



АЛЕКС-ПРАЙС

ООО Независимый консалтинговый центр

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

А.В. Розанов

«18» марта 2020 г.



ОТЧЁТ №2859

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДВУХ
НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 13 020,2,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
НАБЕРЕЖНАЯ АКАДЕМИКА ТУПОЛЕВА**

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК «АЛЬВА-ФИНАНС» Д.У. ЗПИФ
НЕДВИЖИМОСТИ «ТОПОЛЬ»

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ:

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 01
ОТ «11» МАРТА 2020 Г. К ДОГОВОРУ №
24/АФ-Т ОТ 24.12.2019 г.

ДАТА ОЦЕНКИ:

«18» марта 2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

«18» марта 2020 г.



Резюме

В соответствии с дополнительным соглашением № 01 от «11» марта 2020 г. к договору № 24/АФ-Т от 24.12.2019 г. специалистами ООО НКЦ «Алекс-Прайс» произведена оценка справедливой стоимости двух нежилых зданий, общей площадью 13 020,2, расположенных по адресу: г. Москва, набережная Академика Туполева (далее Объект оценки), по состоянию на «18» марта 2020 г.

В результате проведенных расчетов величина справедливой стоимости объекта оценки: двух нежилых зданий, общей площадью 13 020,2, расположенных по адресу: г. Москва, набережная Академика Туполева по состоянию на дату оценки («18» марта 2020 г.) составляет без учета НДС (округленно):

1 184 025 000

(Один миллиард сто восемьдесят четыре миллиона двадцать пять тысяч рублей).

В том числе:

справедливая стоимость здания с к.н. 77:01:0003006:1033 общей площадью 969 кв.м. составляет на дату оценки без учета НДС (округленно): **91 470 000 рублей;**

справедливая стоимость здания с к.н. 77:01:0003006:1061 общей площадью 12 051,2 кв.м. составляет на дату оценки без учета НДС (округленно): **1 092 555 000 рублей.**

Определение справедливой стоимости объекта оценки проводилось в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298, федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299, федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», а также стандартами и правилами оценочной деятельности СРО РАО, утвержденными 06.10.2015 г.

Деятельность ООО НКЦ «Алекс-Прайс» по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в АО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 рублей. Договор страхования № 08205/776/00004/19. Срок страхования с 25 ноября 2019 г по 24 ноября 2020 г.

Данное резюме является неотъемлемой частью Отчета об оценке №2859 от «18» марта 2020 г. и может рассматриваться только в его контексте.

Генеральный директор
ООО НКЦ «Алекс-Прайс»



/А.В. Розанов/

«18» марта 2020 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.2	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	5
1.3	Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки	5
1.4	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
2	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
2.1	Задание на оценку	7
2.2	Информация о Заказчике	7
2.3	Информация об Оценочной компании	7
2.4	Исполнители	8
2.5	Сведения о независимости оценщика	8
2.6	Сведения о привлеченных специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	9
2.7	Вид стоимости	9
2.8	Дата составления и порядковый номер Отчета	9
2.9	Применяемые стандарты оценки.....	9
2.10	Основные термины и определения	10
2.11	Форма Отчета.....	11
2.12	Последовательность определения стоимости объекта оценки	11
3	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	12
4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	13
4.1	Специальные допущения и ограничительные условия	14
5	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЙ ЗАКАЗЧИКОМ.....	16
6	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	17
6.1	Анализ достаточности и достоверности информации	17
6.2	Краткая характеристика объекта оценки	17
6.3	Оцениваемое право	19
6.4	Обременения оцениваемых прав.....	19
6.5	Анализ местоположения и района окружения объекта оценки.....	20
6.5.1	<i>Краткая характеристика г. Москвы.....</i>	<i>20</i>
6.5.2	<i>Краткая характеристика Центрального административного округа г. Москвы.....</i>	<i>26</i>
6.5.3	<i>Краткая характеристика района Басманный.....</i>	<i>27</i>
6.6	Анализ района окружения объекта оценки.	30
6.7	Анализ наиболее эффективного использования	31
6.8	Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на стоимость.....	33
6.8.1	<i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....</i>	<i>33</i>
6.8.2	<i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....</i>	<i>41</i>
6.8.3	<i>Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2019 года.....</i>	<i>45</i>
6.8.4	<i>Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект</i>	<i>55</i>
6.8.5	<i>Анализ ликвидности объекта.....</i>	<i>61</i>
6.8.6	<i>Выводы по итогам проведенного анализа рынка</i>	<i>62</i>
6.8.7	<i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке офисных помещений.....</i>	<i>63</i>

6.8.8	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	64
7	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	65
7.1	Обзор подходов к оценке и анализ возможности применения каждого из них	65
7.1.1	Затратный подход	65
7.1.2	Сравнительный подход	66
7.1.3	Доходный подход	67
7.1.4	Согласование результатов	67
7.2	Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	68
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
8.1	Сравнительный подход	70
8.1.1	Алгоритм расчета	70
8.1.2	Выбор единицы сравнения	70
8.1.3	Описание выбранных аналогов и процесс корректирования	70
8.1.4	Расчет справедливой стоимости объекта оценки	79
8.2	Доходный подход	85
8.2.1	Алгоритм расчета	85
8.2.2	Описание и коррекция аналогов	85
8.2.3	Расчет справедливой стоимости объекта оценки	96
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	97
9.1	Анализ достоинств и недостатков примененных подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки	97
9.2	Анализ существенности/несущественности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами	98
9.2.1	Проверка существенности расхождения результатов	98
9.2.2	Анализ расхождения результатов оценки, полученных в рамках разных подходов	99
9.2.3	Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	101
10	ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ НОРМАТИВНОГО ХАРАКТЕРА	103
	Приложение 1. Данные оценщика	104
	Приложение 2. Фотографии объекта оценки	112
	Приложение 3. Копии интернет-страниц с аналогами	114
	Приложение 4. Копии документов, предоставленных Заказчиком	126

1 Основные факты и выводы

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1 Общая информация

Объект оценки (описание объекта оценки или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию)	два нежилых здания, общей площадью 13 020,2, расположенные по адресу: г. Москва, набережная Академика Туполева
Вид стоимости	Справедливая
Заказчик	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЭПИФ недвижимости «Тополь»
Основание для проведения оценки	Договор № 24/АФ-Т от 24.12.2019 г.
Дата оценки	«18» марта 2020 г.
Дата составления отчета	«18» марта 2020 г.
Дата проведения осмотра	«18» марта 2020 г.

1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

В процессе проведенных работ по оценке, получены следующие результаты оценки справедливой стоимости оцениваемого объекта:

Таблица 1.2 Согласование результатов, полученных различными подходами (меньшее здание)

Подход к оценке	Результат оценки, руб. без учета НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом НДС
Сравнительный	108 017 415	0,50	91 470 000	109 764 000
Доходный	74 921 441	0,50		

Таблица 1.3 Согласование результатов, полученных различными подходами (большее здание)

Подход к оценке	Результат оценки, руб. без НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом НДС
Сравнительный	1 298 125 675	0,50	1 092 555 000	1 311 066 000
Доходный	886 982 513	0,50		

1.3 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов величина справедливой стоимости объекта оценки: двух нежилых зданий, общей площадью 13 020,2, расположенных по адресу: г. Москва, набережная Академика Туполева по состоянию на дату оценки («18» марта 2020 г.) составляет без учета НДС (округленно):

1 184 025 000

(Один миллиард сто восемьдесят четыре миллиона двадцать пять тысяч рублей).

В том числе:

справедливая стоимость здания с к.н. 77:01:0003006:1033 общей площадью 969 кв.м. составляет на дату оценки без учета НДС (округленно): **91 470 000 рублей;**

справедливая стоимость здания с к.н. 77:01:0003006:1061 общей площадью 12 051,2 кв.м. составляет на дату оценки без учета НДС (округленно): **1 092 555 000 рублей.**

1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть использована для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности (по ФСО №2, п.4).

Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (п. 3 ФСО-3).

Генеральный директор ООО НКЦ «Алекс-Прайс»,
А.В. Розанов

Оценщик (член СРО РАО № в реестре 000468):
Л.Ю. Захарова



А.В. Розанов
.....
Л.Ю. Захарова
.....

2 Общие сведения

2.1 Задание на оценку

Таблица 2.1 Задание на оценку

Объект оценки	два нежилых здания, общей площадью 13 020,2, расположенные по адресу: г. Москва, набережная Академика Туполева
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 01 от «11» марта 2020 г. к Договору №24/АФ-Т от 24.12.2019 г., заключенное между Заказчиком – ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь» и Оценочной Компанией – ООО НКЦ «Алекс-Прайс».
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Перечень правоустанавливающих документов на объект оценки представлен в Разделе 5 настоящего Отчета. (Копии документов представлены: в Приложении 2 настоящего отчета).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право общей долевой собственности
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь»
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Отражены в документах, предоставленных Заказчиком и описаны подробно в разделе 6.4 Обременения оцениваемых прав
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки имущества ЗПИФ
Балансовая стоимость	Не предоставлена
Дата оценки	«18» марта 2020 г.
Дата осмотра	«18» марта 2020 г.
Срок проведения оценки	С «11» марта 2020 г. по «18» марта 2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, на которых была основана Оценка, приведены в Разделе 4. У Оценщика отсутствует информация в отношении наличия у Объекта Оценки обременений, таких как залог. Оценщик производил оценку без наличия обременений Объекта оценки. Результаты пересчета математических вычислений, приведенных в таблицах настоящего Отчета, могут незначительно отличаться от полученных Оценщиком результатов по причине округлений.

2.2 Информация о Заказчике

Таблица 2.2 Данные Заказчика

Наименование организации	ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тополь»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1137746502706, дата присвоения 13.06.2013 г.
Юридический адрес	115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д.6, стр. 1, помещение V, комната 24
Фактический адрес	115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, д.6, стр. 1, помещение V, комната 24
ИНН/КПП	7725794226 / 772501001
Генеральный директор	С.Р. Кульбарисова

2.3 Информация об Оценочной компании

Таблица 2.3 Данные Оценщика

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью Независимый Консалтинговый Центр «Алекс-Прайс»
Юридический адрес	127473, РФ, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, этаж 3, каб. I. ком. 2
Фактический адрес	127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, офис 303
ИНН/КПП	7716230030/770701001
ОГРН, дата присвоения	1037716011805 от 16.04.2003 г.
Банковские реквизиты	р/с 40702810397210000708 в Московский филиал ПАО РОСБАНК, к/с 30101810000000000256, БИК 044525256

Генеральный директор	Розанов Алексей Васильевич
Телефон	(495) 150-64-49
Страхование ответственности	Деятельность ООО НКЦ «Алекс-Прайс» по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в АО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 рублей. Договор страхования № 08205/776/00004/19. Срок страхования с 25 ноября 2019 г по 24 ноября 2020 г.

2.4 Исполнители

Все участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование в области оценки. Ниже приведен список Оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Таблица 2.4 Информация об Оценщике

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Захарова Лариса Юрьевна	<p>Контактная информация: Местоположение оценщика: г. Москва, Ленинский пр-т, д. 86 кв. 167. Тел. 8(499)1388955.</p> <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации: Оценщик, включен в реестр членов некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков южного федерального округа» внесен в реестр 02.09.2014 г., регистрационный № 00468.</p> <p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Профессиональный Оценщик бизнеса. Диплом о профессиональной переподготовке НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» ПП-1 № 493465 от 2010 г. Специальность: Оценщик бизнеса (предприятий).</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Гражданская ответственность застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» согл. Дог. № 08205/776/00003/19 от 04.07.2019 г., сроком действия с 11.07.2019 г. до 10.07.2020 года, страховая сумма составляет 1 000 000 (Один миллион) рублей</p> <p>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 011535-1 от 28.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 015069-2 от 05.10.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества».</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: Стаж работы 9 лет (с мая 2010 г.).</p> <p>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью.</p> <p>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью Независимый консалтинговый центр «АЛЕКС-ПРАЙС».</p>

2.5 Сведения о независимости оценщика

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

2.6 Сведения о привлеченных специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные специалисты к работе не привлекались.

2.7 Вид стоимости

В рамках настоящего Отчета оценке подлежит **справедливая стоимость**.

Под справедливой стоимостью (fair value) как по международным стандартам, так и по национальным ПБУ понимается сумма, на которую актив может быть обременен или обязательство исполнено при сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными и независимыми сторонами. Иными словами, это цена, за которую один субъект согласен продать нечто, а другой – купить; при условии, что эти лица никак между собой не связаны, чтобы делать друг другу определенные уступки или наоборот, осуществлять давление. Под осведомленностью в данном случае следует понимать обладание достаточной информацией о товаре, его свойствах и о состоянии рынка таких товаров на выбранный момент, чтобы одному не продать по цене ниже той, которая сложилась на рынке, другому – не купить по цене, которая рыночную цену превышает. Под заинтересованностью – желание купить, но не вынужденное, чтобы намереваться сделать это любой ценой. Независимость сторон означает отсутствие между участниками сделки каких-либо особых отношений, из-за которых цена товара становится нехарактерной для состояния рынка в момент сделки. Определение термина справедливая стоимость (справедливая цена) не имеет отношения к случаям ликвидации предприятия или к другим обстоятельствам, вынуждающим его продавать свои активы на невыгодных для себя условиях. Речь идет о текущей деятельности, которую предприятие не намерено прекращать в обозримом будущем. Понятие справедливой стоимости/цены должно рассматриваться в контексте принципа непрерывности. Поскольку справедливая цена всегда ориентирована на текущую рыночную цену, то под справедливой стоимостью/ценой, как правило, понимается справедливая стоимость/цена (market value).

2.8 Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет №2859. Датой составления Отчета является «18» марта 2020 г.

2.9 Применяемые стандарты оценки

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются оценщики.

Применяемые в настоящем отчете стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256 (в редакции от 20.05.2015 г. (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №255 (в редакции от 20.05.2015 г. (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №254 (в редакции от 20.05.2015 г. (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);

- Федеральный стандарт "Оценка недвижимости" (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327;
- Свод стандартов и правил Региональной ассоциации оценщиков (СРО РАО).

2.10 Основные термины и определения

Таблица 2.5 Основные термины и определения

Объект оценки (статья 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135)	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Справедливая стоимость Объекта оценки (статья 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135)	Справедливой стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ) • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Подходы к оценке	
Затратный подход (пункт 18 ФСО № 1)	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Сравнительный подход (пункт 12 ФСО № 1)	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с Объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается Объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Доходный подход (пункт 15 ФСО № 1)	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.
Цель оценки (пункт 3 ФСО № 2)	Определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) –(пункт 8 ФСО № 1)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки
Подход к оценке (пункт 7 ФСО № 1)	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Цена (пункт 4 ФСО № 1)	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
Стоимость Объекта оценки (пункт 5 ФСО № 1)	Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
Объект-аналог (пункт 10 ФСО № 1)	Объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Итоговая величина стоимости Объекта оценки (пункт 6 ФСО № 1)	Величина стоимости Объекта оценки, определенная путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

2.11 Форма Отчета

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299, а также стандартов оценки. Отчет должен быть подготовлен в печатном виде в 2-х экземплярах.

2.12 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает в следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

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

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки справедливой стоимости имущества традиционно используются три подхода к оценке (затратный, сравнительный и доходный), согласно Федеральным Стандартам Оценки. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений справедливой стоимости объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта оценки. Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту оценки. Результаты, полученные различными подходами к оценке, согласуются для получения величины справедливой стоимости объекта оценки.

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

5. Составление отчета об оценке. Все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчета.

3 Заявление о соответствии

Специалисты, выполнившие оценку объектов оценки и подготовившие данный Отчет, являются полномочными представителями ООО НКЦ «АЛЕКС-ПРАЙС», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации СРО РАО.
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

4 Принятые при проведении оценки допущения

Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной, предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информацией, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки. Оценщики исходили из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиками не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.

Перед оценщиками не ставилась задача, и они не проводили как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.

От оценщиков не требовалось, и они не проводили анализ правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.

Оценщики исходили из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.

Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.

Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.

От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалистов ООО НКЦ «Алекс-Прайс» относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки. Итоговая величина стоимости не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего отчета об оценке (или любой его части).

В выписке из ЕГРН на здание с к.н. 77:01:0003006:1061 указана общая площадь – 12 071,0 кв.м., что является технической ошибкой. Оценщик принимает к расчетам общую площадь здания 12 051,2 кв.м. согласно свидетельству о государственной регистрации права и техническому паспорту.

Оценщик в данном Отчете не приводит суждение об интервалах справедливой стоимости, так как такой задачи не обозначено в задании на оценку.

4.1 Специальные допущения и ограничительные условия

Согласно информации, предоставленной Заказчиком¹, земельно-правовые отношения на земельные участки, на которых располагаются оцениваемые здания, не оформлены. На дату оценки ведется делопроизводство о признании части здания общей площадью 12 051,2 с к.н. 77:01:0003006:1061 самовольными постройками в связи с тем, что в здании были проведены работы по реконструкции объекта капитального строительства - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), не оформленные надлежащим образом. Несмотря на отсутствие разрешительной документации, собственником оформлено право собственности на здание (с учетом новых параметров), получен правоустанавливающий документ (свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АН № 794676 от 04.05.2012 г.).

В случае самовольной пристройки дополнительных помещений к первоначальному объекту недвижимости интересы собственника можно защитить, признав право в целом на собственность в реконструированном виде, а не на пристройку к первоначальному объекту².

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации под самовольной постройкой понимается некое здание, сооружение или иное строение, которое возведено на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или же его использование не допускает строительства данного объекта, или же созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Законодательство предусматривает два пути легализации уже существующего самостроя: внесудебный и судебный.

Однако легализация реконструкции имеет более лояльный характер в силу некоторых особенностей. Во-первых, самовольная реконструкция происходит на объекте, который уже существует, а значит и исполнительные органы об этом осведомлены и ведут себя более мягко. Во-вторых, при подаче иска исполнительные органы часто путают реконструкцию объекта с капитальным ремонтом в целях модернизации, переустройством и даже перепланировкой, т.е. со случаями, в которых процедура согласования значительно проще.

Процедура легализации самовольных построек

Поскольку масштаб приростов площадей объектов недвижимости за прошедшее время был воистину гигантским, дабы не сносить добрую половину коммерческой недвижимости в городе, а также с целью пополнения городской казны, Департамент городского имущества, совместно с Госинспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости, разработал процедуру так называемой легализации объектов самовольного строительства. Сразу отметим, что нормативного регулирования эта процедура, действующая уже более двух лет, по сей день не имеет. То есть четко прописанного регламента нет, однако сам процесс вполне налажен и исправно работает. Что подтверждается многочисленными решениями ГЗК о сохранении объектов самостроя.

Процесс начинается с подачи заявления в Государственную инспекцию по контролю за использованием объектов недвижимости, с просьбой рассмотреть вопрос о внесении в повестку ГЗК вопроса о сохранении объекта недвижимости в существующих объемах.

Госинспекцией проводится процедура обследования земельного участка, на котором расположен объект, с обязательной фотофиксацией существующего положения. Одновременно с этим, госинспекция направляет запросы в различные инстанции. В Москомархитектуру по вопросу соответствия объектов градостроительным нормам, отсутствию или наличию «красных линий». В Мосгоргеотрест по вопросам коммуникаций и геоподосновы. В Мосэнерго, Мосгаз, и так далее. Далее эта информация направляется в ДГИ, где проводятся рабочие группы. Количество рабочих групп зависит от сложности вопросов, возникающих в процессе работы по принятию решения о включении в повестку ГЗК каждого конкретного объекта.

¹ Заказчик предоставил следующие документы:

- письмо №Т-02-120320 от 12.03.2020 г. от генерального директора ООО УК «Альва-Финанс» Кульбарисовой С.Р.
- определение Арбитражного суда города Москвы о принятии искового заявления к производству, подготовке дела к судебному разбирательству и назначении предварительного судебного заседания от 21.02.2020 г по делу № А40-32466/2020-6-242 о признании помещения общей площадью 2212,8 кв.м. в здании с к.н. 77:01:0003006:1061 самовольными постройками

² Источник: <https://pravo.ru/story/204327/>

Финальная стадия – это непосредственно ГЗК. Именно на Градостроительно-земельной комиссии принимается окончательное решение о сохранении объекта. Вся дальнейшая процедура – уже чисто техническая.

С собственником объекта недвижимости заключается краткосрочный договор аренды, после чего ему выдается претензия, согласно которой, он в течение 30 дней обязан оплатить штраф городу³. Некий аналог «доли города» при строительстве. После уплаты штрафа, заключается долгосрочный договор аренды и происходит исключение из мониторинга, предусмотренного Постановлением N 819-ПП, а также из перечня объектов самовольного строительства⁴.

Таким образом, на основании анализа ситуации по оформлению земельно-правовых отношений участков под зданиями, относящимися к объектам капитального строительства с проведенной нелегализованной реконструкцией, Оценщик делает обоснованное предположение о том, что после проведения вышеперечисленных правовых процедур в отношении оцениваемых зданий, земельно-правовые отношения будут узаконены.

В связи с тем, что данная процедура, по данным специалистов, занимает от 1 до 2 лет, а также несет в себе значительные денежные затраты, Оценщик учитывает негативное влияние на привлекательность объектов и их справедливую стоимость, что отражает повышенная корректировка на торг при продаже объектов недвижимости.

³ Нарушители вследствие выявления самостроя или нелегальной перестройки могут быть привлечены к следующим материальным взысканиям:

- Штраф вследствие нецелевого использования земельного участка. Статья 8.8 КоАП РФ «Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению». Наказывается наложением административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, административный штраф определяется следующим образом: для граждан - в размере от 10 000 до 20 000 рублей, для должностных лиц - от 20 000 до 50 000 рублей, для юридических лиц - от 100 000 до 200 000 рублей.

- Штраф за строительство или реконструкцию без разрешения. Статья 9.5. КоАП РФ «Нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию». Данное нарушение влечет наложение штрафа: на граждан – от 2000 до 5000 рублей, на ИП – от 20 000 до 50 000 рублей, на юридических лиц – от 500 000 до 1 000 000 рублей, а может быть и применена санкция на временное приостановление деятельности.

- Штраф за невыполнение предписаний Госстройнадзора. Данное нарушение влечет наложение штрафа: на граждан – от 1500 до 2500 рублей, на предпринимателей – от 5000 до 10 000 рублей, на юридических лиц – от 50 000 до 100 000 рублей.

⁴ Источник: <https://bqlegal.ru/uslugi/legalizaciya-samovolnyh-postroek/>; <https://www.pgs.expert/uslugi/soglasovanie/legalizatsiya-samostroya/>

5 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленный Заказчиком

- Выписка из ЕГРН № 77/100/336/2017-2907 от 28.04.2017 года на нежилое здание общей площадью 12 051,2 кв.м, к.н. 77:01:0003006:1061, адрес: г. Москва, набережная Академика Туполева, д.15, корп.2;
- Выписка из ЕГРН № 77/100/336/2017-2908 от 28.04.2017 года на нежилое здание общей площадью 969 кв.м, к.н. 77:01:0003006:1033, адрес: г. Москва, набережная Академика Туполева, д.15, корп.2;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АН № 794676 от 04.05.2012 г. на нежилое здание общей площадью 12 051,2 кв.м, к.н. 77:01:0003006:1061, адрес: г. Москва, набережная Академика Туполева, д.15, корп.2;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АН № 794877 от 04.05.2012 г. на нежилое здание общей площадью 969 кв.м, к.н. 77:01:0003006:1061, адрес: г. Москва, набережная Академика Туполева, д.15, корп.17;
- Технический паспорт на нежилое здание общей площадью 12 051,2 кв.м, к.н. 77:01:0003006:1061, адрес: г. Москва, набережная Академика Туполева, д.15, корп.2, выданный по состоянию на 21.05.2007 г.;
- Технический паспорт на нежилое здание общей площадью 969 кв.м, к.н. 77:01:0003006:1061, адрес: г. Москва, набережная Академика Туполева, д.15, корп.17, выданный по состоянию на 18.06.2007 г.
- Письмо №Т-02-120320 от 12.03.2020 г. от генерального директора ООО УК "Альва-Финанс" Кульбарисовой С.Р.;
- Определение Арбитражного суда города Москвы о принятии искового заявления к производству, подготовке дела к судебному разбирательству и назначении предварительного судебного заседания от 21.02.2020 г по делу № А40-32466/2020-6-242 о признании помещения общей площадью 2212,8 кв.м. в здании с к.н. 77:01:0003006:1061 самовольными постройками.

6 Сведения об Объекте оценки

6.1 Анализ достаточности и достоверности информации

Осмотр объекта оценки проводился по состоянию на дату оценки («18» марта 2020 г.). Фотографии, иллюстрирующие состояние объекта на дату оценки приложены в Приложении 3 данного Отчета.

Оценщику были предоставлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет.

Поскольку полученные в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников, информация является достаточной для проведения оценки. Оценщики полагают, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению Оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т. к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

6.2 Краткая характеристика объекта оценки

Состав объекта оценки: два нежилых здания, общей площадью 13 020,2, расположенные по адресу: г. Москва, набережная Академика Туполева, д. 15.

Объектом оценки являются два нежилых здания, общей площадью 13 020,2,, составляющие вместе один действующий бизнес центр, расположенный в Басманном районе Центрального административного округа г. Москвы между ТТК и Садовым кольцом. Техническая документация по объекту оценки приведена в приложении (Приложении 4. Копии документов, предоставленные Заказчиком). Подробное описание Объекта оценки произведено на основании информации, предоставленной Заказчиком, а также на основании осмотра, проведенного представителем Оценочной компании «18» марта 2020 г.

Внутренние помещения являются нежилыми помещениями коммерческого назначения, имеют стандартную офисную отделку и не требуют ремонта. На момент осмотра большинство помещений бизнес центра были сданы и использовались (точное количество вакантных площадей Заказчик указал в письме №Т-02-120320 от 12.03.2020 г., приложенном к настоящему Отчету).

Фотографии объекта оценки, сделанные во время проведения осмотра, приложены к настоящему Отчету (Приложение 2).

Таблица 6.1 Характеристики оцениваемого объекта (местоположение и транспортная доступность)

Местонахождение объекта оценки		
Адрес объекта	г. Москва, наб. Академика Туполева д. 15, корп. 17	г. Москва, наб. Академика Туполева д. 15, корп. 2
Местонахождение объекта оценки	Центральный административный округ, район Басманный	Центральный административный округ, район Басманный
Сегмент расположения	СК-ТТК	СК-ТТК
Ближайшая станция метро	Бауманская	Бауманская
Характеристика доступности	Доступность с точки зрения общественного транспорта хорошая	Доступность с точки зрения общественного транспорта хорошая
Время до ближайшей станции метро	12-14 минут пешком	12-14 минут пешком

Местонахождение объекта оценки		
Расположение относительно автомагистралей	В 500 метрах расположен выезд на ТТК	В 500 метрах расположен выезд на ТТК
Расположение относительно красной линии	Здание расположено на 1 линии	Здание расположено на 1 линии
Характеристика окружающей застройки	Преимущественно административная и торговая застройка	Преимущественно административная и торговая застройка
Проходимость объекта	Средняя	Средняя
Наличие парковки	Своя наземная парковка	Своя наземная парковка

Таблица 6.2 Характеристики оцениваемого объекта (технические)

	Описание объекта оценки	
	наб. Академика Туполева д. 15/17	наб. Академика Туполева д. 15/2
Функциональное назначение	Административное	Административное
Тип здания	Отдельно стоящее нежилое здание	Отдельно стоящее нежилое здание
Текущее использование	Бизнес-центр	Бизнес-центр
Год ввода в эксплуатацию	1880	1923
Принадлежность к памятникам архитектуры	Не относится	Не относится
Проведенные или планируемые кап.ремонты или реконструкции	Проведена реконструкция	Проведена реконструкция
Год реконструкции здания	Нет данных	Нет данных
Общая площадь (по внутреннему обмеру), м ²	969,0	12 051,2
Площадь пригодная для аренды, м ²	628,4	8613,1
Количество надземных этажей	2	4
Количество подземных этажей	1 (цоколь)	1 (цоколь)
Строительный объем, куб.м.	4 121	47 650
Площадь застройки здания, м ²	314,9	3120,4
Износ по данным БТИ, %	43% по состоянию на 2007 год (данные технического паспорта)	44% по состоянию на 2007 год (данные технического паспорта)
Конструктивные элементы	Фундамент - ж/б плиты, стены - кирпич, перегородки - кирпич, перекрытия - ж/б плиты, кровля - мягкая совмещенная	Фундамент - ж/б плиты, стены - шлакобетон, перегородки - кирпич, перекрытия - ж/б плиты, кровля - мягкая совмещенная
Отделка	Внешняя отделка - вентилируемые фасады. Окна - стеклопакеты, проемы, двери - филенчатые, деревянные, пластиковые, полы - плитка, стены - краска, штукатурка.	Окна - стеклопакеты, проемы, двери - филенчатые, деревянные, пластиковые, полы - плитка, стены - краска, штукатурка.

Величина износа зданий на дату оценки определена оценщиком экспертно, на основании визуального осмотра и шкалы экспертных оценок и составляет около 30% (Хорошее состояние).

Таблица 6.3 Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений⁵

Оценка технического состояния	Характеристики технического состояния для зданий и сооружений	Характеристики технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень физического износа, %
1-Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	«Почти новый объект», в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы	До 5
2-Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	От 5 до 15

⁵Федеральная служба государственной статистики Приказ от 30 августа 2012 г. N 472 "Об утверждении статистического инструментария для организаций выборочного обследования за сделками основными фондами на вторичном рынке и сдаче их в аренду" в действующей на дату оценки редакции

Оценка технического состояния	Характеристики технического состояния для зданий и сооружений	Характеристики технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень физического износа, %
3-Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта в хорошем состоянии.	От 15 до 30
4-Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт, например-замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	От 30 до 50
5-Плохое	Требуется проведения капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые работы. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальной нагрузки	От 50 до 75
6- Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации	От 75 до 100

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики

6.3 Оцениваемое право

Оценивается право собственности (общедолевой) на недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева д. 15/17 и д. 15/2.

