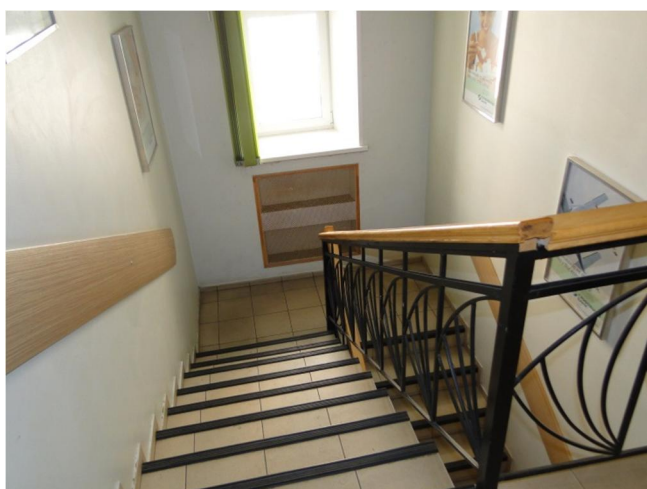
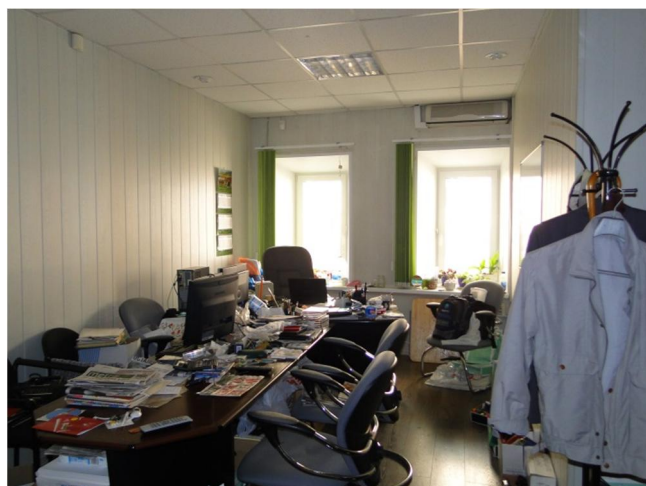


Источник информации: данные визуального осмотра

Фотография 6.3

Внутреннее помещение объекта оценки







Источник информации: данные визуального осмотра

6.6. Позиционирование объекта оценки

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- Объект оценки представляет собой нежилое здание общей площадью 514,0 кв. м с относящимся к нему земельным участком общей площадью 210,0 кв. м с 18 позициями основных средств;
- Оцениваемый объект расположен по адресу: г. Москва, пер. Головин Малый, д. 8;
- Объект оценки представляет собой офисный особняк со специализированным оборудованием под размещение банка;
- Ближайшим окружением объекта являются объекты коммерческой недвижимости и жилые дома;
- Объект недвижимого имущества расположен в пределах Садового кольца, на первой линии домов пер. Малый Головин. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется развитой транспортной инфраструктурой. В непосредственной близости от объекта (5-9 минут пешком) находятся остановки общественного транспорта, а также станция "Сретенский бульвар" Люблинско-Дмитровской линии метрополитена. Подъезд к объекту недвижимого имущества осуществляется по пер. М. Головин;
- Категория земельного участка — земли населенных пунктов; разрешенное использование — для размещения банковского учреждения;
- Физическое состояние здания характеризуется как удовлетворительное.

С учетом вышеизложенного, Объект оценки можно позиционировать в качестве офисного особняка под размещение филиала банка.

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

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики страны в настоящее время, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие рынка объекта оценки в ближайшем будущем.

7.1.1. Общая характеристика макроэкономической ситуации

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне – 0 %). Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года. Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6 % от рабочей силы. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента). После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента. Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года. Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.). Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5 процента.

Табл. 7.1

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

	2015 год		2016 год		Июнь (с искл.сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ⁷	Янв.-Июнь
	Июнь	Янв.- июнь	Май	Июнь		
ВВП ²	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ⁸	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства ⁹	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности "Строительство"	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁰	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ¹¹	-0,1	100,0 ⁶
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 ⁶	-	35730 ⁶
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁵	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ¹²	98,6 ⁷	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

Источник информации: данные Минэкономразвития России

Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности "Строительство" включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

7.1.2. Основные выводы по макроэкономической ситуации РФ

По итогам I полугодия 2016 г. основные макроэкономические показатели продемонстрировали улучшение по сравнению с прогнозными значениями. Национальная валюта укреплялась в течение II квартала текущего года. Если в начале года колебания валюты составляли около 10% относительно среднего уровня курса, то в апреле – июне колебания курса относительно среднеквартального значения (65,93 руб./долл. США) уже составляли не более 4%. Снижение волатильности рубля на фоне повышения прогнозов по ВВП, а также снижение ключевой ставки во II квартале 2016 г. до 10,5%, можно рассматривать как сигналы стабилизации экономики. Тем не менее участники инвестиционного рынка пока остаются достаточно осторожными, что и демонстрируют результаты II квартала 2016 г. По итогам I полугодия 2016 г. общий объем транзакций составил \$2,4 млрд, что в два раза превышает результаты за аналогичный период 2015 г. Однако из данного объема инвестиций на апрель – июнь пришлось только 23%, или \$547 млн. Столь низкий уровень инвестиционной активности во II квартале последний раз наблюдался в 2009 г., когда объем транзакций достиг аналогичного значения.

⁷ Оценка Минэкономразвития России

⁸ Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь - в % к декабрю предыдущего года

⁹ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды"

¹⁰ Предварительные данные

¹¹ Оценка

¹² В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

В то же время по ряду активов как в Москве, так и в регионах продолжаются переговоры по купле-продаже, что позволяет сохранить годовой прогноз на уровне \$4 млрд. Текущая экономическая ситуация и сложности с обслуживанием долговых обязательств у ряда собственников приводят к возникновению ситуаций возврата залоговых активов кредиторам. При этом объем «денежных» сделок превышает квартальные показатели объемов инвестиций за предыдущие два года – в I полугодии 2016 г. их суммарный объем составил около \$1,3 млрд.

Доля инвестиционных сделок на рынке жилья в минувшем квартале выросла до рекордных значений и составила 45%, что объясняется высокой ликвидностью объектов данного сегмента по сравнению с коммерческой недвижимостью. В частности, среди крупнейших транзакций стоит отметить приобретение АИЖК апартментов в проекте MatchPoint.

Наиболее востребованным и активным на инвестиционном рынке традиционно остается офисный сегмент. По итогам I полугодия 2016 г. на него пришлось 88% от общего объема инвестиций, или \$2,1 млрд. Годом ранее доля офисного сегмента в объеме инвестиций первого полугодия составляла 44% (\$514 млн). Наиболее крупными активами, сменившими собственников за анализируемый период, стали башни ММДЦ «Москва-Сити» – «Евразия» и «Эволюция» – и бизнес-центр «Президент Плаза». Торговый сегмент, несмотря на наличие на рынке интересных активов, предлагаемых на продажу, пока остается не столь активным с точки зрения инвестиций. В общем объеме его доля не превышает 1%. Текущая стабилизация рынка и укрепление рубля постепенно выравнивают ситуацию в этом сегменте. Если еще год назад потенциальные покупатели с трудом могли проанализировать будущий доход от проекта из-за сложности прогнозирования арендного денежного потока, с одной стороны, и неопределенности пула арендаторов на фоне высокой ротации в ТЦ с другой стороны, то сейчас ситуация постепенно проясняется в условиях новых реалий.

7.1.3. Тенденции и прогнозы

Текущая стабилизация основных макроэкономических факторов может оказать положительное влияние на российский инвестиционный рынок. При этом российский капитал продолжит доминировать на рынке. В то же время нельзя не отметить текущий процесс перехода объектов недвижимости во владение банков в связи с неисполнением долговых обязательств текущими собственниками. Масштабы этого процесса будут определяться способностью собственника исправить ситуацию в проекте и настроением финансовых структур идти на компромиссы. В случаях, где собственники смогут улучшить ситуацию, банки, вероятнее всего, будут применять более гибкий подход при обсуждении реструктуризации долга. Однако нельзя исключать того, что подобный процесс затронет не все проблемные активы, и в результате банковские структуры могут стать более активными игроками рынка недвижимости, выступая не только кредиторами, но и собственниками крупных столичных объектов, и, возможно, формируя свой собственный пул активов для дальнейшей продажи. По мере стабилизации валютных курсов и нефтяных цен ожидается активизация рынка и как рост числа транзакций, так и возобновление переговоров по активам, находящимся в экспозиции. Ожидается сохранение фокуса инвесторов на высококачественные и ликвидные объекты со стабилизированным доходом и понятными долгосрочными договорами аренды.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

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

С учетом выводов раздела 6.6 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок офисной недвижимости, рынок особняков в ЦАО г. Москвы, в которых возможна организация банковского офиса, рынок уже готовых помещений и зданий под офис банка с учетом оборудования.

7.3. Анализ офисной недвижимости и особняков г. Москва

Общая информация

Особняки — это особый сегмент на рынке офисной недвижимости из-за специфического позиционирования, особенностей планировки, наличия собственных потребителей, а также местоположения. Цель арендаторов и покупателей особняков-офисов — подчеркнуть свой статус, при этом обзавестись отдельным офисом. К тому же многие рассматривают особняки как инвестиционные.

Сегодня офисный особняк — объект офисного назначения, площадь которого не превышает 6 000 квадратных метров. Обычно подобные объекты располагаются в центре столицы, в пределах Бульварного кольца. Такие объекты преимущественно сконцентрированы в районах станций метро «Чистые пруды», «Кропоткинская», «Китай-город», «Белорусская».

Особняки — штучный товар, на который существует особый спрос. Это позволяет отнести его к сегменту *luxury*, который имеет ряд преимуществ по сравнению с обычными офисами. Как правило, этот формат адресован банкам, посольствам, финансовым корпорациям, нефтяным структурам, госструктурам, представительствам торговых компаний. Иногда размещение офиса в таком помещении связано не только со сферой работы, но и с индивидуальными предпочтениями.

Обычно, особняки-офисы не относят к какому-либо классу и на это есть ряд причин. Во-первых, месторасположение особняков зачастую приравнивает их к объектам премиум-класса. Однако вместе с этим особняки имеют ряд особенностей, которые затрудняют классификацию особняков наряду с современными офисными комплексами. К примеру, они не всегда имеют парковку, профессионально управляющую компанию, вертикальные коммуникации и т.д. Причем офисы-особняки могут соответствовать с точки зрения потребительского, а также инженерного качества наиболее высоким требованиям, которые предъявляются к современным офисным зданиям. Однако на рынке особняков преобладает класс В, В+ и А. При этом к классу А относят объекты, которые обладают премиум-отделкой, расположением на наиболее престижных улицах и проспектах ЦАО г. Москвы и имеют встроенный паркинг.

Есть у данного формата и другие особенности. Например, эксперты отмечают неэффективность особняков с точки зрения соотношения полезной площади и общей. Из-за того что такие объекты зачастую являются памятниками архитектуры, где нельзя делать изменения, высок коэффициент потерь ценных квадратов. В то же время недостаток компенсируется прекрасным расположением в центре города.

Предложение

Большая часть городских особняков расположена в районах Хамовники (преимущественно в зоне Пречистенки и Остоженки, а также рядом со станцией метро «Парк Культуры») - 36%, Арбат - 19%, Басманный (переулки в районе Чистых прудов) – 11%. Данное распределение логично вытекает из исторической застройки, к тому же сыграли свою роль и центральное географическое положение, и развитая инфраструктура, и близость к таким знаковым объектам как Кремль, храм Христа Спасителя, Чистые Пруды и пр.

Сегодня офисные особняки встречаются на рынке не так часто, но при этом формат пользуется спросом как у арендаторов, так и у покупателей. Львиную долю предложения составляют объекты, построенные в XVII–XIX вв. в центральной части Москвы. Такие здания становятся пригодными для сдачи в аренду только после масштабной реконструкции.

Есть на рынке и новые особняки, но их доля не превышает 1%. Столь низкий интерес девелоперов можно объяснить нежеланием строить более сложные проекты.

Объем предложения особняков не превышает 1 млн кв. м. По подсчетам аналитиков NAI Bescar, доля таких объектов в общем объеме офисного предложения в столице составляет 15–20%. С учетом ограничения строительства в историческом центре города можно предположить, что перечень расширится преимущественно за счет реконструкции старых зданий.

По данным компании Blackwood, в настоящее время в Москве насчитывается порядка 600 особняков совокупным объемом 600–800 тыс. кв. м, используемых по коммерческому назначению.

«Объем рынка офисных особняков ограничен, так как его основу составляют исторические здания в центре Москвы, при этом появление новых объектов на рынке происходит крайне редко. На начало марта 2016 года на территории Москвы в продаже находится порядка 300 особняков, при этом 250 из них сосредоточено в ЦАО общей площадью 283,4 тыс. кв.м.

За последний год объем предложения на рынке особняков ЦАО вырос примерно на 20%, что обусловлено желанием собственников продать непрофильные активы.

Рисунок 7.1

Структура предложения особняков по районам ЦАО по их количеству, март 2016 года, %



Источник: данные компании Blackwood

Источник информации: www.blackwood.ru/

В территориальном разрезе ЦАО по количеству особняков в предложении лидирует Басманный район, на долю которого на март 2016 г. приходится порядка 16% от общего числа особняков на рынке Москвы.

Средняя площадь особняка на рынке ЦАО составляет порядка 1 100 кв. м, при этом более половины предложения особняков приходится на здания площадью до 1 000 кв. м.

За счет своего центрального местоположения особняки относят к классу premium офисной недвижимости. Зачастую офисный особняк приобретают под представительский офис крупной компании, под здание банка или посольства. Также приобретение особняка может быть интересно с точки зрения инвестиций.

На сегодняшний день на рынке офисной недвижимости довольно мало предложений по аренде офисных особняков, так как их или арендуют полностью или покупают в собственность. Арендные ставки для особняков-офисов варьируются от 360 до 1 500 долларов за квадратный метр в год. Следует отметить, что стоимость аренды сильно зависит от состояния особняка. Для сравнения средняя стоимость аренды офисов класса А составляет 825 долларов за квадратный метр в год, а класса В – 480 долларов за квадратный метр в год.

Стоимость аренды офисов в профессиональных бизнес-центрах с похожим местоположением на 15 – 20 процентов превышает стоимость аренды в офисных особняках. Исключение — это объекты, имеющие очень дорогую отделку или уникальное месторасположение. Разница в стоимости зависит от наличия в бизнес-центре таких объектов инфраструктуры, как столовая, химчистка, банкомат, а также более качественных инженерных коммуникаций и профессиональной управляющей компании. Однако для арендаторов особняков эксплуатационные расходы в расчете на один квадратный метр существенно выше, чем в бизнес-центрах, так как общие расходы нельзя распределить на нескольких арендаторов и «эффект масштаба» пропадает.

Следует отметить, что уровень предложения офисных особняков в настоящее время сильно ограничен, так как подавляющее большинство этих объектов — это проекты реконструкции и крайне редко новые построенные объекты. Относительно объема предложения классических объектов класса А и В, который составляет 12 000 000 квадратных метров, объем предложения офисов-особняков составляет 800 000 квадратных метров. Причем учитывая, что строительство в центре Москвы ограничено, то предложение офисных особняков будет расширяться в основном за счет реконструкции старых особняков.

Спрос

Востребованными сегодня остаются московские особняки под реконструкцию, расположенные внутри Садового кольца, а также в Западном и Юго-Западном округах столицы, по цене до \$3 тыс. за кв. м. Однако таких вариантов на рынке сейчас практически нет. Имеющиеся предложения оцениваются не менее чем в \$5 тыс. за кв. м. Сделки по особнякам отличаются длительностью подготовки торга — поиск подходящих вариантов и переговоры могут вестись годами.

Особняки арендуют или покупают в основном небольшие компании, также их используют для размещения представительств крупных организаций, которые должны соответствовать повышенным требованиям безопасности и не желают, чтобы офисное пространство занимали другие арендаторы. Довольно часто компании приобретают особняки для того, чтобы разместить в них свой главный офис или дом приема, для обеспечения своей организации определенного имиджа. Так, в особняках можно организовать дополнительное пространство для переговоров, встреч, а также комнат отдыха. Обычно особняками интересуются банки, финансовые структуры, филиалы сырьевых и энергетических компаний, иностранные посольства, а также государственные организации. Иногда офисы или представительства российских и зарубежных фирм открывают в отдельно стоящем здании с собственной охраняемой территорией, так как это является многолетней корпоративной традицией.

Отдельно следует отметить исторические особняки, которые обычно отличаются богатой историей. Их зачастую занимают некоммерческие организации и государственные структуры. К таким особнякам относятся Доходные дома Бахрушина, Особняк Трубецких-Бове, Доходный Дом З.А. Перцовой, Флигель Особняка Терентьева.

Также особняки приобретают, чтобы реконструировать и в дальнейшем сдавать в аренду. Реконструкция особняков проходит в соответствии с техническими требованиями, которые предъявляются к бизнес-центрам класса А и В+.

Многих девелоперов стали интересовать объекты-раритеты, а не площадки в центре, где можно снести старые постройки и возвести на их месте как можно больше новостроя. Появилась категория девелоперов, которые расценивают приобретение исторических зданий с их последующей реконструкцией и реставрацией как привлекательный способ для инвестиций. Самые активные игроки в Москве — компании «Галс-Девелопмент», Vesper, KR Properties.

Вакантность

Табл. 7.2

Анализ недозагрузки офисного сектора ЦДР и района Садового кольца

Источник	Уровень недозагрузки, %	Ссылка
Naibecar. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 2 кв. 2016 г.	10,9%	http://naibecar.com/research/
Colliers. Москва офисная недвижимость 1 полугодие 2016 г.	12,6%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/h1/office_market_report_moscow_h1_2016_rus.pdf?la=ru-RU
JLL. Рынок офисной недвижимости Москвы, 2 квартал 2016 года	13,2%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/h1/office_market_report_moscow_h1_2016_rus.pdf?la=ru-RU
JLL. Рынок офисной недвижимости Москвы, 1 полугодие 2016 года	11,3%	https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/597/documents/ru/2016h1kofficemarketreportruspdf-3956.pdf

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Как правило, офисные особняки сдаются на долгосрочный период – от 3-х лет, а средний срок экспозиции офисных особняков г. Москвы составляет 3 месяца¹³.

Ставка капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Согласно данным консалтинговой компании KnightFrank ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы составляет 9,50- 10,50%.

Табл. 7.3

Анализ ставок капитализации

Источник	Значение ставок капитализации, %		
	мин. значение	макс. значение	среднее значение
KnightFrank. Рынок инвестиций в недвижимость России, 1 полугодие 2016 года	9,50%	10,50%	10,00%

Источник информации: <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/599/documents/ru/investmscrush12016-4033.pdf>

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Суммарная стоимость особняков, выставленных на продажу только в центре Москвы, оценивается в 1,35 млрд. долл. Это сопоставимо со средним ежегодным оборотом в сегменте премиальных новостроек столицы, подсчитали специально для "РБК-Недвижимости" в консалтинговом агентстве IntermarkSavills. Вместе с тем на рынке мало предложений на продажу, которые устраивали бы покупателей и по цене, и по потребительским характеристикам.

По данным на март 2016 года, средняя цена предложения на рынке особняков ЦАО составляет 539,5 тыс. руб./кв. м, что почти на 20% меньше, чем в мае 2015 года, и это отчасти обусловлено ростом курса доллара по отношению к рублю за данный период. При этом цены предложений на особняки на рынке варьируются в диапазоне 80 – 3 900 тыс. руб./кв. м в зависимости от качества объекта и его расположения. Стоит отметить, что цены реальных сделок значительно ниже цен предложения на рынке.

На рынке офисной недвижимости свободных особняков мало, поскольку преимущественно их арендуют целиком либо приобретают в собственность. Ставки могут превышать среднерыночные показатели. Согласно информации NAI Bescar, минимальная ставка составляет 12–15 тыс. руб./кв. м/год. В основном офисные особняки предлагаются с отделкой. В центре города встречаются и частично меблированные объекты.

¹³<http://www.cre.ru/rus/analytics/70/1/36004/>

Если сравнить арендные ставки и затраты на эксплуатацию офисного особняка и современного бизнес-центра, расположенных в одном и том же месте и относящихся к одному классу, то в БЦ арендные ставки будут на 15–20% выше.

Стоимость аренды офисов, расположенных в особняках зависит от множества факторов: на цену влияют планировка, месторасположение, наличие парковочных мест, инженерные коммуникации.

Предложений аренды в этом сегменте не так уж и много, как правило, офисные особняки арендуют целиком или покупают в собственность, что бывает чаще. Разброс цен колеблется в диапазоне от 15 000 до 100 000 руб./кв. м в год. Ставки аренды особняков меньше на 15-20 %, чем стоимость аренды в бизнес-центрах с таким же месторасположением. Это обусловлено наличием в профессиональных офисных центрах инфраструктуры.

Средняя цена продажи 1 кв. м в особняках в черте Садового кольца может составлять от 150 000 до 800 000 руб./кв. м, но существуют предложения и в премиум-сегменте, где цена может достигать до 1 600 000 – 2 400 000 руб./кв. м.

По мнению экспертов, с каждым годом спрос на особняки устойчивый, т. к. это эксклюзивный товар, а для потенциальных клиентов такой недвижимости важны престиж, определенная конфиденциальность. Довольно часто, покупатели такого рода товара готовы платить цену значительно выше рыночной.

Сегмент особняков под размещение филиалов банков имеет свою специфику - как конструктивную, так и планировочную, присущую только финансовым организациям. Помимо операционного зала и касс, где происходит работа с посетителями, банковские помещения должны быть оборудованы депозитными хранилищами с ячейками и другим специализированным оборудованием.

Банковские помещения стараются расположить на первой линии домов - для удобства клиентов и для удобства подъезда инкассаторской машины. Индивидуальный въезд для инкассаторских машин и бокс для разгрузки - это также необходимые требования к помещению, предъявляемые банком.

Технические требования банков и нормативы ЦБ усложняют задачу перестройки какого-либо уже существующего помещения под банковские нужды. Трудно, а часто и невозможно встроить денежное хранилище или еще какой-нибудь специализированный объект в рабочее здание, соблюдая нормы шумоизоляции и дымоудаления. Поэтому все чаще банки инвестируют собственное строительство зданий и уже на этапе застройки принимают во внимание все необходимые детали, соблюдая требования ЦБ России.

Банки, как правило, строят здания "под себя" либо арендуют объекты, владельцами которых были другие банки, по тем или иным причинам прекратившие активную деятельность. Ни один девелопер не станет строить банковское здание, не имея жестких гарантий от конкретного банка по поводу обязательств его будущей аренды.

В связи с расширением числа розничных кредитных продуктов, активизацией работы с физическими лицами многие московские банки расширяют сеть филиалов и отделений, а значит, актуальным становится вопрос достаточного количества помещений. Это вынуждает банки активно включаться в строительный процесс и инвестировать создание собственных зданий.

В результате анализа рынка особняков под размещение филиалов банков, были выявлены следующие цены предложений:

Диапазон предложения по продаже особняков класса "В" под размещение филиалов банков составляет 239 000 – 368 000 руб./кв. м (с учетом НДС).

Арендные ставки в особняках класса "В" под размещение филиалов банков находятся в диапазоне 18 000 - 34 000 руб./кв. м/год (с учетом НДС).

Ниже представлена репрезентативная выборка предложений продажи и аренды особняков под размещение филиалов банков в г. Москве, сопоставимых с объектом оценки по местоположению, назначению, текущему использованию и наличию специализированного оборудования.

Табл. 7.4

Цена предложений продажи особняков

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты №1	№2	№3	№4	№5	№6	№7
Состав передаваемых прав	Вид права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Вид права на земельный участок	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Красносельский	Тверской	Тверской	Замоскворечье	Басманный	Красносельский	Мещанский
	Адрес расположения	г. Москва, пер. Уланский, д. 13, стр. 1	г. Москва, Долгоруковская ул., д. 9	г. Москва, Сытинский пер., д. 3, стр. 1	г. Москва, ул. Садовническая, д. 70, стр. 2	г. Москва, ул. Бауманская, д. 21	г. Москва, Красноворотский пр-д	г. Москва, пр-т Мира, д. 20, корп. 2
	Ближайшая станция метро	м. "Сретенский бульвар"	м. "Новослободская"	м. "Пушкинская"	м. "Новокузнецкая"	м. "Бауманская"	м. "Красные ворота"	м. "Проспект мира"
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Расположение относительно красной линии	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	2-я линия домов	1-я линия домов
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
	Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Физические характеристики	Класс объекта недвижимости	"В"	"В"	"В"	"В"	"В"	"В"	"В"
	Общая площадь , кв. м	2 005,00	3 188,00	814,30	650,00	879,70	950,00	790,00
	Общая площадь земельного участка, кв. м	540,00	797,00	303,00	325,00	445,00	300,00	325,00
	Обеспеченность земельным участком	0,27	0,25	0,37	0,50	0,51	0,32	0,41
	Этажность	4 (+мансарда, 2 подземных этажа)	6	2 (+цоколь, мансарда)	2	3 (+подвал, мансарда)	4	3 (+подвал)
	Класс качества отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Состояние отделки / физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты						
		№1	№2	№3	№4	№5	№6	№7
	здания / помещения							
	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Наличие специализированного оборудования	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий
Экономические характеристики	Назначение объекта	Для размещения банка	Для размещения банка	Для размещения банка	Для размещения банка	Для размещения банка	Для размещения банка	Для размещения банка
	Текущее использование	Банк	Банк	Банк	Банк	Банк	Банк	Банк
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	730 000 000	1 000 000 000	230 000 000	195 000 000	250 000 000	227 220 000	290 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	364 090	313 676	282 451	300 000	284 188	239 179	367 089
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://www.cian.ru/sale/commercial/148781075/	http://www.cian.ru/sale/commercial/147368716/	http://www.agentstvo.net/nedvizhimost/com/arenda-com-nedvizhimosti/arenda-com-nedvizhimosti_2593.html	http://www.cian.ru/sale/commercial/147304557/	http://www.mpmgroup.ru/site.xp/051050051.html	http://zдание.info/2385/2469/object/1866	http://www.4estate.ru/prodaja/10877/
	Контактные данные	тел. 8 (965) 289-18-88	тел. 8 (495) 589-47-44 , 8 (917) 511-90-64	тел. 8 (495) 921-03-65	тел. 8 (495) 994-01-13 , 8 (495) 994-01-14	тел. 8 (495) 980-59-34, 8 (495) 945-44-30	тел. 8 (495) 988-52-07	тел. 8 (499) 263-00-65

Табл. 7.5

Цена предложений аренды особняков

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты							
		№1	№2	№3	№4	№5	№6	№7	№8
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	#ССЫЛКА!	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Мещанский	Тверской	Замоскворечье	Мещанский	Мещанский	Мещанский	Тверской	Мещанский
	Адрес расположения	г. Москва, пр-т Мира	г. Москва, Долгоруковская ул., д. 9	г. Москва, 1-й Монетчиковский пер., д. 3, стр. 1	г. Москва, пер. Б. Головин, д. 23	г. Москва, пер. Васнецова	г. Москва, Петровский б-р	г. Москва, пер. 1-й Колобовский	г. Москва, ул. Троицкая, д. 7, стр. 4
	Ближайшая станция метро	м. Проспект мира	м. "Новослободская"	м. "Добрынинская"	м. Сухаревская	м. Сухаревская	м. Трубная	м. Трубная	м. "Цветной бульвар"
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты							
		№1	№2	№3	№4	№5	№6	№7	№8
Физические характеристики	Линия застройки	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
	Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Класс объекта недвижимости	"В"	"В"	"В"	"В"	"В"	"В"	"В"	"В"
	Общая площадь объекта, кв.м	800,0	3 188,00	600,00	762,5	590,0	828,0	413,0	1 260,0
	Арендпригодная площадь объекта, кв. м	800,0	3 188,0	600,0	762,5	590,0	828,0	413,0	1 260,0
	Этажность	4 (+мансарда, 2 подземных этажа)	6	2 (+цоколь, мансарда)	2	3 (+подвал, мансарда)	2 (+цоколь)	2 (+цоколь, мансарда)	3 (+цоколь, мансарда)
	Класс качества отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Состояние отделки / физическое состояние здания / помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Экономические характеристики	Наличие специализированного оборудования	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий
	Назначение объекта	Для размещения банка	Для размещения банка	Для размещения банка	Для размещения банка	Для размещения банка	Для размещения банка	Для размещения банка	Для размещения банка
	Текущее использование	Банк	Банк	Банк	Банк	Банк	Банк	Банк	Банк
	Структура арендной ставки	С учетом коммунальных платежей. С учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей. С учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей. С учетом эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей. С учетом эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей. С учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей. Без учета эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей. Без учета эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей. С учетом эксплуатационных расходов
		33 125	30 000	-	22 000	18 000	23 468	-	-
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	33 125	30 000	-	22 000	18 000	23 468	-	-
	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	28 072	25 424	26 000	18 644	15 254	19 888	25 000	25 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://rent21.ru/ofisnaya-nedvizhimost/1108	http://sa-realty.ru/content/view/1195/	http://www.cian.ru/rent-commercial/147410884/	http://sa-realty.ru/content/view/789/	http://rent21.ru/ofisnaya-nedvizhimost/4351	http://www.4estate.ru/arenda/48269/	http://rent21.ru/ofisnaya-nedvizhimost/1033	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=140851
	Контактные данные	тел. 8 (495) 135-10-11	тел. 8 (495) 505-04-52	тел. 8 (495) 776-75-79, 8 (919) 104-06-60	тел. 8 (495) 505-04-52	тел. 8 (495) 135-10-11	тел. 8 (499) 263-00-65	тел. 8 (495) 135-10-11	тел. 8 (965) 329-46-94, 8 (495) 369-33-49 доб.206

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение с приведением интервалов значений этих факторов

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

Состав передаваемых прав

Вид права на улучшения

Корректировка учитывает разницу в правах, оформленных на улучшения, расположенные на земельных участках. Стоимость объектов на праве собственности выше, чем стоимость объектов на праве аренды.

Вид права на земельный участок

Корректировка связана с разницей в правах на земельный участок. Применяется в условиях различия в правах на земельный участок для аналога и объекта оценки. Так, стоимость земельных участков, оформленных на праве собственности, выше, чем стоимость земельных участков, оформленных на праве аренды.

Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Скидка на уторговывание определена на основании "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД №18 2016 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков").

Табл. 7.6

Показатель	Корректировка на торг		
	Значение корректировки на торг, %		
	минимальное	максимальное	среднее
Скидка на уторговывание цен предложений офисных объектов	-12,00%	-17,00%	-14,50%
Скидка на уторговывание арендных ставок офисных объектов	-9,00%	-13,00%	-11,00%

Источник информации: "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 18, 2016 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

Анализ характеристик местоположения

В ходе проведения анализа месторасположения Оценщиком было выявлено, что стоимость офисной недвижимости зависит от адреса расположения, административного округа и района. Важным ценообразующим фактором является удаленность от метро. Кроме того, стоимость офисных объектов чувствительна к таким факторам как линия застройки и типичное использование близлежащих объектов недвижимости.

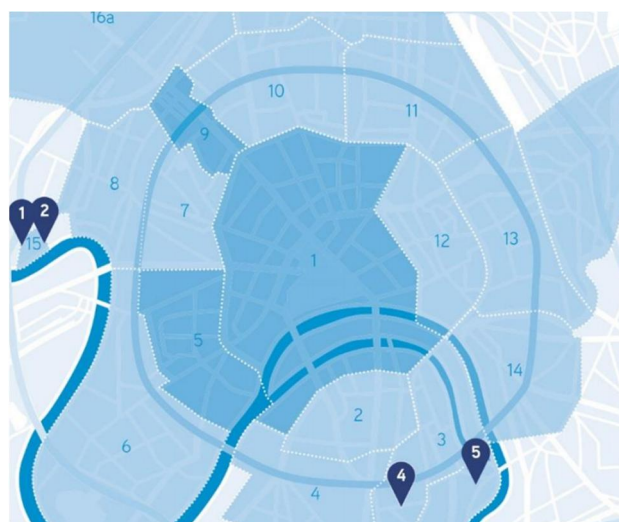
Административный округ

На основании анализа рынка, было установлено, что расположение объекта в Центральном административном округе существенно повышает его стоимость. То есть, для помещений расположенных в ЦАО, при прочих равных условиях, цена единицы площади выше, чем цена единицы площади помещений, расположенных в других округах столицы.