Таблица 6.4 Данные о собственнике объекта оценки

№ п/п	Правообладатель	Кадастровый или условный номер помещения	Общая площадь помещения, кв.м.	Объем прав
1	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь»	77:01:0003006:1061	12 051,2	Собственность
2	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Тополь»	77:01:0003006:1033	969,0	Собственность
Итого:			5 961,60	

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

6.4 Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания

предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Таблица 6.5 Данные об обременениях и ограничениях прав

Кадастровый номер объекта	Ограничения прав и обременения	Дата и номер государственной регистрации, срок действия	Лицо, в пользу которого установлено ограничение
77:01:0003006:1061	Договор аренды № Т/15-36/ИС	Номер государственной регистрации: 77-77/008-77/008-036/2015-938/2, дата регистрации: 30.07.2015 г.; срок действия 30.07.2015 – 30.06.2020 г.	ООО «АРОМА», ИНН 7715559495
	Договор аренды № Т/15-07/ИС	Номер государственной регистрации: 77-77/011-77/011-007/2015-188/3, дата регистрации: 04.07.2017 г.; срок действия 01.02.2015 – 31.12.2017 г. (срок действия истек на дату оценки)	ООО «ЛАПАУЗА», ИНН 7725312240
	Доверительное управление	Номер государственной регистрации: 77-77-12/020/2009-182, дата регистрации: 29.09.2009 г.; срок действия 30.07.2009 – 29.07.2024 г.	ООО УК «Альва-Финанс» ДУ ЗПИФ недвижимости «Тополь»
77:01:0003006:1033	Договор аренды № Т/14-068/ИС	Номер государственной регистрации: 77-77/003-77/003/026/2015-637/2, дата регистрации: 17.06.2015 г.; срок действия 19.12.2014 – 30.11.2019 г. (срок действия истек на дату оценки)	Унитарная некоммерческая организация Благотворительный фонд «Почет», ИНН 7708123958
	Доверительное управление	Номер государственной регистрации: 77-77-12/020/2009-184, дата регистрации: 29.09.2009 г.; срок действия 30.07.2009 – 29.07.2024 г.	ООО УК «Альва-Финанс» ДУ ЗПИФ недвижимости «Тополь»

Объект оценки не является предметом ипотеки, не арестовано и не находится под залогом, поэтому в гражданско-правовом обороте не ограничен. Права притязания с третьих сторон не выявлены, оцениваемый объект может являться предметом сделки купли-продажи. Данные обременения не повлияют на расчет справедливой стоимости.

6.5 Анализ местоположения и района окружения объекта оценки⁶

Оцениваемый объект недвижимости расположен по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева д. 15/17.

6.5.1 Краткая характеристика г. Москвы

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 330 126 чел. (2016), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

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

⁶ Источники: <http://www.moscowmap.ru/raion.asp?raion=46>; <http://uao.mos.ru/our-district/about-the-district/>

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

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Географическое положение

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2550 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1691,5 км² — за ней.

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки)^[9]. Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр и 13 водохранилищ.

Москва находится в третьем часовом поясе (UTC+3). Используемое время в Москве обозначается по международному стандарту как московское время (MSK). С 26 октября 2014 года смещение относительно всемирного координированного времени UTC составляет 3 часа; а средний астрономический полдень в центре Москвы наступает примерно в 12:30

Климат

Климат Москвы — умеренно-континентальный, с чётко выраженной сезонностью. Зима (период со среднесуточной температурой ниже 0 °С) в среднем длится около 4 месяцев, со второй декады ноября (10 ноября) до второй декады марта (20 марта). Дневная температура устойчиво возвращается к положительным значениям 5 марта. В период календарной зимы могут отмечаться непродолжительные (3—5 дней) периоды сильных морозов (с ночной температурой до −20 °С, редко до −25..−30 °С). При этом в декабре и начале января часты оттепели, когда температура с −5..−10 °С поднимается до 0 °С и выше, иногда достигая значений в +5..+9 °С. По данным метеостанции ВДНХ (за период 1981—2010 гг.), самым холодным месяцем года является февраль (его средняя температура составляет −6,7 °С). Весенние сезоны по продолжительности варьируются год от года и могут составлять от 1 до 3 месяцев. Иногда практически летние температуры регистрируются в начале апреля, в то же время в конце мая — начале июня случаются возвраты холодов. Лето (период с дневной температурой выше +20 °С и среднесуточной выше +15 °С) длится около 3,5 месяцев, с третьей декады мая (23 мая) до конца августа (29 августа), дневная температура нередко достигает 30-градусной отметки (в среднем 6—8 дней за сезон, в 2010 г. — непрерывно 1,5 месяца). 35-градусная отметка за последние 30 лет достигалась 18 раз, из них 16 — в 2010 году. Самым тёплым месяцем является июль (его средняя температура за период 1981—2010 гг. составляет +19,2 °С). Осень в Москве затяжная, наступает с началом сентября, заканчивается в середине ноября — начале декабря, когда среднесуточная температура становится устойчиво ниже 0 °С. Нередко температура после начала метеорологической зимы возвращается к положительным значениям, полностью сходит снежный покров.

Экология

Московский НПЗ

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество городских водных ресурсов лучше на северо-западе города, выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации.

Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта.

По версии консалтинговой компании Mercer, Москва признаётся одной из самых загрязнённых столиц Европы (так, в рейтинге за 2007 год Москва заняла 14-е место по уровню загрязнённости среди столиц мира)

Население

Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 330 126 чел. (2016). Плотность населения — 4910,44 чел./км² (2016).

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

Численность населения Москвы, по результатам Всероссийской переписи населения 2002 года, составила 10 382 754 человек. По официальным данным текущего статистического учёта, население города на 1 сентября 2012 года составило 11 911,1 тысячи человек. По предварительным итогам переписи-2010 на октябрь 2010 года 11 643 060 человек постоянно проживают в Москве и лишь 30 тысяч человек временно пребывают в столице, 1,2 млн москвичей по разным причинам отказалось участвовать в переписи. Управление Федеральной миграционной службы по городу Москве сообщило, что постоянную регистрацию в Москве имеет 9060 тысяч человек, временную регистрацию имеет 1100 тысяч человек, на миграционном учёте стоит также 340 тысяч иностранцев. От 600 до 800 тысяч российских граждан, по оценкам специалистов УФС, проживают в Москве без регистрации в органах ФМС.

Официальные данные о населении города учитывают только постоянно проживающих горожан. По данным управления ФМС по Москве, в 2008 году официальным учётом зарегистрировано ещё 1 миллион 800 тысяч приезжих (трудовых мигрантов и гастарбайтеров, студентов и других), а также в городе, по оценкам экспертов на 2009 год, находится ещё около 1 миллиона незарегистрированных мигрантов.

Постоянный рост населения Москвы объясняется в основном притоком населения из других регионов. Это явление внутренней миграции в советское время называлось «лимитчики».

Московское произношение является произносительной нормой русского литературного языка.

Административно-территориальное деление

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

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

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

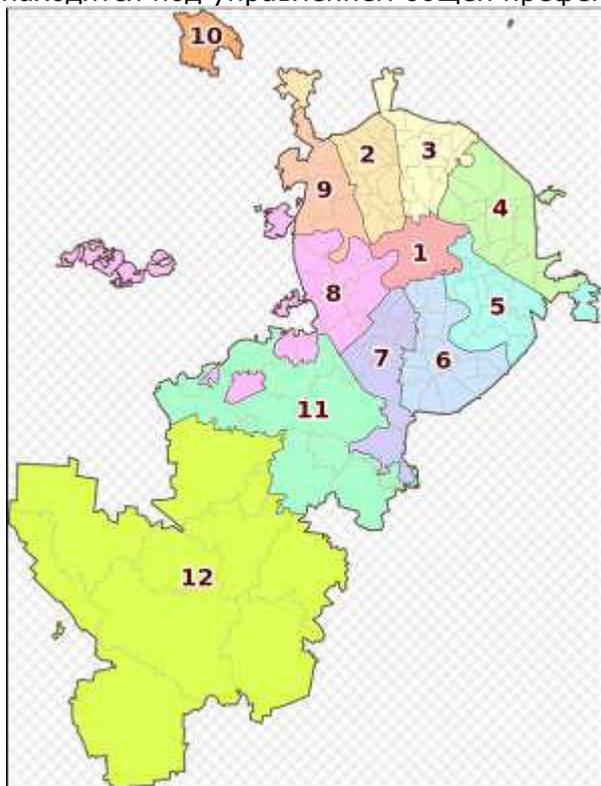
До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

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

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

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

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



С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая «Новая Москва» или «Большая Москва») был реализован летом 2012 года.

Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

Экономика

Московский международный деловой центр «Москва-Сити»

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд

руб. (рост к 2006 году — 122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «Скай Линк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году *индексу стоимости жизни* Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

Транспорт

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

Железнодорожный транспорт

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

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

В 1990-е — 2000-е годы ряд железнодорожных веток, обслуживавших промышленные предприятия, был закрыт в связи с выводом этих предприятий из города или серьёзным сокращением объёмов производства.

Общая протяжённость железных дорог в пределах города — 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населёнными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве является организация пассажирского движения на Малом кольце Московской железной дороги.

Аэропорты

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области:

Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Жуковский.

Добраться до аэропортов можно не только на автотранспорте, но и воспользовавшись экспрессами, отправляющимися с железнодорожных вокзалов: Киевского — до аэропорта Внуково, Белорусского — до аэропорта Шереметьево и Павелецкого — до аэропорта Домодедово.

В городе действовал аэровокзал, однако с начала XXI века он, фактически, утратил своё прямое назначение: его помещения были сданы арендаторам под торговые площади. По состоянию на 2009 год, в здании аэровокзала действуют лишь кассы по продаже железнодорожных и авиабилетов.

Автомобильный транспорт

Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая в частности три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога, планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) в Подмосковье для разгрузки города от транзитного транспортного потока.

Наземный городской транспорт

В Москве действует разветвлённая сеть уличного общественного транспорта: маршрутов автобусов, троллейбусов, трамваев, маршрутных такси, которые перевозят около 12 миллионов пассажиров ежедневно. Некоторые маршруты работают круглосуточно.

В начале XX века в Москве активно развивалась трамвайная сеть — в начале 1930-х годов она охватывала оба Бульварное и Садовое кольца и все соединяющие их улицы, были проложены линии и на окраины. После открытия в 1935 году первых линий метрополитена были сняты трамвайные линии, совпадающие с ними по направлению. Более радикальные изменения произошли в 1940-х годах, когда некоторые трамвайные маршруты были заменены на троллейбусные и убраны от Кремля. К 1960—1970-х годам были ликвидированы линии в западной части города и разорваны «трамвайные кольца». С начала 1980-х годов строительство новых линий почти не велось. Последней в 1981-82 годах была построена линия в Строгино. С середины 1990-х началась новая волна снятия трамвайных линий и закрытие депо, в основном прилегающих к центру. С 2010-х началось частичное восстановление некоторых линий.

Общественный транспорт часто вынужден стоять в общих пробках, но на крупных магистралях создаются выделенные полосы. В июле 2009 года выделенная полоса открыта на Волоколамском шоссе, в 2011 году на Щёлковском шоссе, Ярославском шоссе, проспекте Андропова и Ленинградском проспекте, идёт подготовка по запуску на Севастопольском проспекте. Происходит также обновление подвижных составов троллейбусов и автобусов — они становятся низкопольными для того, чтобы в них удобнее было проезжать инвалидам и людям с колясками. С 2014 года в наземном общественном транспорте разрешён провоз велосипедов.

Московский метрополитен

С 15 мая 1935 года в Москве работает метрополитен, являющийся основным средством передвижения в пределах столицы. В среднем московское метро перевозит 6,533 млн пассажиров в день (по данным за 2015 год). Это пятая по годовому пассажиропотоку система метро в мире и первая в Европе. Общая протяжённость линий Московского метрополитена — 338,9 км, большая часть пути и станций находится под землёй. По протяжённости линий Московский метрополитен занимает шестое место в мире.

Всего в московском метро 203 станции и 12 линий, включая линию лёгкого метро. Многие станции метро являются памятниками архитектуры. Начиная с 2000-х годов линии метрополитена начали выходить за пределы МКАД.

С 2004 года работает монорельсовая дорога (обозначается порядковым номером 13), эксплуатация которой ведётся силами ГУП «Московский метрополитен».

С присоединением к Москве новых территорий в 2011 году реализуются планы по развитию метрополитена в Новой Москве: проектируется ветка «Улица Новаторов» — «Столбово».

10 сентября 2016 года открылось пассажирское движение по Московскому центральному кольцу (МЦК), которое ранее использовалось для грузовых перевозок в составе МКЖД. Линия является железнодорожным кольцом, состоящим из 31 станции, и обозначается как полноценная 14 линия метрополитена. Характер движения на Московском

центрального кольца представляет собой городскую электричку, частично интегрированную с Московским метрополитеном (пересадки и система оплаты проезда).

В декабре 2016 года планируется открытие первой части Третьего пересадочного контура (ТПК) — второй подземной кольцевой Московского метрополитена. Согласно программе развития Московского метрополитена к 2020 году планируется ввести около 40 новых станций в разных частях города.

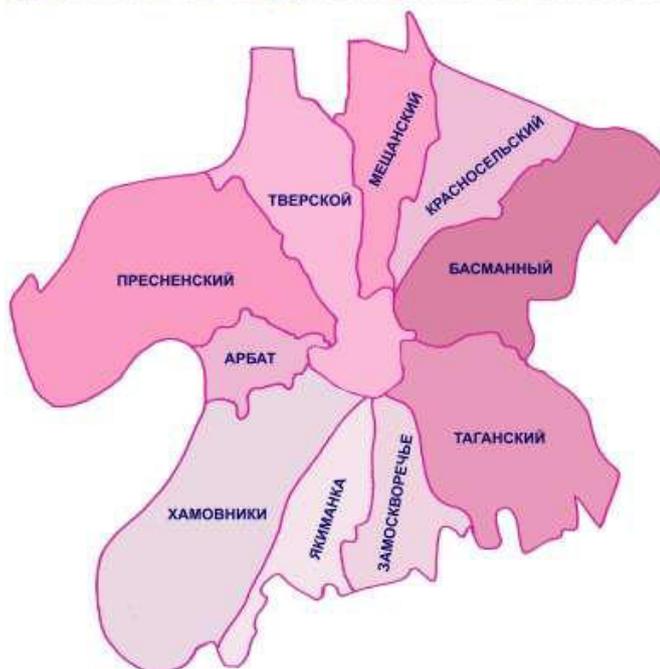
6.5.2 Краткая характеристика Центрального административного округа г. Москвы

Центральный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Рисунок 6.1 Карта района

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ



Районы ЦАО

Центральный административный округ разделен на 10 районов:

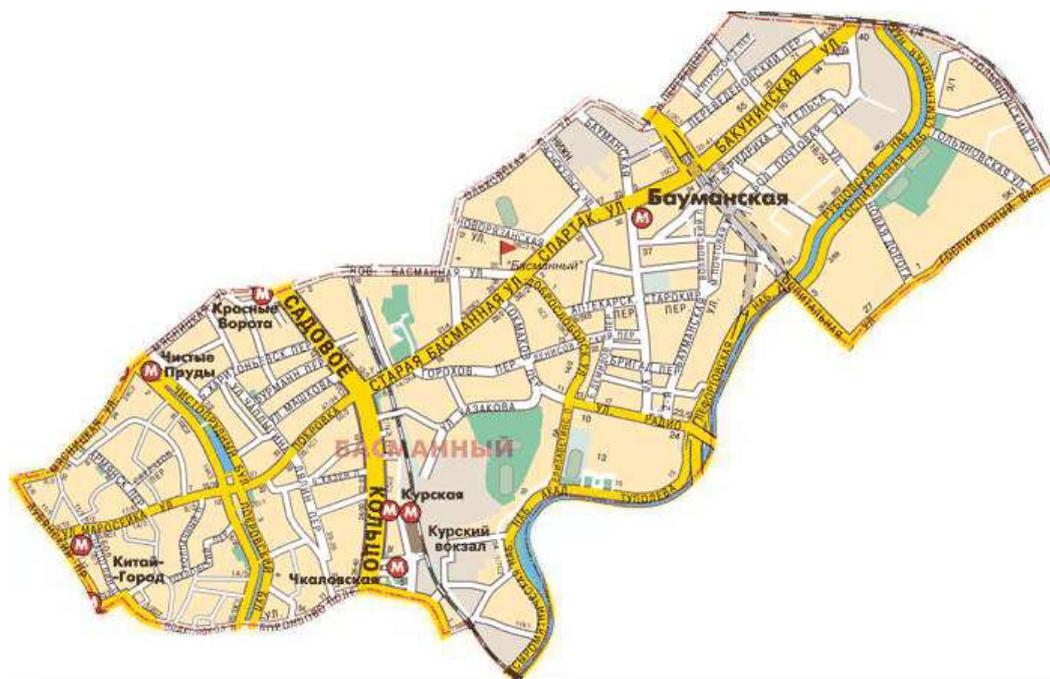
- район Арбат;
- Басманный район;
- район Замоскворечье;
- Красносельский район;
- Мещанский район;
- Пресненский район;
- Таганский район;
- Тверской район;
- район Хамовники.

Совершенно очевидно, что центральный округ – это наиболее «нафаршированный» из всех округов столицы, но все же перечислим его основные достоинства:

- здесь сосредоточена большая часть памятников культуры Москвы. Это памятники всевозможным политическим деятелям, музеи и церкви. На территории ЦАО расположены 237 культовых учреждений разных конфессий и 8 из 10 московских монастырей.
- здесь находятся 6 из 9 московских вокзалов – Курский, Казанский, Ярославский, Ленинградский, Белорусский и Павелецкий.
- это один из округов, наиболее обеспеченных станциями метро (67 станций, 38% от общего количества). Кроме того, через ЦАО проходят почти все ветки метро, за исключением Каховской и Бутовской.
- здесь расположены практически все правительственные учреждения (Кремль, Дом Правительства РФ, Совет Федераций, Госдума и большинство министерств)
- здесь находятся тысячи развлекательных учреждений – баров, ресторанов, клубов, а также магазинов и торговых центров.
- С другой стороны, ЦАО далек от того образа рая, который представляют те, кто мечтает там жить. В первую очередь – где вы видели рай без зелени? А ведь зеленые насаждения составляют лишь 10% от площади округа, что является худшим показателем по сравнению с другими округами Москвы.

6.5.3 Краткая характеристика района Басманный

Рисунок 6.2 Карта района Басманный



Басма́нный райо́н — район Москвы в северо-восточной части Центрального административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Басманный. Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. Площадь территории района составляет 816 га. Численность населения на 2017 год — 110 тыс. человек.

На территории Басманного района расположены десять станций метро, Курский вокзал, а также находится более 30 православных церквей, входящих в состав Богоявленского благочиния Московской городской епархии РПЦ.

Территория и границы

С запада район ограничен Лубянской проездом; с северо-западной стороны граница проходит по Мясницкой улице, площади Красные Ворота, Новой Басманной, Ольховской, Новой Переведеновской улицам, 1-му Басманному переулку, Третьему транспортному кольцу; с севера граница находится по Казанскому направлению МЖД; с восточной стороны

— по улице Госпитальный Вал, Госпитальной улице и реке Яузе; с юга — по Курскому направлению МЖД, Верхней Сыромятнической улице, улице Воронцово Поле, Подколокольному переулку, улице Солянка.

Население

Таблица 6.6 Население района Басманный

Численность населения						
2002	2010	2012	2013	2014	2015	2016
100 899	↗108 204	↗109 086	↗109 215	↗109 514	↗109 648	↗110 042
2017	2018					
↗110 083	↗110 146					

История

История района начинается в XIV веке, когда около Покровской дороги, связывающей Москву с Владимирской землёй, начали формироваться поселения. В этой стороне находилась охотничья угодья для московских государей и великокняжеские фруктовые сады, давшие название Старосадскому переулку.

В начале XVI века сюда был переведён Иоанно-Предтеченский монастырь, в честь которого назвали холм «Ивановской» горкой, и были первые упоминания о церкви Успения Пресвятой Богородицы. В конце XVII века по указу Петра I здесь начали строительство каменной лютеранской кирхи апостолов Петра и Павла, сохранившейся до нашего времени, а на средства Александра Меньшикова была проведена очистка близлежащих Поганных прудов, получивших с тех пор название Чистых. Немецкая слобода на Яузе стала новым аристократическим центром петровской Москвы. В XVIII веке в честь побед над шведами в Северной войне здесь возвели триумфальные Красные ворота.

Во время пожара 1812 года Немецкая слобода выгорела практически полностью, особенно пострадал католический район. После пожара здесь остались лишь кирха св. Михаила, которую в 1920 году отвели под строительство Центрального аэрогидродинамического института имени Жуковского (ЦАГИ).

В 1860 году в связи с прокладкой Курской железной дороги было построено здание Курского вокзала. В Мрузовском переулке находился ГУП «Мосгаз», уголь для которого привозили по железной дороге из-под Тулы. На Сыромятническую набережную выходил фасад завода «Манометр», крупнейшего приборостроительного предприятия. Его история связана с именем Федора Федоровича Гакенталя, основавшего первые мастерские в 1886 году[18].

В советский период здесь были построены комплекс зданий ЦАГИ архитектора Александра Кузнецова, а также Конструкторское бюро архитектора Виктора Веснина, где Андрей Туполев работал с 1918 по 1972 годы. По обеим сторонам Бакунинской улицы было множество промышленных предприятий, которые вывели из черты города в рамках городской программы. А в 2000 году Немецкая слобода получила статус охраняемой исторической территории

Архитектура

В Басманном районе большое количество построек разных эпох в различных стилях: высокий классицизм, эклектика, модерн. Среди них известные постройки — Гараж на Новорязанской улице, театр «Современник», Гоголь-центр, Московский государственный университет геодезии и картографии, Дом Анны Монс, Лефортовский дворец, Государственный музей В. В. Маяковского, Московский газовый завод, Московский государственный технический университет имени Н. Э. Баумана.

Парки, сады и бульвары

Общая площадь зелёных насаждений Басманного района составляет почти 75 га: это Покровский бульвар, Чистопрудный бульвар, Сад имени Н. Э. Баумана, Милютинский сад, Усадьба Разумовского на Яузе, Морозовский сад, а также сады Первого военного госпиталя, где сейчас находится Главный военный клинический госпиталь имени Н. Н. Бурденко. На территории района сохранился старинный комплекс построек, дополненный новыми зданиями со старой планировкой. Между ними имеется несколько фрагментов старых парковых посадок. Среди молодых посадок есть и редкие в Москве породы — ель сизую,

форзицию и гортензию. Сады Первого военного госпиталя изначально создавались для разведения лекарственных растений голландским врачом Николаем Бидлоу по распоряжению Петра I. Парковая планировка возникла при перестройке госпиталя архитектором Иваном Егоровым в 1798—1802 годах. Парк создан в 1979 году и находится на Госпитальной площади, его общая площадь 16,5 Га.

Улицы

Всего на территории Басманного района насчитывается 152 улицы — автомобильные и пешеходные, на которых расположено 675 жилых строений общей площадью 2048,5 тыс. м² и 514 нежилых общей площадью 905,6 тыс. м². Также на месте устаревших построек и территорий, занятых промышленными предприятиями, строятся жилые микрорайоны.

Автомобильные дороги

Дорожная сеть представлена 126 улицами, территорию пересекают магистрали городского значения:

- Земляной вал
- Садовая-Черногрязская улица
- Старая Басманная улица
- Новая Басманная улица
- Улица Маросейка
- Улица Покровка
- Чистопрудный бульвар
- Покровский бульвар
- Бульварное кольцо
- Садовое кольцо
- Третье транспортное кольцо

В мае 2017 года в Басманном районе насчитывалось 708 платных парковок.

Наука

- Московский научно-исследовательский институт глазных болезней имени Гельмгольца
- Научно-практический центр интервенционной кардиоангиологии, открыт в 1997 году (Сверчков переулок, 5)
- Московский областной научно-исследовательский институт акушерства и гинекологии (МОНИИАГ), открыт в 1936 году (улица Покровка, 22А)

Промышленность

В Басманном районе не осталось крупных промышленных предприятий, они были вынесены за пределы города, а на их месте расположились офисы и музеи, например, Московский газовый завод. Оставшиеся производственные предприятия:

- Нарругlinka (керамические изделия)
- Балакиревка
- Обувная фабрика «Заря свободы»
- Механический завод
- Мосазервинзавод
- Российская топливная компания
- «Фирма Сакта», филиал «Моспромстрой»
- «Экспоторг» (униформа, текстиль).

Недвижимость

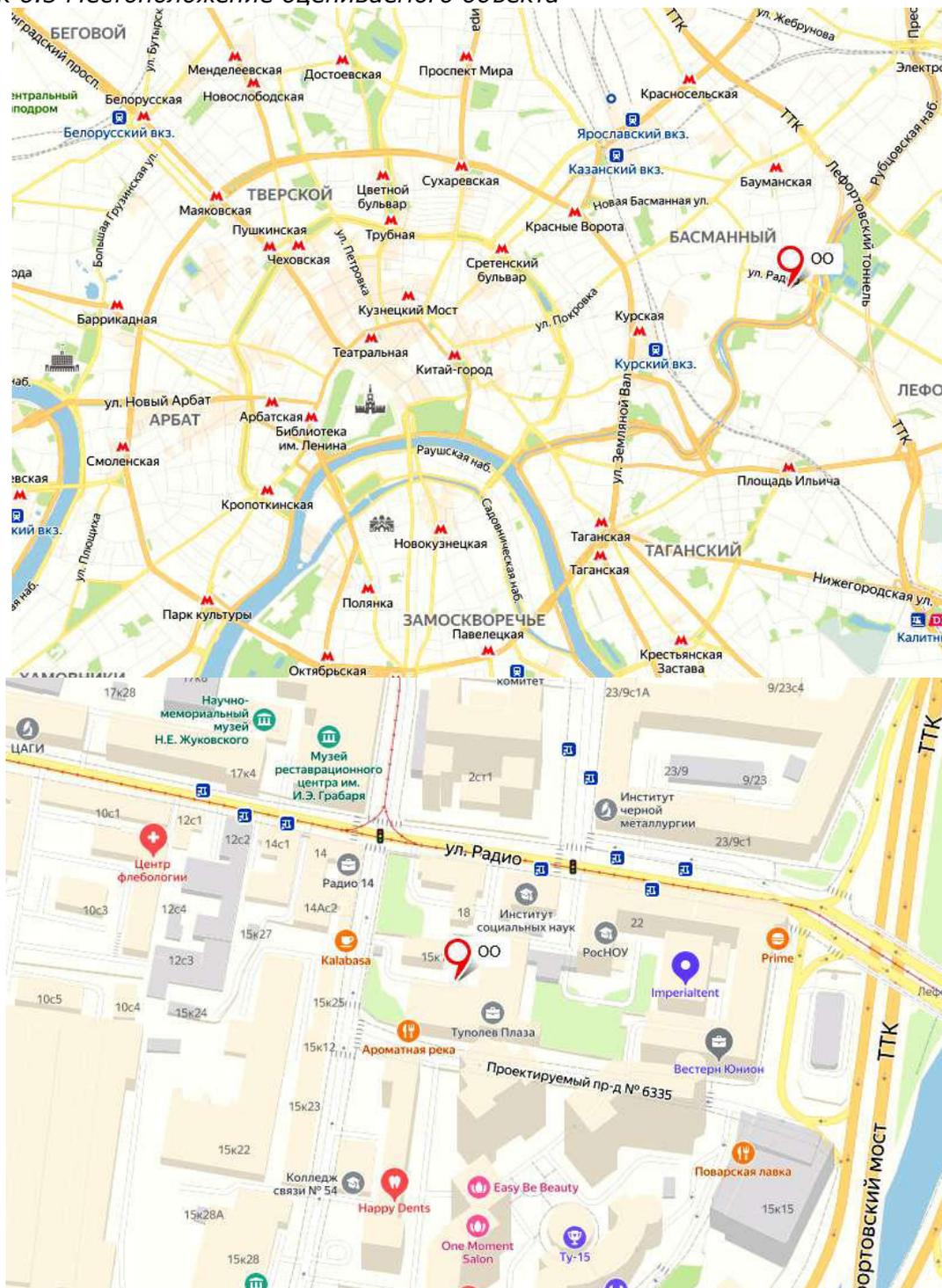
Жилой фонд представляет собой сочетание исторической застройки и современных многоэтажных домов. Цены на однокомнатные квартиры в 2014 году начинались от 6 млн рублей. Средняя стоимость квадратного метра на рынке вторичного жилья составила 254—325 тыс. рублей. Средняя стоимость квадратного метра в офисных помещениях — 300 тыс. рублей. Стоимость аренды однокомнатной квартиры начинается от 25 тыс. рублей в месяц, четырёхкомнатной — до 200 тыс. рублей. В апреле 2016 года Басманный район занял первое место по стоимости новых элитных квартир — минимальная цена апартаментов начиналась от 128 млн рублей. По данным апреля 2017 года Басманный район находился на седьмом месте в рейтинге дорогих районов Москвы в старых границах. В этом же году

в список программы по сносу «хрущёвок» предварительно попало девять домов, в каждом из которых проводилось голосование жильцов.

6.6 Анализ района окружения объекта оценки.

Оцениваемые здания представляют собой бизнес-центр Turplev Plaza, расположенный в 12-14 минутах пешего хода от метро Бауманская. Здания расположены на 1 линии. Преимущественная застройка поблизости от объекта оценки – административная и торговая, что обеспечивает средний пешеходный трафик. Интенсивность движения транспорта в районе объекта оценки средняя.

Рисунок 6.3 Местоположение оцениваемого объекта



6.7 Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

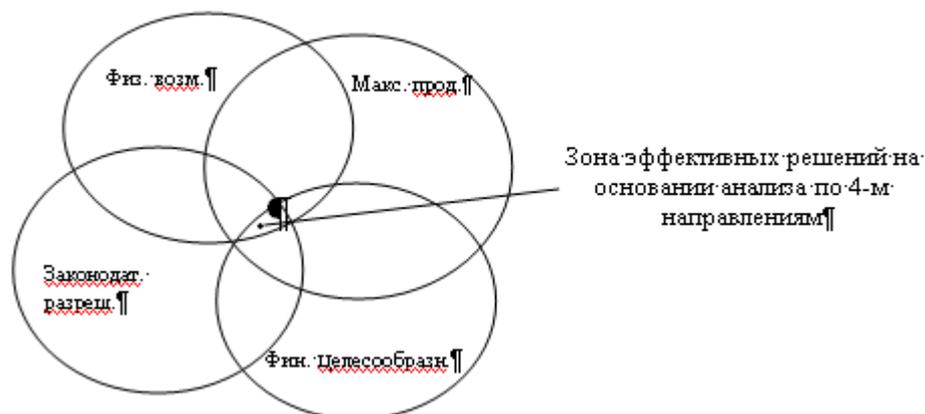
1. Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

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

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Рисунок 6.5 Схема НЭИ



Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешённость

Согласно документации на оцениваемый объект, данное здание является нежилым, что позволяет использовать его в качестве офисного или торгового объекта.

Объект оценки обладает характеристиками, позволяющими отнести его к недвижимому имуществу.

Все документы, предоставленные Заказчиком, оценщик считает верными и достаточными.

Таким образом, на дату оценки объект оценки не нарушает никаких юридических документов, что соответствует ФСО № 7 п. 13.

Физическая возможность

Это такие возможные варианты использования, которые учитывали бы местоположение, размер, техническое состояние объекта и т.д.

Оценщик на основании осмотра от 18.03.2020 г. оценил фактическое состояние площадей и их привлекательность: расположение здания на 1 линии, 12-14 минут пешим ходом станции метро Бауманская; расположение в нежилом здании на нескольких этажах: цоколь, 1-4; в помещениях кабинетная планировка, стандартный ремонт; наличие собственной наземной парковки возле здания.