Район

Согласно данным консалтинговой компании ColliersInternationalGroupInc. арендные ставки объектов офисного назначения зависят от района расположения внутри административного округа.

Расположение районов внутри ЦАО



Источник информации: <http://www.colliers.com>

Так, для районов № 2-4, 6-8, 10-14 арендные ставки наблюдаются на одном уровне, в то время как районы № 1, 5, 9 имеют премиальное расположение, соответственно, и уровень ставок в этих районах выше.

Удаленность от станции метро

Корректировка на удаленность от станций метрополитена вводится, если расстояние от станции до объектов различается более чем на 5 минут пешком. Информация на удаленность получена из данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на удаленность от станций метрополитена для офисной недвижимости.

Табл. 7.7

Корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро до объекта	Значение	Источник информации
до 5 мин. пешком	0,00%	
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)	-3,63%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-8,07%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-11,23%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)	-14,36%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo#s=1

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Расчет корректировки на удаленность от станции метро приведен в таблице ниже.

Табл. 7.8

Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объекта-аналога				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	3,77%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 9 мин. пешком	-3,63%	0,00%	4,83%	8,56%	12,53%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	-4,61%	0,00%	3,56%	7,34%
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	-7,89%	-3,44%	0,00%	3,65%
от 20 мин. пешком	-14,36%	-11,13%	-6,84%	-3,53%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Линия застройки

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что расположение объектов офисного назначения относительно красной линии влияет на величину их стоимости. Так, например, объекты, расположенные на первой линии, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными внутри квартала. Корректировка на расположение относительно красной линии была рассчитана методом парных продаж. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Табл. 7.9

Расчет корректировки на линию расположения

Характеристики (элементы сравнения)	Пара аналогов 1		Пара аналогов 2		Пара аналогов 3	
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Адрес местоположения	г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 51, к. 1	г. Москва, Бескудниковский б-р	г. Москва, ул. Тихвинская, д. 10	г. Москва, ул. Сушевская, д. 27, стр. 2	г. Москва, ул. Перовская, д. 66, к. 3	г. Москва, ул. Перовская, д. 66, к. 2
Метро	м. "Петровско-Разумовская"	м. "Петровско-Разумовская"	м. "Менделеевская"	м. "Менделеевская"	м. "Перово"	м. "Перово"
Линия домов	1-я линия домов	2-я линия домов	1-я линия домов	2-я линия домов	1-я линия домов	2-я линия домов
Описание	Помещение свободного назначения расположенное в жилом доме.	Помещение свободного назначения расположенное в жилом доме.	Помещение свободного назначения расположенное в жилом доме.	Помещение свободного назначения расположенное в жилом доме.	Помещение свободного назначения расположенное в жилом доме.	Помещение свободного назначения расположенное в жилом доме.
	Величина арендной ставки составляет 260 тыс. руб. в месяц (с учетом НДС)	Величина арендной ставки составляет 200 тыс. руб. в месяц (с учетом НДС)	Величина арендной ставки составляет 250 тыс. руб. в месяц (с учетом НДС)	Величина арендной ставки составляет 400 тыс. руб. в месяц (с учетом НДС)	Величина арендной ставки составляет 150 тыс. руб. в месяц (с учетом НДС)	Величина арендной ставки составляет 120 тыс. руб. в месяц (с учетом НДС)
Площадь, кв. м	160,0	140,0	100,0	176,0	110,0	98,0
Ставка арендной платы, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	19 500	17 143	30 000	27 273	16 364	14 694
Источник информации	http://www.cian.ru/rent/commercial/4571680/ , т. +7 (964) 566-00-68	http://www.cian.ru/rent/commercial/4855066/ , т. +7 (909) 959-30-63	http://www.cian.ru/rent/commercial/1261986/ , т. +7 (495) 231-44-00	http://www.cian.ru/rent/commercial/1527016/ , т. +7 (495) 799 81 37	http://www.cian.ru/rent/commercial/1480019/ , т. +7 (926) 911 19 91	http://www.cian.ru/rent/commercial/1473394/ , т. +7 (926) 911 19 91
Значение корректировки (объект оценки - 2-я линия, объект аналог - 1-я линия), %	-12,09%		-9,09%		-10,20%	
Значение корректировки (объект оценки - 1-я линия, объект аналог - 2-я линия), %	13,75%		10,00%		11,36%	

Характеристики (элементы сравнения)	Пара аналогов 1		Пара аналогов 2		Пара аналогов 3	
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
я линия), %						
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2-я линия, объект аналог - 1-я линия), %	-10,46%					
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1-я линия, объект аналог - 2-я линия), %	11,70%					

Источник информации: расчеты Оценщика

Типичное использование окружающей застройки

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

Анализ физических характеристик

Тип недвижимости

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что стоимость объектов зависит от типа недвижимости. Так, цена единицы площади отдельно стоящего здания выше, чем встроенного помещения. Для корректировки на тип недвижимости использовались данные сайта "Оценщики и эксперты".

Табл. 7.10

Корректировка на тип недвижимости

Показатель	Значение
Отношение удельной цены встроенного офисного помещения, к удельной цене отдельно стоящего здания	0,93
Значение корректировки (объект оценки - встроенное помещение, объект-аналог - отдельно стоящее здание), %	-7,46%
Значение корректировки (объект оценки - отдельно стоящее здание, объект-аналог - встроенное помещение), %	8,06%

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Общая площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка на общую площадь была рассчитана для объектов торгового и офисного назначений.

Проведенное исследование рынка показывает, что для коммерческой недвижимости цена продажи 1 кв. м в зависимости от площади изменяется интервальным образом. Базовые зависимости корректировки на площадь были определены по данным электронного справочника оценщика "Оценщики и эксперты". В связи с этим для дальнейших расчетов Оценщик выделил 6 диапазонов площади. Результат произведенного анализа представлен в табл. ниже.

Табл. 7.11

Корректировки на площадь для объектов торгового и офисного назначений

Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
до 100 кв. м	0	-
от 100 до 500 кв. м	-8,50%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 500 до 2500 кв. м	-13,91%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 2 500 до 5 000 кв.м	-15,69%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 5 000 до 20 000 кв. м	-19,13%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
более 20 000 кв. м	-21,14%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Расчет корректировки на площадь для объектов торгового и офисного назначений приведен в таблице ниже.

Табл. 7.12

Расчет корректировки на площадь для офисной недвижимости

Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м					
	до 100 кв. м	от 100 до 500 кв. м	от 500 до 2500 кв. м	от 2 500 до 5 000 кв. м	от 5 000 до 20 000 кв. м	более 20 000 кв. м
до 100 кв. м	0,00%	9,29%	16,16%	18,61%	23,66%	26,81%
от 100 до 500 кв. м	-8,50%	0,00%	6,28%	8,53%	13,14%	16,03%
от 500 до 2500 кв. м	-13,91%	-5,91%	0,00%	2,11%	6,45%	9,17%
от 2 500 до 5 000 кв. м	-15,69%	-7,86%	-2,07%	0,00%	4,25%	6,91%
от 5 000 до 20 000 кв. м	-19,13%	-11,62%	-6,06%	-4,08%	0,00%	2,55%
более 20 000 кв. м	-21,14%	-13,81%	-8,40%	-6,46%	-2,49%	0,00%

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Обеспеченность земельным участком

Обеспеченность земельным участком оказывает влияние на стоимость объектов офисной недвижимости: чем больше площади земельного участка, приходится на 1 кв. м здания, тем больше удельная стоимость такого объекта офисной недвижимости.

Состояние отделки

На основании анализа рынка было выявлено, что на величину стоимости оказывает влияние состояние отделки объекта недвижимого имущества. Стоимость объектов с отделкой выше, чем у объектов без отделки, либо требующей замены отделки.

Величина поправки на внутреннее состояние была определена Оценщиком на основе данных информационно - аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY № 243. Результаты проведенного анализа представлены в таблице ниже.

Табл. 7.13

Расчет стоимости ремонта офисных объектов

Ремонт	Примерные виды работ	Затраты (с учетом работ и стоимости материалов), руб./кв. м		
		Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Требуется косметический ремонт	Оклейка обоями или окраска стен (без предварительной подготовки); Покраска радиаторов, окон; Настилка ковролина, линолеума; Частичная замена розеток и выключателей (без замены старой проводки); Замена дверей, фурнитуры и другие небольшие по объему работы.	2 500	10 000	6 250
Требуется стандартный ремонт	Стандартный ремонт включает в себя не только отделочные работы, но и все работы по подготовке поверхностей под отделку: все монтажные работы, устройство выравнивающей стяжки или наливного основания пола, штукатурку, выравнивание стен или обшивку их гипсокартоном, устройство подвесного потолка.	4 500	15 000	9 750
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт, помимо подготовительных и отделочных работ, включает усиление несущих конструкций, прорезку проемов в несущих стенах, замену системы отопления, канализации и т.д.	12 000	39 000	25 500

Источник информации: RWAY №243 Июнь 2015г., стр. 74

Состояние здания (физическое состояние объекта)

На основании анализа рынка было выявлено, что на величину стоимости оказывает влияние состояние здания / физический износ здания, предлагаемого в аренду. Стоимость объектов новых, только что отремонтированных объектов выше, чем у объектов, по которым проводился капитальный ремонт свыше 3-х лет.

Величина поправки на физический износ определена Оценщиком на основе данных информационно - аналитического портала Statrielt.ru. Результаты проведенного анализа представлены в таблице ниже.

Табл. 7.14

Расчет корректировки на состояние здания (физическое состояние)

Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	1,00	1,00	1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,85	0,93	0,89
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,71	0,81	0,76
Корректировка на состояние объекта в удовлетворительном состоянии к объекту в хорошем состоянии, %		-16,47%	-12,90%	-14,61%

Источник информации: <https://statrielt.ru>

Наличие парковки

На основании анализа рынка было выявлено, что на величину стоимости оказывает влияние наличие организованного парковочного пространства. Для корректировки на наличие парковки использовались данные сайта "Оценщики и эксперты".

Табл. 7.15

Корректировка на наличие организованной парковки

Показатель	Значение
Отношение удельной цены офисного помещения с организованной парковкой, к удельной цене офисного помещения без организованной парковкой	0,92
Значение корректировки (объект оценки - стихийная парковка, объект-аналог - организованная парковка), %	-8,21%
Значение корректировки (объект оценки - организованная парковка, объект-аналог - стихийная парковка), %	8,94%

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Анализ экономических характеристик

Структура арендной ставки

Согласно анализу рынка, проведенному Оценщиком, а также основе данных международной консалтинговой компании KnightFrank была определена величина операционных расходов. Результаты проведенного анализа представлены в таблице ниже.

Табл. 7.16

Величина операционных расходов

Тип недвижимости	Класс объекта недвижимости	Диапазон ставок операционных расходов, руб./кв. м/год без учета НДС
БЦ класса "А"	"А"	4 000 - 7 500
БЦ классов "В" и "В+"	"В"	2 500 - 4500

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

Структура операционных расходов представлена в таблице ниже.

Табл. 7.17

Структура операционных расходов

Операционные расходы	Класс объекта недвижимости		
	"А"	"В"	"С"
Техническое обслуживание	23,50%	20,00%	21,00%
Уборка общих площадей	18,00%	22,00%	14,00%
Уборка прилегающей территории	9,00%	15,00%	7,00%
Охрана	6,00%	6,00%	13,00%
Коммунальные платежи	12,00%	21,00%	24,00%
Услуги ресепшен	4,50%	4,00%	3,00%
Налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27,00%	12,00%	18,00%

Источник информации: RWAY № 238, январь 2015, стр. 103

7.4. Основные выводы

- По итогам I полугодия 2016 г. основные макроэкономические показатели продемонстрировали улучшение по сравнению с прогнозными значениями.
- Текущая стабилизация основных макроэкономических факторов может оказать положительное влияние на российский инвестиционный рынок. При этом российский капитал продолжит доминировать на рынке.
- Объем рынка офисных особняков ограничен, так как его основу составляют исторические здания в центре Москвы, при этом появление новых объектов на рынке происходит крайне редко.

- Ожидаемый уровень вакантных площадей в ЦДР до конца 2016 составит: для класса «А» — 16,2%, для класса «В+» — 7,4%, для класса «В-» — 4,7% (по данным обзора ColliersInternational на 1 полугодие 2016 года)¹⁴. Данные прогноз основан на улучшении экономической ситуации РФ.
- Запрашиваемые арендные ставки в банковских особняках класса В находятся в диапазоне 18 000 - 34 000 руб./кв. м/год (с учетом НДС).
- Прогнозируется снижение падения арендной ставки. В 2017 году прогнозируется сохранение уровня арендных ставок на уровне 2016 года.
- Диапазон предложения по продаже банковских особняков класса "В" составляет 239 000 – 368 000 руб./кв. м (с учетом НДС).
- В территориальном разрезе ЦАО по количеству особняков в предложении лидирует Басманный район, на долю которого на март 2016 г. приходится порядка 16% от общего числа особняков на рынке Москвы.
- В соответствии с анализом рынка офисной недвижимости г. Москвы, значение ставки капитализации находится в диапазоне от 9,50% до 10,50%.
- Величина операционных расходов для бизнес-центров класса В составляет 2 500 - 4 500 руб./кв. м/год без учета НДС.

14

http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/h1/office_market_report_moscow_h1_2016_rus.pdf?la=ru-RU

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- I этап – анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап – рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

1 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Табл. 8.1

Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма многоугольная, близкая к прямоугольной. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов многофункциональной коммерческой застройки.
Юридическая разрешенность	В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7), земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Категория земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект, – земли населенных пунктов. Согласно данным Генерального плана развития Москвы до 2025 г., территория, на которой расположен оцениваемый объект, относится к многофункциональной общественной зоне, что подтверждается данными Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы. Земельный участок расположен в охранный (объединенной охранный) зоне памятников истории и культуры г. Москвы. Таким образом, вся деятельность, связанная с проведением работ по использованию объекта должна быть согласована с департаментом культурного наследия г. Москвы в установленном порядке. Согласно данным кадастровой выписки, вариантом разрешенного использования является размещение банковского учреждения. На основании вышеперечисленного, Оценщик допускает, что юридически разрешенным будет наиболее вероятный вариант использования земельного участка, который будет также согласован с департаментом культурного наследия г. Москвы — использование земельного участка для размещения объектов коммерческого назначения
Финансовая оправданность и максимальной эффективности	Земельный участок расположен в центральной исторической части г. Москвы, в пределах Садового кольца, с высоким уровнем деловой активности, инвестиционной привлекательности и престижности. В данном случае, размещение общественно-деловой застройки соответствует местоположению и будет финансово оправдано и максимально эффективно. На основании вышесказанного, Оценщик считает, что использование земельного участка для размещения банковского учреждения
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельного участка как условно свободного является размещение объектов коммерческого назначения

Источник информации: результаты анализа, проведенного Оценщиком

2 ЭТАП. Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

Табл. 8.2

Результаты анализа земельного участка с существующей застройкой

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемого объекта (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). В результате осмотра зафиксировано удовлетворительное состояние объекта оценки. На дату оценки эксплуатация здания физически возможна в текущем

Критерий анализа	Анализ
Юридическая разрешенность	состоянии. Поэтому Оценщик не рассматривает варианты сноса или реконструкции. Как указывалось ранее, при рассмотрении 1 этапа анализа наиболее эффективного использования, объект оценки расположен в охранной (объединенной охранной) зоне памятников истории и культуры г. Москвы. Таким образом, вся деятельность, связанная с проведением работ по использованию объекта должна быть согласована с департаментом культурного наследия г. Москвы в установленном порядке. Наиболее трудоемким, затратным по времени и рискованным в рамках вероятности получения согласований является согласование проектов, в которых происходит смена объемно-планировочных решений, в том числе демонтаж строений, и смена варианта разрешенного использования / проектного назначения существующих строений, подлежащих приспособлению под современное использование. В распоряжении оценщика отсутствует согласованная разрешительная документация по проекту приспособления объекта оценки под современное использование. Таким образом, оценщик принимает наиболее вероятный юридически разрешенный вариант использования объекта оценки — эксплуатация существующего объекта в качестве офисного особняка под размещение филиала банка
Финансовая оправданность и максимальной эффективности	Здание расположено в центральном административном округе г. Москвы в пределах Садового кольца, в зоне исторической и общественно-деловой застройки, с отличной транспортной доступностью. Район расположения объекта характеризуется высоким уровнем деловой активности, в ближайшем окружении расположены бизнес-центры класса В+, В, а также представительские особняки. Проектные решения оцениваемого строения удовлетворяют особнякам под размещение филиалов банков (в здании есть депозитарий, кассовый узел, банковское хранилище). Местоположение и транспортная доступность делают данный объект привлекательным для потенциальных покупателей и арендаторов. Таким образом, максимально эффективным и финансово оправданным будет использование объекта под размещение филиала банка
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельного участка существующей застройкой является использование объекта под размещение филиала банка.
<i>Источник информации: результаты анализа, проведенного Оценщиком</i>	

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

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

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их составных частей, например жилых и нежилых помещений. На основании данных рекомендаций ФСО № 7 (п. 24а), затратный подход в рамках данного отчета не используется.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;

- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
- корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
- приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО N 1.