Таким образом, объект недвижимости находится в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве офисного помещения свободного назначения.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Изучая рынок предложений нежилых помещений офисного назначения можно сделать вывод, что рынок продажи/аренды коммерческих помещений развит и востребован.

С учетом данного анализа, Оценщик считает наиболее эффективным использованием объекта оценки в качестве офисного помещения.

На основании вышесказанного наиболее финансово оправданное использование объекта оценки – это использование в качестве торгового помещения свободного назначения.

Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Удобная транспортная доступность обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования в качестве бизнес-центра (торговые помещения лучше всего располагать на 1 этажах с отдельным входом, что невозможно в данном случае, т.к. здание имеет 2-4 этажа, а кабинетная планировка не позволяет использовать помещения в качестве торговых залов или шоу-румов).

Ниже приведен качественный анализ вариантов использования объекта, позволяющий выявить наиболее целесообразные из всех физически и финансово возможных.

Метод заключается в анализе основных параметров, характеризующих объект, то есть в присвоении каждому параметру определенного балла (от 1 до 5), и нахождению суммарного балла; чем выше бал, тем большее преимущество отдается размещению на участке того или иного функционального типа объекта недвижимости. Процесс представлен в нижеприведенной таблице.

Таблица 6.7 Качественный анализ вариантов функционального использования

№п/п	Критерий	Уровень риска, 1-неудовл...5-отлично														
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
	Наименование объекта	Торговое					Административное (офисное)					Производственно-складское				
1	Местоположение	1							1			1				
2	Окружение		1						1				1			
3	Транспортная доступность			1					1					1		
4	Справедливая конъюнктура				1				1					1		
5	Наличие инженерных систем			1							1			1		
6	Особенности объекта: обмерных характеристик (общ. площадь, объем и т.п.)	1									1	1				
7	Потенциал роста	1							1			1				
8	Уровень предпринимательского дохода				1				1				1			
9	Экология		1					1								1
	Количество наблюдений	0	4	3	2	0	0	2	6	0	2	3	5	0	0	1
	Взвешенная сумма	0	8	9	8	0	0	12	18	0	10	3	10	0	0	5
	Сумма взвешенных баллов	25					40					18				

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование в качестве офисного бизнес-центра.

6.8 Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на стоимость

6.8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Обзор социально-экономической ситуации в РФ на конец января 2020 г.⁷

Обзор подготовлен по материалам, содержащим основные показатели социально-экономического развития России по итогам января 2020 года, опубликованные на официальном сайте компании ПАО «УК «Арсатера».

В первую очередь отметим, что по первой оценке Росстата, реальный рост ВВП по итогам 2019 года составил 1,3% после роста на 2,5% в 2018 году. При этом Минэкономразвития оценило рост ВВП в декабре 2019 года (здесь и далее: г/г) в 2,4% после уточненного роста на 1,9% месяцем ранее, а в IV квартале 2019 года, по данным ведомства, рост ускорился до 2,3% после 1,7% по итогам III квартала.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

Как сообщает Росстат, в декабре 2019 года рост промышленного производства восстановился до 2,1% после «символического» роста на 0,3% в ноябре. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в декабре увеличилось на 0,2%. По итогам 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции ускорился до 1,8% после увеличения на 1,4% в ноябре. Рост выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» восстановился до 3,4% после незначительного роста на 0,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» производство в декабре упало на 5% после нулевой динамики в ноябре 2019 года. В то же время в сегменте «Водоснабжение» падение замедлилось до 0,8% после ноябрьского снижения на 8,9%.

⁷Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_0ktyabr/

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 bf.arsagera.ru 	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Август'19	+3,1	+2,7	+2,1	+4,1
Сентябрь'19	+2,5	+3,2	+3,8	-1,8
Октябрь'19	+0,9	+3,7	+2,5	-6,7
Ноябрь'19	+1,4	+0,1	+0,0	-8,9
Декабрь'19	+1,8	+3,4	-5,0	-0,8
2019 год	+3,1	+2,3	+0,4	-0,3

Таким образом, по итогам 2019 года лишь в секторе Водоснабжение было зафиксировано снижение выпуска (-0,3%). Остальные сегменты показали увеличение выпуска, при этом наибольший выпуск продемонстрировала Добывающая промышленность (+3,1%), наименьший рост – в сегменте «Электроэнергия, газ и пар» (+0,4%). Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

 bf.arsagera.ru 	2019 год	Декабрь 2019 / Декабрь 2018	2019 / 2018
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	439	-2,0%	-0,2%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	561	-1,1%	+1,0%
Природный газ, млрд м3	644	-0,4%	+0,8%
Газ природный сжиженный и регазифицированный, млн тонн	29,5	+18,5%	+47,7%
Мясо скота, млн тонн	2,7	+3,2%	+5,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,6	-0,4%	-3,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,2	+6,8%	+1,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	150	+13,6%	+14,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,5	+7,3%	+0,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	22,2	-1,6%	+5,5%
Цемент, млн тонн	57,7	+8,2%	+7,4%
Бетон товарный, млн м3	34,5	-3,3%	+12,0%
Прокат готовый, млн тонн	61,5	-0,9%	-0,1%
Трубы стальные, млн тонн	12,4	+2,0%	+3,5%
Автомобили легковые, млн штук	1,5	-6,9%	-2,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	156	-11,4%	-1,1%

Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим некоторое замедление роста выпуска мяса скота (по итогам года рост составил 5,7% после 6,5% по итогам 11 месяцев), а также замедление снижения производства мяса домашней птицы (-0,4% в декабре после снижения на 4,7% месяцем ранее, по итогам года выпуск снизился на 3,2%). Вместе с этим, объем выпуска рыбы и рыбных продуктов вырос почти на 7%, а по итогам года производство увеличилось на 1,6%.

В строительном сегменте в декабре наблюдалась смешанная динамика: в то время как производство цемента и кирпичей выросло на 8,2% и 7,3% соответственно (по итогам года рост на 7,4% и 0,3%), выпуск бетона и строительных блоков сократился на 3,3% и 1,6% (по итогам года производство эти позиций, тем не менее, показало рост на 12% и 5,5% соответственно). Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что снижение производства легковых автомобилей в декабре замедлилось до 6,9% после

9,5% месяцем ранее, при этом по итогам года выпуск снизился на 2,5%. В то же время выпуск грузовых автотранспортных средств резко ускорил снижение (-11,4% в декабре после -0,1% месяцем ранее), при этом по итогам года производство «грузовиков» сократилось на 1,1%.

Помимо этого, в конце декабря Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2019 года. Он составил 14,3 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 13,1 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 9,1%.

Показатель		
	Январь-ноябрь 2019 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+14 267,4	+13 078,1
Доля убыточных предприятий	28,1%	29,0%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности		
	Сальдированный результат в январе-ноябре 2019 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2019 г. / Январь-ноябрь 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+289,4	-14,5%
Добыча полезных ископаемых	+3 654,2	-18,6%
Обрабатывающие производства	+4 016,0	+16,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+733,3	+24,1%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+702,2	+21,6%
Водоснабжение	+39,8	-2,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 637,9	+24,0%
Строительство	+82,4	-9,3%
Транспортировка и хранение	+1 168,0	+28,9%
Информация и связь	+421,0	+40,5%

По итогам января-ноября 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост относительно своей базы по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «Информация и связь» (+40,5%), «Транспортировка и хранение» (+28,9%), «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» (+24,1%), а также «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (+24%). При этом наиболее сильное снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты «Сельское и лесное хозяйство...» (-14,5%), а также «Добыча полезных ископаемых» (-18,6%).

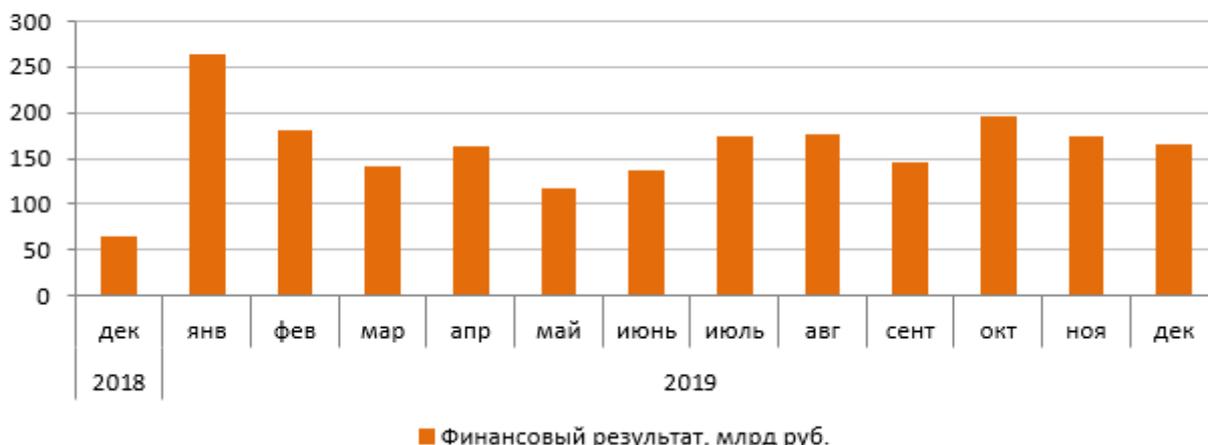
Прибыль банковского сектора после 175 млрд руб. в ноябре составила 166 млрд руб. по итогам декабря. При этом прибыль Сбербанка за декабрь составила 55,9 млрд руб. В декабре 2018 года банковский сектор зафиксировал прибыль в 97 млрд руб. По итогам 2019 года прибыль российских банков составила 2,04 трлн руб. по сравнению с прибылью в 1,35 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за 2019 год составила 870,1 млрд руб.

Что касается прочих показателей банковского сектора в декабре, то объем его активов за месяц увеличился на 0,6% до 96,6 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 0,8%, в то время как объем розничного кредитования вырос на 1%. По состоянию на 1 января 2020 года совокупный объем кредитов экономике составил 51,4 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне нахождения инфляции ниже целевого уровня 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Переходя к динамике потребительских цен в январе, следует отметить, что недельная инфляция находилась в диапазоне 0-0,3%, а по итогам месяца цены увеличились на 0,4%. При этом в годовом выражении по состоянию на начало февраля 2020 года рост потребительских цен замедлился до 2,4% после 3% по состоянию на конец 2019 года.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

bf.arsagera.ru



Динамика инфляции по месяцам в 2018-2020 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2018	2019
Октябрь	0,4%	0,1%
Ноябрь	0,5%	0,3%
Декабрь	0,8%	0,4%
	2019	2020
Январь	1,0%	0,4%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В январе 2020 года среднее значение курса доллара снизилось до 61,8 руб. после 62,9 руб. за доллар месяцем ранее, однако к концу месяца курс доллара вырос на фоне снижения цен на нефть до 63 руб. после 61,9 в конце 2019 года.

Динамика официального курса доллара США в 2019-2020 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'19	64,4	63,9	64,4
Ноябрь'19	63,9	64,1	63,9
Декабрь'19	64,1	61,9	62,9
Январь'20	61,9	63,0	61,8

Влияние на валютный курс, в свою очередь, продолжает оказывать состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Информацию об этом можно получить, изучив платежный баланс страны.

Во второй половине января Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2019 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере 70,6 млрд долл., снизившись на 37,8% относительно значения за 2018 год. Основная причина снижения профицита счета текущих операций, как и прежде – снижение стоимостных показателей экспорта топливно-энергетических товаров на фоне ухудшения мировой ценовой конъюнктуры. Кроме того, на

сокращение профицита счета текущих операций повлияло увеличение совокупного дефицита других компонентов счета текущих операций (см. таблицу ниже).

Переходя к анализу динамики составляющих счета текущих операций, отметим, что торговый баланс сократился на 16,1% до 163,1 млрд долл. за счет разнонаправленной динамики экспорта и импорта. Товарный экспорт сократился на 5,7% до 417,9 млрд долл. на фоне более низких средних цен на энергоресурсы по сравнению с предыдущим годом. Товарный импорт увеличился на 2,5% и составил 254,8 млрд долл. В то же время, отрицательное сальдо баланса услуг выросло с 29,9 до 34,8 млрд долл. Отрицательное сальдо баланса оплаты труда увеличилось с 3 до 3,3 млрд долл., отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов выросло с 38,6 до 44,5 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2019 г.	2019 г.	2018 г.	2019 / 2018, %
Счет текущих операций	16,3	70,6	113,5	-37,8%
Торговый баланс	39,1	163,1	194,4	-16,1%
Экспорт	110,9	417,9	443,1	-5,7%
Импорт	71,9	254,8	248,7	+2,5%
Баланс услуг	-8,5	-34,8	-29,9	-
Баланс оплаты труда	-1,3	-3,3	-3,0	-
Баланс инвестиционных доходов	-8,6	-44,5	-38,6	-

Что касается счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне, близком к нулю (-0,6 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Годом ранее этот показатель также составлял незначительные -1,1 млрд долл.

Чистое погашение внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в 2018 году, сменилось наращиванием долга, и в отчетном периоде чистое принятие внешних обязательств составило 28,3 млрд долл. Львиную долю привлечения внешнего долга сформировали небанковские сектора (+25,7 млрд долл.), а также федеральные органы управления (в отчетном периоде наблюдался сильный приток средств нерезидентов в госбумаги: +22 млрд долл. долга по итогам 2019 года). Вместе с этим, банковский сектор продолжил избавляться от внешнего долга (сокращение на 20,1 млрд долл. по итогам 2019 года). Чистое приобретение зарубежных активов снизилось на 33,4% до 26,5 млрд долл. на фоне сокращения поступлений резидентам страны валютной выручки.

Чистое принятие задолженности, приходящееся на частный сектор, по итогам 2019 года составило 5,6 млрд долл. (банки погасили долга на 20,1 млрд долл., в то время как прочие сектора привлекли долга на 25,7 млрд долл.). Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило 27,4 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов на 1,7 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 25,7 млрд долл.). отрицательное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 5,3 млрд долл. В результате чистый отток частного капитала из страны составил 26,7 млрд долл., снизившись в 2,4 раза по сравнению со значением за 2018 год (63 млрд долл.). При этом стоит отметить, что основная часть чистого оттока частного капитала была сформирована в I квартале 2019 года (24 млрд долл.), а по итогам II и III кварталов 2019 года Банк России зафиксировал небольшой нетто-приток капитала в размере 1,1 и 2,2 млрд долл. соответственно.

Таким образом, отток частного капитала в 2019 году был сформирован в основном в результате операций небанковских секторов по размещению средств за рубежом, при этом погашения внешнего долга банковским сектором были более чем компенсированы привлечением внешнего долга прочими секторами.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель 	IV кв.		Справочно:	
	2019 г.	2019 г.	2018 г.	2019 / 2018, %
Счет операций с капиталом	-0,2	-0,6	-1,1	-
Чистое принятие обязательств (знак «—» - погашение)	4,4	28,3	-36,7	-
в т. ч. частным сектором	-0,7	5,6	-29,2	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «—» - продажа)	2,3	26,5	39,8	-33,4%
в т. ч. частным сектором	2,6	27,4	38,4	-28,6%
Чистые ошибки и пропуски	-2,8	-5,3	2,4	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	5,9	26,7	63,0	< в 2,4 раза

Показатель 	1.01.19			1.01.20			Изменение		
	1.01.19			1.01.20			Изменение		
Объем внешнего долга, млрд долл.	454,680			481,473			+5,9%		
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	468,495			554,359			+18,3%		

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 января 2019 года за год увеличился на 5,9% на фоне привлечения долга органами государственного управления, и небанковскими секторами частично компенсированного погашением внешней задолженности банками. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 18,3% главным образом в результате покупки валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила.

Выводы:

- Реальный рост ВВП, согласно оценке Росстата, по итогам 2019 года составил 1,3% после роста экономики в 2018 году на 2,5% в реальном выражении;
- Промпроизводство в декабре 2019 года восстановило свой рост в годовом выражении до 2,1% после увеличения на 0,3% месяцем ранее. По итогам 2019 года промышленность показала рост на 2,4%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2019 года составил 14,3 трлн руб. по сравнению с 13,1 трлн руб. годом ранее (+9,1%). При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,9 п.п. до 28,1%;
- В банковском секторе по итогам 2019 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 2,04 трлн руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 870,1 млрд руб.) по сравнению с 1,35 трлн руб. за 2018 год;
- Потребительские цены в январе 2020 года увеличились на 0,4%. При этом в годовом выражении на начало февраля инфляция замедлилась до 2,4% после 3% по состоянию на начало года;
- Среднее значение курса доллара США в январе 2020 года сократилось до 61,8 руб. по сравнению с 62,9 руб. в декабре 2019 года, однако к концу месяца курс доллара вырос до 63 руб. на фоне снижения цен на нефть;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам 2019 года снизилось на 37,8% до 70,6 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала при этом упал в 2,4 раза до 26,7 млрд долл.;
- Величина внешнего долга страны на 1 января 2020 года увеличилась за год на 5,9% до 481,5 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 18,3% до 554,4 млрд долл.

Обзор социально-экономической ситуации в Москве

Рисунок 6.4 Социально-экономическое развитие Москвы⁸



О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 декабря 2019 года⁹
 Оценка численности постоянного населения на 1 ноября 2019 года составила 12667,5 тыс. человек и увеличилась за январь-октябрь 2019 на 52,2 тыс. человек.

⁸ Источник: <https://www.mskagency.ru/materials/2944939>

⁹ Источник: http://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01dec2019.pdf

Численность родившихся в январе-октябре 2019 года составила 115 748 человек. (Справочно: январь -октябрь 2018 года –110 324 человек) Миграционный прирост в январе-октябре 2019 года –37 203 человек. (Справочно: январь-октябрь 2018 года миграционный прирост –66 925 человек) Численность рабочей силы в сентябре -ноябре 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7399,5 тыс. человек, в их числе 7285,4 тыс. человек, или 98,5% экономически активного населения были заняты в экономике и 114,1 тыс. чел. (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение ноября 2019 года признано безработными 5,5 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года – прошлого года на 0,4 тыс., или на 7 процентов). Численность трудоустроенных безработных в ноябре 2019 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,6 тыс. и составила 3,7 тыс. человек. К концу ноября 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 39,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,6 тыс. человек имели статус безработного. На конец ноября 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы. Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в ноябре 2019 года составил 91,6 % к ноябрю 2018 года. Индекс промышленного производства ноябрь 2019г. к октябрю 2019г. 95,2%. Индекс потребительских цен в ноябре 2019 года составил –100,3%. На продукты питания индекс составил –100,4%, на непродовольственные товары –100,3%, на услуги –100,1%. Индекс потребительских цен: ноябрь 2019 г. к декабрю 2018 г. –103,0% (Справочно: ноябрь 2018г. к декабрю 2017 г. – 103,5%). В ноябре 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения –22972 руб. 90 коп. Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения за 2-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 10 сентября 2019 г. No 1177-ПП, составила –17 679 рублей, для трудоспособного населения –20 195 рублей. В соответствии с Разделом 3 Московского трехстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2019 г. –20 195 рублей. Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за октябрь 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 89129 рублей и увеличилась по сравнению с октябрём 2018 года на 7,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в октябре 2019 года составила 103,7% к уровню октября 2018 года. За январь-сентябрь 2019 года количество убыточных организаций составило 1585 или 27,0% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 410849,2 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 октября 2019 года составила 18959,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1762,4 млрд. рублей или 9,6% (на 1 октября 2018 года –8,6%, на 1 сентября 2019 года –8,2%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец сентября 2019 года составила 26871,5 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность –20,8 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 октября 2018 года –0,2%. на 1 сентября 2019 года – 0,1%). Дебиторская задолженность на 1 октября 2019 года составила 18852,3 млрд. рублей, из неё просроченная –951,8 млрд. рублей или 5,0% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 октября 2018 года –5,1%. на 1 сентября 2019 года –5,0%). На 1 декабря 2019 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр Росстата) в городе Москве составило 1085504 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты. Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре Росстата на 1 декабря 2019 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования; операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг; обрабатывающих производствах; строительстве; предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг. По данным организаций, сообщивших сведения о

задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2019 года, суммарная задолженность составила 282,2 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 декабря 2018 года на 5 %, по сравнению с 1 ноября 2019 года задолженность уменьшилась на 5 %.

6.8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом исследования является недвижимое имущество (два нежилых коммерческих здания), расположенное в Москве.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисной недвижимости, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса.

Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Классификация офисной недвижимости

В сфере офисной недвижимости, как и в любой другой сфере деятельности, существуют основополагающие понятия, определения и классификации, способствующие облегчению работы брокеров и риелтеров с клиентами и заказчиками при купле-продаже или сдаче, съеме офисного помещения в аренду.

Так, для устранения двусмысленных фраз, избежания дополнительных объяснений и экономии времени, существует общеупотребительное деление офисов на классы А, В, С, D. В свою очередь, поскольку данная классификация была заимствована с Запада, а московский рынок офисных зданий имеет свою специфику, офисные здания в Москве делятся на категории "А+", "А", "А-" (или А1, А2, А3), "В+", "В-" (или В1, В2), "С", "D".

Офисы класса А

Данные офисные помещения являются наиболее престижными из всех существующих и отвечают, как правило, следующим критериям:

Расположение - офисы расположены преимущественно в Центральном административном округе. При этом важным критерием для такого типа офисных зданий является - близость к метро, удобный подъезд и транспортное расположение.

Тип здания - обычно бизнес-центры.

Год постройки - новое строительство (или возраст менее 3 лет) либо полностью реконструированное здание сравнительно недавней постройки.

Юридическая документация - наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.

Управление зданием - профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий, отвечающее международным стандартам.

Конструктивные решения - обычно монолитно-каркасное или металло-каркасное здание с высотой каждого этажа не менее 3,6 метра (от фальшпола до подвесного потолка не менее 2,7 метра).

Нагрузка на межэтажные перекрытия - допустимая нагрузка 400-450 на 1 кв. м.

Планировка и отделка - открытые планировки, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, внутренняя отделка выполняется:

- по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов);
- по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов.

Окна - современные высококачественные окна, большая степень естественной освещенности, красивый вид из окон.

Инженерия - лучшие современные системы инженерного оборудования здания.

Система кондиционирования и вентиляции: 4/2-хтрубная система вентиляции и кондиционирования, система климат-контроля.

Телекоммуникации - опτικο-волоконные телекоммуникации, качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании.

Электроснабжение - два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв. м полезной площади плюс 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения)

Парковка - наличие охраняемой автостоянки (минимум 1 место на 100 кв. м арендуемой площади). Чаще всего такие офисные здания имеют как наземную, так и подземную охраняемую стоянку.

Охрана - круглосуточная охрана, современные системы безопасности и контроля доступа в здание.

Лифты - современные высокоскоростные лифты ведущих мировых производителей.

Инфраструктура - услуги центральной рецепции на 1 этаже, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие удобства.

Офисы класса "А+" (A1) отвечают обычно всем критериям, приведенным выше. Кроме этого, в последнее время, требования, предъявляемые к офисам класса "А+" ("A1") постоянно повышаются. Например, появились интеллектуальные здания («умные офисы»). Интеллектуальные здания - это комплексные решения, сочетающие максимально эргономичные условия труда для сотрудников и руководства, контроль и регулирование всей инфраструктуры бизнес-центра из одного места; дублирование и резервирование жизненно-важных для бизнеса системы.

Офисы класса "А" ("A2"), "А-" ("A3"), обычно, уступают по нескольким незначительным параметрам.

Офис класса "А" ("A2") - это, как правило, сравнительно недавно построенное или полностью реконструированное здание, отвечающее почти всем характеристикам офисных зданий класса "А+" (A1), однако уступающее классу "А+" (A1) по нескольким незначительным параметрам:

- отсутствие системы «умный офис»;
- несколько менее профессиональное управление зданием;
- планировка допускается не очень эффективная и большое количество офисов без окон;
- менее жесткие требования к расположению здания;
- менее развитая инфраструктура (например, возможно отсутствие ресторана).

Офис класса "А-" ("A3") - это, как правило, вновь построенное или реконструированное здание постройки середины или конца 90-х гг., которое по своим характеристикам близко к классу "А" ("A2"), но уступает ему по нескольким незначительным чертам:

- менее удачное расположение;
- менее качественная и удобная система центрального кондиционирования и вентиляции (обычно двухтрубная система вентиляции и кондиционирования или система предварительного охлаждения воздуха);
- не достаточно эффективная и рациональная планировка;
- менее известный и опытный арендодатель и сервисные службы;
- возможно отсутствие подземного паркинга, однако наземная охраняемая парковка обязательно есть.

Офисы класса В

В основной своей массе офисные здания класса "В+", "В" (или В1, В2) - это бизнес-центры класса А, после 5-7 лет эксплуатации или особняки после полного переоборудования и ремонта. Реже к данному классу относят новостройки последних 10-15 лет и реконструированные административные и промышленные здания советского времени. При этом именно данный класс офисных зданий считается на рынке более востребованным, поскольку, с одной стороны, отличия офисов класса "В+", "В" от офисов класса А, не носят принципиального характера, а с другой стороны, обходятся арендаторам дешевле.

Считается, что офисы класса "В+", "В" (или В1, В2) должны удовлетворять не менее чем половине критериев, предусмотренных для офисных зданий класса А.

Для офисов класса "В+", как правило, характерно:

- хорошее местоположение (офисные здания расположены в пределах Третьего Транспортного кольца), доступность основных магистралей и метро, приятный вид из окна;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания оформлена полностью и правильно;
- управление зданием осуществляется службой эксплуатации здания (преимущественно российские компании) либо непосредственно силами собственника здания;
- внешний вид здания выглядит вполне респектабельно, но в отличие от класса А не имеет изысканной архитектуры; отделка помещений входной группы (фойе, лифтовые холлы) произведена на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса А;
- свободная или коридорно-кабинетная планировка, современная стандартная отделка офисов (в отделке используются хорошие материалы);
- существует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, возможно использование сплит-систем кондиционирования;
- оптико-волоконная связь, услуги известных телекоммуникационных провайдеров;
- круглосуточная охрана, современные системы безопасности;
- охраняемая парковка, как правило, только наземная;
- инфраструктура: кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и др. услуги, удовлетворяющие бытовые потребности.

Офисы класса "В" ("B2") по некоторым параметрам могут уступать офисам класса "В+" (B1):

- эксплуатация зданием может осуществляться на минимальном уровне;
- могут быть проблемы с некоторыми юридическими документами;
- принудительная вентиляция.

Офисы класса С

Это преимущественно здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т.д), перепрофилированные под офисное использование. Офисы данного класса, как правило, характеризуются следующими чертами:

- имеют различное местоположение, как правило, находятся в спальных районах города, удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом;
- фасад здания не презентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом, хотя и бывают проблемы с юридическими документами;
- коридорно-кабинетная система планировки. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором;
- кондиционирование отсутствует либо возможно наличие сплит-систем;
- телекоммуникации - телефон, выход в Интернет, нередко использование услуг коммерческих телефонных провайдеров и неизвестных провайдеров телекоммуникационных услуг;
- цивилизованной парковки чаще всего нет. Обычно - стихийная парковка либо полное отсутствие парковки.
- круглосуточная охрана;
- управление зданием осуществляется непосредственно силами владельца;
- возможны перебои с электроснабжением;
- слабая инфраструктура (столовая и др. услуги), в некоторых случаях инфраструктура отсутствует.

Офисы класса D

Для офисных зданий данного класса присуще больше отрицательных черт, чем положительных. Как правило, это административные здания «советского» периода, требующие капитального ремонта и построенные более 15 лет назад. Такие офисы могут иметь различное местоположение и удаленность от метро, трудный подъезд и отсутствие стоянки.

Для таких зданий характерно:

- не презентабельный фасад, нередко требующий ремонта;
- отсутствие кондиционирования;
- устаревшие инженерные коммуникации;
- деревянные перекрытия и неудобная планировка;
- отсутствие специализированных служб жизнеобеспечения;
- инфраструктура отсутствует либо слабо развита (например, есть только столовая).

Источник информации: АН «АМАНТ», статья «Классификация офисов», дата публикации и автор не казаны (статья: http://www.amant-realty.ru/oficy/oficy_klass.php)

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:

- В зависимости от характера полезности недвижимости – доходная недвижимость;
- В зависимости от степени представленности объектов - широко распространенные объекты.
- В зависимости от экономической активности регионов – активный рынок;
- В зависимости от степени готовности – готовые объекты;

Учитывая характеристики месторасположения, классификацию, приведенную выше, можно сделать вывод, что оцениваемый объект относится к объектам офисной недвижимости **класса «В»**, согласно следующим характеристикам:

- Удобное местоположение (объект расположен в центральном административном округе в пределах ТТК, по соседству с историческими зданиями и имеет хорошую транспортную доступность);
- Здания построены в 1880 и 1923 гг, однако после реконструкции площади были увеличены, а внутренняя планировка была приспособлена под административное назначение, отделка здания выполнена из качественных материалов, отделка стандартная, все помещения обеспечены собственным наземным паркингом (по данным Заказчика вместимость паркинга составляет около 70 машиномест);
- Существует система вентиляции с использованием сплит-систем кондиционирования; помещения обеспечены оптико-волоконной связью;
- Есть круглосуточная охрана, современные системы безопасности.

6.8.3 Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2019 года¹⁰

По итогам года можно судить о растущей активности на рынке со стороны девелоперов и восстановлении стабильных темпов нового строительства. В течение четырех кварталов 2019 г. суммарный объем нового предложения составил 339 тыс. кв. м офисных площадей. В условиях дефицита качественных офисных предложений со стороны арендаторов все больше растет интерес к новым объектам. Часть объектов, вышедших на рынок в 3-Д кварталах года, на момент ввода была уже частично или полностью реализована. Такая же картина наблюдается в бизнес центрах, ожидаемых к вводу в начале 2020 г. Объем строящихся проектов, ввод которых запланирован на 2020 г., сохранится на текущем уровне и составит около 400 тыс. кв. м.

С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, увеличился на 493 тыс. кв. м. По сравнению с прошлым годом, объемы несколько меньше. Однако, это снижение показателя, в первую очередь, связано с увеличением темпов нового строительства в 2019 г., тогда как в прошлом году строительная активность была крайне низка. Самый большой объем чистого поглощения по итогам года зафиксирован в объектах класса Б+, 222 тыс. кв. м.

Рост объемов нового строительства в 2019 г. не повлек за собой увеличение доли вакантных помещений на рынке. Часть объектов, введенных в эксплуатацию, была частично реализована до ввода. А чистое поглощение превысило объемы нового строительства в 1,5 раза. Все это привело к дальнейшему снижению уровня свободных площадей. В результате этого вакансия в целом по рынку планомерно снижалась почти каждый квартал и по итогам года достигла рекордных 8,2%.