Анализ возможности применения

Большинство современных учебных и методических пособий (например, следующие издания: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009 и Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012) сходятся во мнении, что наиболее применим затратный подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, а также при оценке уникальных или специализированных объектов, для которых трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

В данном случае оценке подлежит нежилое здание, расположенное на земельном участке. При возможности применения доходного либо сравнительного подхода оценщик отдает предпочтение им.

Вывод

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта проводилась с применением сравнительного и доходного подхода.

9.2. Обоснование выбора сравнительного подхода и метода расчета

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

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

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

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

Обоснование выбора объектов-аналогов

Правила отбора аналогов для проведения расчета

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

- вид права на улучшения - право собственности;
- условия финансирования сделки - типичные для данного сегмента рынка;
- дата предложения/сделки - август 2016 г.;
- административный округ - ЦАО;
- расположение относительно красной линии - первая линия;
- типичное использование окружающей застройки - объекты коммерческого назначения, жилая застройка;
- тип недвижимости — отдельно стоящее здание;
- класс объекта недвижимости - "В";
- коэффициент обеспеченности земельным участком - от 0,25 до 0,50;
- наличие (отсутствие) отдельного входа - отдельный вход;
- класс качества отделки - стандарт;

- наличие специализированного оборудования - денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий;
- назначение объекта - для размещения банка;
- текущее использование - банк.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Табл. 9.1

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены"	http://www.avito.ru
"Из рук в руки" и др.	http://www.cian.ru
	http://www.realty.dmir.ru
	http://www.agentstvo.net

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Из представленных в разделе 7.3 предложений по продаже Оценщик отобрал те объекты, которые сопоставимы по своему местоположению с оцениваемым объектом.

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

Табл. 9.2

Репрезентативная выборка объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Состав передаваемых прав	Вид права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Вид права на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Красносельский	Красносельский	Тверской	Тверской	Замоскворечье
	Адрес расположения	г. Москва, Малый Головин пер. д. 8	г. Москва, пер. Уланский, д. 13, стр. 1	г. Москва, Долгоруковская ул., д. 9	г. Москва, Сытинский пер., д. 3, стр. 1	г. Москва, ул. Садовническая, д. 70, стр. 2
	Ближайшая станция метро	м. "Сретенский бульвар"	м. "Сретенский бульвар"	м. "Новослободская"	м. "Пушкинская"	м. "Новокузнецкая"
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
	Расположение относительно красной линии	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
	Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Физические характеристики	Класс объекта недвижимости	"В"	"В"	"В"	"В"15	"В"
	Общая площадь, кв. м	514,00	2 005,00	3 188,00	814,30	650,00
	Общая площадь земельного участка, кв. м	210,00	540,00	797,00	303,00	325,00
	Обеспеченность земельным участком	0,41	0,27	0,25	0,37	0,50
	Этажность	2 (+подвал)	4 (+мансарда, 2 подземных этажа)	6	2 (+цоколь, мансарда)	2
	Класс качества отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Состояние отделки /	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

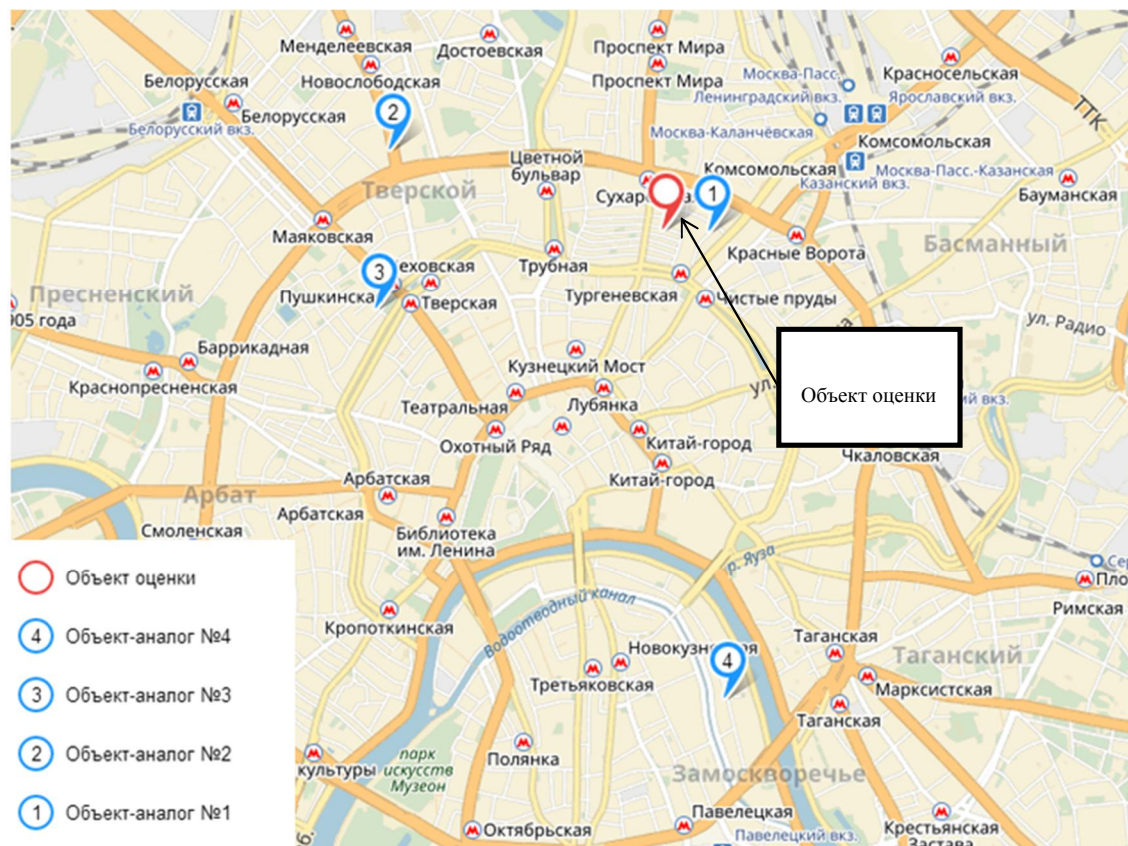
¹⁵ Особняк принадлежит классу "В" согласно данным сайта: <https://ardera.ru/sitinskiy-3>

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Экономические характеристики	физическое состояние здания / помещения					
	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
	Наличие специализированного оборудования	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий
	Назначение объекта	Для размещения банка	Для размещения банка	Для размещения банка	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Текущее использование	Банк	Банк	Банк	Банк	Банк
	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	730 000 000	1 000 000 000	230 000 000	195 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	364 090	313 676	282 451	300 000
	Цена предложения, руб./кв. м (без учета НДС)	-	308 551	265 827	239 365	254 237
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://www.cian.ru/sale/commercial/148781075/	http://www.cian.ru/sale/commercial/147368716/	http://www.agentstvo.net/nedvizhimost/com/arenda-com-nedvizhimosti/arenda-com-nedvizhimosti_2593.html	http://www.cian.ru/sale/commercial/147304557/
	Контактные данные	-	тел. 8 (965) 289-18-88	тел. 8 (495) 589-47-44 , 8 (917) 511-90-64	тел. 8 (495) 921-03-65	тел. 8 (495) 994-01-13 , 8 (495) 994-01-14

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.1

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



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

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

Метод количественных корректировок

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

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.
- При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹⁶.

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

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

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

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

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

Определение единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа предложений, Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаем делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Обоснование выбора элементов сравнения

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

При сопоставлении арендных ставок использовались следующие элементы сравнения:

Табл. 9.3

Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Характеристики
Состав передаваемых прав	Вид права на улучшения
	Вид права на земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
	Расположение относительно красной линии
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс объекта недвижимости
	Общая площадь, кв. м
	Общая площадь земельного участка, кв. м
	Обеспеченность земельным участком
	Этажность
	Класс качества отделки
	Состояние отделки / физическое состояние здания / помещения
	Наличие (отсутствие) парковки
	Наличие специализированного оборудования
Экономические характеристики	Назначение объекта
	Текущее использование

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.4

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Состав передаваемых прав	Вид права на улучшения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
	Административный округ
Характеристики месторасположения объекта	Расположение относительно красной линии
	Типичное использование окружающей застройки

Группы элементов сравнения	Характеристики
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс объекта недвижимости
	Общая площадь земельного участка, кв. м
	Этажность
	Класс качества отделки
Экономические характеристики	Наличие специализированного оборудования
	Назначение объекта
	Текущее использование

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 9.5

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики
Состав передаваемых прав	Вид права на земельный участок
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
	Общая площадь, кв. м
Физические характеристики	Обеспеченность земельным участком
	Состояние отделки / физическое состояние здания / помещения
	Наличие (отсутствие) парковки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Состав передаваемых прав

Вид права на земельный участок

Земельные участки, на которых расположены объекты-аналоги, фактически представляют собой пятно застройки, а следовательно у собственников нет возможности использовать данные земельные участки для других целей, кроме как эксплуатация существующих зданий. Учитывая вышесказанное и то, что нет существенной разницы между величиной платы за участок, находящийся в аренде или в собственности, то Оценщиком было принято решение не применять корректировку по данному параметру.

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Согласно анализу рынка, скидка на уторгование цен предложений офисных объектов находится в диапазоне от -12,0% до -17,0%. Учитывая объем предложений на рынке офисной недвижимости, а также готовность собственников снижать цены предложений, "скидку на торг" Оценщик принимает на уровне максимального значения указанного диапазона -17,00%.

Анализ характеристик местоположения

Корректировка на район расположения

На основании анализа рынка, приведенного в разделе 7.3, Оценщик не выявил зависимости между величиной арендной ставки и районом расположения объектов-аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения не вводится.

Корректировка на удаленность от станции метро

Согласно данным Табл. 7.8 к объектам аналогам № 1 и 3 были применены понижающие корректировки на уровне -3,63%, а к объекту-аналогу №4 была применена повышающая корректировка на уровне 4,83%.

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

Согласно анализу рынка к объекту-аналогу №2 вносится повышающая корректировка в размере 2,11%.

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Согласно анализу рынка, проведенному Оценщиком, было выявлено, что земельные участки, выделенные для эксплуатации банковских учреждений, фактически представляют собой пятно застройки - отсутствует избыточная площадь земельных участков. Поэтому, Оценщик не корректирует объекты-аналоги по такому параметру, как коэффициент обеспеченности земельным участком.

Корректировка на физическое состояние здания

Так как оцениваемое здание находится в удовлетворительном состоянии, а объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, то согласно анализу рынка к объектам-аналогам применена понижающая корректировка в размере -14,61% (0,76/0,89-1).

Корректировка на наличие/отсутствие парковки

У оцениваемого объекта нет организованной парковки, а у объектов-аналогов №1, №2, №4 есть, поэтому к ним применена понижающая корректировка в размере -8,21%.

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n -го аналога;

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

Табл. 9.6

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Цена предложения (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	308 551	265 827	239 365	254 237
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная цена предложения (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	256 097	220 637	198 673	211 017
Удаленность от метро	-	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком
Корректировка	[%]	-	-3,63%	0,00%	-3,63%	4,83%
Скорректированная цена предложения (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	246 801	220 637	191 461	221 209
Общая площадь, кв. м	[кв. м]	514	2 005,00	3 188,00	814,30	650,00
Корректировка	[%]	-	0,00%	2,11%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	246 801	225 295	191 461	221 209
Состояние отделки / физическое состояние здания / помещения	-	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	[%]	-	-14,61%	-14,61%	-14,61%	-14,61%
Скорректированная цена предложения (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	210 751	192 387	163 495	188 897
Наличие (отсутствие) парковки	-	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Корректировка	[%]	-	-8,21%	-8,21%	0,00%	-8,21%
Скорректированная цена предложения (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	193 449	176 592	163 495	173 389
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	43,45%	41,93%	35,24%	44,65%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	2,30	2,39	2,84	2,24
Весовой коэффициент	[%]	-	23,57%	24,43%	29,06%	22,94%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	49 678	46 992	47 518	43 330
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (без учета НДС)	[руб./кв. м]	-	188 000			

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Рыночная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС) ¹⁷	[руб.]	-	96 632 000			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

96 632 000

(Девяносто шесть миллионов шестьсот тридцать две тысячи) руб.

¹⁷ Объектом оценки выступает имущество банкрота. С 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Следовательно, операции по реализации объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагаются. В условиях открытого рынка, основными участниками сделок с имуществом, подобным оцениваемому, являются юридические лица. В связи с этим, потенциальный покупатель при совершении сделки не сможет принять уплаченный НДС к вычету. Таким образом, стоимость имущества банкрота в условиях открытого рынка должна соответствовать стоимости без учета НДС. Полученный результат по подходу определяется без учета НДС.

9.3. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3.1. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

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

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

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

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации следующие:

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

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

9.3.2. Расчет величины доходов

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

Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей.

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

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

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

В рамках данного отчета под площадью, сдаваемой в аренду, понимается полезная (арендопригодная) площадь.

Анализ сегмента офисных особняков показал, что подобные объекты сдаются целиком одному арендатору, для размещения представительских офисов. Таким образом, арендопригодная площадь объекта оценки составила 514,0 кв.м.

Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости

Для оценки рыночной ставки арендной платы объекта оценки были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемыми помещениями объекта оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 8 "Анализ наиболее эффективного использования").

Учитывая специфику оценки арендной платы, Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку аренды за 1 кв. м в год арендуемой площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Рыночная ставка арендной платы для 1 кв. м объекта оценки определена на основании метода сравнительного анализа продаж (предложений). Последовательность реализации данного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описана при расчете стоимости объекта сравнительным подходом (раздел 9.2).

Арендная ставка была определена с учетом всех эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Для случаев, когда в арендную ставку объекта-аналога не были включены эксплуатационные расходы или коммунальные платежи, ставка была скорректирована на отсутствующую величину на основании расчетных данных по объекту-аналогу с учетом среднерыночных значений. Подробный расчет представлен далее.

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения

расчетов. А так же использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Правила отбора аналогов для проведения расчета

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

- вид права на улучшения - право аренды;
- условия финансирования сделки - типичные для данного сегмента рынка;
- дата предложения/сделки - август 2016 г.;
- административный округ - ЦАО;
- расположение относительно красной линии - первая линия;
- типичное использование окружающей застройки - объекты коммерческого назначения, жилая застройка;
- тип недвижимости — отдельно стоящее здание;
- класс объекта недвижимости - "В";
- класс качества отделки - стандарт;
- наличие специализированного оборудования - денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий;
- назначение объекта - для размещения банка;
- текущее использование объекта - банк.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Табл. 9.7

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены"	http://fortexgroup.ru http://www.cian.ru
"Из рук в руки" и др.	http://www.realty.dmir.ru
	http://rent21.ru http://zдание.info.ru
	http://sa-realty.ru
	http://www.cian.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7.3, т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже настоящего отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлении уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а так же по результатам обзвона.

Табл. 9.8

Репрезентативная выборка объектов-аналогов

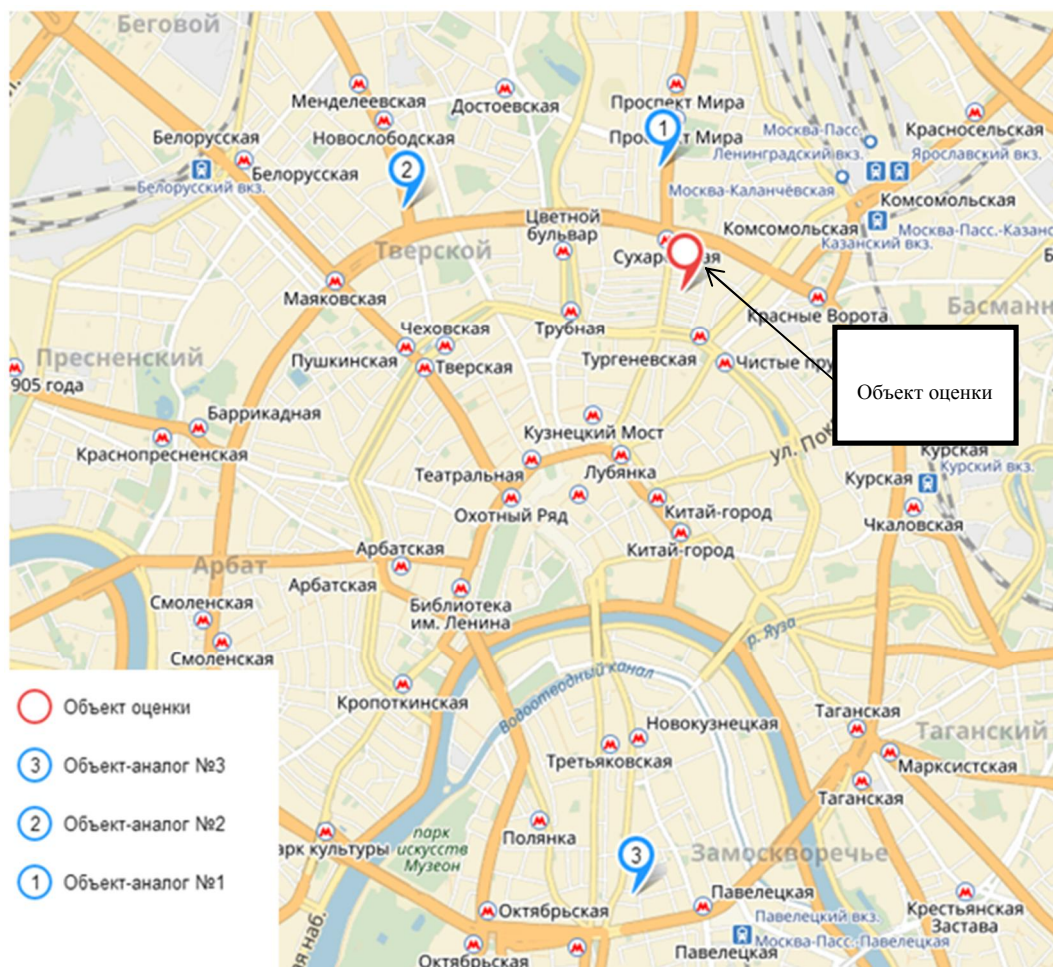
Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Красносельский	Мещанский	Тверской	Замоскворечье
	Адрес расположения	г. Москва, Малый Головин пер., д. 8	г. Москва, пр-т Мира	г. Москва, Долгоруковская ул., д. 9	г. Москва, 1-й Монетчиковский пер., д. 3, стр. 1
	Ближайшая станция метро	м. "Сретенский бульвар"	м. Проспект мира	м. "Новослободская"	м. "Добрынинская"
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
	Линия застройки	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
	Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Класс объекта недвижимости	"В"	"В"	"В"	"В"
	Общая площадь объекта, кв.м	514,0	800,0	3 188,00	600,00
Физические характеристики	Арендопригодная площадь объекта, кв. м	514,0	800,0	3 188,0	600,0
	Этажность	2 (+подвал)	2 (+подвал, мансарда)	2 (+мансарда, 2 подземных этажа)	3
	Класс качества отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Состояние отделки / физическое состояние здания / помещения	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Наличие специализированного оборудования	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий	Денежное хранилище, кассовый узел, депозитарий
	Экономические	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
характеристики	Текущее использование	Для размещения банка	Для размещения банка	Для размещения банка	Для размещения банка
	Структура арендной ставки	С учетом коммунальных платежей. С учетом эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей. С учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей. С учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей. С учетом эксплуатационных расходов
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с учетом НДС), руб./кв. м в год	-	33 125	30 000	-
	Ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м в год	-	28 072	25 424	26 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://rent21.ru/ofisnaya-nedvizhimost/1108	http://sa-realty.ru/content/view/1195/	http://www.cian.ru/rent/commercial/147410884/
	Контактные данные	-	тел. 8 (495) 135-10-11	тел. 8 (495) 505-04-52	тел. 8 (495) 776-75-79 , 8 (919) 104-06-60

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.2

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



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

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

Метод количественных корректировок

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

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.
- При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹⁸.

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

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

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

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе

¹⁸ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Определение единицы сравнения

Учитывая специфику оценки арендной платы, Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку аренды за 1 кв. м в год арендуемой площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Обоснование выбора элементов сравнения

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

При сопоставлении арендных ставок использовались следующие элементы сравнения:

Табл. 9.9

Элементы сравнения для арендной ставки

Группы элементов сравнения	Единица измерения
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
Физические характеристики	Линия застройки
	Типичное использование окружающей застройки
	Тип недвижимости
	Класс объекта недвижимости
	Общая площадь объекта, кв. м
	Арендопригодная площадь объекта, кв. м
	Этажность
	Класс качества отделки
	Состояние отделки / физическое состояние здания / помещения
	Наличие (отсутствие) парковки
Экономические характеристики	Наличие специализированного оборудования
	Назначение объекта
	Текущее использование
	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения объект недвижимого имущества сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.10

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Единица измерения
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Удаленность от метро
	Линия застройки
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс объекта недвижимости

Группы элементов сравнения	Единица измерения
	Этажность
	Класс качества отделки
	Наличие специализированного оборудования
Экономические характеристики	Назначение объекта
	Текущее использование

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 9.11

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Единица измерения
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
Физические характеристики	Общая площадь объекта, кв. м
	Арендпригодная площадь объекта, кв. м
	Состояние отделки / физическое состояние здания / помещения
	Наличие (отсутствие) парковки
Экономические характеристики	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Согласно анализу рынка, скидка на уторгование арендных ставок офисных объектов находится в диапазоне от -9,00% до -13,00 %. Скидку на торг Оценщик принимает на уровне среднего значения указанного диапазона -11,00%.

Анализ характеристик местоположения

Корректировка на район расположения

На основании анализа рынка, приведенного в разделе 7.3, Оценщик не выявил зависимости между величиной арендной ставки и районом расположения объектов-аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения не вводится.

Анализ физических характеристик объекта

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

Согласно анализу рынка к объекту-аналогу №2 вносится повышающая корректировка в размере 2,11%.

Корректировка на состояние отделки

Так как оцениваемое здание находится в удовлетворительном состоянии, а объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, то согласно анализу рынка к объектам-аналогам применена понижающая корректировка в размере -14,61% (0,76/0,89-1).

Корректировка на наличие/отсутствие парковки

У оцениваемого объекта нет организованной парковки, а у объектов-аналогов №1, №2, №3 есть, поэтому к ним применена понижающая корректировка в размере -8,21%.

Анализ экономических характеристик объекта

Структура арендной ставки

Расчет арендной ставки для определения доходной части рассматриваемого проекта ведется с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

В состав арендной ставки объектов-аналогов № 2 и №3 входят эксплуатационные расходы и не входят коммунальные платежи. Таким образом, арендная ставка должна подлежать корректировке.

В п. 7.3 настоящего отчета представлена структура и величина операционных расходов для бизнес-центров, которые в том числе включают в себя коммунальные и эксплуатационные расходы.

В отличие от офисных блоков в бизнес-центрах, коэффициент полезной площади в особняках меньше на 15-20%, соответственно, и величина операционных расходов для данного сегмента существенно ниже, чем для офисов, расположенных в бизнес-центрах, поэтому величина операционных расходов принята на уровне минимального значения 2 500 руб./кв. м/год без учета НДС.

Расчет доли коммунальных платежей в арендной ставке проводился на основании объекта-аналога №1, в состав арендной платы которого такие платежи включены.

Табл. 9.12

Расчет корректировки на отсутствие коммунальных платежей в составе ставки

Наименование показателей	Объект-аналог №1
ПВД, руб./кв. м/год	19 583
Величина операционных расходов, руб./кв. м/год (без учета НДС)	2 500,00
Коммунальные платежи в % от ОР	21,00%
Коммунальные платежи, руб./кв. м/год (без учета НДС)	525
Размер коммунальных платежей, %	2,68%
Эксплуатационные расходы в % от ОР	67,00%
Эксплуатационные расходы, руб./кв. м/год (без учета НДС)	1 675
Размер эксплуатационных расходов, %	8,55%

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, арендные ставки объектов-аналогов №2 и №3 корректировались в сторону увеличения на 2,68%.

Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в рамках настоящего отчета в разделе 9.2.

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

Табл. 9.13

Расчет среднерыночной величины арендной ставки

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Величина арендной ставки (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	28 072	25 424	26 000
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	24 984	22 627	23 140
Общая площадь объекта	[кв. м]	514,0	800,0	3 188,0	600,0
Корректировка	[%]	-	0,00%	2,11%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	24 984	23 105	23 140
Состояние отделки / физическое состояние здания / помещения	-	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	[%]	-	-14,61%	-14,61%	-14,61%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	21 335	19 730	19 760
Наличие (отсутствие) парковки	-	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Корректировка	[%]	-	-8,21%	-8,21%	-8,21%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	19 583	18 110	18 138
Структура арендной ставки	-	С учетом коммунальных платежей. С учетом эксплуатационных расходов	С учетом коммунальных платежей. С учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей. С учетом эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных платежей. С учетом эксплуатационных расходов
Корректировка	[%]	-	0,00%	2,68%	2,68%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	19 583	18 596	18 624
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	33,82%	38,61%	36,50%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	2,96	2,59	2,74
Весовой коэффициент	[%]	-	35,68%	31,25%	33,06%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	6 988	5 812	6 158
Средневзвешенная величина арендной ставки (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	18 957		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

9.3.3. Расчет величины расходов

Определение коэффициента недоиспользования

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

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

Приведенные в разделе 7.3 значения недозагрузки относятся к бизнес-центрам. Применение данных значений к оцениваемому объекту, являющемуся офисным особняком, не совсем корректно, поэтому при определении коэффициента недоиспользования Оценщик анализирует показатели рынка офисных особняков г. Москвы.

Учитывая срок экспозиции офисных особняков, Оценщик определяет коэффициент недоиспользования на уровне 8,33% (3 мес./36 мес.).

Определение операционных расходов

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Согласно анализу рынка, проведенному Оценщиком, а также основе данных международной консалтинговой компании KnightFrank была определена величина операционных расходов. Результаты проведенного анализа представлены в таблице ниже.

Табл. 9.14

Величина операционных расходов для офисных помещений

Тип недвижимости	Класс объекта недвижимости	Диапазон ставок операционных расходов, руб./кв. м/год без учета НДС
БЦ классов "В" и "В+"	"В"	2 500 - 4500

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

В качестве ставки операционных расходов принято минимальное значение из диапазона 2 500 руб./кв. м/год без учета НДС.

Табл. 9.15

Расчет величины операционных расходов

Резерв на замещение	Значение
Ставка операционных расходов, руб./кв. м/год, без учета НДС	2 500
Площадь помещений, кв. м	514,0
Величина операционных расходов, руб. без учета НДС	1 285 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Рассчитанная таким образом величина операционных расходов составляет 1 285 000 руб. (без учета НДС).

Определение величины расходов на замещение

Данная позиция расходов предполагает, что в типичных рыночных условиях владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам данного типа недвижимости.

Ежегодные отчисления (РМТ) в резерв на замещение определяются по формуле:

$$PMT = FV \times SFF(n, Y_f),$$

$$SFF(n, Y_f) = \frac{Y_f}{(1 + Y_f)^n - 1},$$

FV — размер резерва на замещение, который надо накопить к концу n года,

n — период накопления резерва на замещение,

Y_f — ставка процента, по которой осуществляется накопление средств в резерв на замещение.

Срок накопления резерва на замещение основан на допущении, что ремонтные работы будут проводиться раз в 10 лет. Поскольку накопления в резерв на замещение носят краткосрочный характер, и не предполагается инвестирование средств в какие-либо проекты, формирование резерва на замещение осуществляется по безрисковой ставке

В данном случае в качестве безрисковой ставки целесообразно принять процентную ставку депозитарного вклада на дату оценки в размере 8,45%¹⁹.

Расчет стоимости ремонта помещений приведен ниже, на основе данных, полученных от строительных организации:

Табл. 9.16

Стоимость ремонта 1 кв. м офисных помещений с учетом стоимости материалов

Вид ремонта	Источник информации	Стоимость стандартного ремонта, руб./кв. м. без учета НДС (с учетом стоимости материалов)
Стандарт	Интернет-страница http://ogkl.ru/remont-ofisov	3 390
Стандарт	Интернет-страница http://www.buildhome.ru/price_office.html	2 966
Стандарт	Интернет-страница http://www.dps-plus.ru/remont/moscow/	2 712
Среднее значение		3 023

Источник информации: Анализ, проведенный Оценщиком

В таблице ниже рассчитана удельная величина затрат на замещение.

Табл. 9.17

Расчет резерва на замещение

Резерв на замещение	Значение
Долгосрочная безрисковая ставка доходности к погашению ГКО-ФЗ	8,45%
Проведение ремонта, лет	10
Стоимость ремонта, руб./кв. м, без учета НДС	3 023
Площадь помещений, кв. м	514,0
Стоимость ремонта, руб., без учета НДС	1 553 616
Резерв на замещение руб. без учета НДС	104 975

Источник информации: расчеты Оценщика

Рассчитанные таким образом отчисления в ремонтный фонд составляют 104 975 руб. (без учета НДС).

9.3.4. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации — это коэффициент, характеризующий отношение чистого операционного дохода от владения недвижимым имуществом к его стоимости.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Согласно данным консалтинговой компании KnightFrank ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы составляет 9,50- 10,50%.

¹⁹http://www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp?date_req1=01.08.2016&date_req2=01.08.2016&GM=1&C1=1&depo=

Табл. 9.18

Анализ ставок капитализации

Источник	Значение ставок капитализации, %		
	мин. значение	макс. значение	среднее значение
KnightFrank. Рынок инвестиций в недвижимость России, 1 полугодие 2016 года	9,50%	10,50%	10,00%
Источник информации:	https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/599/documents/ru/investmscrush12016-4033.pdf		

В рамках настоящего отчета при определении ставки капитализации Оценщик принял среднее значение вышеуказанного диапазона в размере 10%.

9.3.5. Расчет стоимости методом прямой капитализации

Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации приведен в табл. ниже.

Табл. 9.19

Определение стоимости методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Общая площадь, кв.м		514,00
2	Арендпригодная площадь помещений	кв. м	514,00
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (без учета НДС)	руб./кв. м/год	18 957
4	Потенциальный валовый доход (Гр.2*Гр.3)	руб./год	9 744 098
5	Коэффициент экономического недоиспользования	%	8,33%
6	Потери от недоиспользования помещений (Гр.4*Гр.5)	руб./год	812 008
7	Действительный валовый доход (Гр.4-Гр.6)	руб./год	8 932 090
8	Операционные расходы	руб./год	1 285 000
9	Резерв на замещение	руб./год	104 975
10	Чистый операционный доход (Гр.7-Гр.8-Гр.9)	руб./год	7 542 115
11	Ставка капитализации	%	10,00%
12	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без учета НДС)²⁰ (Гр.10/Гр.11)	руб.	75 421 150

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет:

75 421 150

(Семьдесят пять миллионов четыреста двадцать одна тысяча сто пятьдесят) руб.

²⁰ Объектом оценки выступает имущество банкрота. С 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). Следовательно, операции по реализации объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагаются. В условиях открытого рынка, основными участниками сделок с имуществом, подобным оцениваемому, являются юридические лица. В связи с этим, потенциальный покупатель при совершении сделки не сможет принять уплаченный НДС к вычету. Таким образом, стоимость имущества банкрота в условиях открытого рынка должна соответствовать стоимости без учета НДС. Полученный результат по подходу определяется без учета НДС.

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

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

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

Табл. 10.1

Характеристики подходов к оценке

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

Источник информации: расчеты Оценщика

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.
- К недостаткам сравнительного подхода относится тот факт, что оценщик для расчетов использует цены предложений, а не сделок, условия заключения которых, отсутствуют в свободном доступе.