В условиях ограниченного предложения офисных площадей и стабильного положительного поглощения, по итогам 2019 г. ставки аренды продолжили свой рост. В

¹⁰ Источники: Агентство коммерческой недвижимости «ILM» <https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-iv-kvartal-2019-goda>

классе А средние запрашиваемые базовые ставки аренды по итогам декабря составила 26 300 руб. за кв. м в год. Относительно конца прошлого года средняя стоимость аренды здесь выросла на 0,5%. Значимый рост ставок зафиксирован в объектах класса Б+. За двенадцать месяцев средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы данного класса поднялся до 18 300 руб. за кв. м в год.

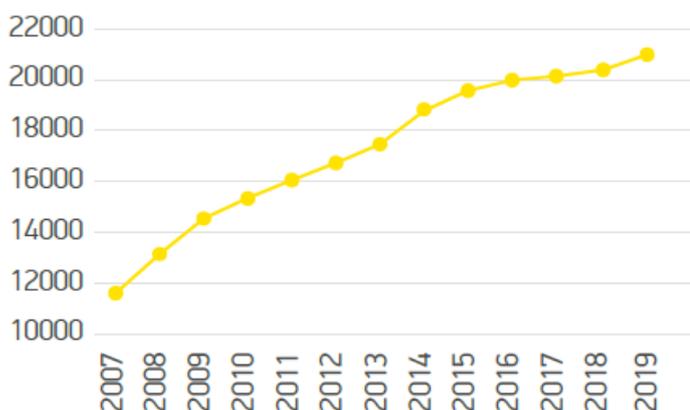
Предложение

По итогам 2019 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве превысил 21 млн. кв. м, из которых 22% относятся к офисам класса А (это 4,6 млн. кв. м), 38% соответствует объектам класса Б+ (7,9 млн. кв. м) и остальные 40% (8,4 млн. кв. м) - классу Б-. По сравнению с прошлым годом прирост предложения составил 1,6%, тогда как в 2018 г. общий объем предложения на рынке вырос на 1,1%.

По итогам года можно судить о растущей активности на рынке со стороны девелоперов и восстановлении стабильных темпов нового строительства.

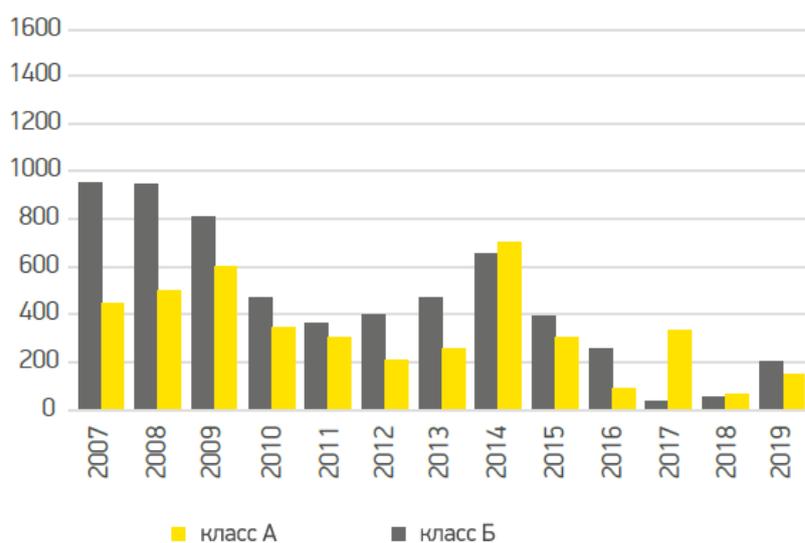
В течение 4 квартала 2019 г. было введено 6 офисных объектов или 101 тыс. кв. м офисных площадей. Наиболее крупными объектами стали офисные комплексы на территории Инновационного центра Сколково «Стратос» и «Орбион» (офисной площадью 32 и 22 тыс. кв. м), а также 3-я фаза технопарка «Отрадное» (18 тыс. кв. м).

**Динамика общего объема
офисных площадей, тыс. м²**



По итогам четырех кварталов 2019 г. суммарный объем нового предложения составил 339 тыс. кв. м офисных площадей, что почти в 2,5 раза больше совокупного объема прошлого года. Хотя темпы прироста выросли, они далеки от докризисных показателей, и причиной такого превышения в 2019 г. является рекордно низкие объемы нового строительства в прошлом году. Всего на рынок вышло 16 новых объектов (включая объекты с завершённой реконструкцией), причем наибольшее число из них, а именно 11 объектов, относится к классу Б+. Несмотря на существенное увеличение объемов нового предложения, на рынке сохранилась тенденция переносов сроков ввода объектов. Ряд проектов, заявленных к вводу в эксплуатацию в 2019 г., перенесен на 2020 г.

Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²



Среди новых объектов только три располагается в ЦАО: бизнес центр «Новый Балчуг», офисное здание «Sky House» на территории жилого комплекса, бизнес парк «Рассвет» (реконструкция нескольких корпусов). Также один объект был введен на территории ММДЦ «Москва-Сити» -2-я фаза многофункционального комплекса «ОКО». Все остальные опции нового предложения расположены за пределами ПК. При этом не только в традиционно популярных локациях на западе, юго-западе и северо-западе Москвы, но и в других округах. Например, на юго-востоке Москвы, субрынке, который ранее пользовался наименьшим спросом среди арендаторов, было введено 2 объекта: бизнес центры «10» на Рязанском проспекте и «РТС Волгоградский». Такие изменения связаны как с ограниченным предложением качественных офисов в пределах Садового кольца и ММДЦ «Москва-Сити», так и с улучшением транспортной доступности некоторых субрынков благодаря строительству МЦК, новых станций метро и транспортных развязок.

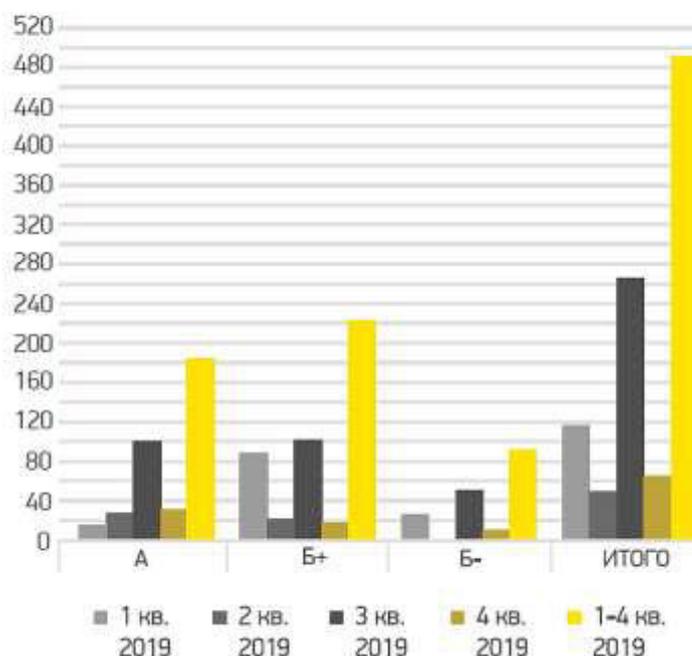
В условиях дефицита качественных офисных предложений, особенно среди крупных площадей, со стороны арендаторов все больше растет интерес к новым объектам. Часть объектов, вышедших на рынок в 3-Д кварталах года, на момент ввода была уже частично или полностью реализована. Такая же картина наблюдается в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

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

Спрос

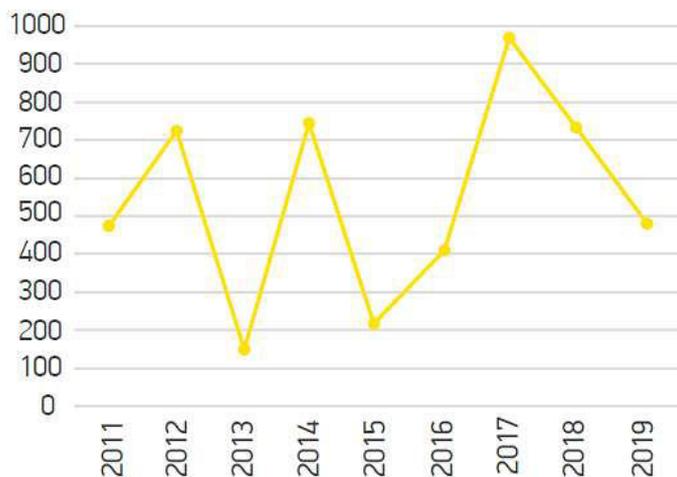
Результаты 2019 г. показали стабильно высокий спрос со стороны пользователей и сохранение положительного чистого поглощения. С начала года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, увеличился на 493 тыс. кв. м. По сравнению с прошлым годом, объемы несколько меньше, чистое поглощение снизилось на треть. Однако, это снижение показателя, в первую очередь, связано с увеличением темпов нового строительства в 2019 г., тогда как в прошлом году строительная активность была крайне низка. Также на рынке остается все меньше качественных площадей больших объемов, что привело к увеличению количества заключения договоров предварительной аренды в еще не введенных объектах.

Чистое поглощение офисных площадей за 1-4 кв. 2019 г., тыс. м^{2*}



4 квартал 2019 г. также показал положительные объемы чистого поглощения во всех классах. Тем не менее, темпы поглощения в течение последнего квартала оказались не самыми высокими по сравнению с предыдущими кварталами и составили 64 тыс. кв. м.

Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м^{2*}



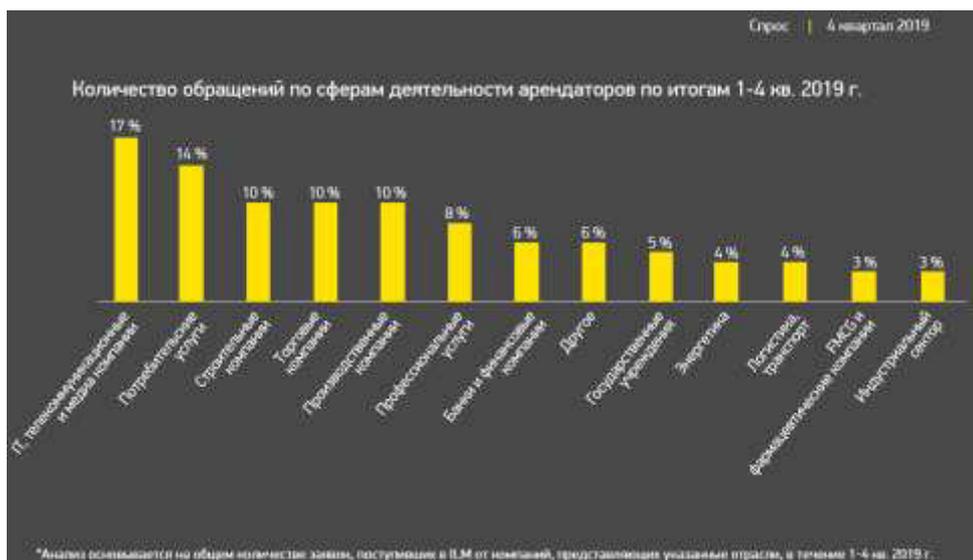
Самый большой объем чистого показателя по итогам года зафиксирован в объектах класса B+, который по сравнению с классом A наиболее доступен по коммерческим условиям. За счет немалого количества сделок, суммарное чистое поглощение за четыре квартала составило 222 тыс. кв. м.

В классе A объем чистого поглощения за три последних месяца 2019 г. увеличился на 36 тыс. кв. м. Таким образом, суммарное значение показателя по итогам года равно 183 тыс. кв. м.

В классе B- показатель за четыре квартала составил 88 тыс. кв. м.

В течение 2019 г. среди компаний, рассматривающих офисные помещения в аренду или на покупку, наибольшее количество обращений было от IT и медиа-компаний - на их долю приходится 17% от всех поступающих запросов, причем рост количества заявок составил 2 п.п. по сравнению с 2018 г. Доля запросов от компаний сферы потребительских услуг, напротив, упала на 3 п.п. и по итогам года составила 14% от общего количества

заявок. Далее идут строительные, производственные, торговые компании. По итогам года их доля примерно равна и составляет 10% от общего числа заявок для каждого из секторов.



Также стоит отметить, что за последний год большой объем в поглощении качественных офисных площадей составили операторы гибких рабочих пространств, в том числе и международные.

Все больше арендаторов готовы рассматривать площади в отдаленных от центра локациях, что является продолжением сложившейся в последние годы на московском рынке офисной недвижимости тенденции децентрализации. И если еще несколько лет назад, учитывая сложившуюся деловую и транспортную инфраструктуру города, спрос резидентов к определенным субрынкам оставался низким, то сейчас география расположения объектов и интереса участников рынка все больше расширяется. Такие изменения связаны как с улучшением транспортной доступности некоторых районов благодаря строительству МЦК, новых станций метро и транспортных развязок, так и с изменением предпочтений самих арендаторов. Теперь для все большего количества компаний приоритетным является не расположение в историческом центре города, а, например, вблизи определенной магистрали, транспортного узла или наличие большого количества машиномест.

По итогам года наблюдался устойчивый тренд высокого спроса и положительного поглощения во всех качественных площадях. В результате это стимулирует девелоперов выводить на рынок объекты, строительство по которым было приостановлено. На рынке появляется все больше релизов новых офисных проектов, запланированных к вводу в 2021-2022 гг. При этом, на фоне существенного недостатка качественных площадей более 10 тыс. кв. м, интерес арендаторов к строящимся объектам только усилится.

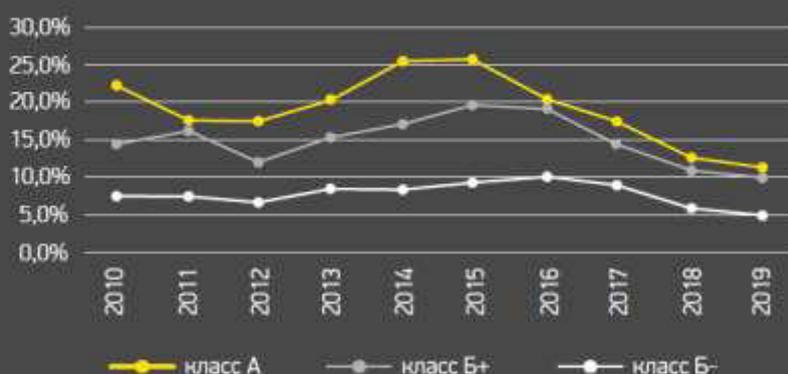
Вакантные площади

Рост объемов нового строительства в 2019 г. не повлек за собой увеличение доли вакантных помещений на рынке. Часть объектов, введенных в эксплуатацию, была частично реализована до ввода. А чистое поглощение по итогам четырех кварталов года превысило объемы нового строительства в 1,5 раза. Все это привело к дальнейшему снижению уровня свободных площадей.

Динамика показателей объема новых площадей, чистого поглощения и доли свободных площадей

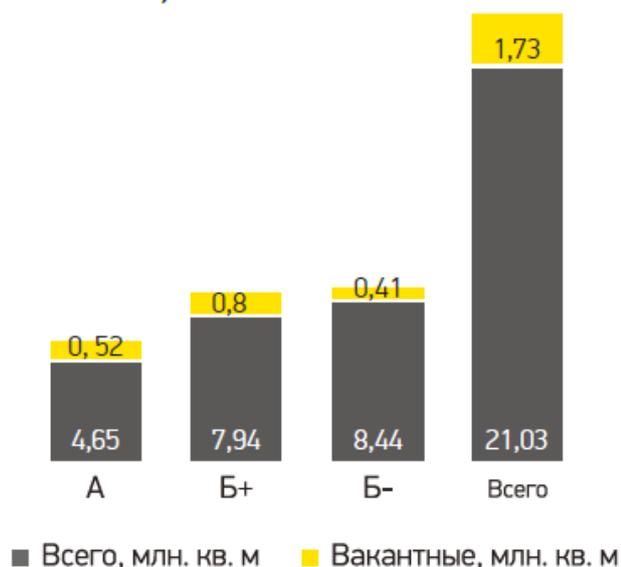


Динамика уровня вакантных площадей, %



В результате этого доля свободных площадей в целом по рынку планомерно сокращалась почти каждый квартал, за исключением и квартала. На рынок вышло несколько крупных объектов с полной вакансией, и уровень свободных помещений в течение последних трех месяцев незначительно вырос, на 0,1 п.п. в среднем по всем классам. На конец года показатель достиг рекордных 8,2%. Таким образом, по сравнению с началом года объем невостребованных площадей сократился на 0,9 п.п. В абсолютном выражении на данный момент свободными остаются 1,7 млн. кв. м офисных площадей.

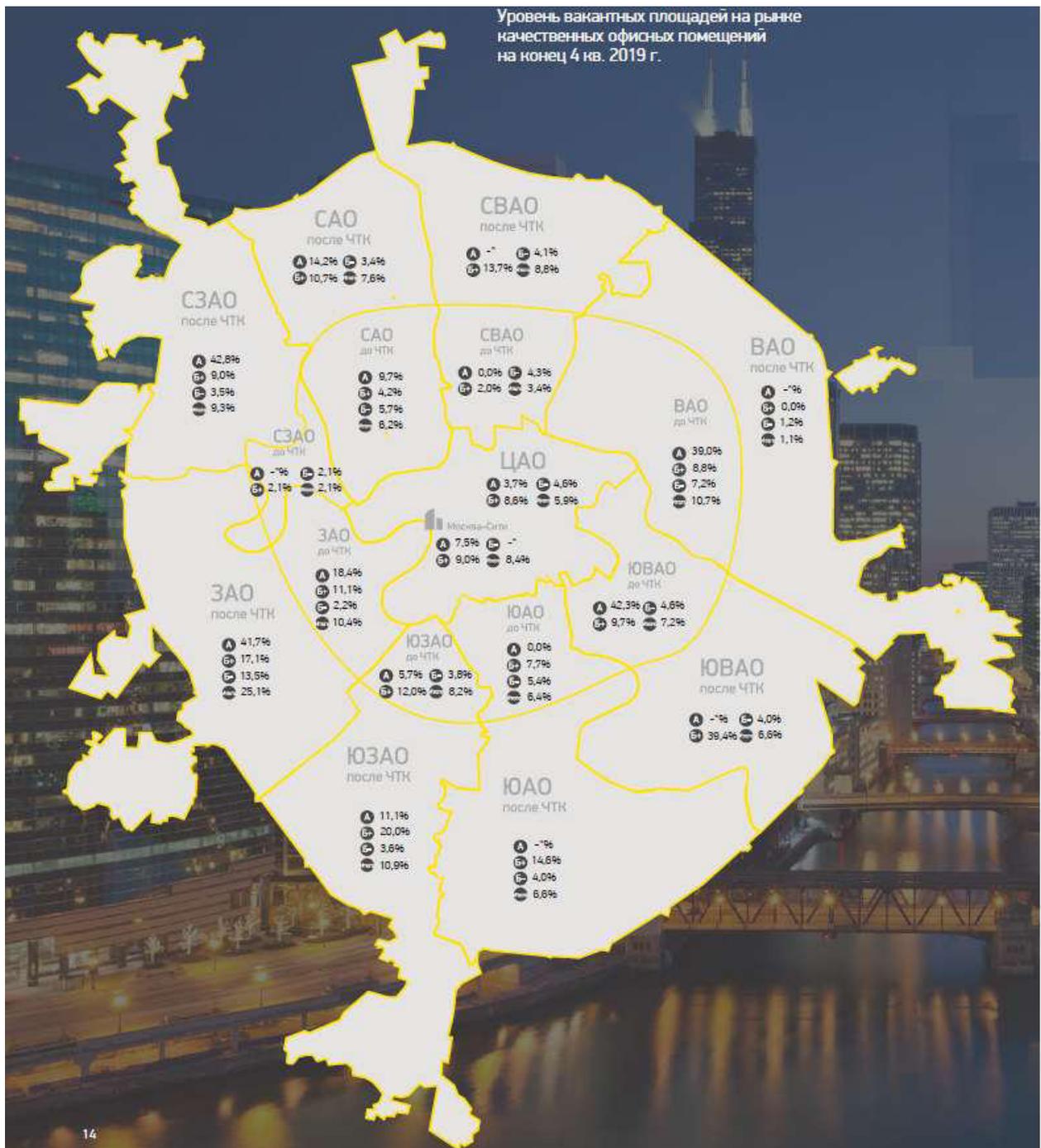
Объем вакантных площадей на конец 4 кв. 2019 г., млн. м²



Наибольшая доля вакантных площадей по-прежнему сохраняется в объектах класса А, однако этот показатель продолжает постоянно снижаться в течение нескольких лет. И если в 2015 г. более 26% площадей класса А были незаняты, то по итогам 2019 г. этот показатель достиг 11,1%, а снижение относительно конца 2018 г. составило 1,3 п.п.

В классах Б+ и Б- также происходило снижение уровня свободных площадей, но не такое существенное: на 0,8 п.п. до 10,1% в классе Б+ и на 0,9 п.п. до 4,9% в классе Б- по итогам 2019 г.

Что касается распределения уровня свободных площадей по округам, то следует отметить сложившийся дефицит высококачественных офисов в наиболее популярных локациях города, таких как ЦАО и ММДЦ «Москва-Сити». В ЦАО на фоне высоких объемов чистого поглощения (72 тыс. кв. м), доля невостребованных помещений в объектах класса А в течение года сократилась на 4,2 п.п. до 3,7%. Уменьшение доли свободных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» составило 3,3 п.п., и по итогам декабря показатель составил 8,4%. Здесь доля вакантных площадей достигла минимальных значений за все время существования ММДЦ.



В целом можно судить о снижении доли вакантных площадей в большинстве московских субрынков. В отдельных округах, где зафиксировано увеличение данного показателя, происходил ввод новых объектов. Например, вследствие ввода на территории Инновационного центра Сколково офисных центров «Орбион» и «Стратос», доля вакантных площадей в этой локации в классе А в течение года увеличилась на 17,3 п.п. и достигла 41,7%.

Ставки аренды

В условиях ограниченного предложения офисных площадей и стабильного положительного поглощения, по итогам 2019 г. ставки аренды продолжили свой рост.

В классе А средние запрашиваемые базовые ставки аренды по итогам декабря составили 26 300 руб. за кв. м в год. В 4 квартале наблюдалось снижение среднего уровня ставок в данном классе. Это обусловлено, в первую очередь, изменением структуры предложения: на рынок вышли новые объекты, расположенные за МКАД, с более низкими ставками. Относительно конца прошлого года средняя стоимость аренды здесь выросла на

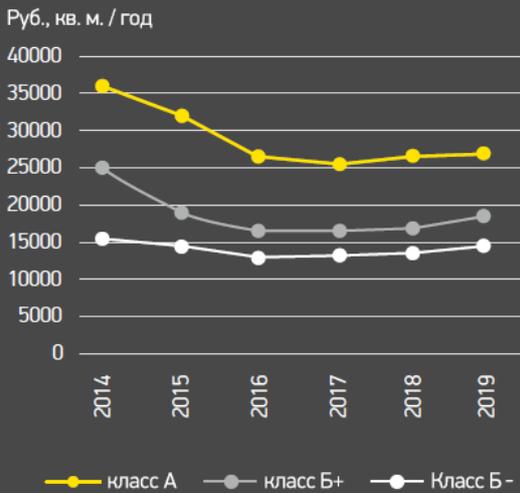
0,5%. В долларовом выражении арендные ставки по итогам декабря равны \$425 за кв. м в год.



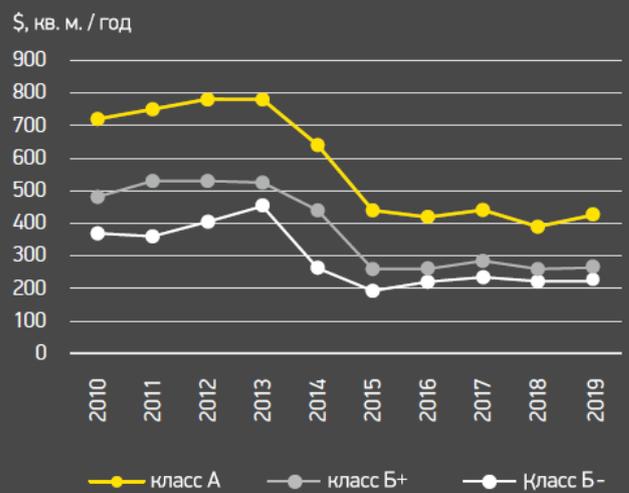
На фоне дефицита ликвидных крупных блоков в объектах класса А, все больше сделок заключается в зданиях класса Б+. Возросший интерес со стороны арендаторов на помещения данного класса привел к более значимому росту ставок в течение года. За двенадцать месяцев средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы класса Б+ поднялся на 8% и составил 18 300 руб. за кв. м в год.

Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды по итогам года также поднялись и достигли уровня 10 800 руб. за кв. м в год. По сравнению с началом года ставки продемонстрировали рост около 4,5%.

Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды в рублях



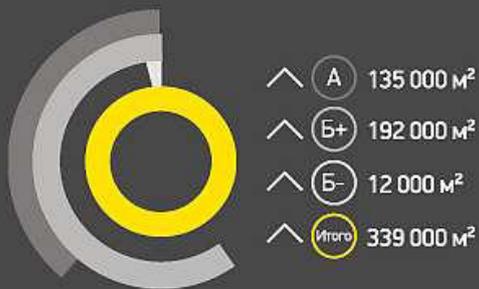
Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды в долларовом эквиваленте



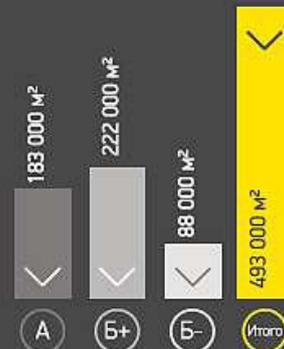
Устойчивый спрос со стороны пользователей офисной недвижимости на протяжении последних лет стимулирует дальнейший рост ставок аренды, причем не только в наиболее популярных локациях и субрынках, но и постепенно на рынке в целом.

Ключевые показатели рынка

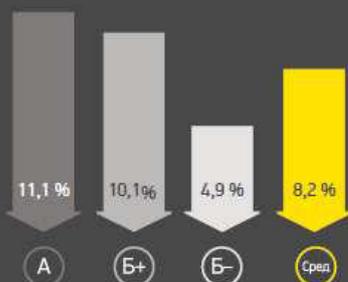
Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию за 1-4 кв. 2019 г.



Поглощение офисных площадей за 1-4 кв. 2019 г.



Уровень вакантных площадей на конец 4 кв. 2019 г.*



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на конец 4 кв. 2019 г.*



*Изменения по сравнению с показателями на конец 4 кв. 2018 г.

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

Ниже приведен мониторинг локального рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки.

Таблица 6.8 Предложения к продаже зданий административного назначения в ЦАО (здания площадью до 2000 кв.м.)

№	Адрес	Ближайшая станция метро	Удаленность от метро	Линия застройки	Площадь, кв. м	Этажность	Состояние помещения	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Доброслободская ул., 8С4	Бауманская	5-7 минут пешком	1 линия	1156	4	Стандартная офисная отделка	389 273	https://www.cian.ru/sale/commercial/227319589/
2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Нижний Сусальный, 5с12	Курская	5-7 минут пешком	Внутри квартала	1080	3	Стандартная офисная отделка	166 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/224956475/
3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 22	Бауманская	12-15 минут пешком	1 линия	1082	1	Стандартная офисная отделка	268 022	https://www.cian.ru/sale/commercial/227462188/
4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 38/2С1	Бауманская	9-10 минут пешком	1 линия	1084	3	Стандартная офисная отделка	143 911	https://www.cian.ru/sale/commercial/222828147/
5	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35	Бауманская	5-6 минут пешком	1 линия	604,8	2	Улучшенная офисная отделка	260 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/227463355/
6	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Нижняя Красносельская ул., 23	Бауманская	10-12 минут пешком	1 линия	1245	4	Требуется ремонт	127 108	https://www.cian.ru/sale/commercial/227304334/
7	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Нижняя Красносельская ул., 30	Бауманская	10-12 минут пешком	1 линия	833	7	Стандартная офисная отделка	192 077	https://www.cian.ru/sale/commercial/225412500/
8	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Каланчевская ул., 11С3	Красные ворота	3-4 минуты пешком	Внутри квартала	1980	4	Стандартная офисная отделка	141 414	https://www.cian.ru/sale/commercial/224325213/
9	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Верхняя Сыромятническая ул., 9С2	Чкаловская	3-4 минуты пешком	1 линия	684,3	2	Улучшенная офисная отделка	284 963	https://www.cian.ru/sale/commercial/227463217/
10	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Костомаровский пер., 11С1	Чкаловская	10-12 минут пешком	1 линия	1593	2	Стандартная офисная отделка	169 492	https://www.cian.ru/sale/commercial/207418631/
11	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николаямская ул., 49С1	Марксистская, Таганская	12-15 минут пешком	Внутри квартала	1847,4	4	Стандартная офисная отделка, требует косметического ремонта	148 750	https://www.cian.ru/sale/commercial/225364422/
12	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 36С1	Марксистская, Таганская	5-6 минут пешком	1 линия	866	2	Стандартная офисная отделка	184 758	https://www.cian.ru/sale/commercial/227462205/
13	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Васнецова, 4С2	Сухаревская	7-9 минут пешком	Внутри квартала	1259	5	Стандартная офисная отделка	194 599	https://www.cian.ru/sale/commercial/224325197/
Минимальная цена 1 кв.м., руб. с НДС								141 414	

№	Адрес	Ближайшая станция метро	Удаленность от метро	Линия застройки	Площадь, кв. м	Этажность	Состояние помещения	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
Средняя цена 1 кв.м., руб. с НДС								205 464	
Максимальная цена 1 кв.м., руб. с НДС								389 273	

Таблица 6.9 Предложения к продаже зданий административного назначения в ЦАО (здания площадью свыше 2000 кв.м.)

№	Адрес	Ближайшая станция метро	Удаленность от метро	Линия застройки	Площадь, кв. м	Этажность	Состояние помещения	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Станиславского, 13С1	Марксистская, Таганская	5-6 минут пешком	Внутри квартала	2610	3	Улучшенная офисная отделка	325 670	https://www.cian.ru/sale/commercial/227462932/
2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Денисовский пер., 26	Бауманская	5-7 минут пешком	1 линия	4040	5	Стандартная офисная отделка	217 259	https://www.cian.ru/sale/commercial/227461974/
3	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 16С2	Сухаревская	4-5 минут пешком	1 линия	3928	3	Стандартная офисная отделка	257 832	https://www.cian.ru/sale/commercial/198049389/
4	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Рабочая ул., 93С1	Римская	10-12 минут пешком	Внутри квартала	12540	4	Стандартная офисная отделка	117 600	https://www.cian.ru/sale/commercial/227463303/
5	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Воронцовская ул., 21АС1	Марксистская, Таганская	3-4 минуты пешком	Внутри квартала	4500	3	Стандартная офисная отделка	266 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/227462210/
6	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Большой Дровяной пер., 6	Марксистская, Таганская	5-6 минут пешком	Внутри квартала	4243,4	4	Стандартная офисная отделка	200 311	https://www.cian.ru/sale/commercial/227461965/
7	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 23Ас8	Марксистская, Таганская	9-10 минут пешком	1 линия	5402	3	Стандартная офисная отделка	249 950	https://www.mega-realty.ru/ulitsa_aleksandra_solzhenitsyna_23as8_b16066.htm
8	Москва, ЦАО, р-н Таганский, наб. Академика Туполева д. 15, корп. 29	Бауманская	12-14 минут пешком	1 линия	14000	9	Стандартная офисная отделка	153 154	https://oxecapital.ru/business/property/k3057
9	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Токмаков переулок, 5 с1	Бауманская	5-7 минут пешком	Внутри квартала	4100	7	Стандартная офисная отделка	146 300	https://fortexgroup.ru/bc/tokmakov-5-s1/offices/?block=268626#allBlocks type=po cost=50
Минимальная цена 1 кв.м., руб. с НДС								117 600	
Средняя цена 1 кв.м., руб. с НДС								214 971	
Максимальная цена 1 кв.м., руб. с НДС								325 670	

Примечание: Объявления по объектам-аналогам актуальны на дату оценки, данное обстоятельство было подтверждено принт-скринами или источниками, актуальными на дату оценки. Все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по классу, местоположению и типу здания.

! Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по ценам предложений/ предложений об аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная арендная ставка/стоимость оцениваемого объекта могут не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами!

На основании данных таблицы выше, можно сделать следующие выводы, что значение стоимостей за объекты, аналогичные оцениваемому, с учетом НДС, составят:

Таблица 6.10 Диапазон цен предложения коммерческих объектов торгового назначения

Площадь, кв. м	Минимальная стоимость продажи 1 кв. м, руб. с НДС	Максимальная стоимость продажи 1 кв. м, руб. с НДС
604,8-1 980	141 414	389 273

Таблица 6.11 Диапазон цен предложения коммерческих объектов торгового назначения

Площадь, кв. м	Минимальная стоимость продажи 1 кв. м, руб. с НДС	Максимальная стоимость продажи 1 кв. м, руб. с НДС
1 735-12 540	117 600	325 670

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

Цены предложений за 1 кв.м. объектов административно-офисного назначения, составляют – 141 414 – 389 273 руб./кв. м с учетом НДС для небольших зданий (до 2 тыс.кв.м.) и цены предложений за 1 кв.м. объектов административно-офисного назначения, составляют – 117 600 – 325 670 руб./кв. м с учетом НДС для крупных зданий (более 2 тыс.кв.м.). Разброс цен зависит от основных ценообразующих факторов для подобного вида: линии расположения, близости станции метро, общей площади и пр. факторов.

Таблица 6.12 Предложения аренды объектов офисной недвижимости ЦАО в сегменте объекта оценки (СК-ТТК)

№	Адрес	Ближайшая станция метро	Удаленность от метро	Площадь, кв. м	Этажность	Состояние помещения	Наличие дополнительных платежей в ставке	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, наб. Туполева, д. 15, к. 2	Бауманская	10-12 минут пешком	130-715	средний	Стандартная офисная отделка	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	22 000	https://fortexgroup.ru/bc/tupolev-plaza/offices/?block=276823#allBlocks type=ao map=0
2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, наб. Туполева, д. 15, к. 22	Бауманская	10-12 минут пешком	180-864	средний	Стандартная офисная отделка	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	26 000	https://fortexgroup.ru/bc/tupolev-plaza-ii/offices/?block=275613#allBlocks type=ao map=300
3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, наб. Туполева, д. 15, к. 29	Бауманская	13-15 минут пешком	170-691	средний	Стандартная офисная отделка	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	13 000	https://fortexgroup.ru/bc/akademika-tupoleva-15-k29/offices/?block=126311#allBlocks type=ao map=0
4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, д. 24, к. 2	Бауманская	10-12 минут пешком	111-590	средний	Стандартная офисная отделка	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	16 800	https://fortexgroup.ru/bc/yauza-tauer-2/offices/?block=7770#allBlocks type=ao map=0
5	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, д. 10, с 3	Бауманская	10-12 минут пешком	230-755	средний	Стандартная офисная отделка, требующая косметического ремонта	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	21 600	https://fortexgroup.ru/bc/radio-10-s3/offices/?block=145619#allBlocks type=ao map=300
6	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Бауманская, д. 12, с1	Бауманская	10 минут пешком	380	средний	н/д	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	15 000	https://fortexgroup.ru/bc/baumanskaya-12-s1/offices/?block=125000#allBlocks type=ao map=300
7	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, д. 7, с 1	Бауманская	13-15 минут пешком	109-628	средний	Стандартная офисная отделка	Эксплуатационные платежи включены	16 800	https://fortexgroup.ru/bc/radio-7-s1/offices/?block=78442#allBlocks type=ao map=300
8	Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Бригадирский, д. 6	Бауманская	8-10 минут пешком	644	средний	Стандартная офисная отделка	Коммунальные платежи включены	21 600	https://fortexgroup.ru/bc/brigadirskiy-6/offices/?block=34757#type=ao map=500

№	Адрес	Ближайшая станция метро	Удаленность от метро	Площадь, кв. м	Этажность	Состояние помещения	Наличие дополнительных платежей в ставке	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
9	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большое Демидовский, д. 12	Бауманская	8-10 минут пешком	110-1600	средний	Стандартная офисная отделка	Эксплуатационные платежи включены	24 900	https://fortexgroup.ru/bc/demidov-dvor/offices/?block=16471#type=ao map=0
10	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большое Демидовский, д. 17/1	Бауманская	8-10 минут пешком	340	средний	Стандартная офисная отделка	Отсутствуют	22 000	https://fortexgroup.ru/bc/bolshoy-demidovskiy-17-1/offices/?block=139342#allBlocks type=ao map=500
11	Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Денисовский, д. 26	Бауманская	8-10 минут пешком	280-708	средний	Стандартная офисная отделка	Эксплуатационные платежи включены	20 000	https://fortexgroup.ru/bc/denisovskiy/offices/?block=148469#allBlocks type=ao map=300
12	Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Гороховский, д. 14	Бауманская	13-15 минут пешком	127	1	Стандартная офисная отделка	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	28 320	https://fortexgroup.ru/bc/gorohovskiy-14/offices/?block=241064#type=ao map=0
13	Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Гороховский, д. 14	Бауманская	13-15 минут пешком	282	средний	Стандартная офисная отделка	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	20 400	https://fortexgroup.ru/bc/gorohovskiy-14/offices/?block=261811#type=ao map=300
14	Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Гороховский, д. 12	Бауманская	13-15 минут пешком	112-468	1	Стандартная офисная отделка	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	21 600	https://fortexgroup.ru/bc/gorohovskiy-12/offices/?block=104430#type=ao map=0
15	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Сыромятническая 1 4 с27	Чкаловская, Курская	4-5 минут пешком	164-408	2	Стандартная офисная отделка	Эксплуатационные платежи включены	17 000	https://fortexgroup.ru/bc/nizhnyaya-syromyatnicheskaya-1-4-s27/offices/?block=223567#allBlocks type=ao map=300
Минимальное значение								13 000	
Среднее значение								20 468	
Максимальное значение								28 320	

Примечание: Объявления по объектам-аналогам актуальны на дату оценки, данное обстоятельство было подтверждено принт-скринами или источниками, актуальными на дату оценки. Все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по классу, местоположению и типу здания.

! Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по ценам предложений/ предложений об аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная арендная ставка/стоимость оцениваемого объекта могут не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На основании данных таблицы выше, можно сделать следующие выводы, что значение арендных ставок за объекты, аналогичные оцениваемому, с учетом НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей составят:

Таблица 6.13 Диапазон арендных ставок на объекты торгового назначения

Площадь, кв. м	Минимальная годовая ставка аренды 1 кв. м, руб. с НДС	Максимальная годовая ставка аренды 1 кв. м, руб. с НДС
109 -1600	13 000	28 320

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

Уровень арендной ставки за объекты офисного назначения, составляет – 13 000 – 28 320 руб./кв.м/год с учетом НДС. Разброс цен зависит от основных ценообразующих факторов для подобного вида – места и линии расположения, площади, состояния, отделки и пр. факторов.

6.8.5 Анализ ликвидности объекта

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время справедливой экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по справедливой стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, то есть срок экспозиции – это то типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Характеризовать ликвидность можно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 6.14 Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	1-2
Средняя	3-6
Низкая	7-18

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html> (Ассоциация Российских Банков, Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»)

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки.

Рисунок 6.5 Ликвидность объектов недвижимости Сборник СРД № 25 под редакцией Яскевича Е.Е., Москва, 2019 год

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.									
	Иркутск	4...9	5...8	5...7	5...8	6...8		5...9			3...9,9
	Киров	5...7	5...8	5...8	6...9	7...9		4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	5...7	5...8	4...6	5...7	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	8...11	7...9	7...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	7...10	7...9	7...8	6...8	5...9	5...8	6...10			
2	Торговые										
	Иркутск	5...7	4...6	-	4...5	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...7	4...7	4...7	3...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	4...6	4...7	3...5	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...9	5...9	4...7	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3	Офисные										
	Москва	5...8	5...8	4...7	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	

На основании анализа спроса и предложения на офисные объекты в г. Москвы, учитывая его класс и масштаб, местоположение и окружение, можно сделать вывод, что объект оценки по вышеуказанной градации имеет показатель ликвидности – низкая, срок реализации объекта оценки, по мнению Оценщика составляет около 8 месяцев (максимальное значение диапазона с учетом его площади, а также нерешенных юридическо-правовых вопросов с земельным участком).

6.8.6 Выводы по итогам проведенного анализа рынка

- Цены предложений за 1 кв.м. объектов административно-офисного назначения, составляют – 141 414 – 389 273 руб./кв. м с учетом НДС для небольших зданий (до 2 тыс.кв.м.) и цены предложений за 1 кв.м. объектов административно-офисного назначения, составляют – 117 600 – 325 670 руб./кв. м с учетом НДС для крупных зданий (более 2 тыс.кв.м.);
- Уровень арендной ставки за объекты торгового назначения, составляет – 13 000 – 28 320 руб./кв. м/год с учетом НДС;
- Уровень вакантных площадей среди офисов класса В в ЦАО составляет по итогам 2019 года 4,6-8,6%;
- Ликвидность, согласно проведенному анализу, оценивается как низкая и составляет примерно 8 месяцев.

6.8.7 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке офисных помещений

В общем случае к основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость офисных помещений, относятся:

1. Обстоятельства совершения сделки (фактор торга).

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставляемого на продажу офисного помещения, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др.

2. Вид права и наличие обременений.

Наличие обременений и ограничений, налагаемых на право собственности, всегда сказывается на стоимости объекта недвижимости. Определенное сочетание обременений и ограничений может вообще свести рыночную стоимость к нулю. Однако в настоящем отчете оценщик производит расчет справедливой стоимости в предположении отсутствия каких-либо ограничений или обременений.

3. Условия финансирования.

Купля-продажа объектов недвижимости в рамках действующего в РФ законодательства может производиться как единовременной оплатой цены сделки, с привлечением ипотечных кредитов, в рассрочку и т. д. Рассрочки платежа в большинстве случаев налагают некоторое увеличение стоимости каждого последующего платежа, как правило, с учетом банковских процентов по депозитам. Однако в настоящем отчете оценщик производит расчет справедливой стоимости в предположении единовременной полной оплаты цены сделки, что не предполагает каких-либо изменений в стоимости помещения.

4. Условия продажи (чистота сделки).

Чистота титула крайне важна при совершении сделки купли-продажи. Если имеются какие-либо сомнения в чистоте сделки, то это приводит к рискам потери права собственности частично, либо полностью. Такие риски также влияют на цену сделки в сторону её уменьшения. Однако в настоящем отчете оценщик производит расчет справедливой стоимости в предположении 100% чистоты титула оцениваемой собственности, что не предполагает каких-либо изменений в её стоимости.

5. Дата предложения.

При рассмотрении цен продаж или офферт объектов-аналогов, которые подбираются оценщиками, крайне важно определить дату продажи и или дату начала справедливой экспозиции офферты. За определенное время с момента даты продажи или начала справедливой экспозиции возможны изменения рынка, спроса и предложения, которые влияют на рыночную стоимость как в сторону её увеличения, так и в сторону уменьшения.

6. Местоположение.

Фактор местоположения подразделяется на следующие категории:

- расположение (удаленность) относительно центра города.

Это наиболее значимый фактор: стоимость офисных помещений, расположенных в периферийных районах города, может значительно отличаться от офисных помещений, расположенных в центре города. Расположение также влияет и на арендную ставку офисных помещений.

- линия объекта недвижимости.

Как правило, объекты коммерческой недвижимости, расположенные на первой линии домов, более востребованы, чем помещения, расположенные внутриквартально, таковы тенденции рынка.

7. Конструктивные особенности объекта.

Этот фактор подразделяется на следующие категории:

- расположение объекта в здании (подземный этаж, наземный этаж).

Наибольшую степень коммерческой привлекательности имеют помещения, расположенные на 1-х этажах.

- тип объекта (отдельно стоящее здание или встроенное помещение).

Отдельно стоящее здание дает определенные преимущества собственникам: возможность использования прилегающей территории, повышение безопасности и возможность дальнейшего роста для компаний. Поэтому на рынке стоимость отдельно стоящих зданий выше встроенных офисных помещений.

- площадь объекта.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть при прочих равных условиях цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

Арендная ставка объектов недвижимости также зависит от площади самих объектов, однако при условии того, что оцениваются офисные помещения, имеющие кабинетную планировку, собственник может сдавать их небольшими площадями, что наиболее выгодно.

- наличие отдельного входа у объекта.

Наибольшую степень коммерческой привлекательности имеют помещения, имеющие отдельный вход с улицы.

8. Текущее состояние объекта – уровень отделки помещений.

Состояние/уровень отделки обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость.

6.8.8 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта исследования были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта исследования по сравнению с другими аналогичными объектами г. Москвы. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

7 Процесс оценки

7.1 Обзор подходов к оценке и анализ возможности применения каждого из них

Определение справедливой стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой стоимости объекта недвижимости возможно использование трех основных подходов:

- затратного подхода;
- доходного подхода;
- сравнительного подхода.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

Согласно п.20, раздел IV, Федерального стандарта оценки, "общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", «Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов» «оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки».

7.1.1 Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и, исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износ при непереносимом условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход определяет стоимость объекта оценки, как полную стоимость воспроизводства объекта (либо полную стоимость замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость прав на землю.

Под полной стоимостью воспроизводства понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде из тех же конструктивных материалов и при той же технологии, включая в них прибыль строительной (либо продающей - для машин и оборудования) организации и инвестора.

Под полной стоимостью замещения понимаются затраты по воссозданию объекта аналогичного по функциональным свойствам из современных конструктивных материалов и при современной технологии, включая в них прибыль строительной (либо продающей - для машин и оборудования) организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + C_{в/з} \times (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_э), (1)$$

где:

PC – Справедливая стоимость;

CЗ – стоимость прав на земельный участок;

C_{в/з} – стоимость воспроизводства или замещения объекта недвижимости, без учета износа;

I_{физ} – физический износ;

I_{фун} – функциональный износ;

I_э – экономический (внешний) износ.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
2. Расчет справедливой стоимости возведения новых аналогичных объектов - получение полной восстановительной стоимости объектов.
3. Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объектов недвижимости.
4. Уменьшение полной восстановительной стоимости объектов на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости объекта.
5. Добавление к рассчитанной реальной стоимости объектов стоимости прав на землю.

7.1.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений.

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

В 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.

Для выполнения расчетов используются типичные сложившиеся на рынке исследуемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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 исследования 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 исследования. 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.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие моменты при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
4. Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
5. Анализ скорректированных результатов.
6. Окончательный вывод о стоимости объекта.

7.1.3 Доходный подход

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или справедливой ставкой.

2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

7.1.4 Согласование результатов

Таким образом, различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе удельные веса результатов оценки различными подходами определяются расчетным путем, то второй метод в большей степени базируется на экспертной (субъективной) оценке значимости каждого из подходов.

При согласовании необходимо учитывать как значимость, так и применимость каждого подхода к оценке в конкретной ситуации. При выборе удельного веса каждого подхода к оценке учитываются следующие факторы:

- соответствие типу и характеру использования объекта оценки;
- соответствие целям оценки и используемому определению (стандарту) стоимости;
- надежность и достаточность информации, используемой в расчетах.

В рамках согласования результатов использовался метод математического взвешивания.

7.2 Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В целях рассмотрения целесообразности применения подходов к оценке объекта оценки оценщиком была собрана информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, его состоянии, предполагаемом использовании, месте и условиях хранения, произведен анализ собранной информации, определен наиболее эффективный способ использования объекта оценки.

Затратный подход

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием Затратного подхода применяется, когда существует возможность определить и рассчитать затраты, необходимые для воспроизводства, либо замещения объекта оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства, с учетом износа и устаревания. При этом следует отметить, что необходимые исследования, анализ и расчет следует проводить по конкретной технической и строительной информации, полученной в полном объеме из достоверных источников

Затратный подход не учитывает основных факторов влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития. И покупатель, и продавец совершенно не ориентируются на затратный подход. Зачастую инвесторы, просто не обращают на затратный подход внимания, ему присваивается минимальный вес, практически им можно пренебречь.

Оценщиком было установлено, что объект оценки находится на развитом рынке с высокой активностью, данных для применения сравнительного и доходного подходов к оценке более чем достаточно, объект оценки не является объектом специального назначения. Соответственно, следуя рекомендациям ФСОН⁹⁷ применение затратного подхода не рекомендовано.

Доходный подход

В настоящем отчете оценивается офисное помещение, имеющее удобное месторасположение, прогнозируются стабильно поступающие суммы доходов от использования объекта оценки и расходов при эксплуатации объекта оценки, что приведет к приблизительно равным потокам доходов от объекта оценки. В силу этого оценка объекта доходным подходом будет проводиться с использованием метода прямой капитализации.

Сравнительный подход

Для оценки офисных помещений сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с офисными помещениями, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с офисными помещениями допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка офисных помещений г. Улан-Удэ выявлена информация о предложениях по помещениям, аналогичным оцениваемому офисному помещению. В связи с этим Оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод корректировок).

Вывод

На основании рассмотренных в предыдущих подпунктах положений оценка стоимости объекта оценка будет проводиться с использованием метода прямой

капитализации (в рамках доходного подхода), метода корректировок (в рамках сравнительного подхода) и метода воспроизводства (в рамках затратного подхода).

8 Определение справедливой стоимости объекта оценки

8.1 Сравнительный подход

8.1.1 Алгоритм расчета

Данный способ оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести похожий объект. При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Его основой является то, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи похожих объектов, которые называют аналогами. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым имуществом. В цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существующие различия между ними.

Сравнительный подход включает следующие этапы:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов, которые в наибольшей степени сходны с оцениваемым;
- сбор и проверка информации по отобранным объектам о времени и цене продажи, запрашиваемой цене, местоположении, физических характеристиках, ограничений на использование, условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по перечисленным параметрам;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по сравниваемым объектам в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта.

8.1.2 Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв. м площади помещения. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов-аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Тем самым обусловлен отказ от других единиц сравнения.

Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки.

8.1.3 Описание выбранных аналогов и процесс корректирования

Выборка объектов-аналогов представлена выше в разделе 6.8.4 «Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект».

Для проведения расчетов Оценщиком отбирались объекты-аналоги по следующим критериям:

- Объем передаваемых прав;
- местоположение;
- линия расположения;

- удаленность от метро;
- класс здания;
- площадь;
- качество отделки;
- наличие парковки

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости, сходных с объектом исследования. Причиной стало повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объектов недвижимости. По данным риэлтерских компаний информация о сделках купли-продажи является конфиденциальной и разглашению не подлежит.

Таким образом, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Использование цен предложений допустимо и в соответствии с ФСО № 7, VII, п. 22а: «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Скриншоты объектов-аналогов приведены в Приложении 4 к отчету «Рыночная информация, использованная в расчетах».

Информация, используемая при проведении расчетов, удовлетворяет требованиям существенности, подтвержденности и не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке).

Так как большинство продавцов зданий в г. Москве не разглашают информацию статусе и площади земельных участков, относящихся к продаваемому зданию, Оценщик не имеет возможности скорректировать объекты-аналоги по критерию обеспеченности земельным участком, в связи с чем корректировка не площадь земельного участка и передаваемые права не него не корректируются.

Таблица 8.1 Характеристики объектов сравнения (для объекта оценки меньшей площади (969 кв.м.))

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Тип строения	Отдельностоящее административно-офисное здание	Отдельностоящее административно-офисное здание	Отдельностоящее административно-офисное здание	Отдельностоящее административно-офисное здание	Отдельностоящее административно-офисное здание
Класс	В	В	В	В	В
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Сегмент расположения	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК
Округ, район	ЦАО, Басманный	ЦАО, Басманный	ЦАО, Таганский	ЦАО, Красносельский	ЦАО, Басманный
Ближайшая станция метро	Бауманская	Бауманская	Марксистская	Красносельская	Бауманская
Адрес	наб. Академика Туполева д. 15, корп. 17	улица Фридриха Энгельса, 20с2	ул. А. Солженицына, д. 36с1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Нижняя Красносельская ул., 30	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 38/2С1
Время до метро	12-14 минут пешком	3-4 минуты пешком	10-12 минут пешком	5-7 минут пешком	7-8 минут пешком
Расположение относительно красной линии	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь здания, кв.м.	969,00	1 300,0	866,0	833	1 084,0
Этажность	2 наземных и цоколь	3	2 и мансарда	5	3 и цоколь
Проходимость	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Состояние здания	Хорошее (после капитального ремонта)	Хорошее	Хорошее (после капитального ремонта)	Хорошее (после капитального ремонта)	Хорошее
Качество отделки	Стандартная офисная	Стандартная офисная	Стандартная офисная	Стандартная офисная	Стандартная офисная
Наличие парковки	Собственный наземный паркинг	Платный городской паркинг	Собственный наземный паркинг	Собственный наземный паркинг	Собственный наземный паркинг
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	Электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	Электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	Электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	Электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция
Дополнительное описание	Есть охрана	Есть охрана	Есть охрана	Есть охрана	Есть охрана
Цена предложения без НДС, руб.		-	-	-	130 000 000
Цена предложения с НДС, руб.		216 096 496	160 000 000	160 000 000	156 000 000
Цена предложения с НДС, руб./кв.м.		166 228	184 758	192 077	143 911
Цена предложения без НДС, руб./кв.м.		138 523	153 965	160 064	119 926
Контакты		8 (966) 083-36-62, АН "Университет Мегapolis"	8 (968) 610-88-42, частный маклер Максим	8 (985) 460-28-89, АН "Knight Frank - Коммерческая недвижимость"	8 (917) 531-22-04, АН "Red Star"
Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/5177568292693189058/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A15&utm_campaign=recommendations-item-to-item	https://move.ru/objects/moskva_ulica_aleksandra_soljenicyna_d_36s1_6825613358/	https://www.cian.ru/sale/commercial/225412500/	https://www.cian.ru/sale/commercial/222828147/

Таблица 8.2 Характеристики объектов сравнения (для объекта оценки большей площади (12 051,2 кв.м.))

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Тип строения	Отдельностоящее административно-офисное здание	Отдельностоящее административно-офисное здание	Отдельностоящее административно-офисное здание	Отдельностоящее административно-офисное здание	Отдельностоящее административно-офисное здание
Класс	В	В	В	В	В
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Сегмент расположения	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК
Округ, район	ЦАО, Басманный	ЦАО, Таганский	ЦАО, Басманный	ЦАО, Таганский	ЦАО, Басманный
Ближайшая станция метро	Бауманская	Таганская	Бауманская	Таганская	Бауманская
Адрес	наб. Академика Туполева д. 15, корп. 2	Большой Дровяной пер., 6	Денисовский пер., 26	Полуярославский Б. переулок, 8	наб. Академика Туполева д. 15, корп. 29
Время до метро	12-14 минут пешком	4-5 минут пешком	8-10 минут пешком	8-10 минут пешком	12-14 минут пешком
Расположение относительно красной линии	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Общая площадь здания, кв.м.	12 051,20	4 243,4	4 040,0	2 626,8	14 000,0
Этажность	4 наземных и цоколь	4	5	5	9
Проходимость	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Состояние здания	Хорошее (после капитального ремонта)	Хорошее (после капитального ремонта)	Очень хорошее (дом построен в 2005 году)	Очень хорошее (дом построен в 2005 году)	Хорошее (после капитального ремонта)
Качество отделки	Стандартная офисная	Стандартная офисная	Стандартная офисная	Стандартная офисная	Стандартная офисная
Наличие парковки	Собственный наземный паркинг	Собственный паркинг	Собственный подземный паркинг	Собственный наземный паркинг	Стихийный городской паркинг
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	Электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	Электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	Электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция	Электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция
Дополнительное описание	Есть охрана	Есть охрана	Есть охрана	Есть охрана	Есть охрана
Цена предложения без НДС, руб.		-	-	-	-
Цена предложения с НДС, руб.		850 000 000	877 727 500	600 000 000	2 144 160 000
Цена предложения с НДС, руб./кв.м.		200 311	217 259	228 415	153 154
Цена предложения без НДС, руб./кв.м.		166 926	181 049	190 346	127 629
Контакты		8(916) 450-89-53, АН "Penny lane realty"	8(916) 450-89-53, АН "Penny lane realty"	8(495) 258-52-23, АН Century 21 Street Realty	8(495) 215-08-26, АН Oxe Capital
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/227461965/	https://www.cian.ru/sale/commercial/227461974/	https://zдание.info/2385/2476/object/382605	https://oxecapital.ru/business/property/k3057

Однородность выборки определяется коэффициентом вариации, который рассчитывается по формуле представленной ниже:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n \left(c_i - \frac{\sum_{i=1}^n c_i}{n} \right)^2}{n-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^n c_i}{n}}$$

Выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 0,33. Если он имеет значение более 0,33, следует провести анализ полученной выборочной совокупности с целью проверки, правильности подбора объектов для выборки (см. таблицу ниже).

Таблица 8.3 Проверка нормальности распределения данных

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение удельной стоимости, руб.	$\sqrt{\sigma^2}$	21 509
Среднее значение удельной стоимости, руб./кв. м	$C_{ср}$	171 743
Коэффициент вариации, %	$\sqrt{\sigma^2}/C_{ср}100\%$	13

(Источник расчеты оценщика)

Таблица 8.4 Проверка нормальности распределения данных

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение удельной стоимости, руб.	$\sqrt{\sigma^2}$	11 723
Среднее значение удельной стоимости, руб./кв. м	$C_{ср}$	216 320
Коэффициент вариации, %	$\sqrt{\sigma^2}/C_{ср}100\%$	5

(Источник расчеты оценщика)

В нашей выборке коэффициент вариации равен 13% и 5%, что укладывается в требуемый диапазон.

Поэтому, в расчете справедливой стоимости единого объекта недвижимости включены все объекты-аналоги.

Ценообразующие факторы

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- тип объекта;
- расположение относительно красной линии;
- расстояние от станции метро;
- площадь объекта;
- наличие отдельного входа;
- текущее состояние/уровень отделки;
- наличие парковки.

Корректировка на условия финансирования

Так как одним из критериев отбора аналогов единого объекта недвижимости являлись равные условия финансирования объектов, соответствующие рыночным условиям (безналичный платеж без отсрочки платежа), корректировка по данному параметру не требуется.

Корректировка на условия рынка

Условия рынка типичные, что не требует внесения корректировок.

Корректировка на дату предложения

Оценщиком были подобраны аналоги на начало марта 2020 года, что предшествует дате проведения оценки. Таким образом, корректировка на дату объявлений не требуется.

Корректировка на объем передаваемых прав (на здание)

Все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Корректировка на торг

В силу существенного изменения в настоящее время макроэкономических условий (кризис фондового рынка и банковской сферы), скидка на уторгование может стать существенной величиной в справедливой стоимости объекта недвижимости (Сборник СРД № 25 под редакцией Яскевича Е.Е., Москва, 2019 год).

Рисунок 8.1 Величина скидок на торг

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	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	6	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)

На основании анализа ситуации (раздел 4.1 Специальные допущения и ограничительные условия) по оформлению земельно-правовых отношений участков под зданиями, относящимися к объектам капитального строительства с проведенной нелегализованной реконструкцией, Оценщик делает обоснованное предположение о том, что после проведения вышеперечисленных правовых процедур в отношении оцениваемых зданий, земельно-правовые отношения будут узаконены.

В связи с тем, что данная процедура, по данным специалистов, занимает от 1 до 2 лет, а также несет в себе значительные денежные затраты, Оценщик учитывает негативное влияние на привлекательность объектов и их справедливую стоимость, что отражает повышенная корректировка на торг при продаже объектов недвижимости, принятая на уровне двойной скидки на торг, взятой по максимальному значению, и составляющей - **20%**.

Корректировка на местоположение

Все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект расположены в ЦАО в секторе СК-ТТК и имеют одинаковую привлекательность с точки зрения местоположения.

Корректировка не требуется.

Корректировка на время до метро

Качество транспортной инфраструктуры не только повышает ликвидность коммерческих объектов, но и увеличивает их стоимость, что напрямую связано с высоким

пешеходным трафиком в месте расположения станций метрополитена и его снижением по мере удаления от станций метрополитена.

Таблица 8.5 Зависимость цены предложения и ставки аренды объектов недвижимости от удаленности от станций метрополитена

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник: <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

Таблица 8.6 Расчет корректировки на время до метро (меньшее здание)

Наименование корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Время до метро	12-14 минут пешком	3-4 минуты пешком	10-12 минут пешком	5-7 минут пешком	7-8 минут пешком
Диапазон	10-15 м.п.	до 5 м.п.	10-15 м.п.	5-10 м.п.	5-10 м.п.
Корректировка		-12,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%

Таблица 8.7 Расчет корректировки на время до метро (меньшее здание)

Наименование корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Время до метро	12-14 минут пешком	4-5 минут пешком	8-10 минут пешком	8-10 минут пешком	12-14 минут пешком
Диапазон	10-15 м.п.	до 5 м.п.	5-10 м.п.	5-10 м.п.	10-15 м.п.
Корректировка		-12,0%	-6,0%	-6,0%	-0,0%

Корректировка на расположение относительно красной линии

Для доходоприносящей недвижимости важным фактором является расположение относительно красной линии, то есть на первой линии домов, что обеспечит большую проходимость и возможность привлечь большее количество потенциальных клиентов.

Величина корректировки рассчитывалась на основании данных Справочника Оценщика недвижимости «торгово-офисная недвижимость – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., стр. 158.

Оцениваемый объект расположен на 1 линии.

Рисунок 8.2 Корректирующие коэффициенты на расположение относительно красной линии

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

Все объекты-аналоги расположена на 1 линии, что не требует внесения корректировки.

Корректировка на тип объекта

Все объекты-аналоги относятся к капитальным строениям. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние здания

Физическое состояние здания является важным критерием, влияющем на стоимость недвижимости. В старых зданиях присутствует большой физический износ самого объекта, инженерных коммуникаций, а срок оставшейся жизни здания меньше, к тому же внешний вид здания также влияет на привлекательность.