Краткая характеристика доходного подхода

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

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

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

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

Табл. 10.2

Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки

Подходы	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	96 384 289	50%	48 192 145
Доходный	75 421 130	50%	37 710 565
Затратный	Не применялся	0%	Не применялся
Итого рыночная стоимость:		-	85 902 710
Итого рыночная стоимость округленно:		-	85 903 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, по состоянию на дату оценки рыночная стоимость Объекта оценки составляет округленно:

85 903 000

(Восемьдесят пять миллионов девятьсот три тысячи) руб.²¹

²¹Т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ), то операции по реализации объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагаются

Далее в таблице приведена попозиционная разбивка стоимости по объектам.

Табл. 10.3

Рыночная стоимость объектов попозиционно

Наименование позиции	Балансовая стоимость, руб.	Доля стоимости объекта в суммарной балансовой стоимости, %	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	-	-	85 903 000
земельный участок	25 995 704,70	-	25 995 705
здание	92 390 000,00	97,97%	58 689 006
Кондиционер TADILUX TRM-18H	57 949,15	0,06%	36 811
Система охранно-тревожной сигнализации	60 406,88	0,06%	38 372
Тепловые сети к зданию	114 527,24	0,12%	72 751
Дверь металлическая входная	64 165,72	0,07%	40 760
Система линий электропередач (СКС)	346 303,79	0,37%	219 983
ОПС и система видеонаблюдения (к инв. № 153/3)	41 240,26	0,04%	26 197
Кассовое хранилище банка	333 477,97	0,35%	211 836
Дверь металлическая в депозитарий	29 661,02	0,03%	18 842
Охранно-пожарная сигнализация (с системой видеонаблюдения)	479 439,09	0,51%	304 555
Кондиционер TADILUX	23 237,29	0,02%	14 761
Кабельная система гарантированного электропитания	151 567,61	0,16%	96 280
Дверь бронированная в хранилище	49 626,44	0,05%	31 524
Кондиционер TADILUX	27 550,83	0,03%	17 501
Кондиционер TADILUX	24 688,98	0,03%	15 683
Кондиционер TADILUX	36 754,24	0,04%	23 347
Охранно-пожарная сигнализация	22 880,77	0,02%	14 535
Система кондиционирования СНТ-07Н	54 389,82	0,06%	34 550
Суммарная балансовая стоимость здания с неотделимыми улучшениями, руб.	94 307 867,10	100,00%	-

Источник информации: расчеты Оценщика

11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



ДОВЕРЕННОСТЬ № 10

г. Москва

«22» февраля 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора **Олейникова В.А.**, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает **Телятникова Илью Вячеславовича**, паспорт 7302 586614, выдан: Управлением внутренних Дел Заволжского района города Ульяновска, дата выдачи: 14.08.2002:

- 1) представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке и в области бизнес – планирования, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
- 2) подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета;
- 3) подписывать от имени Общества результаты работ по оценке и бизнес-планированию, а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Подпись **Телятникова Илья Вячеславовича**

_____ удостоверяю,

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Оценка»

Подпись

_____ **В.А. Олейников**



ООО «ЭсАрДжи-Оценка»
105082, Россия, г. Москва,
ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Тел./факс +7 (495) 797-30-31
www.srgroup.ru



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)
Россия, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, корп. 1, 1-й этаж, (495) 821-2000, факс (495) 223-5202,
ИНН 7717115083, КПП 775001001, ОГРН 1027739013202
Лицензии: СЛ № 3487, СИ № 3487, ОС № 3487-03, ОС № 3487-04, ОС № 3487-05 от 13 октября 2015г.

ПОЛИС № 100 5125 00 47001 902805
страхования гражданской ответственности оценщиков

г. Москва

«15» марта 2016 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования гражданской ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование от 15.03.2016г. (Приложение №1) и «Правил страхования гражданской ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» от «20» ноября 2014 г. (Приложение №2) (далее – Правила страхования) о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Телятников Илья Вячеславович
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ СТРАХОВАТЕЛЕМ (ЗАСТРАХОВАННЫМ ЛИЦОМ)	Оценка машин и оборудования; Оценка автотранспортных средств; Оценка недвижимости юридических лиц (кроме оценки предприятий, как имущественных комплексов, а также незастроенных земельных участков); Оценка предприятий; Оценка земельных участков и природных ресурсов; Оценка ценных бумаг; Оценка нематериальных активов, в том числе интеллектуальной собственности; Оценка инвестиционных проектов; Оценка товаров потребительского назначения (продовольственные товары, одежда, аудио и видеотехника и т.п.); Оценка товаров производственного назначения (сырьё, материалы)
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по договору страхования ответственности оценщика является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или 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.
СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 руб.
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	30 000 000,00 руб.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,04%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000,00 руб.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	☒ по безналичному расчету; ☐ наличным платежом; ☒ единовременно; ☐ рассроченным платежом
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Полису, включаются следующие расходы: а) реальный ущерб: - убытки от недооценки (переоценки) имущества в результате занижения (завышения) его стоимости; - сумму неуплаченного налога на имущество, которую должно уплатить или уплатил потребитель услуг Оценщика в результате занижения стоимости имущества (сумма, подлежащая выплате, определяется по результатам проверок налоговых органов); - расходы, которые требуется понести для восстановления (приобретения) имущественных прав, утерянных в результате допущенных ошибок при проведении оценки объекта оценки; - иные убытки, подтвержденные документально; б) ущерб, связанный с неполучением (недополучением) дохода (упущенная выгода); в) расходы и издержки, направленные на уменьшение размера причиненных убытков, понесенных в процессе судебной защиты по предъявленным третьими лицами исковым требованиям, по случаям, признанным страховыми, а также издержки,

Т 191361

	связанные с подачей исков в суд, а также расходов на привлечение экспертов и адвокатов, в размере, не превышающем 5% от страховой суммы, установленной настоящим Полисом.
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «15» марта 2016г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «14» марта 2017г.
ДОКУМЕНТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ПОЛИСА:	Приложение №1: Заявление на страхование от 15.03.2016г. Приложение №2: Правил страхования гражданской ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от 20.11.2014г.

СТРАХОВЩИК:

ООО «БИН Страхование»
Адрес: 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская,
д. 4, корп. 1
ИНН: 7717115093
КПП: 775001001
р/с 40701810600050000010 в ПАО «БИНБАНК»
г. Москва
к/с 30101810200000000205
БИК 044525205

Коммерческий директор

Подпись
м.п.



И.В. Елицина /

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Телятников Илья Вячеславович
Адрес: г. Пушкино, 1-я Серебрянская ул., д.14, кв.28
Паспорт РФ 73 02, № 586614, выдан: 14 августа 2002
года, УВД Заволжского района г Ульяновска
Тел: +7 (495) 797-30-31

*С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования получил.*

Подпись
м.п.

/И.В. Телятников /

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 **СМАОс**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 декабря 2007 года
дата включения в реестр

1261
№ согласно реестру

Телятников Илья Вячеславович

паспорт 7302 586614, выдан УВД Заволжского района
г. Ульяновска 14.08.2002 г., код подразделения 732-003,
зарегистрирован: г. Ульяновск, пр-д Сиреневый, д. 5, кв. 31

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

РОСГОССТРАХ



ПАО «РОСГОССТРАХ»

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 19/16/134/933
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА
ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«03» февраля 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 на основании Заявления Страхователя от «03» февраля. 2016 года и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО «Росгосстрах» Адрес местонахождения: 119991, Российская Федерация, Москва-17, ГСП-1, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3 Филиал ПАО «Росгосстрах» в Москве и Московской области
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЭсАрДжи-Оценка» Адрес места нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 ИНН 2221034139 ОГРН 1022200911260
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату

	В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «11» февраля 2017 г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по одному страховому случаю:	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года. 2. Все прочие условия, не оговоренные в Полисе страхования регламентируются упомянутыми выше Правилами страхования, а также Договором страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года. 3. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.

СТРАХОВЩИК: НАО «Росгосстрах»

Филиал НАО «Росгосстрах» в
Москве и Московской области,

 Малин А.П.

(Доверенность 1056-Д от «01» января 2016 г.)

М.П.

12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7

Приложение № 1
к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества
от «26» августа 2016 года № 2016-2423/16

Задание на оценку

Заказчик: АО «Гринфилдбанк»
Исполнитель: ООО «ЭсАрДжи-Оценка»

Основания заключения договора об оценке: аккредитация при ГК «АСВ», результаты конкурсного отбора (протокол № ____ от 25.08.2016).

Указание на Объекты оценки и их описание, вид Объектов оценки, состав Объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), характеристики Объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: недвижимое имущество в количестве 9 позиций, основные средства в количестве 361 позиция, автотранспортные средства в количестве 3 позиций, права требования по вексельной задолженности, акции обыкновенные бездокументарные именные ПАО ТПГ «Аэссель», ипотечные сертификаты участия «Кредитный портфель», паи ЗПИФ «Земельный базовый», подробная информация о которых указана в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «26» августа 2016 года № 2016-2423/16.

Имущественные права, учитываемые при оценке Объектов оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объектов оценки: собственность АО «Гринфилдбанк».

Цель оценки: определение рыночной стоимости Объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

Вид стоимости: рыночная стоимость. Без указания суждения о возможных границах интервала стоимости.

Дата определения стоимости Объектов оценки (дата, по состоянию на которую определяется стоимость): «01» августа 2016 года.

Срок проведения оценки: «26» августа 2016 года – «26» сентября 2016 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: на усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке).

Характеристики Объектов оценки и/или ссылки на документы, содержащие такие характеристики: указаны в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «26» августа 2016 года № 2016-2423/16.

Заказчик уведомлен о максимальном сроке действия отчетных документов, если такой предусмотрен в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в Отчете об оценке, может быть признана достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев, и если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.)

От Заказчика:
Представитель конкурсного управляющего
АО «Гринфилдбанк»

/А.Б. Машев/
М.П.

От Исполнителя:
Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Оценка»

/В.А. Олейников /
М.П.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26
E-mail: fgu77@u77.rosreestr.ru

ОКПО57040686, ОГРН
1027700483737,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА
НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Дата 18.02.2016

№ 77/100/043/2016-653

На основании запроса от 08.02.2016, поступившего на рассмотрение 08.02.2016, сообщаем, что правообладателю Акционерный коммерческий банк "Гринфилд" (Акционерное общество), ИНН: 7701000940, ОГРН: 1027700314113, дата гос.регистрации: 04.03.1994, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата; адрес места нахождения: г.Москва, Центральный район, пгт Красносельский, пер.Малый Головин, д.8 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества - в период с 23.10.2012 по 08.02.2016

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	13:60:0010021:1152
	наименование объекта:	офисные помещения
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	247, 4 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Нижегородская область, г.Саров, ул.Зернова, д.39а
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.04.2006
	номер государственной регистрации:	52-52-19/020/2006-189
	основание государственной регистрации:	Договор мены от 14.04.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

АО "Гринфилдбанк", ИНН: 7701000940, ОГРН: 1027700314113, дата гос.регистрации: 15.10.2002; адрес места нахождения: Владимирская область, Владимирская область принадлежали следующие объекты недвижимого имущества в период с 23.10.2012 по 08.02.2016

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	33:20:015414:14
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для размещения магазина
		площадь объекта:	61 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Владимирская область, г. Ковров, ул. Кленовая, дом № 78, строение I
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.03.2013
		номер государственной регистрации:	33-33-24/008/2013-543
		основание государственной регистрации:	Определение Ковровского городского суда Владимирской области по делу № 2-12-3285-1 от 18.01.2013; Акт приема-передачи недвижимости от 05.02.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	33:20:015414:25
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для размещения магазина
		площадь объекта:	397 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	участок находится примерно в 2 м по направлению на восток от ориентира дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Владимирская область, г. Ковров, ул. Кленовая, д. 78
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.03.2013
		номер государственной регистрации:	33-33-24/008/2013-542
		основание государственной регистрации:	Определение Ковровского городского суда Владимирской области по делу № 2-12-3285-1 от 18.01.2013; Акт приема-передачи недвижимости от 05.02.2013
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	33:20:015414:30
		наименование объекта:	Магазин с пристроенным хозяйственным блоком
		назначение объекта:	Нежилое

	площадь объекта:	433, 7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Владимирская область, г. Ковров, ул. Кленовая, д. 78, строен. 1
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	30.09.2013
	номер государственной регистрации:	33-33-24/008/2013-464
	основание государственной регистрации:	Определение Ковровского городского суда Владимирской области по делу № 2-12-3285-1 от 18.01.2013; Акт приема-передачи недвижимости от 05.02.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
4. 4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001088:1045
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	514 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	г. Москва, пер. Головин Малый, д. 8
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	07.05.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-11/106/2009-475
	основание государственной регистрации:	Акт приемки в эксплуатацию государственной приемочной комиссией законченного строительством (реконструкцией) объекта от 17.06.1997г.; Свидетельство серии Б № 005947 от 19.01.1998г. о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы, выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы
	дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5. 5.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001088:17
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, эксплуатация банковского учреждения
	площадь объекта:	210 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	г. Москва, пер. Малый Головин, вл. 8
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

	дата государственной регистрации:	15.06.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-14/005/2011-182
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 24.03.2011 №М-01-С00798; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 04.03.2011 №313-01 ДЗР
	дата государственной регистрации прекращения права:	
5.3.	Ограничение (обременение) права:	
5.3.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка
	номер государственной регистрации:	77-77-14/019/2011-046
6. 6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:64:0020105:86
	наименование объекта:	Основное строение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	465, 7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, г.Дзержинский, ул.Академика Жукова, д.25
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.12.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-64/012/2012-100
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 12.11.2012; Акт приема передачи помещения к соглашению об отступном от 12.11.2012 от 12.11.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
7. 7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:11:0050611:93
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства
	площадь объекта:	1 220 кв. м

	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, дер.Захарково, уч.328
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	07.05.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/011-50/011/008/2015-5111/4
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 18.03.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
7.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
8. 8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:11:0000000:158647
	наименование объекта:	Жилой дом
	назначение объекта:	Жилое
	площадь объекта:	530 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, дер.Захарково, уч.328
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	07.05.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/011-50/011/008/2015-5109/6
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 18.03.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	
8.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Акционерный коммерческий банк "Гринфилд"(Закрытое акционерное общество). ИНН 7701000940. ОГРН 1027700314113. КПП 774401001. Дата регистрации: 15.10.2002 г., наименование органа регистрации: Управление Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г.Москве. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, г. Москва, пер. Просвирин, дом №7/8, стр.3. в период с 23.10.2012 по 08.02.2016 , принадлежали следующие объекты недвижимого имущества:

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:1005001:2925
	наименование объекта:	Коттедж (объект незавершенный строительством)
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., Анапский район, с. Сукко, ш. Варваровская щель, ДЮССОЦ "Шингари"
1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	27.11.2012

	регистрации:	
	номер государственной регистрации:	23-23-26/149/2012-111
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 12.11.2012 г.; Акт приема передачи помещения к соглашению об отступном от 12.11.2012 г.
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2. 2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:1006000:304
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	земли населенных пунктов - для размещения детско-юношеского спортивно-оздоровительного центра
	площадь объекта:	679 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., Анапский район, с. Сукко, район Варваровской щели
2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	27.11.2012
	номер государственной регистрации:	23-23-26/149/2012-112
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном от 12.11.2012 г.; Акт приема передачи помещения к соглашению об отступном от 12.11.2012 г.
2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Выписка выдана: Мащев Александр Борисович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и статьей 113 Закона "О государственной регистрации недвижимости", содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ТЕХНИК
(подпись, печать)

КОРОЛЕВА Е.В.
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Прошито, пронумеровано
Количество листов 3 (три)
Регистратор С.В.
Подпись С.В.
Дата _____



**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов:	2
"19" сентября 2016 г. № 77/501/16-1047212	
Кадастровый номер:	77:01:0001088:1045
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001088
Предыдущие номера:	2114612
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	22.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	г Москва, пер Малый Головин, д 8		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	514.0 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1878		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	11695617.68		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0001088:2008, 77:01:0001088:2009, 77:01:0001088:2010, 77:01:0001088:2011, 77:01:0001088:2012, 77:01:0001088:2013, 77:01:0001088:2014, 77:01:0001088:2015, 77:01:0001088:2016, 77:01:0001088:2017		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-11/106/2009-475 от 07.05.2009, Акционерный коммерческий банк "Гриффилд" (Закрытое акционерное общество)			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки: Московская			
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—		
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

(полное наименование должности)	Инженер Т.И. Кай.
	(подпись, фамилия) Кай Т.И.

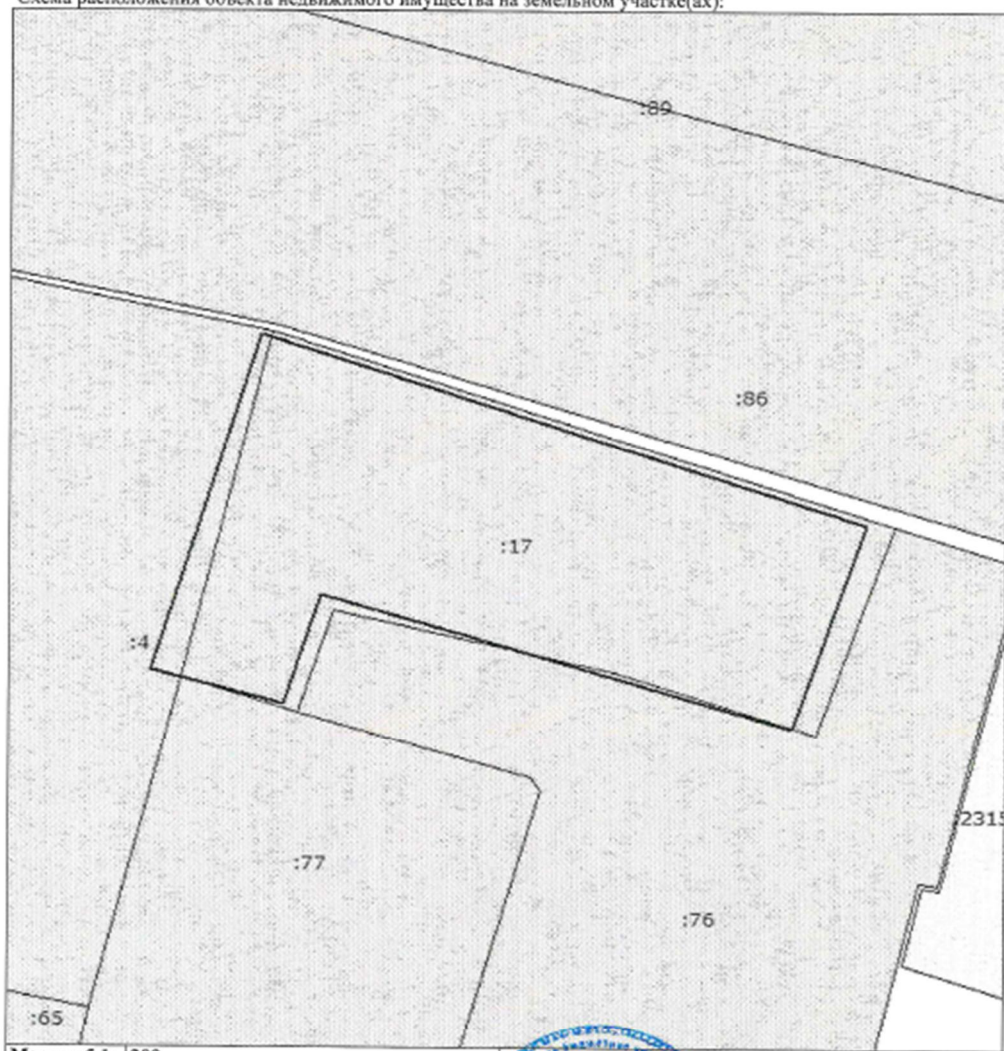


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"19" сентября 2016 г. № 77/501/16-1047212			
Кадастровый номер:		77:01:0001088:1045	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 200

	ИНЖЕНЕР ТМ КАТ.
	ЩИПАНОВА Т.Г.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" сентября 2016 г. № 77/501/16-1040634

1	Кадастровый номер:	77:01:0001088:17	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	77:01:0001088				
5	Предшествующий номер:	—	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	01.01.2007	
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): г. Москва, Малый Головин пер., вл. 8					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: эксплуатация банковского учреждения					
12	Площадь: 210 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 25995704,70 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Акционерный коммерческий банк "Гринфилд" (Закрытое акционерное общество)	Собственность, № 77-77-14/005/2011-182 от 15.06.2011	—	—		
15	Особые отметки: Кадастровый номер 77:01:0001088:17 разнзначен кадастровому номеру 77:01:01:088:017. Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1 Кадастровые номера участков, образующих земельный участок: —					
	17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: —					
	17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —					
	17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					



ИНЖЕНЕР I-КАТЕГОРИИ
ДЮВЧКОВА И.С.
(инициалы, фамилия)

(полное наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" сентября 2016 г. № 77/501/16-1040634

[illegible]

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" сентября 2016 г. № 77/501/16-1040634

1		Кадастровый номер: 77:01:0001088:17		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4							
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части				
1	2	3	4				
1	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав				
			Город Москва				

(полное наименование должности)		ИНЖЕНЕР I-КАТЕГОРИИ	
		ЛОВЧИКОВА Л.С.	
		(инициалы, фамилия)	



13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Сравнительный подход

Объект-аналог №1

www.cian.ru/sale/commercial/148781075/

Недвижимость в Москве Коммерческая Коммерческая недвижимость в Москве ЦАО Красносельский метро Сретенский бульвар Уланский переулок Новый поиск

здание
Москва, район Красносельский, Уланский пер., 13С1
[Показать на карте](#)
М Сретенский бульвар 5 мин. пешком

730 000 000 руб.
364 127 руб. за м², продажа

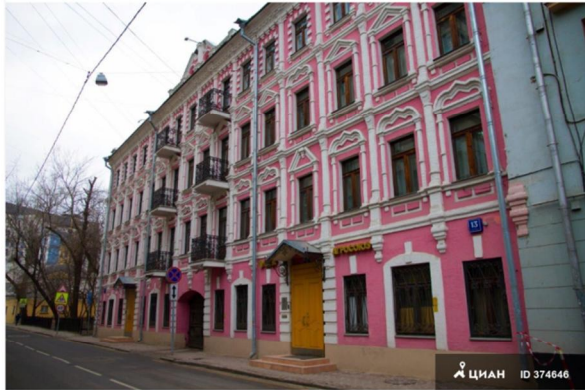
О здании

Год постройки:	1850
Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	2 005 м²
Этажей в здании:	4
Высота потолков:	3 м
Категория:	действующий

Продается отдельно стоящее здание в ЦАО г. Москвы, Уланский переулок дом 13 стр. 1. От метро Сретенский бульвар или метро Чистые пруды 5 минут пешком. Расстояние до Садового кольца 200 метров. Идеально подходит под банк, офисы, гостиницы и т.д. Общая площадь здания: 2004,8 кв.м. Назначение: нежилое. Этажность: 4 этажа+мансарда+2 подземных этажа. Здание после реконструкции (внутренней и фасадной части)-1997г. Высококачественная отделка помещений (Евроремонт). Год постройки: 1850г. Перекрытия: ж/б, есть лифт. Планировка: кабинетная. Здание оборудовано под банк, есть денежные хранилища, кассовый узел, депозитарий. Технические характеристики: система охранной сигнализации тревожная кнопка, система видеонаблюдения, есть бронированные двери и решетки в сейфовых помещениях, система оповещения в случае пожара, система приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирование осуществляется с помощью сплит-систем. Есть интернет, телефонные линии. Коммуникации: центральные. Электроэнергия: 210 кВт. Парковка на 14 м/м во внутреннем дворе. Земельный участок: 540 кв.м. (аренда на 25 лет). Готовый арендный бизнес, помещение сдано в аренду, арендаторы платежеспособные.

Представитель: ID374646
+7 965 289-18-88
[Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН](#)

Продать быстрее Просмотров: всего 64, за сегодня 5 Премиум вчера, 14:20




Объект-аналог №2

www.cian.ru/sale/commercial/147368716/

★ здание
Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 9
[Показать на карте](#)
М Новослободская 5 мин. пешком

1 000 000 000 руб.
313 677 руб. за м²

Срок аренды: длительный

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	3 188 м²
Этажей в здании:	6

Здание (ОСЗ). 5 мин. пешком от м. Новослободская. Предлагается специализированный банковский особняк, расположенное на первой линии домов. В помещении есть 3 кассовых узла, хранилище, депозитарий и операционный зал. Выделенная ВИП зона. На остальных этажах находятся офисные помещения. 14 мест на подземной парковке. Современные инженерные системы. Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: подземная. Лифты: 3 (ОТИС). Провайдеры: возможен любой провайдер. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 27363

Rentavik Real Estate
+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64
[Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН](#)

Продать быстрее Просмотров: всего 71, за сегодня 2 Платное сегодня, 00:50




Объект-аналог №3

←

→

www.agentstvo.net/nedvizhimost/com/arenda-com-nedvizhimosti/arenda-com-nedvizhimosti_2593.html

🔍

⌵

Плагин Adobe Flash Player заблокирован, так как он устарел. Обновить подключаемый модуль...

Запустить один раз

Подробнее...

Закладки

Вход для агентов

Агентство.net

Управляющее Агентство Недвижимости

+7 (495) 921-03-65

Оставить заявку

Недвижимость

Услуги

О компании

Контакты

Введите текст или номер ЛОТА

🔍

Главная

» Недвижимость

» Коммерческая

» Аренда коммерческой недвижимости

» Аренда коммерческой недвижимости

ЛОТ: 2593 / Продажа / Здания и особняки / 814.3

★

📄

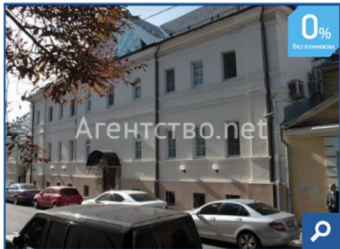
Оставить заявку

кв.м. / м. Пушкинская

Объект находится под залогом или сдан

0%

Без комиссии



Агентство.net

🔍

←

→






Описание объекта:

Название улицы:

Сытинский пер., д. 3, стр. 1

Расстояние от метро:

до 2 минут пешком

Округ:

ЦАО

Район:

Тверской

Налоговая:

№10

Предлагаемая площадь (кв.м.):

814.3

Этаж / этажность:

1 / 2 этажей

Класс помещения:

A

Состояние ремонта:

Евроремонт

Вид планировки:

Кабинетная планировка

Тип здания:

Административное здание (ОСЗ)

Тип входа:

Отдельный вход

← Вернуться назад

Планировка (БТИ)

Скачать презентацию

Распечатать

Посмотреть на карте

Инфраструктура:

🏠

🛡️

💰

📄

🚶

🚗

Дополнительная информация:

К продаже предлагается офисный особняк в 200 метрах от м. Пушкинская и Тверская. Земельный участок площадью 303 кв.м. в аренде до 16.12.2059 г. Ремонт с полной заменой инженерных систем и обновлением фасада проводился в 2011 г. Здание памятником архитектуры не является. Этажность: цоколь, 2 этажа, мансарда. Площади этажей: 1 этаж – 202,8 кв.м, 2 этаж – 205,9 кв.м, мансарда – 215,4 кв.м, цоколь – 190,2 кв.м. Высота потолков: цоколь – 2,8 м, 1 этаж – 2,8 м, 2 этаж – 2,53 м, мансарда – 2,46 м. Материал постройки стен: кирпич. Перекрытия: железобетонные. В настоящий момент в здании располагается офис банка. Возможна аренда. Готовность к въезду: 23 июня 2014 г. Помещения 1 этажа и цоколя оборудованы клиентской зоной, кассовыми узлами и депозитарием. Организован подъезд инкассаторской машины со внутренней стороны здания. Цена продажи включает НДС! Пропускная система. Пожарная сигнализация. Большой пешеходный трафик. Большой автомобильный трафик. Возможность размещения рекламы на фасаде. Видеонаблюдение

Состояние ремонта:

Евроремонт

Вид планировки:

Кабинетная планировка

Тип здания:

Административное здание (ОСЗ)

Тип входа:

Отдельный вход

Линия домов:

1-я

Высота потолка (h):

2,8 м.

Электрическая мощность:

50 кВт

Коммуникации:

Интернет / Телефония

Санитарный узел:

Свой санузел

Окна:

Есть окна

Стоянка:

Стойкая парковка

Временной доступ:

Крупносуточный доступ

Год постройки здания:

1917 г.

Год реконструкции здания:

2011 г.

Цена продажи

230 000 000 ₺ / 3 516 820 \$ / 3 139 932 €

Оставить заявку по объекту

Контактная информация

Брокер: Писарев Роман

Заказать звонок специалиста

В

📧

📞

📄

📱

+

Отчет об оценке № 2016-2423/16-1

98

Объект-аналог №4

← → www.dan.ru/sale/commercial/147304557/

Недвижимость в Москве Коммерческая Коммерческая недвижимость в Москве ЦАО Замоскворечье метро Новокузнецкая [Новый поиск](#)

★ здание
Москва, район Замоскворечье, Садовническая ул.
[Показать на карте](#)
Новокузнецкая 8 мин. пешком

195 000 000 руб.
300 000 руб. за м², продажа

О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 650 м²
Этажей в здании: 2

Предлагается отдельно стоящее 2-х этажное здание площадью 650 кв. м. под размещение банка. Месторасположение: Москва, ул. Садовническая, м. Новокузнецкая, м. Павелецкая 1 линия, хороший автомобильный и пешеходный трафик, 2 входа с фасада и дополнительный со двора. Кассовый узел, депозитарий, денежное хранилище, оперзал, контроль доступа, система видео наблюдения, пожарная и охранная сигнализация, мебель в наличии, парковка во внутреннем дворе. Номер объекта в базе: кпп-234

АЛСА РИЭЛТИ
+7 495 994-01-13, +7 495 994-01-14
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Продать быстрее Просмотров: всего 66, за сегодня 2 **Платное** 13 сен, 10:48



ЦИАН ID 349321

Доходный подход

Объект-аналог №1

← → rent21.ru/ofisnaya-nedvizhimost/1108

[Назад](#)
Аренда особняка 800 кв.м., м. Проспект Мира 5 минут пешком

Контакты: (495) 135-10-11
Лариса Колесникова [Лог № 1108](#)

Операции: Аренда Офис
Назначение: Банк Офис
Площадь: 800 м²
Класс: класс В
Цена от: 33000 руб/м.кв/год
Без комиссии от собственника
Город: Москва
Метро:
Проспект Мира
Улица: проспект Мира
5 Пешком (мин.)
Район: Центр

Тип здания: Особняк
Ремонт: Рабочее
Тип договора: прямая аренда
Состояние фасада: презентабельный вид
Платежи: ежемесячно
Вход в здание: отдельный,
Охрана: сигнализация, видеонаблюдение,
Парковка: Наземная, Охраняемая,
Налоговая: № 17 ИФНС

Проспект Мира 637 метров
Сулавская 417 метров
Цветной бульвар 899 метров
Сретенский бульвар 1092 метров
Грушинская 1139 метров
Тургеневская 1166 метров
Достоевская 1303 метров
Красные Ворота 1313 метров
Чистые пруды 1310 метров

Предлагается в аренду особняк, общей площадью 800 кв.м., в шаговой доступности от м. Проспект Мира, Сулавская 5-7 минут пешком.
Отдельно стоящее 4-уровневое здание: подвал, 1 этаж, 2 этаж и мансарда. Расположенное на 1 линии домов.
Помещения готовы к въезду, кабинетной планировкой.
Ранее в здании располагался банк. Имеются сертификаты и лицензия. Оборудованное хранилище, сейфовая комната, кассовая зона, переговорные.
Здание оснащено отдельной системой водо и теплоснабжением, системой кондиционирования, пожарной сигнализацией, контролем доступа. Парковка 4 м. места на огороженной территории.
Стоимость аренды 2 208 000 рублей в месяц (26 500 000 рублей в год).

Заявка на просмотр или аренду
Имя
Телефон
E-mail
Компания
Что интересует и другие вопросы
Отправить

Объект-аналог №2

← → sa-realty.ru/content/view/1195/ (495) 505-04-52 21.09.2016 г.