Оцениваемый объект расположен в здании старой постройки, хотя и находится в хорошем состоянии после реконструкции.

Корректировка рассчитана на основании данных исследования рынка ассоциацией «Статриелт» на 01.01.2020 г.¹¹

Рисунок 8.3 *Корректирующие коэффициенты на состояние здания*

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88		0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,60	0,85	0,71
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,32	0,51	0,41

Объекты-аналоги для здания меньшей площади являются особняками старой постройки, но находящиеся в хорошем состоянии.

Объекты-аналоги № 2,3 для здания большей площади недавно построены и имеют минимальный износ и находятся в отличном состоянии, что требует внесения корректировки.

Таблица 8.8 *Расчет корректировки на время до метро (большее здание)*

Наименование корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние здания	Хорошее (после капитального ремонта)	Хорошее (после капитального ремонта)	Очень хорошее (дом построен в 2005 году)	Очень хорошее (дом построен в 2005 году)	Хорошее (после капитального ремонта)
Корректировка		0,0%	-8,0%	-8,0%	-0,0%

Корректировка на отделку и ремонт

Качество отделки объекта напрямую влияет на стоимость объекта.

Величина корректировки рассчитывается на основании Справочника Оценщика недвижимости «Торгово-офисная недвижимость – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., стр. 238.

Рисунок 8.4 *Корректирующие коэффициенты на качество отделки*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,80	0,90

Объекты оценки имеют стандартную офисную отделку и находятся в состоянии, не требующем ремонта, также как и подобранные объекты-аналоги.

¹¹ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2064-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Корректировка на площадь объекта

Действие этого фактора вызвано уменьшением удельной стоимости 1 кв. м площади по мере увеличения их площади (Справочника Оценщика недвижимости «Торгово-офисная недвижимость – 2018 под редакцией Лейфера Л.А.).

Ниже приведена формула расчета (на основе экспоненциальной модели) величины корректирующего коэффициента в зависимости от площади объекта (для г. Москвы).

Рисунок 8.5 Корректирующие коэффициенты на площадь

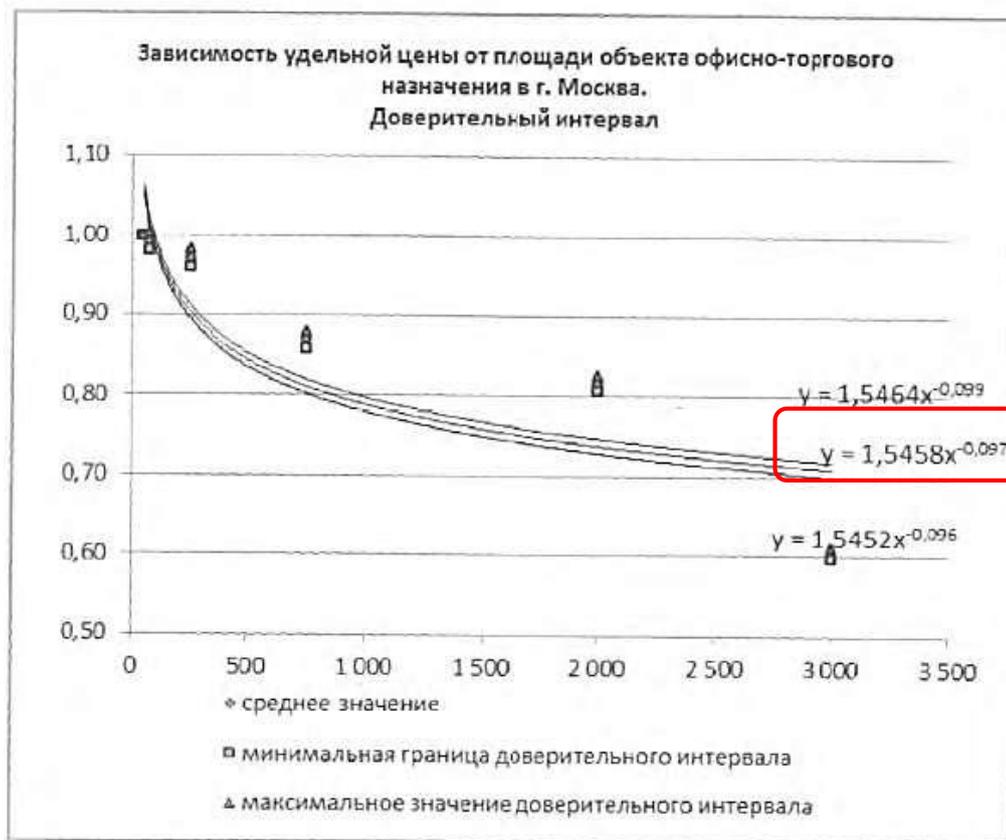


Таблица 8.9 Расчет величины корректировки на масштаб (меньшее здание)

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м.	969,00	1 300,00	866,00	833,00	1 084,00
Коэффициент объекта согласно расчетной модели	0,789	0,767	0,798	0,801	0,780
Расчетная величина корректировки		1,03	0,99	0,99	1,01
Расчетная величина корректировки		2,92%	-1,09%	-1,47%	1,10%

Таблица 8.10 Расчет величины корректировки на масштаб (большее здание)

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м.	12 051,20	4 243,40	4 040,00	2 626,80	14 000,00
Коэффициент объекта согласно расчетной модели	0,617	0,683	0,686	0,716	0,608
Расчетная величина корректировки		0,903	0,899	0,862	1,015
Расчетная величина корректировки		-9,7%	-10,1%	-13,8%	1,48%

Корректировка на наличие паркинга

Выгодное расположение торговых объектов связано с проблемой наличия свободных парковочных мест для сотрудников и гостей торгового центра. Для качественных объектов недвижимого имущества торгового сегмента коммерческой недвижимости наличие паркинга или наземной парковки является одним из обязательных условий.

Отсутствие парковки служит понижающим фактором.

Величина корректировки рассчитана согласно данным Справочника под редакцией Лейфера Л.А. «Торгово-офисная недвижимость» от 2018 года.

Рисунок 8.6 Корректирующие коэффициенты на наличие парковки

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

Объект оценки имеет собственный наземный паркинг.

Объект-аналог № 1 для меньшего здания не имеет собственного паркинга, а поблизости стихийный городской платный паркинг, что требует внесения корректировки.

Таблица 8.11 Расчет величины корректировки на масштаб (меньшее здание)

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие парковки	Собственный наземный паркинг	Платный городской паркинг	Собственный наземный паркинг	Собственный наземный паркинг	Собственный наземный паркинг
Корректировка		11,0%	0,0%	0,0%	0,0%

8.1.4 Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Расчет скорректированной стоимости представлен в таблице ниже.

Таблица 8.12 Расчет величины справедливой стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта (здание меньшей площади)

Наименование корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость предложения по продаже, руб. с НДС		138 523	153 965	160 064	119 926
Дата объявления		Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Корректировка на дату объявления		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		138 523	153 965	160 064	119 926
Условия рынка		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		138 523	153 965	160 064	119 926
Возможность торга		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректировка		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		110 819	123 172	128 051	95 941
Объем передаваемых прав на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		110 819	123 172	128 051	95 941
Местоположение	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		110 819	123 172	128 051	95 941
Время до метро	12-14 минут пешком	3-4 минуты пешком	10-12 минут пешком	5-7 минут пешком	7-8 минут пешком
Корректировка		-12,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		97 520	123 172	120 368	90 185
Расположение относительно красной линии	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		97 520	123 172	120 368	90 185
Состояние здания	Хорошее (после капитального ремонта)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		97 520	123 172	120 368	90 185
Проходимость	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Корректировка		0%	0%	0%	0%

Наименование корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		97 520	123 172	120 368	90 185
Качество отделки	Стандартная офисная				
Корректировка		0,0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		97 520	123 172	120 368	90 185
Общая площадь помещения, кв.м.	969,00	1 300,00	866,00	833,00	1 084,00
Корректировка		2,9%	-1,1%	-1,5%	1,1%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		100 364	121 825	118 601	91 179
Наличие парковки	Собственный наземный паркинг	Платный городской паркинг	Собственный наземный паркинг на 4 автомобиля	Собственный наземный паркинг на 5 автомобилей	Собственный наземный паркинг
Корректировка		11,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		111 404	121 825	118 601	91 179
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция				
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		111 404	121 825	118 601	91 179
Удельный вес корректировки		46%	21%	27%	27%
Взвешенное значение		218%	474%	364%	369%
Итоговое валовое весовое значение		15%	33%	26%	26%
Справедливая стоимость 1 кв.м без НДС, руб.	111 473				

Таблица 8.13 Расчет величины справедливой стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта (здание меньшей площади)

Наименование корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость предложения по продаже, руб. с НДС		166 926	181 049	190 346	127 629
Дата объявления		Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Ноябрь 2018 года
Корректировка на дату объявления		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		166 926	181 049	190 346	127 629
Условия рынка		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Наименование корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		166 926	181 049	190 346	127 629
Возможность торга		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректировка		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		133 541	144 840	152 277	102 103
Местоположение	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		133 541	144 840	152 277	102 103
Время до метро	12-14 минут пешком	4-5 минут пешком	8-10 минут пешком	8-10 минут пешком	12-14 минут пешком
Корректировка		-12,0%	-6,0%	-6,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		117 516	136 149	143 140	102 103
Расположение относительно красной линии	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		117 516	136 149	143 140	102 103
Состояние здания	Хорошее (после капитального ремонта)	Хорошее (после капитального ремонта)	Очень хорошее (дом построен в 2005 году)	Очень хорошее (дом построен в 2005 году)	Хорошее (после капитального ремонта)
Корректировка		0,0%	-8,0%	-8,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		117 516	125 257	131 689	102 103
Проходимость	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя	Средняя
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		117 516	125 257	131 689	102 103
Качество отделки	Стандартная офисная	Стандартная офисная	Стандартная офисная	Стандартная офисная	Стандартная офисная
Корректировка		0,0%	0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		117 516	125 257	131 689	102 103
Общая площадь помещения, кв.м.	12 051,20	4 243,40	4 040,00	2 626,80	14 000,00
Корректировка		-9,7%	-10,1%	-13,8%	1,5%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		106 111	112 559	113 460	103 611
Наличие парковки	Собственный наземный паркинг	Собственный паркинг	Собственный подземный паркинг	Собственный наземный паркинг	Стихийный городской паркинг
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		106 111	112 559	113 460	103 611

Наименование корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, водопровод, канализация, вентиляция				
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м		106 111	112 559	113 460	103 611
Удельный вес корректировки		42%	44%	48%	21%
Взвешенное значение		240%	227%	209%	466%
Итоговое валовое весовое значение		21%	20%	18%	41%
Справедливая стоимость 1 кв.м. без НДС, руб.	107 718				

Таким образом, справедливая стоимость 1 кв.м. для меньшего здания с к.н. 77:01:0003006:1033 общей площадью 969 кв.м. составляет 111 473 рублей, а справедливая стоимость всего здания составляет **108 017 415 рублей без учета НДС.**

Справедливая стоимость 1 кв.м. для большего здания с к.н. 77:01:0003006:1061 общей площадью 12 051,2 кв.м. составляет 107 718 рублей, а справедливая стоимость всего здания составляет **1 298 125 675 рублей без учета НДС.**

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемых зданий на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составила без учета НДС (округленно):

1 406 143 090 рублей.

8.2 Доходный подход

8.2.1 Алгоритм расчета

Справедливая стоимость объекта оценки определяется доходным подходом методом прямой капитализации. Оценщик делает допущение о том, что в текущем состоянии объект оценки может быть сдан в аренду на продолжительный срок.

Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации осуществляется по следующей формуле:

$$C_{\text{кап.}} = \frac{I_{\text{чод}}}{R}, \quad (1)$$

Скап. – текущая стоимость объекта оценки, руб.;

I_{чод} – чистый операционный доход от объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Таким образом, для определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации необходимо:

- определить величину чистого операционного дохода от использования объекта за год;
- рассчитать коэффициент капитализации, применительно к данному доходу.
- Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:
 - определение потенциального валового дохода;
 - определение действительного валового дохода;
 - определение операционных расходов;
 - определение чистого операционного дохода как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами.

8.2.2 Описание и коррекция аналогов

На первом этапе расчета чистого операционного дохода определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от объекта оценки. Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

Основа для прогнозирования доходов от недвижимости - это анализ арендных платежей. В ходе сбора информации по сложившимся арендным платежам, наиболее типичным для рынка недвижимости конкретного назначения, необходимо выявить условия аренды, наиболее типичные для данного рынка недвижимости.

Определение ставки арендной платы

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа арендных ставок.

Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемыми и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемыми. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендных платежей для объекта оценки.

В целях оценки нами анализировалась большая совокупность аналогов по аренде объектов недвижимости офисного назначения. Критерии отбора аналогов:

- Дата экспозиции аналога максимально приближена к дате оценки;
- Равное местоположение объекта оценки и объектов аналогов;
- Равное назначение объекта оценки и объектов аналогов;
- Равное состояние объекта оценки и объектов аналогов;
- Сходная площадь объекта оценки и объектов аналогов.

Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в ставки аренды которых вносились последовательные корректировки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Данные по объектам-аналогам представлены в таблице ниже. В качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды за 1 кв. м площади в год как типичная единица измерения на рынке аренды недвижимости в г. Москве. Стоимости указаны без НДС.

Таблица 8.14 Цена предложения в аренду объектов – аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта		Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение
Место расположения		Спартаковская площадь, 16/15 с1	Старокирочный переулок, дом 2	набережная Академика Туполева, 15 к22	Нижняя Красносельская улица, 40/12 к1
Сегмент расположения	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК	ТТК - СК
Округ, район	ЦАО, Басманный	ЦАО, Басманный	ЦАО, Басманный	ЦАО, Басманный	ЦАО, Басманный
Ближайшая станция метро	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Бауманская
Время до метро	12-14 минут пешком	7-9 минут пешком	4-5 минут пешком	10-12 минут пешком	10-12 минут пешком
Общая площадь, кв.м.		355	274	205-605	184
Качество отделки	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка
Наличие дополнительных платежей в ставке аренды		Эксплуатационные платежи включены	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	Эксплуатационные платежи включены
Этаж расположения		средний	средний	средний	средний
Наличие парковки у здания	Собственный паркинг	Собственный паркинг	Стихийная платная парковка	Собственный паркинг	Собственный паркинг
Цена предложения без НДС, руб/кв.м		20 000	24 000	21 667	19 167
Цена предложения с НДС, руб/кв.м		24 000	-	26 000	23 000
Дата предложения		Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Контакты		8(495) 104-77-10, "Фортекс групп"	8(495) 104-77-10, "Фортекс групп"	8(495) 104-77-10, "Фортекс групп"	8(495) 104-77-10, "Фортекс групп"
Источник информации		https://fortexgroup.ru/bc/denisovskiy/offices/?block=148469#allBlocks type=ao map=300	https://fortexgroup.ru/bc/gorohovskiy-12/offices/?block=42900#type=ao map=500	https://fortexgroup.ru/bc/tupolev-plaza-ii/offices/?block=275613#allBlocks type=ao map=300	https://fortexgroup.ru/bc/nov/offices/?block=270630#type=ao map=300

Однородность выборки определяется коэффициентом вариации, который рассчитывается по формуле представленной ниже:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n \left(c_i - \frac{\sum_{i=1}^n c_i}{n} \right)^2}{n-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^n c_i}{n}} \quad (7.1)$$

Выборка считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 0,33. Если он имеет значение более 0,33, следует провести анализ полученной выборочной совокупности с целью проверки, правильности подбора объектов для выборки (см. Таблица 8.6).

Таблица 8.15 Проверка нормальности распределения данных

Наименование показателя	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение удельной стоимости, руб.	$\sqrt{\sigma^2}$	4 1412 132
Среднее значение удельной стоимости, руб./кв. м	C _{ср}	21 208
Коэффициент вариации, %	$\sqrt{\sigma^2}/C_{ср} * 100\%$	10

(Источник расчеты оценщика)

В нашей выборке коэффициент вариации не превышает 33%, что свидетельствует о ее однородности и правильности подбора объектов-аналогов.

Поэтому, в расчете справедливой стоимости единого объекта недвижимости включены все объекты-аналоги.

Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы сравнения аналогичны факторам, используемым в рамках сравнительного подхода.

Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по следующим далее ценообразующим факторам показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных факторов отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%:

- состав передаваемых прав на объект;
- состав арендной ставки;
- местоположение объекта;
- этаж расположения;
- площадь объекта;
- текущее состояние/уровень отделки;
- наличие парковки

Корректировка на наличие в ставке коммунальных платежей

Ставка аренды может включать или не включать в себя дополнительные платежи.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости 2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы арендатора и собственника» под редакцией Лейфера Л.А. величина коммунальных расходов составляет 12,8% от ставки арендной платы, а величина эксплуатационных расходов для офисной недвижимости составляет 11,5% от ставки арендной платы.

Рисунок 8.7 Величина дополнительных платежей в ставке арендной платы

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
Итого коммунальные платежи	12,8%	11,1%	14,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
Итого эксплуатационные платежи	11,5%	10,2%	12,8%
Итого типовые расходы арендатора	24,3%	22,0%	26,5%

Таблица 8.16 Расчет корректировки на состав арендной ставки

Наименование корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие дополнительных платежей в ставке аренды	Эксплуатационные платежи включены	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	Эксплуатационные платежи включены
Доля эксплуатационных платежей в составе ставки аренды, %	11,5	11,5	11,5	11,5
Доля коммунальных платежей в составе ставки аренды, %	0,0	12,8	12,8	0,0
Корректировка	11,5%	24,3%	24,3%	11,5%

Корректировка на дату предложения

Дата предложения соответствует дате оценки (март 2020 г.), следовательно, корректировка на требуется.

Корректировка на торг

В силу существенного изменения в настоящее время макроэкономических условий, скидка на торг может стать существенной величиной в справедливой стоимости объекта недвижимости (исследования рынка ассоциацией «Статриелт» на 01.01.2020 г¹²)

Рисунок 8.8 Скидка на торг

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,96	0,94	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,91	0,89

¹² Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2071-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе>

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; **Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.**

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Оценщик принимает к расчетам скидку на торг в размере **-4%**.

Корректировка на местоположение

Все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект расположены в ЦАО в секторе СК-ТТК и имеют одинаковую привлекательность с точки зрения местоположения.

Корректировка не требуется.

Корректировка на время до метро

Качество транспортной инфраструктуры не только повышает ликвидность коммерческих объектов, но и увеличивает их стоимость, что напрямую связано с высоким пешеходным трафиком в месте расположения станций метрополитена и его снижением по мере удаления от станций метрополитена.

Таблица 8.17 Зависимость цены предложения и ставки аренды объектов недвижимости от удаленности от станций метрополитена

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник: <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

Таблица 8.18 Расчет корректировки на время до метро (торговые помещения более 10 кв.м.)

Наименование корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Время до метро	12-14 минут пешком	7-9 минут пешком	4-5 минут пешком	10-12 минут пешком	10-12 минут пешком
Диапазон	10-15 м.п.	5-10 м.п.	До 5 м.п.	10-15 м.п.	10-15 м.п.
Корректировка		-6%	-12%	0%	0%

Корректировка на отделку и ремонт

Качество отделки объекта напрямую влияет на стоимость объекта.

Объекты-аналоги имеют стандартную отделку, как и оцениваемый объект. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие паркинга

Выгодное расположение торговых объектов связано с проблемой наличия свободных парковочных мест для сотрудников и гостей торгового центра. Для качественных объектов недвижимого имущества торгового сегмента коммерческой недвижимости наличие паркинга или наземной парковки является одним из обязательных условий.

Отсутствие парковки служит понижающим фактором.

Величина корректировки рассчитана согласно данным Справочника под редакцией Лейфера Л.А. «Торгово-офисная недвижимость» от 2018 года.

Рисунок 8.9 Корректирующие коэффициенты на наличие парковки

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

Объект оценки имеет собственный наземный паркинг.

Объект-аналог № 2 не имеет собственного паркинга, а поблизости есть стихийный городской платный паркинг, что требует внесения корректировки.

Таблица 8.19 Расчет величины корректировки на масштаб (меньшее здание)

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие парковки	Собственный наземный паркинг	Собственный наземный паркинг	Платный городской паркинг	Собственный наземный паркинг	Собственный наземный паркинг
Корректировка		0,0%	11,0%	0,0%	0,0%

Корректировка аналогов и взвешивание итоговых величин

Расчет справедливой величины арендной платы с учетом всех вводимых корректировок представлен в таблице ниже.

Таблица 8.20 Расчет справедливой годовой арендной ставки с учетом всех корректировок

Наименование корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Величина ставки годовой арендной платы, руб./кв.м. без НДС		20 000	24 000	21 667	19 167
Дата объявления		Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.	Март 2020 г.
Корректировка на дату объявления		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина ставки годовой арендной платы, руб./кв.м. без НДС		20 000	24 000	21 667	19 167
Условия рынка		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб/кв.м		20 000	24 000	21 667	19 167
Наличие дополнительных платежей в ставке аренды		Эксплуатационные платежи включены	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	Эксплуатационные и коммунальные платежи включены	Эксплуатационные платежи включены
	Доля эксплуатационных платежей в составе ставки аренды, %	11,5	11,5	11,5	11,5
	Доля коммунальных платежей в составе ставки аренды, %	0,0	12,8	12,8	0,0
	Итого:	11,5%	24,3%	24,3%	11,5%
Скорректированная ставка, руб/кв.м		17 700	18 168	16 402	16 963
Возможность торга		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректировка		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная ставка, руб/кв.м		16 638	17 078	15 418	15 945
Объем передаваемых прав	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб/кв.м		16 638	17 078	15 418	15 945
Тип объекта	0	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение	Встроенное офисное помещение
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб/кв.м		16 638	17 078	15 418	15 945
Местоположение	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК

Наименование корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб/кв.м		16 638	17 078	15 418	15 945
Время до метро	12-14 минут пешком	7-9 минут пешком	4-5 минут пешком	10-12 минут пешком	10-12 минут пешком
Корректировка		-6%	-12%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб/кв.м		15 640	15 029	15 418	15 945
Этаж расположения	средний	средний	средний	средний	средний
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб/кв.м		15 640	15 029	15 418	15 945
Состояние отделки	Стандартная осифная отделка				
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб/кв.м		15 640	15 029	15 418	15 945
Общая площадь помещения, кв.м.	-	355,00	274,00	205-605	184,00
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб/кв.м		15 640	15 029	15 418	15 945
Наличие парковки	Собственный паркинг	Собственный паркинг	Стихийная платная парковка	Собственный паркинг	Собственный паркинг
Корректировка		0,0%	11,0%	0,0%	0,0%
Величина ставки годовой арендной платы, руб./кв.м. с НДС		15 640	16 682	15 418	15 945
Удельный вес корректировки		12%	29%	6%	6%
Взвешенное значение		833%	345%	1667%	1667%
Итоговое валовое весовое значение		18%	8%	37%	37%
Величина ставки годовой арендной платы, руб./кв.м. без НДС	15 750				

Расчет дохода

Таким образом, величина годовой арендной платы за 1 кв. м в год без учета НДС составляет **15 750 рублей**.

Потенциальный валовый доход (ПВД) - это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = \mathbf{A} \times \mathbf{S},$$

где:

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Арендопригодная площадь объектов оценки рассчитана на основании технического паспорта и составляет **463,8 кв.м.** для здания меньшей площади и **8 613,1 кв.м.** для здания большей площади.

Таким образом, величина потенциального валового дохода здания меньшей площади составит $463,8 \times 15\,750 = 7\,304\,850$ рублей без учета НДС; величина потенциального валового дохода здания большей площади составит $8\,613,1 \times 15\,750 = 135\,656\,325$ рублей без учета НДС.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовый доход (ДВД) - это потенциальный валовый доход (ПВД) за вычетом потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы:

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

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{Кп} = \mathbf{1} - (\mathbf{1} - \mathbf{Кнд}) \times (\mathbf{1} - \mathbf{Кпп}),$$

где: Кп - общий коэффициент потерь;

Кнд – коэффициент недозагрузки, или неиспользования площадей;

Кпп - коэффициент потери при сборе арендных платежей.

Прочие доходы – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Прочие доходы отсутствуют.

Потери от неиспользования площадей (недозагрузки) отражают количество площадей, которые временно не заняты арендаторами и не приносят доход. Они рассчитываются либо по рыночным данным, либо исходя из ретроспективной и текущей ситуации в отношении оцениваемого объекта. При этом, важное значение имеет количество имеющихся договоров аренды, их сроки, частота перезаключения договоров, а также величина периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего.

Потери от неиспользования (недозагрузки) взяты Оценщиком по фактическому показателю, указанному в письме №Т-02-120320 от 12.03.2020 г. от генерального директора ООО УК "Альва-Финанс" Кульбарисовой С.Р. Согласно данному письму все арендопригодные площади здания меньшей площади сданы в аренду (т.о. недозагрузка для здания с к.н. 77:01:0003006:1033 составляет **0%**), а уровень вакантных площадей в здании большей площади (к.н. 77:01:0003006:1061) составляет **29%** на дату оценки.

Определение операционных расходов

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. По своей экономической сути операционные расходы делятся на:

- постоянные;
- переменные;
- расходы на замещение, или резервный фонд на восстановление.

Справочника оценщика недвижимости 2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы арендатора и собственника» под редакцией Лейфера Л.А.

Рисунок 8.10 Величина операционных расходов собственника

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	18,5%	21,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	16,8%	19,5%

Таким образом, величина операционных расходов собственника принимается на уровне **20%**.

Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Для расчета коэффициента капитализации использовался метод мониторинга.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром для оценщика, позволяют проводить качественное сравнение полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

Величина ставки капитализации по мнению Яскевича Е.Е. (Сборник СРД № 25 от ноябрь 2019 года) находится в диапазоне от 6,5 % до 9,2%.

Рисунок 8.11 Величина ставки капитализации (СРД №25, 2019 г.)

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,3...9,0	6,5...9,2	7,0...10,3
2	Торговые помещения	8,7...10,5	9,2...10,5	9,8...11,5
3	Производственные помещения	9,6...11,0	9,6...12,2	10,8...12,0

Величина ставки капитализации принимается Оценщиком на среднем уровне **7,8%**.

8.2.3 Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен в таблицах ниже.

Таблица 8.21 Расчет справедливой стоимости здания меньшей площади

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Офисные помещения здания с к.н. 77:01:0003006:1033		
Арендопригодная площадь	рублей/кв. м	464
Рыночная ставка годовой арендной платы, с учетом НДС		15 750
Потенциальный валовой доход		7 304 841
Коэффициент недозагрузки	%	0,0%
Коэффициент неуплаты	%	0,00%
Потери от неиспользования	рублей/кв. м	0
Потери от неуплатеж	рублей/кв. м	0
Действительный валовой доход	рублей/кв. м	7 304 841
Операционные расходы	%	20,00%
Операционные расходы	рублей/кв. м	1 460 968
Чистый операционный доход	рублей/кв. м	5 843 872
Ставка капитализации	%	7,8
Величина справедливой стоимости, руб. без НДС		74 921 441

Таблица 8.22 Расчет справедливой стоимости здания большей площади

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Офисные помещения здания с к.н. 77:01:0003006:1061		
Арендопригодная площадь	рублей/кв. м	8 613
Рыночная ставка годовой арендной платы, с учетом НДС		15 750
Потенциальный валовой доход		135 656 149
Коэффициент недозагрузки	%	29,0%
Коэффициент неуплаты	%	0,00%
Потери от неиспользования	рублей/кв. м	39 340 283
Потери от неуплатеж	рублей/кв. м	0
Действительный валовой доход	рублей/кв. м	96 315 866
Операционные расходы	%	20,00%
Операционные расходы	рублей/кв. м	27 131 230
Чистый операционный доход	рублей/кв. м	69 184 636
Ставка капитализации	%	7,8
Величина справедливой стоимости, руб. без НДС		886 982 513

Справедливая стоимость объект оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС:

961 903 954 рубля.

9 Согласование результатов оценки

9.1 Анализ достоинств и недостатков примененных подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом согласно п. 25 ФСО №1, в случае использования нескольких подходов к оценке, выполняется согласование их результатов с целью получения итоговой величины стоимости объекта оценки.

Для определения справедливой стоимости объекта оценки были применены два подхода к оценке справедливой стоимости, а именно:

- доходный подход,
- сравнительный подход.

Для определения итоговой величины справедливой стоимости были проанализированы преимущества и недостатки использованных подходов.

Доходный подход

Этот подход капитализирует будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициента капитализации.

Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание ожидание относительно будущих доходов. Учитывает рыночную ситуацию, поскольку построение коэффициента капитализации и ставки дисконтирования учитывает риск инвестиций в оцениваемый объект относительно общего инвестиционного риска. И, кроме того, доходный подход является единственным подходом, позволяющим оценить будущую доходность объекта.

Недостаток подхода заключен в том, что в основе подхода лежит прогнозирование, а не фактическая информация, условность при построении ставки дисконтирования или коэффициента капитализации. Подход дает довольно надежные результаты только в случае возможности четкого прогнозирования денежных потоков, предполагаемых затрат, процентной ставки дохода на длительную перспективу.

Сравнительный подход

Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым.

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Определение цены объекта происходит на основе фактической цены купли-продажи сходных объектов с использованием корректировок, обеспечивающих сопоставимость аналога с оцениваемым объектом.

Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленишь и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется исчерпывающая и надежная Справедливая информация о сопоставимых сделках.

Затратный подход

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Затратный подход не вполне отражает рыночную ситуацию в силу своей методической специфики. Однако основной вклад в рыночную стоимость объекта оценки вносит земельный участок, который рассчитывается в рамках метода сравнения продаж. Таким образом, результат по затратному подходу является достоверным.

9.2 Анализ существенности/несущественности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами

9.2.1 Проверка существенности расхождения результатов

В ФСО №1 содержится требование по включению в отчет об оценке для каждого подхода (метода) интервалов (диапазонов) стоимости для целей принятия решения относительно того, является ли расхождение результатов оценки существенным или несущественным:

«П. 25. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Интервал точности определения справедливой стоимости определялся на основании сборника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7); Часть 1; Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки; Нижний Новгород 2015; Научный руководитель проекта Лейфер Л.А.. Возможные границы интервала, в котором может находиться Справедливая стоимость, определённая в данном Отчёте рассчитаны в таблице ниже:

Принцип принятия решения относительно существенности/несущественности расхождения результатов оценки:

Расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются.

Расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

Введем обозначения:

1. **a, (amax, a min)** - оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом

Дельта $a = (amax - a min) / 2$ - полуширина интервала неопределенности для первой оценки.

2. **b, [bmax ,bmin]** - оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.

Дельта $b = (bmax - bmin) / 2$ - полуширина интервала неопределенности для второй оценки.