7985 АРЕНДА ОСОБНЯКА ПОД БАНК ДОЛГОРУКОВСКАЯ9, ПЛОЩАДЬЮ 3188 КВ.М БЕЗ КОМИССИИ

ID объекта:	7985 Без комиссии!
Описание:	Здание оборудованное под банк, первая линия, презентабельный фасад, подземный паркинг. Есть кассовый узел, хранилище, депозитарий, кабинеты, зона для обслуживания VIP-клиентов.
Тип предложения:	аренда
Округ:	ЦАО
Расположение:	м. Новослободская, Долгоруковская 9
Минут пешком:	5
Площадь кв.м:	3188,5 кв.м
Цена за кв.м/год:	30 000 руб./кв.м/год
НДС и эксплуатация:	Эксплуатационные расходы: включены НДС: включен
Назначение:	банк
Тип здания:	нежилое
Класс:	B+
Год реконструкции:	2003 год
Количество этажей:	5 этажей, мансарда, 2 подземных этажа
Парковка:	подземный паркинг
Вход:	отдельный вход с фасада
Перекрытия:	ж/б плиты
Лифт:	есть лифт
Дополнительная информация:	частично с мебелью
Контакты:	(495) 505-04-52

Объект-аналог №3

← → www.cian.ru/rent/commercial/147410884/ Новый поиск

Недвижимость в Москве Коммерческая Коммерческая недвижимость в Москве ЦАО Замоскворечье метро Добрынинская 1-Я Монетчиковский переулок

здание Сдать быстрее Просмотров: всего 21, за сегодня 3 сегодня, 10:52

Москва, район Замоскворечье, 1-й Монетчиковский пер., 3С1
[Показать на карте](#)
М Добрынинская 5 мин. пешком

1 300 000 руб. в месяц
26 000 руб. за м² в год

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 600 м²
Этажей в здании: 2
Класс: B

Лот 6757 Помещение класса B. Банковский особняк. Сделана высококачественная отделка, шикарный офис для руководства, сертифицированное хранилище, депозитарий, операционный зал. Своя парковка на огороженной территории 2-3 м/м. Кабинетная планировка С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Супермаркет. Наземная, Стихийная парковка. Видеонаблюдение, Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Общая арендуемая площадь 600 м² (-1,1 и 2 этаж). Арендная ставка 1.3 млн/руб/мес, УСН. Отдельно оплачиваются коммунальные платежи и электроэнергия.

Представитель: ID6775456
+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Убрать из избранного](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)



СРД-18, май 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*В Санкт-Петербурге скидки на эконо класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

От редактора: максимальные скидки на уторгование прошли свой пик в марте и начали снижаться.

Корректировка на удаленность от станций метрополитена

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[Войти в систему](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете [быстро найти](#) необходимого специалиста и [обратиться к нему](#).

[Вход и регистрация](#)

[Оценщики и эксперты](#)
[Группы](#)
[События](#)
[Банк отчетов](#)
[Банк материалов](#)
[Заказы](#)
[Справочник оценщика](#)
[Вопросы специалистам](#)
[Темы](#)
[Оценочные компании](#)
[Еще](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-4.38	-3 — 0	33
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-3.63	-3 — 0	4
2 квартал 2014 года	-4.48	-3 — 0	29

КОММЕНТАРИИ · 0

Нет комментариев

© ООО «Интегрированные Консалтинговые Системы» 2016 - 2018. Телефон службы поддержки: 8 (800) 602 36 37. Об интернет-сервисе «Банк знаний оценщиков»

[Написать в службу поддержки](#)

RU 12:11 14.03.2016

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[Войти в систему](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете [быстро найти](#) необходимого специалиста и [обратиться к нему](#).

[Вход и регистрация](#)

[Оценщики и эксперты](#)
[Группы](#)
[События](#)
[Банк отчетов](#)
[Банк материалов](#)
[Заказы](#)
[Справочник оценщика](#)
[Вопросы специалистам](#)
[Темы](#)
[Оценочные компании](#)
[Еще](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.07	-6 — -3	29
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-8.07	-6 — -3	29

КОММЕНТАРИИ · 0

Нет комментариев

© ООО «Интегрированные Консалтинговые Системы» 2016 - 2018. Телефон службы поддержки: 8 (800) 602 36 37. Об интернет-сервисе «Банк знаний оценщиков»

[Написать в службу поддержки](#)

RU 12:11 14.03.2016

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

[Вернуться к списку](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимости эксперта со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете [быстро найти](#) необходимого специалиста и [обратиться к нему](#).

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) [Еще](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11.23	-16 — -13	28
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
2 квартал 2014 года	-11.23	-16 — -13	28

КОММЕНТАРИИ - 0

Нет комментариев

© ООО «Интегрированные Консалтинговые Системы» 2016-2018. Телефон службы поддержки: 8 800 424 36 37. Об экспертных услугах «Банк данных оценщиков»

[Написать в службу поддержки](#)

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

[Вернуться к списку](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимости эксперта со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете [быстро найти](#) необходимого специалиста и [обратиться к нему](#).

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) [Еще](#)

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-14.36	-18 — -14	28
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
2 квартал 2014 года	-14.36	-18 — -14	28

КОММЕНТАРИИ - 0

Нет комментариев

[Написать в службу поддержки](#)

Корректировка на площадь

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[Вернуться к списку](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете [быстро найти](#) необходимого специалиста и [обратиться к нему](#).

Вход и регистрация

[Оценщики и эксперты](#)
[Группы](#)
[События](#)
[Банк отчетов](#)
[Банк материалов](#)
[Заказы](#)
[Справочник оценщика](#)
[Вопросы специалистам](#)
[Темы](#)
[Оценочные компании](#)
[Еще](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 100 до 500 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-7.75	-6 — -3	51
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-8.5	-12 — -9	8
2 квартал 2014 года	-7.6	-6 — -3	43

КОММЕНТАРИИ · 0

Нет комментариев

© ООО «Интегрированная Консалтинговая... Телефон службы поддержки... Об интернет-проекте «Банк знаний оценщиков»

Написать в службу поддержки

RU 15:50 16.05.2016

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[Вернуться к списку](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете [быстро найти](#) необходимого специалиста и [обратиться к нему](#).

Вход и регистрация

[Оценщики и эксперты](#)
[Группы](#)
[События](#)
[Банк отчетов](#)
[Банк материалов](#)
[Заказы](#)
[Справочник оценщика](#)
[Вопросы специалистам](#)
[Темы](#)
[Оценочные компании](#)
[Еще](#)

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 500 до 2 500 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-12.81	-13 — -10	101
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-13.91	-13 — -10, -5 — -2	15
2 квартал 2015 года	-15.12	-16 — -9	13
1 квартал 2015 года	-13.20	-12 — -10	9
4 квартал 2014 года	-12.3	-16 — -14	15
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	-12.67	-13 — -10	42

КОММЕНТАРИИ · 0

Нет комментариев

© ООО «Интегрированная Консалтинговая... Телефон службы поддержки... Об интернет-проекте «Банк знаний оценщиков»

Написать в службу поддержки

RU 15:54 16.05.2016

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

[Вернуться к списку](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете [быстро найти](#) необходимого специалиста и [добавиться к нему](#)

Вход и регистрация

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Ещё *

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 2 500 до 5 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-18.33	-22 — -18	48
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-	0
3 квартал 2014 года	-15.69	-22 — -17	8
2 квартал 2014 года	-18.86	-18 — -14	40

КОММЕНТАРИИ • 0

Нет комментариев

© ООО «Интегрированная Консалтинговая» Телефон службы поддержки: Об интернет-проекте «Банк знаний оценщика»

Написать в службу поддержки

RU 15:54 16.05.2016

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

[Вернуться к списку](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете [быстро найти](#) необходимого специалиста и [добавиться к нему](#)

Вход и регистрация

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Ещё *

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 5 000 до 20 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-24.39	-26 — -22	46
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-80 — -50	0
3 квартал 2014 года	-19.13	-27 — -22	8
2 квартал 2014 года	-25.5	-28 — -24	38

КОММЕНТАРИИ • 0

Нет комментариев

© ООО «Интегрированная Консалтинговая» Телефон службы поддержки: Об интернет-проекте «Банк знаний оценщика»

Написать в службу поддержки

RU 15:55 16.05.2016

Яндекс.Карты — подоро... Публичная кадастровая... бд галерея школьно... Бизнес-центр «Сколково»... Бизнес-центр «Талер»... **Корректировка на общ...**

ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[Вернуться к списку](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете [быстро найти](#) необходимого специалиста и [обратиться к нему](#).

Виды регистрации

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Еще

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью более 20 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-26.72	-32 — -19	70
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-21.14	-23 — -15	7
4 квартал 2014 года	-23.32	-31 — -25	19
3 квартал 2014 года	-21.93	-25 — -20	7
2 квартал 2014 года	-30.43	-32 — -26	37

КОММЕНТАРИИ · 0

Нет комментариев

© ООО «Информационная Кристаллистика» Телефон службы поддержки: Об интернет-портале «Банк знаний функций» [Написать в службу поддержки](#)

RU 15:55 16.05.2016

Корректировка на физическое состояние здания

Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания		Торговые здания и помещения	Офисные и другие общественные здания и помещения	Складские и производственные здания и помещения
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа		1,00	1,00	1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	нижняя граница	0,86	0,85	0,83
		верхняя граница	0,94	0,93	0,91
		среднее значение	0,90	0,89	0,87
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	нижняя граница	0,73	0,71	0,74
		верхняя граница	0,83	0,81	0,86
		среднее значение	0,78	0,76	0,80
Условно - удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	нижняя граница	0,39	0,35	0,51
		верхняя граница	0,45	0,41	0,61
		среднее значение	0,42	0,38	0,56
Ветхое	Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	нижняя граница	0,08	0,08	0,13
		верхняя граница	0,10	0,10	0,17
		среднее значение	0,09	0,09	0,15

Корректировка на наличие парковки

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[Вернуться к списку](#)

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете [найти](#) необходимого специалиста и [обсудить](#) с ним:

[Оценщики и эксперты](#)
[Группы](#)
[События](#)
[Банк отчетов](#)
[Банк материалов](#)
[Заказы](#)
[Справочник оценщика](#)
[Вопросы специалистам](#)
[Темы](#)
[Оценочные компании](#)
[Еще](#)

Корректировка на наличие парковки для офисной недвижимости: переход от цен объектов с парковкой — к ценам объектов без парковки (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-7.78	-8 — -5	99
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	-8.21	-8 — -5	14
1 квартал 2015 года	-6.5	-6 — -5	10
4 квартал 2014 года	-6.43	-6 — -5	15
3 квартал 2014 года	недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	-8.59	-11 — -8	41

КОММЕНТАРИИ - 0

Нет комментариев

© ООО «Интегрированные Консалтинговые Системы», 2010–2016

Телефон службы поддержки:
8 (800) 505-25-37
E-mail: info@oceanschiki-i-eksperty.ru

[Об интернет-проекте «Банк знаний оценщиков»](#)

[Написать в службу поддержки](#)

Корректировка на структуру арендной ставки

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	15 714	
в том числе, тыс. м ²	3 851	11 863
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2016 г., тыс. м ²	175	
в том числе, тыс. м ²	30	145
Объем чистого поглощения, тыс. м ²	233	
в том числе, тыс. м ²	168	65
Доля свободных площадей, %	20,5 (-3,9 п. п.)*	17,0 (-0,5 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м ² /год	465 (-1,9%)*
	руб./м ² /год	24 662 (-1,9%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м ² /год	280–850
	руб./м ² /год	10 000–45 000
Диапазон ставок операционных расходов, руб./м ² /год	4 000–7 500	2 500–4 500

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2015 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2016

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.

Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

Стоимость ремонта

← → C ogkl.ru/remont-offsov

После внесения корректировок в сметы, мы заключаем договор.
Договор служит Вам юридической и финансовой гарантией выполнения работ.
Гарантия на ремонт офиса составляет до 24 месяцев с момента сдачи объекта.
Оплата производится поэтапно.

Виды отделки офисов:

Косметический ремонт офиса — это окраска стен, окраска потолка (или замена плит Армстронг), замена напольных покрытий, замена дверных полотен и частичная замена электрики.
Оптимальный вариант для арендатора.

Ремонт офиса эконом класса — качественный ремонт без оригинальных решений, но с большим количеством работ: устройство стяжки пола, частичное выравнивание стен, укладка половых покрытий и т.д.
Оптимальный вариант для арендатора с долгосрочным планом аренды помещения.

Стандартный или евроремонт офиса — комплексный ремонт помещений, включающий замену коммуникаций, устройство оборудования, устройство потолочных конструкций из ГКЛ, строгое соблюдение всех технологий и евроформ, большое количество дорогих черновых и чистовых материалов.
Оптимальный вариант для собственника помещения, планирующего в нем работать.

Капитальный ремонт офиса Люкс — полный спектр ремонтно-отделочных работ с повышенным требованием ко всем стадиям отделки: от черновых до финишных работ.
Реализация сложных архитектурно-дизайнерских решений с использованием материалов класса «люкс».

Цены на ремонт офиса

Косметический ремонт офиса	от 1000 руб/м ²
Эконом ремонт офиса	от 2000 руб/м ²
Стандартный ремонт офиса (евроремонт)	от 4000 руб/м ²
Ремонт офиса класса люкс	от 6000 руб/м ²

[B](#) [f](#) [t](#) [s](#) [e](#)



© 2011 OGKL.ru +7 (962) 988-70-13 info@ogkl.ru	О компании Наша команда Миссия и цели	Основные услуги: Ремонт квартир Ремонт офисов	Сухое строительство Виды гипсовартона Зонирование помещений (ГКЛ)	Прайс на работы Демонтажные Услуги проораба	Контактная информация	Статьи Договор подряда Гид по дизайну интерьера
--	---	---	---	---	-----------------------	---

← → C www.buildhome.ru/price_office.html

Строительная компания «Живой дом» — это:

- Новаторские идеи при разработке проектов.
- Новейшие технологии производства.
- Только высококачественные материалы.
- Минимальный срок исполнения заказа.
- Полная конфиденциальность.
- Гарантия на все виды работ.

Ориентировочная продолжительность косметического ремонта офиса:

площадью до 100 кв.м.: 4 -10 дней;
площадью от 100 - 500 кв.м.: 7 - 21 дней;
площадью свыше 500 кв.м.: от 10 дней.
Дополнительную информацию о стоимости косметического ремонта и отделки офиса и его продолжительности, Вы можете уточнить у наших менеджеров по тел.: (495) 922-03-44, (495) 792-29-05.

[наверх](#)

Цены на простой ремонт и отделку офиса.

Простой ремонт офисов связан с изменением существующего облика ранее эксплуатируемого помещения без замены конструктивных элементов.

Стоимость простого ремонта офисных помещений может составлять от 2800 до 4200 рублей за квадратный метр.

Простой ремонт офисных помещений в себя включает:

монтажные работы;
подготовка и окраска потолков;
подготовка стен и их окраска или оклейка обоями;
стяжка пола и укладка ламината или паркетной доски;
установка плинтуса;
окраска радиаторов отопления и труб отопления или укрытие их в короба;
ремонт откосов окон;
укладка напольной и настенной плитки;
установка дверей;
установка реечного потолка;
скрытая разводка сантехнических труб;
возможная замена раковин, унитазов и т.д.;
замена электрических розеток и выключателей;
и другие дополнительные работы...
В данный раздел включены возможные виды ремонтных работ (в каждом отдельно взятом случае, часть работ может не производиться и в стоимость ремонта не включаться)

Ориентировочная продолжительность простого ремонта офиса:

площадью до 100 кв.м.: 3 -5 недель;
площадью от 100 - 500 кв.м.: 4 -8 недель;

← → www.dps-plus.ru/remont/moscow/

- О компании
- Газовые полимерно-композитные баллоны
- Контакты

ЗАКАЗ

Ремонт квартиры класса «эконом» от 3200

Комплексный ремонт квартиры с частичной перепланировкой от 4500

Комплексный ремонт квартиры с полной перепланировкой от 5500

Ремонт ванной комнаты и туалета

Вид ремонта	Стоимость (руб.)
Стандартная ванная комната 135×150 см	от 35 000
Стандартная ванная комната 170×170 см	от 42 000
Стандартный туалет	от 15 000
Совмещенный санузел 150×200 см	от 45 000

Ремонт офиса

Вид ремонта	Стоимость 1 м² (руб.)
Косметический ремонт офиса	от 2300
Ремонт офиса класса «эконом»	от 3200
Капитальный ремонт офиса	от 4200

[Цены на отдельные виды работ](#)

[Примеры стоимости работ по ремонту санузлов](#)

Ставка капитализации

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЦЕНА ПРОДАЖИ

Класс А
2 500–5 000 \$/м²
120 000–300 000 руб./м²

Класс В
1 200–3 200 \$/м²
80 000–200 000 руб./м²

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ
9,5–10,5%



СТАВКИ АРЕНДЫ ПО ДЕЛОВЫМ РАЙОНАМ МОСКВЫ