Рисунок 9.1. , Рисунок 9.2 Величины неопределенности для сравнительного и доходного подходов

Активный рынок

Таблица 1

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход	
	Среднее	Доверительный интервал
Производственно-складские объекты	10,0	9 - 11
Помещения в бизнес-центрах	9,5	8 - 10
Универсальные офисно-торговые объекты	10,0	9 - 11
Квартиры	5,5	5 - 6
Жилые дома и коттеджи	8,5	8 - 9
Земельные участки под индустриальную застройку	11,0	10 - 12
Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,0	10 - 12
Земельные участки под ИЖС	9,5	8 - 9

Активный рынок

Таблица 3

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход	
	Среднее	Доверительный интервал
Высокклассные производственно-складские объекты	14,0	13 - 15
Низкокласные производственно-складские объекты	14,0	13 - 15
Бизнес-центры класса А, В	13,0	12 - 14
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	14,0	13 - 15
Квартиры	13,0	11 - 15
Жилые дома и коттеджи	16,0	14 - 18
Земельные участки под индустриальную застройку	17,5	16 - 19

Рисунок 9.3 Расхождение между результатами двух оценок

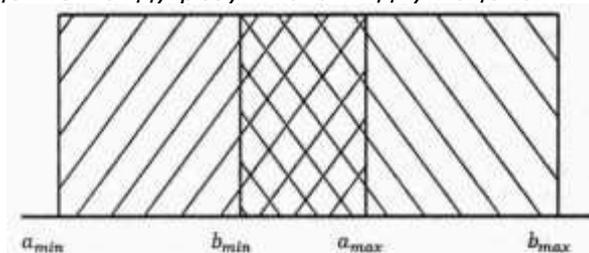


Рис. 1. Расхождение между результатами двух оценок следует признать не существенным.

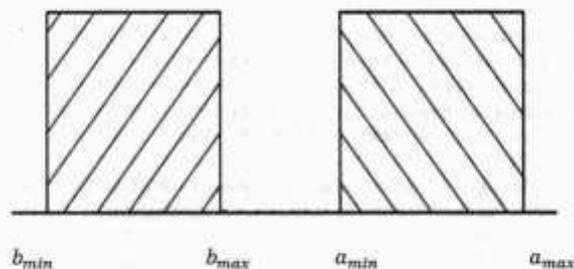


Рис. 2. Расхождение между результатами двух оценок следует признать существенным.

Таблица 9.1 Результаты оценки и интервалы значений для каждого из подходов (меньшее здание)

Подход к оценке	Результат оценки, руб. с НДС	Интервал неопределенности расчета	Минимальное значение результата оценки, руб.	Максимальное значение результата оценки, руб.
Сравнительный	108 017 415	10,00%	97 215 674	118 819 157
Доходный	74 921 441	14,00%	64 432 440	85 410 443

Таблица 9.2 Результаты оценки и интервалы значений для каждого из подходов (большее здание)

Подход к оценке	Результат оценки, руб. с НДС	Интервал неопределенности расчета	Минимальное значение результата оценки, руб.	Максимальное значение результата оценки, руб.
Сравнительный	1 298 125 675	10,00%	1 168 313 107	1 427 938 242
Доходный	886 982 513	14,00%	762 804 961	1 011 160 065

Интервалы не пересеклись, расхождение между результатами следует признать существенным (31% и 32%).

9.2.2 Анализ расхождения результатов оценки, полученных в рамках разных подходов

На идеальном (открытом и конкурентном) рынке все три классических подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно проинформированы, а продавцы не всегда опираются на сложившийся рынок при продаже своего имущества. По этим и другим причинам подходы могут давать различные показатели стоимости, которые оценщик сопоставляет между собой, проводя процедуру согласования.

Оценщик определяет относительную значимость, применимость и обоснованность каждого показателя стоимости на основе таких критериев, как адекватность, качество информации и количество доказательств.

Адекватность. На основе этого критерия оценщик определяет степень соответствия каждого подхода цели и назначению (использованию) оценки. Адекватность подхода, как правило, определяется типом имущества и активностью рынка. Например, оценка жилой недвижимости дает наиболее объективные результаты методом сопоставимых продаж, объекты специального назначения ориентированы на затратный подход, который может не пригодиться при оценке устаревших зданий. На практике возможна ситуация, когда оценщик должен отдавать предпочтение не одному, а двум результатам, однако их значимость может быть неравнозначной.

Качество информации. Достоверность результатов оценки зависит от объема и достоверности использованных данных, задействованных в ходе расчетов, корректировок, аналитических суждений и выводов (например, достаточность и актуальность информации по ставкам арендной платы, необходимым для расчета и внесения корректировок в цену аналога на местоположение объекта недвижимости, или надежность данных, служащих источником для определения величины функционального и экономического устареваний). Критерии, отражающие уместность и качество используемой информации, необходимо также рассмотреть в отношении типа оцениваемой недвижимости.

Точность оценки измеряется уверенностью оценщика в правильности предположений (прогнозов) и расчетов, проведенных в рамках каждого подхода. Оценщик имеет право доверять точности данных и расчетов, использованных в различных подходах в неодинаковой степени.

Количество доказательств. Адекватность и качество информации при согласовании рассматриваются в сочетании с количеством доказательств, задействованных в том или ином подходе. Доказательство при расчете стоимости недвижимости заключается в использовании для различных суждений и расчетов рыночной информации с учетом территории, назначения недвижимости и других характеристик оцениваемого объекта и его аналогов. Независимо от количества имеющихся доказательств действия оценщика не ограничиваются операциями с цифрами, так как расчет величины стоимости должен соответствовать виду стоимости, указанному в задании на оценку. Важной составляющей доказательства является стабильность или изменчивость рыночной ситуации, так как доказательства, полученные сравнением продаж ранее осуществленных сделок, могут характеризовать ситуацию, не соответствующую дате проведения оценки.

В процессе формирования цен на рынке действует множество неконтролируемых и непредсказуемых факторов. Случайные продавцы, случайные покупатели, столкновение разных интересов участников рынка — случайный механизм формирования цен сделок. Кроме того, текущая рыночная стоимость связана с ожиданиями рынка, она зависит от того, насколько те или иные прогнозы раздуваются в средствах массовой информации, влияющих на коллективное поведение участников рынка. Все это неизбежно приводит к тому, что оценка рыночной стоимости, какими бы точными и надежными методами ее бы ни получили, всегда содержит некоторую неопределенность (размытость, неоднозначность), и не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Ситуация усугубляется тем, что во многих случаях процесс продажи оцениваемого объекта не может быть ассоциирован с рынком, который хотя бы отдаленно напоминал свободный, конкурентный рынок. В этих условиях само понятие «рыночная стоимость» носит условный характер.

Размытость понятия «рыночная стоимость» в условиях отсутствия реального конкурентного рынка приводит к дополнительному эффекту, порождающему неоднозначность результата оценки.

Резюме

При оценке объектов коммерческой недвижимости в текущей рыночной ситуации очень часто приходится сталкиваться с существенной разницей в рыночной стоимости, определенной в рамках доходного и сравнительного подхода. На рынке ставки аренды

достаточно невысокие. Рынок продаж объектов коммерческой недвижимости показывает следующее: цены предложений достаточно высоки, торг может достигать до 15-20%, однако чаще собственник не готов продавать объект по более низкой цене, в связи с чем продавец выставляет объект по достаточно высокой цене и готов ждать покупателя год, а то и больше.

Как правило, наиболее достоверный результат дает сравнительный подход, но в данном случае Оценщик не может опираться только на него, так как офисная недвижимость является доходоприносящей, в связи с чем Доходный подход должен быть учтен при согласовании результатов.

9.2.3 Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

Анализ полноты и достоверности исходной информации показал, что исходная информация, использованная для всех подходов, является достаточной и достоверной.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность методов учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени и дает более или менее достоверные результаты.

Справедливая стоимость объекта оценки определяется как средневзвешенная от результатов, полученных доходным и сравнительным подходами.

Доходный подход наиболее применим к оценке коммерческой недвижимости, потому, что дает реальное представление о доходах, которые можно получить, используя недвижимость. Недостаток подхода заключается в том, что он основывается на множествах допущений (недозагрузка, платежи на содержание объекта, доходность определенного типа объектов) и на прогнозных данных. Поэтому при оценке доходным подходом возникают вопросы, связанные с недостоверностью или неопределенностью данных, касающихся текущей, а тем более будущей доходности, субъективностью при расчете ставки дисконтирования и капитализации. Данные обстоятельства несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом. В связи с вышесказанным, Оценщик присвоил данному подходу весовой коэффициент 0,5.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов, прежде всего, таких как спрос и предложение. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом. Оценщик присвоил данному подходу наибольший весовой коэффициент 0,5.

Результаты согласования рыночной стоимости Объекта оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 9.3 Согласование результатов, полученных различными подходами (меньшее здание)

Подход к оценке	Результат оценки, руб. без учета НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом НДС
Сравнительный	108 017 415	0,50	91 470 000	109 764 000
Доходный	74 921 441	0,50		

Таблица 9.4 Согласование результатов, полученных различными подходами (большее здание)

Подход к оценке	Результат оценки, руб. без НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость объекта, руб. с учетом НДС
Сравнительный	1 298 125 675	0,50	1 092 555 000	1 311 066 000
Доходный	886 982 513	0,50		

Таким образом, в результате проведенных расчетов величина справедливой стоимости объекта оценки: двух нежилых зданий, общей площадью 13 020,2, расположенных по адресу: г. Москва, набережная Академика Туполева по состоянию на дату оценки («18» марта 2020 г.) составляет без учета НДС (округленно):

1 184 025 000

(Один миллиард сто восемьдесят четыре миллиона двадцать пять тысяч рублей).

В том числе:

справедливая стоимость здания с к.н. 77:01:0003006:1033 общей площадью 969 кв.м. составляет на дату оценки без учета НДС (округленно): **91 470 000 рублей;**

справедливая стоимость здания с к.н. 77:01:0003006:1061 общей площадью 12 051,2 кв.м. составляет на дату оценки без учета НДС (округленно): **1 092 555 000 рублей.**

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; федерального стандарта "Оценка недвижимости (ФСО №7)".

10 **Использованные материалы нормативного характера**

- Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки).
- Методические рекомендации по определению Справедливая стоимости земельных участков утвержденные Минимуществом РФ от 07.03.2002г. №568-р.
- Земельный кодекс РФ (в редакции, действующей на дату оценки)
- Методические рекомендации по оценке участков земли для девелопмента. - М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005.
- «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика» 2003 г.
- «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011
- «Экономика и управление недвижимостью» под редакцией Грабового П.Г., Кулакова Ю.Н., Москва 1999 г.
- «Оценка недвижимости» Тарасевич Е. И. – СПб: СПбГТУ, 1997.
- «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости» Учебно-практическое пособие для оценщиков. Сивец С. А., Левыкина И. А. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
- «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
- «Внесение направляющих корректировок при оценке оборудования» Анатолий Ковалев, Валентина Быкова. –<http://www.appraiser.ru/info/method/metIO.htm>.
- «Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости» Анисимова И. Н., Баринов Н. П., Грибовский С. В. «Вопросы оценки» - №2, 2004. – с. 2-15.
- Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
- Данные, публикуемые Госкомстатом РФ.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 493465

Настоящий диплом выдан Урываевой
Ларисе Юрьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 ноября 2009 г. по 28 мая 2010 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО

«Московская финансово-промышленная академия»
образовательного учреждения (подготовил(а) специалиста высшего профессионального образования)

по п. программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 мая 2010 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Урываевой
Ларисы Юрьевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)



Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва от 2010

МФР России, 1993

09.07.2014 Горбачевская



200 г. Я. Марчук Елена Яковлевна,
нотариус г. Москвы свидетельствует о верности этой
копии с подлинником документа. В последнем
подписок, приписок, зачеркнутых слов и иных
неоговоренных исправлений или каких-либо
особенностей нет.
Зарегистрировано в реестре за № 1-1993
Взыскано по тарифу 1000 руб.
Нотариус





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08205/776/00003/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08205/776/00003/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Захарова Лариса Юрьевна**
Местонахождение: г. Москва, Ленинский пр-т д. 86, кв. 167
ИНН 7736602142202

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения. **(удалить, если данные расходы не покрываются в соответствии с пунктом 2.1 договора страхования)**

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 1 000 000.00 (Один миллион) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 1 000 000.00 (Один миллион) рублей.

Франшиза: 5 000.00 (Пять тысяч) рублей по каждому страховому случаю.

Полис № 08205/776/00003/19

Страховщик _____

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «11» июля 2019 г. и действует до «10» июля 2020 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Умид В.М./

на основании доверенности 3328/17 от 01.03.2017 г.

Страхователь:



/Захарова Л.Ю./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«10» июля 2019 г.

Полис 08205/776/00003/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08205/776/00004/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик ООО «Независимый консалтинговый центр «Алекс-Прайс»

Адрес регистрации: 127473, г. Москва, ул. Селезневская, д. 32, этаж 3, каб. I, ком. 2.

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 1000 000 000,00 (Сто миллионов) рублей

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: по договору не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "25" ноября 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут "24" ноября 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «25» ноября 2014 г. по «24» ноября 2017 г. в сумме 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей; с «25» ноября 2017 г. по «24» ноября 2019 г. в сумме 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей; с «25» ноября 2019 по «24» ноября 2020 г. в сумме 100 000 000,00 (Сто миллионов) руб.

Страховщик: А.Э.Горин
Доверенность 1023845 от 20 ноября 2017 г.

Страхователь: А.В.Розанов
Место и дата выдачи полиса: г. Москва 15.ноября 2019 г.

Приложение 2. Фотографии объекта оценки

Внешний вид здания с к.н. 77:01:0003006:1033



Фото 1. Фасад здания д.15к.17 (Яндекс карты. панорама)



Фото 2. Фасад здания д.15к.17 (Осмотр 18.03.2020г.)

Внешний вид здания с к.н. 77:01:0003006:1061



Фото 3. Фасад здания д.15к.2 (Яндекс карты. панорама)



Фото 4. Фасад здания д.15к.2 (Осмотр 18.03.2020г.)

Внутренние помещения общего пользования здания с к.н. 77:01:0003006:1033



Фото 5. Холл здания (Осмотр 18.03.2020г.)



Фото 6. Коридор здания (Осмотр 18.03.2020г.)

Внутренние помещения общего пользования здания с к.н. 77:01:0003006:1061

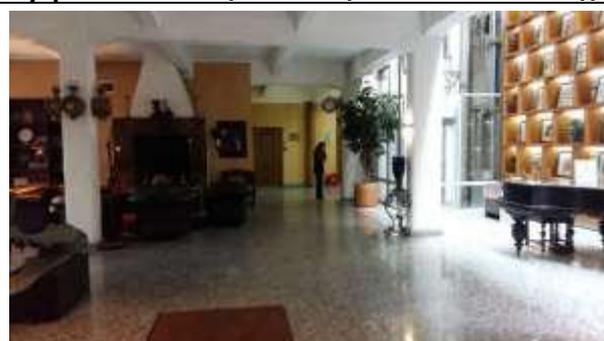


Фото 7. Холл здания (Осмотр 18.03.2020г.)



Фото 8. Коридор здания (Осмотр 18.03.2020г.)

Внутренние помещения (кабинеты) здания с к.н. 77:01:0003006:1033



Фото 9. Кабинет (Осмотр 18.03.2020г.)



Фото 10. Кабинет (Осмотр 18.03.2020г.)

Внутренние помещения (кабинеты) здания с к.н. 77:01:0003006:1061



Фото 11. Кабинет (Осмотр 18.03.2020г.)



Фото 12. Кабинет (Осмотр 18.03.2020г.)

Внутренние помещения (кабинеты) здания с к.н. 77:01:0003006:1061

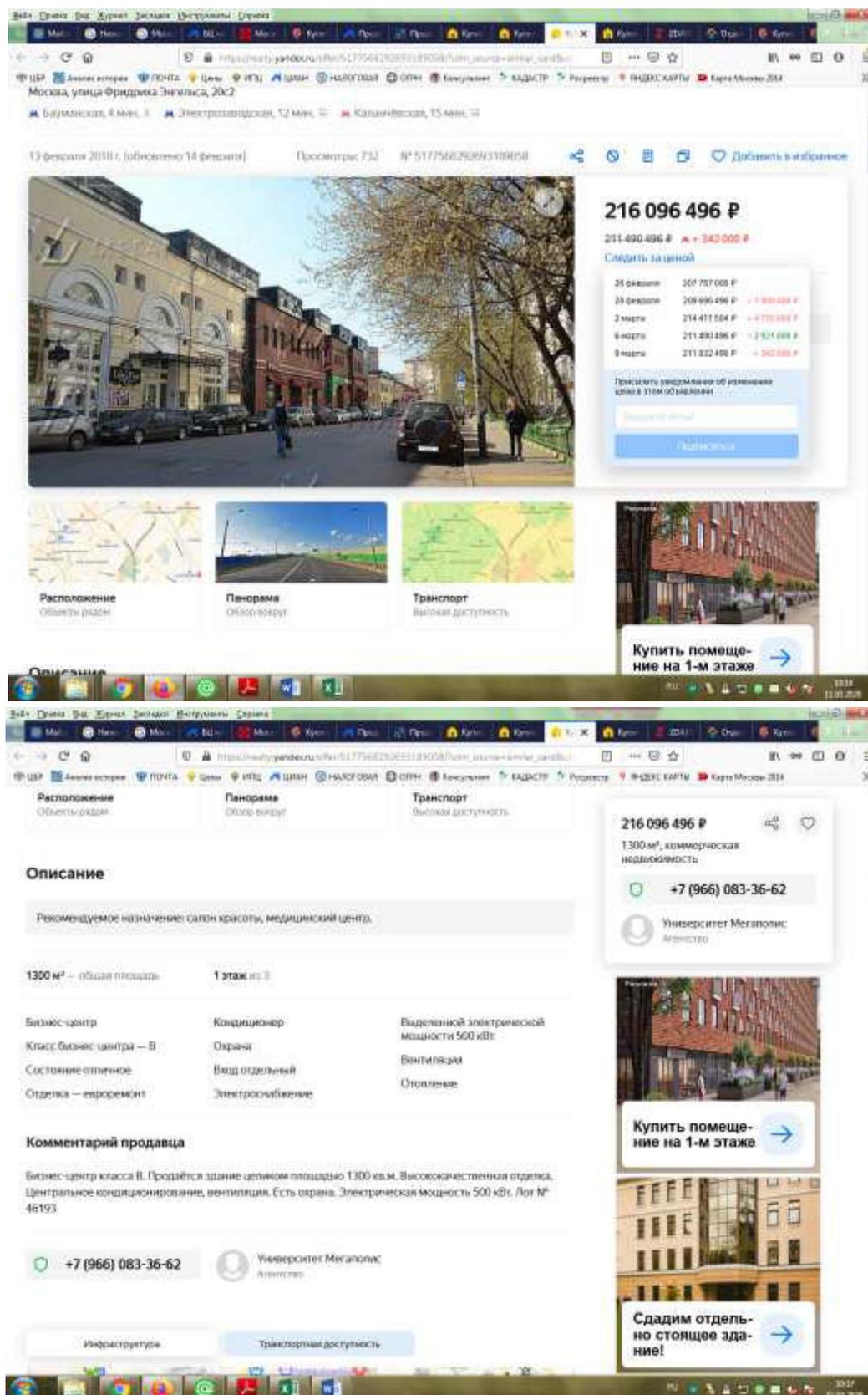


Фото 13. Кабинет (Осмотр 18.03.2020г.)



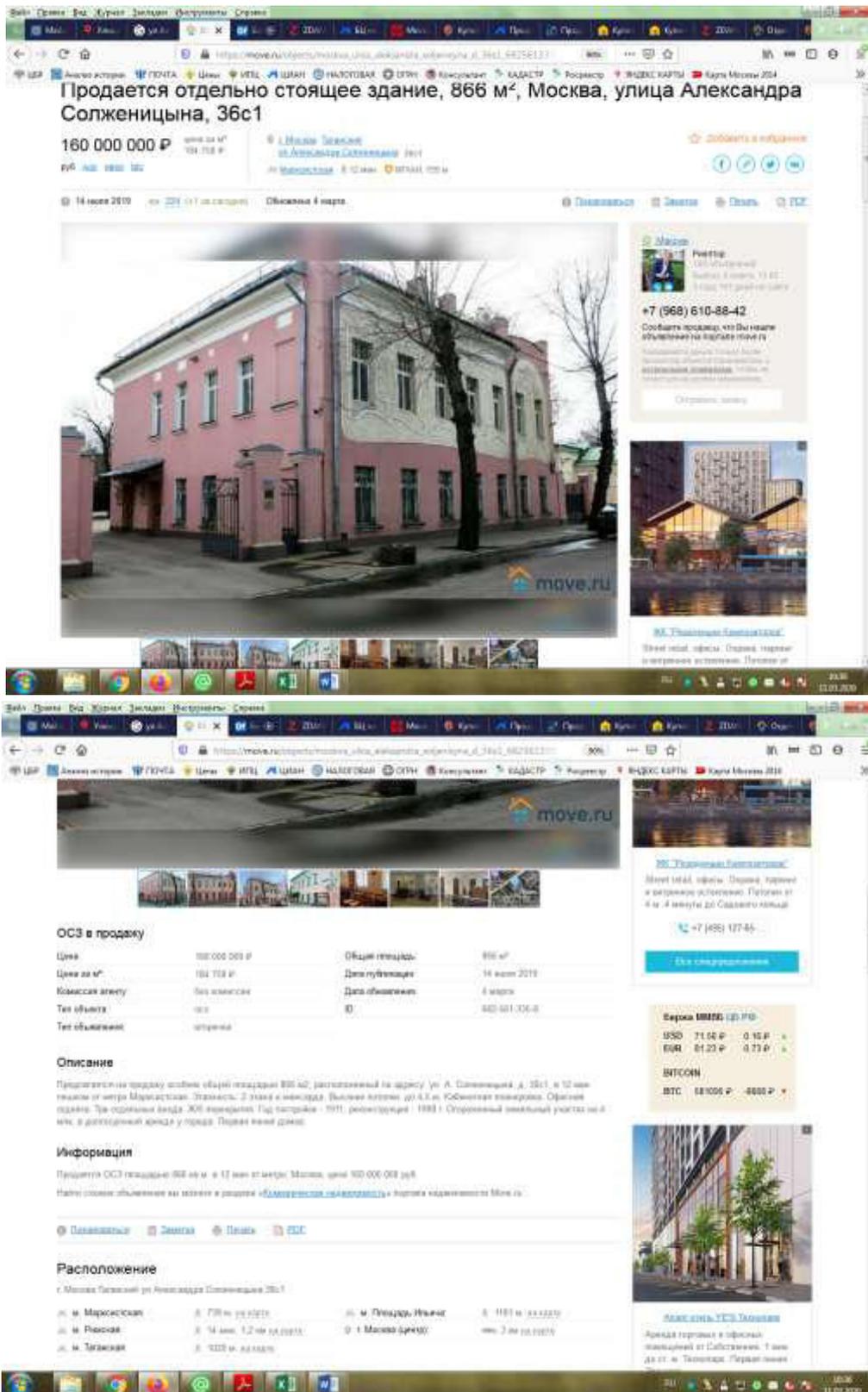
Фото 14. Кабинет (Осмотр 18.03.2020г.)

Приложение 3. Копии интернет-страниц с аналогами Скриншоты аналогов для сравнительного подхода Аналог № 1



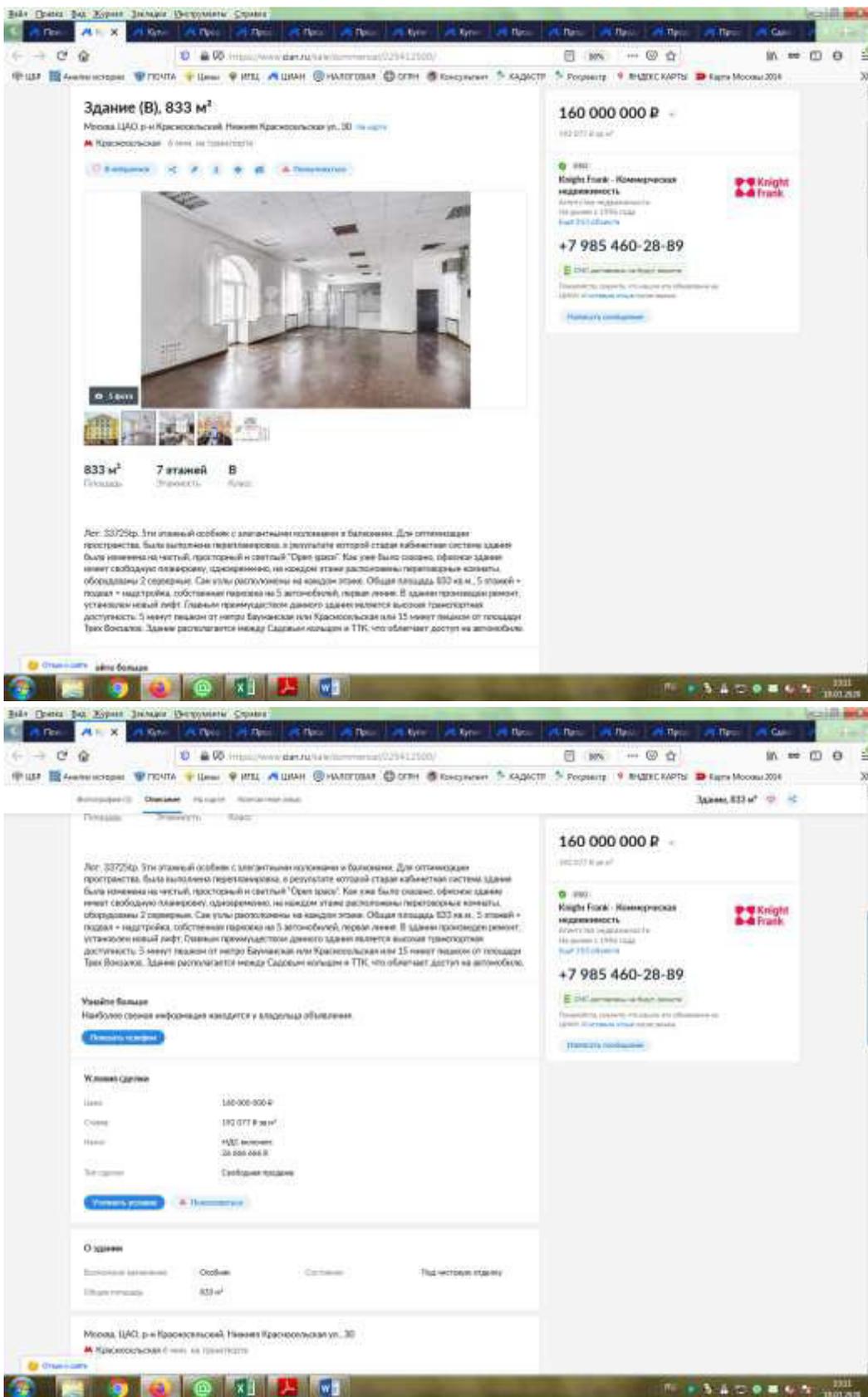
https://realty.yandex.ru/offer/5177568292693189058/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A15&utm_campaign=recommendations-item-to-item

Аналог № 2



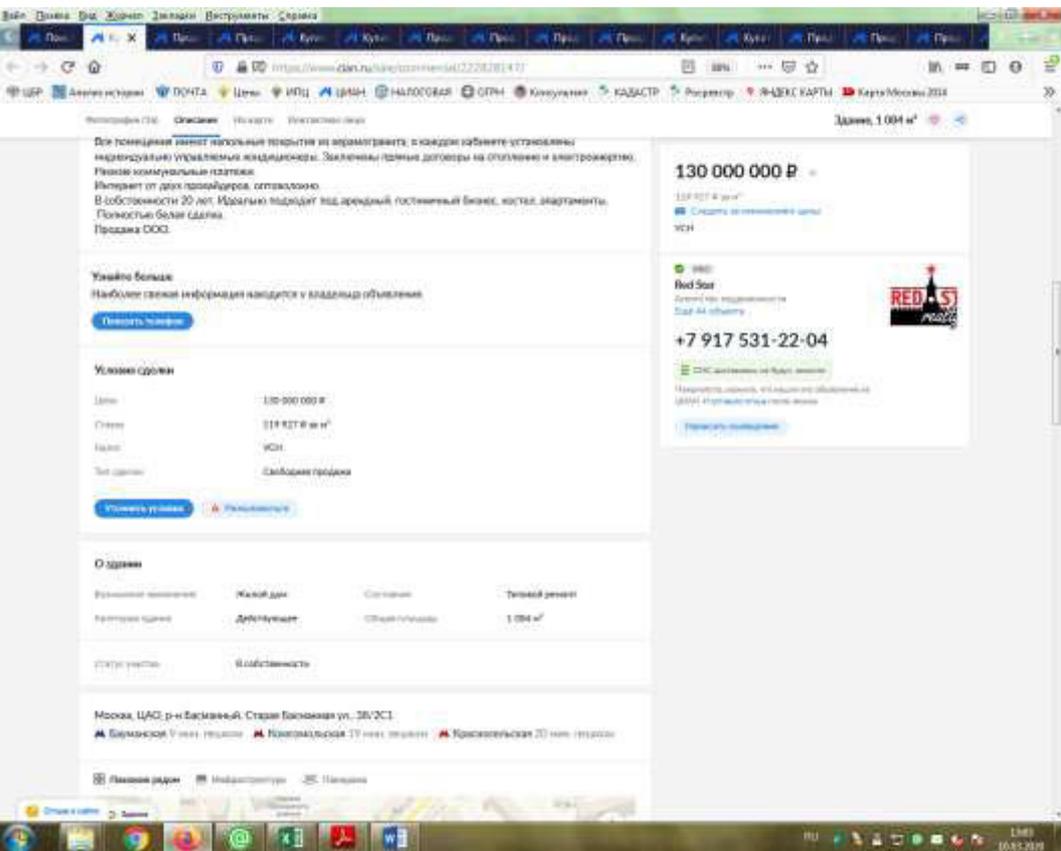
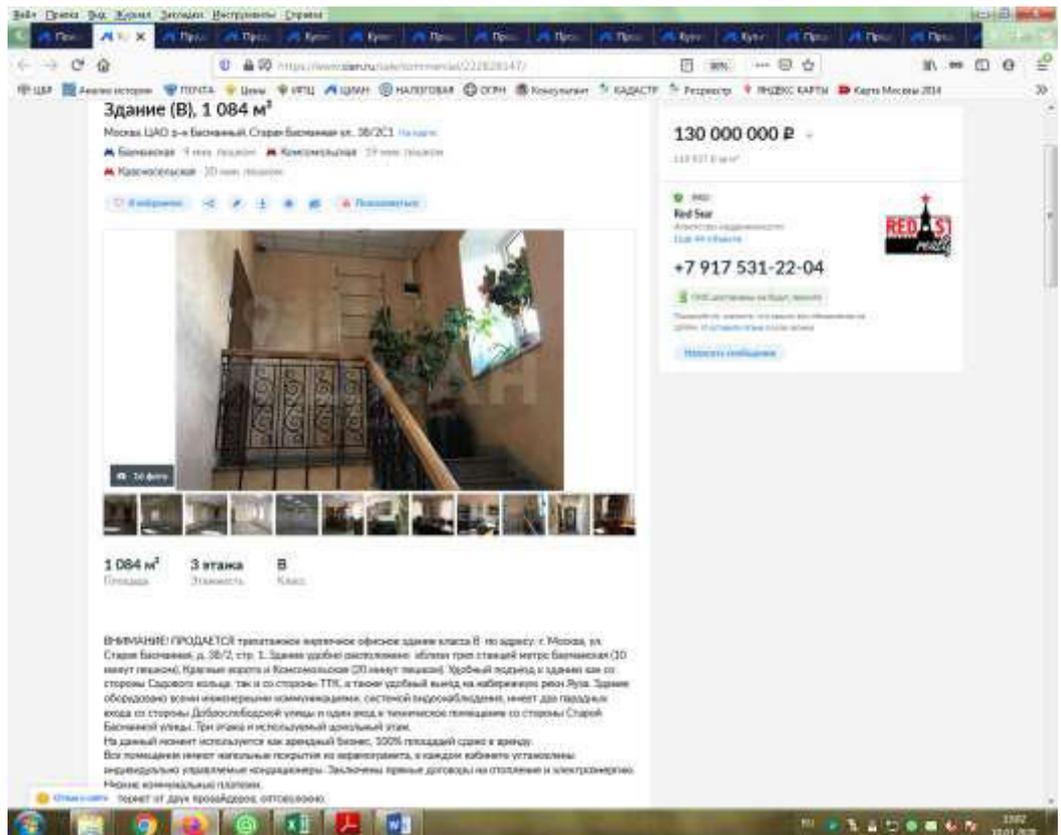
https://move.ru/objects/moskva_ulica_aleksandra_solzhenicyna_d_36s1_6825613358/

Аналог № 3



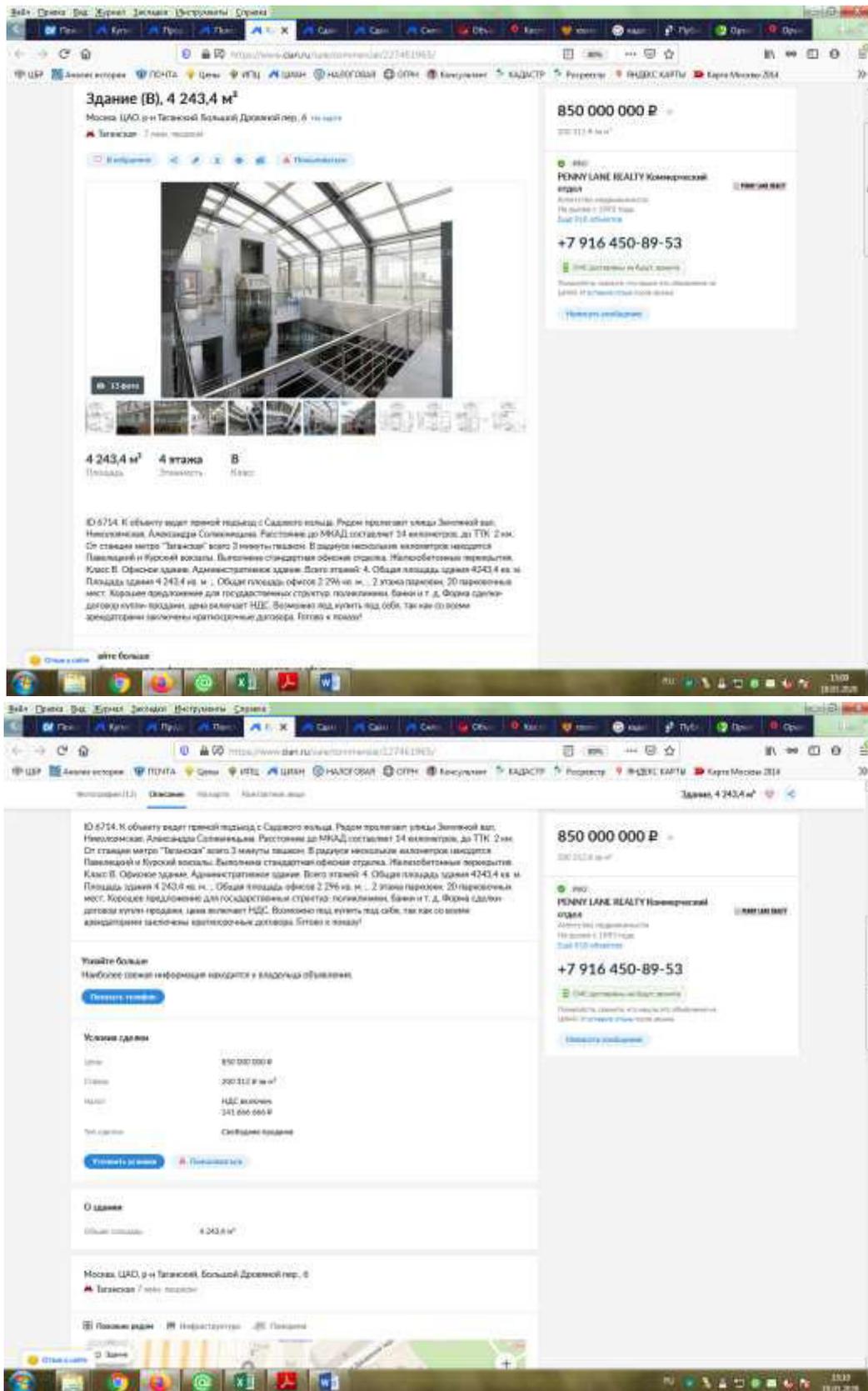
<https://www.cian.ru/sale/commercial/225412500/>

Аналог № 4



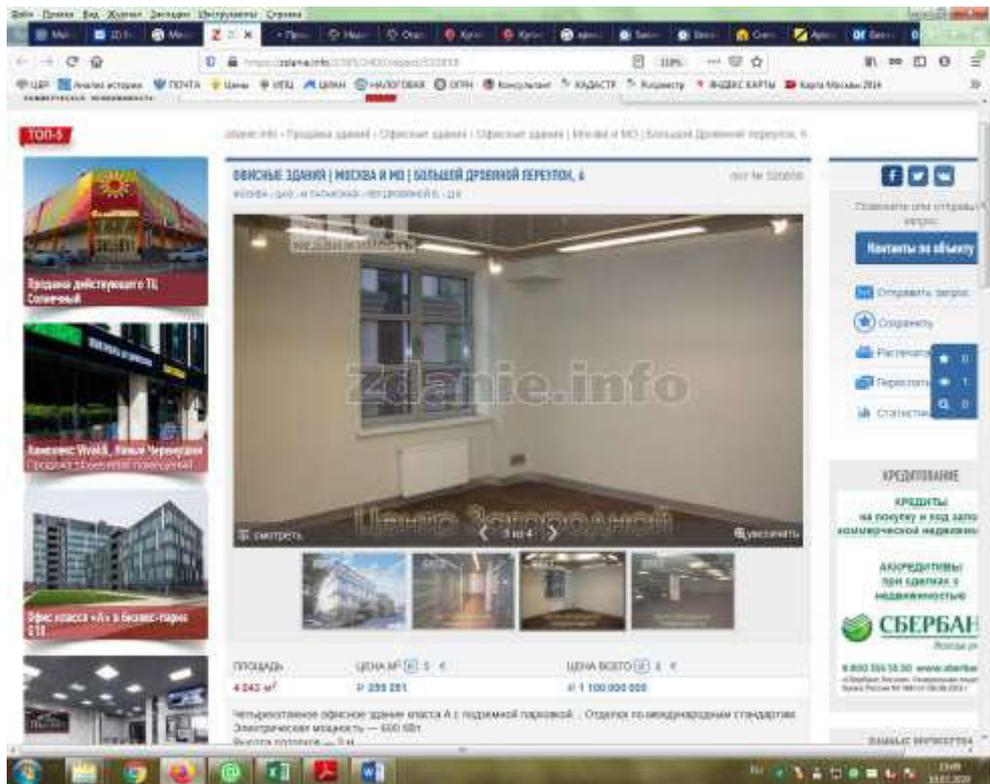
<https://www.cian.ru/sale/commercial/222828147/>

Аналог№ 1



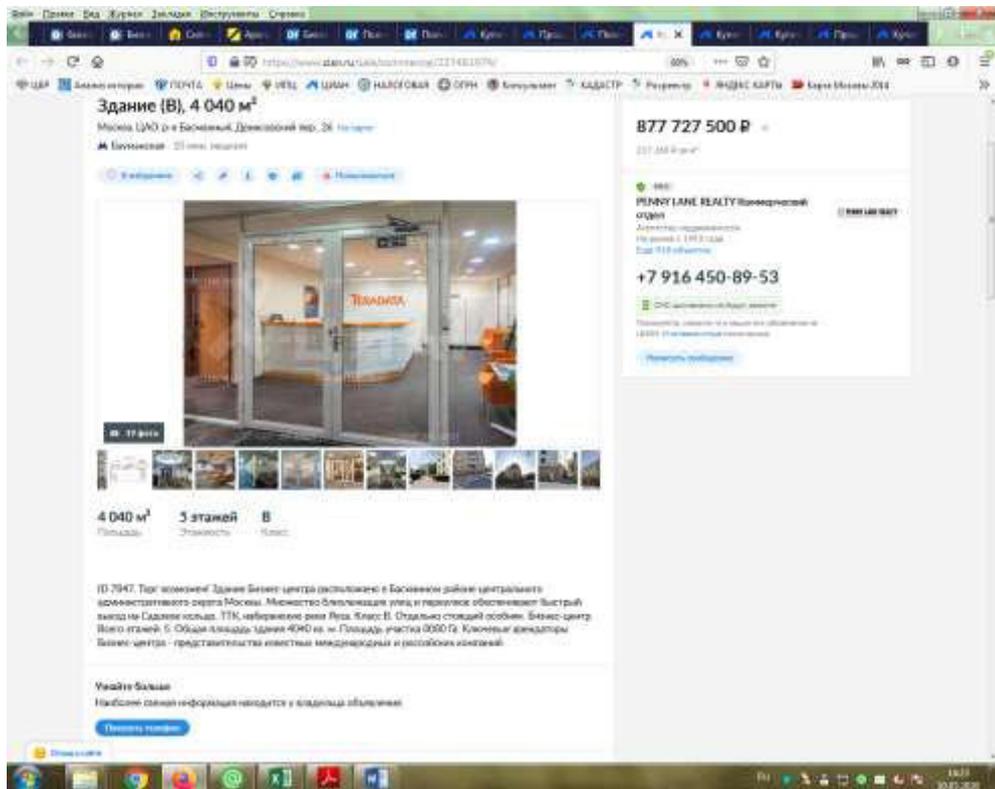
<https://www.cian.ru/sale/commercial/227461965/>

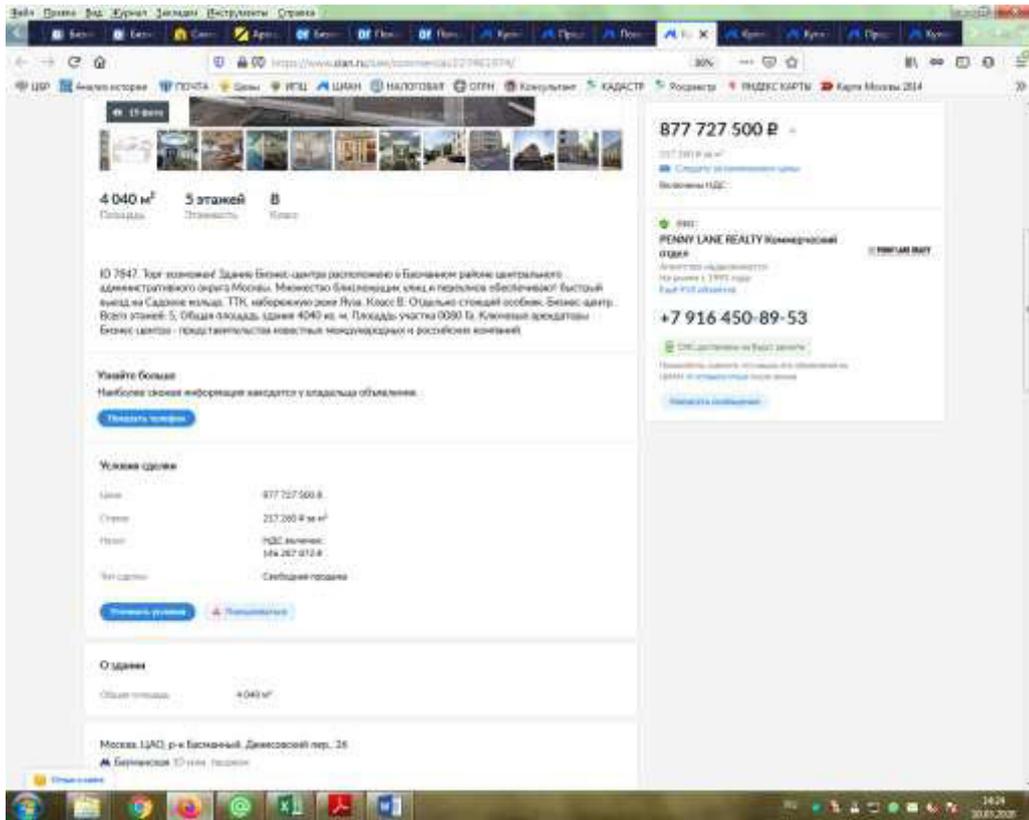
Фото, иллюстрирующее уровень отделки



<https://zdanie.info/2385/2400/object/320858>

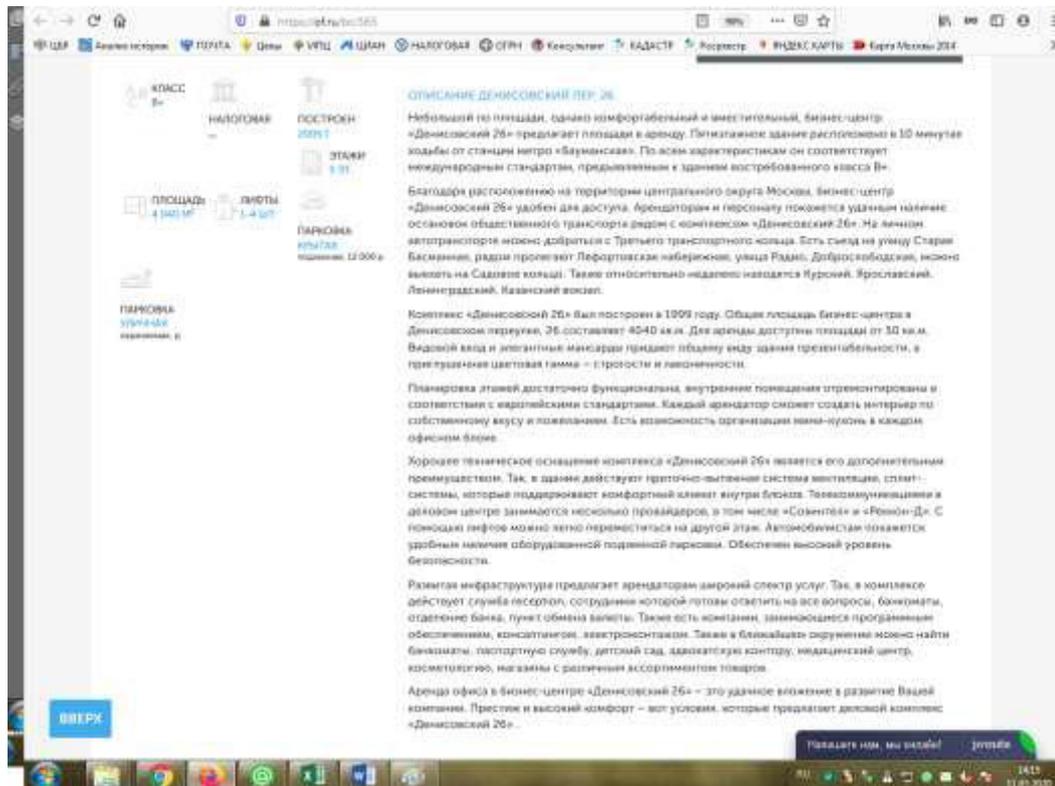
Аналог№ 2





<https://www.cian.ru/sale/commercial/227461974/>

Информация о здании



<https://of.ru/bc/365>

Информация о здании

Описание Бизнес-центра Полуярский Б. переулок, 8*
Бизнес-центр «Большой Полуярский переулок, 8» — офисное здание, отвечающее требованиям европейских стандартов качества. Год постройки — 2005. Дизайн Бизнес-центра выполнен в постельных тонах в сочетании современных стилей из качественных дорогостоящих материалов. Превосходная отделка интерьера.

Подъезд осуществляется как с Садового кольца, так и со стороны набережной реки Путь. Объект находится в окружении малых и административных зданий.

Расположение
Здание расположено в Таганском районе Центрального административного округа (ЦАО) Москвы. Близжайшая станция метро — «Чаловская» и «Бурьянская». Удобный доступ к Садовому и Третьему транспортному кольцам, станция Звенигород, набережная Москвы реки.

Описание

- Общая площадь: 2000 кв. м
- Этажность: 8
- Высота потолка: 3,2 м
- Планировка: смешанная
- Система: с отдельной
- Лифты: 2 пассажирских ОПС

Техническое оснащение: приточно-вытяжная вентиляция, центральная система кондиционирования, системы пожарной и пожарной безопасности.

Телекоммуникации: линии цифровой телефонии, безпроводной доступ в Интернет.

Парковка: наземный паркинг на 15 мест, подземный

Качество: оцинкованная и водно-абразивная обработка в крупном масштабе.

<https://kf.expert/office/business-center/poluyaroslavskij-b-pereulok-8-os1240>

Аналог№ 4

оке CAPITAL +7 (495) 215-50-00
welcome@oke.capital

ГЛАВНАЯ СТРАНИЦА | ПРОДАЖА АРЕНДНОГО БИЗНЕСА | ОБЪЕКТ ID: K3857

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ID: K3857)

2 144 160 000 ₹

30 000 000 ₹ 24 484 340 ₹

Адрес: наб. Академика Туполева, д.15, корпус 2Б

Район: ЦАО

Метро: Бауманская

Площадь: 14000 кв.м

Этаж: 1 этаж

Этажность здания: 8 этажей

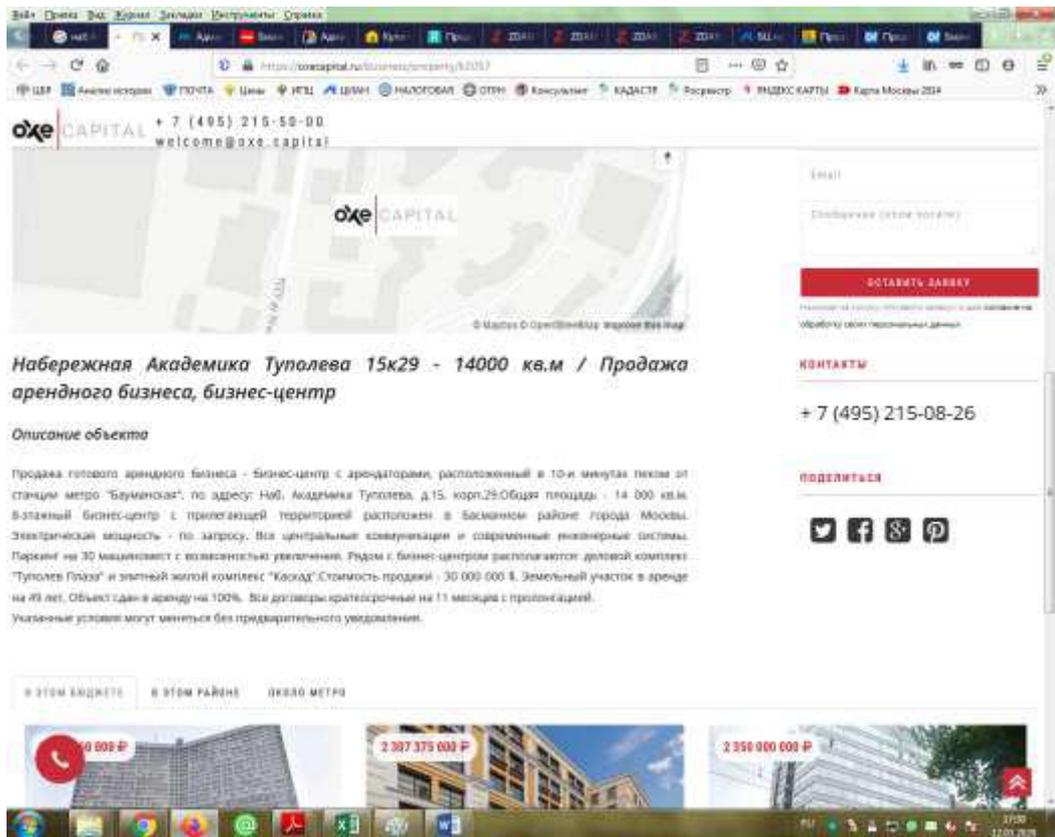
ЗАКАЖИТЕ ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК ИЛИ ОСТАВЬТЕ ЗАЯВКУ

Имя:

Телефон:

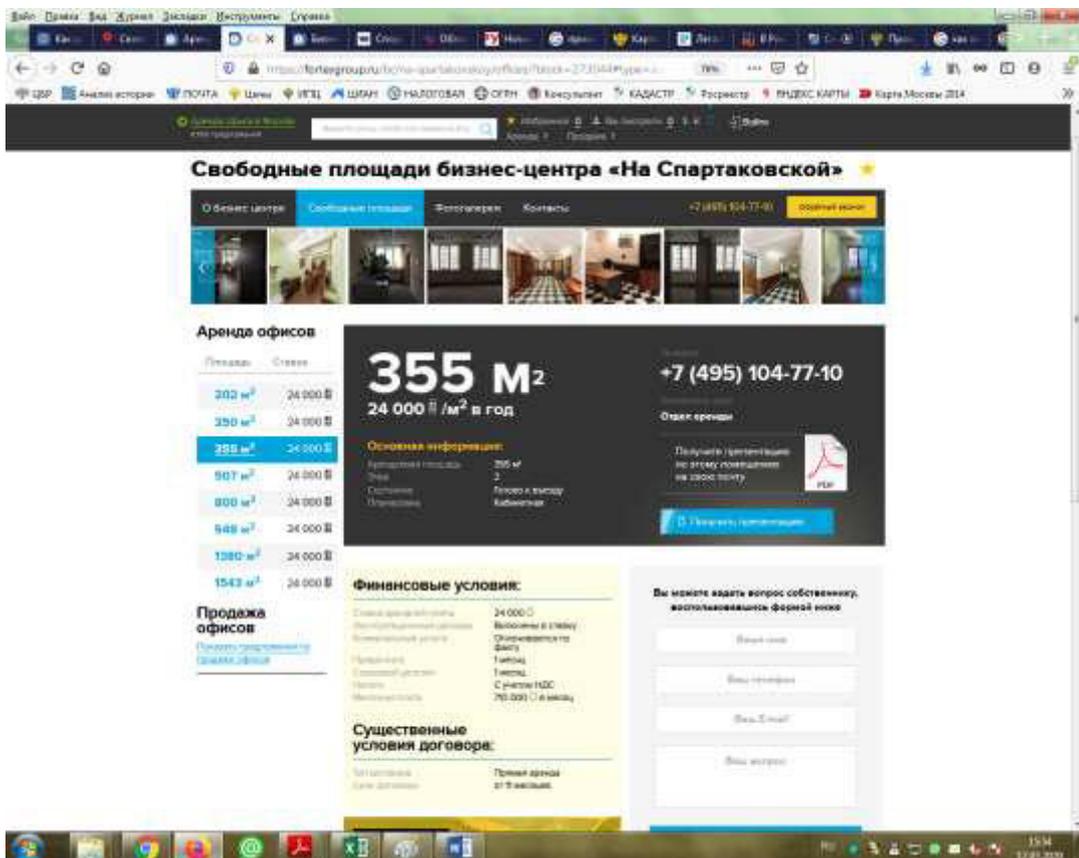
Расположение

Спутниковый снимок № 433



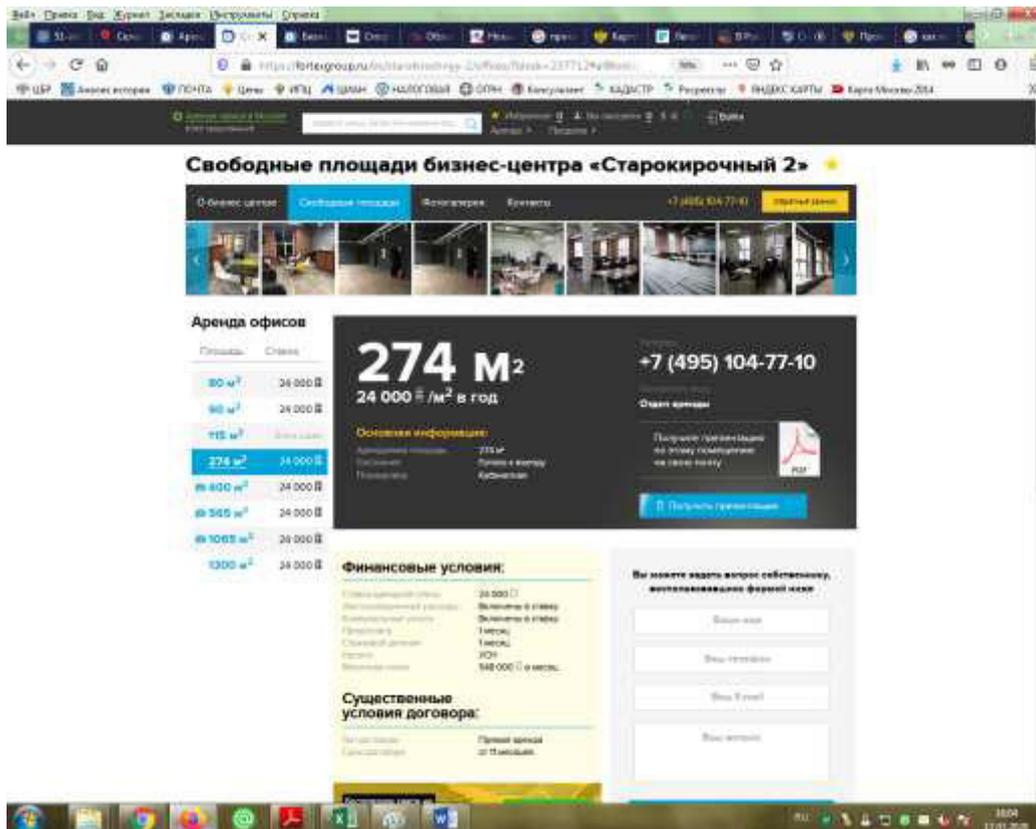
<https://oxecapital.ru/business/property/k3057>

Скрин-шоты аналогов для доходного подхода Аналог № 1



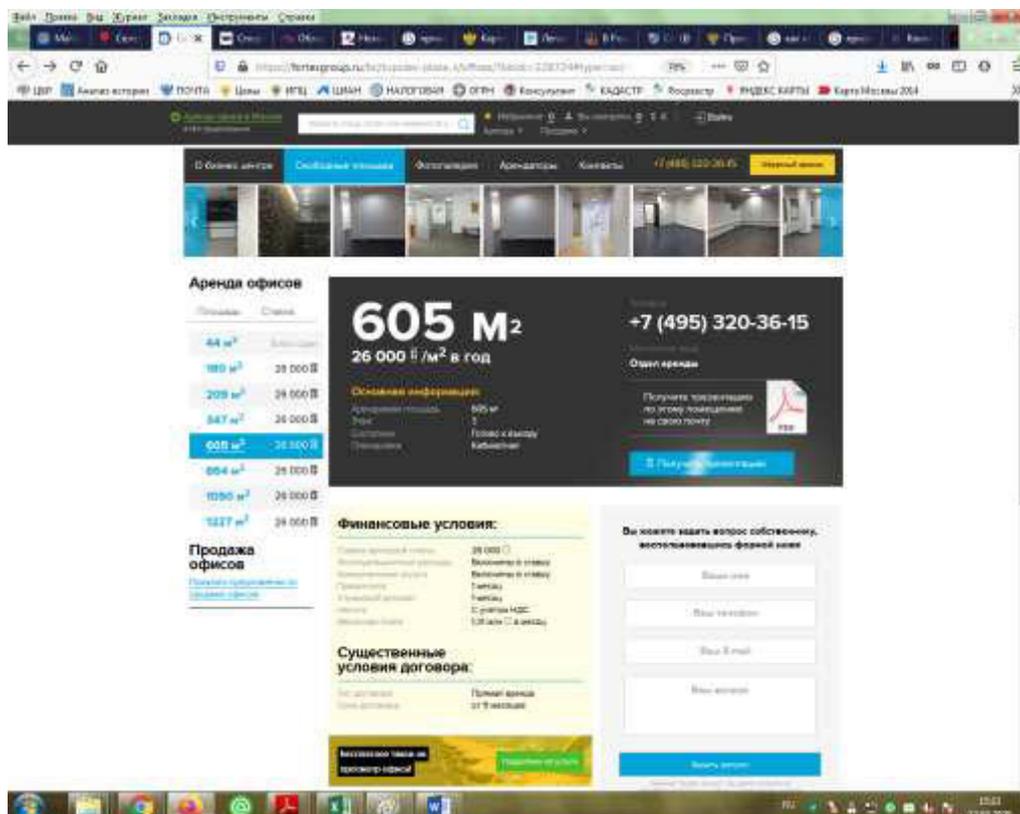
<https://fortexgroup.ru/bc/na-spartakovskoy/offices/?block=273044#type=ao|map=500>

Аналог № 2



<https://fortexgroup.ru/bc/starokirochnyy-2/offices/?block=237712#allBlocks|type=ao|map=500>

Аналог № 3



<https://fortexgroup.ru/bc/tupolev-plaza-ii/offices/?block=228724#type=ao|map=1000>

Аналог № 4

Свободные площади бизнес-центра «Новь»

О бизнес-центре | Свободные площади | Фотогалерея | Адресология | Контакты | +7 (495) 250-40-90 | Открыть меню

Аренда офисов

Площадь	Ставка
54 м²	21 900 ₽
55 м²	21 900 ₽
67 м²	21 900 ₽
70 м²	21 900 ₽
80 м²	18 000 ₽
83 м²	20 800 ₽
85 м²	14 000 ₽
90 м²	20 800 ₽
105 м²	21 900 ₽
178 м²	21 900 ₽
184 м²	23 000 ₽
216 м²	23 900 ₽
1028 м²	20 800 ₽
1669 м²	Бизнес-центр
1943 м²	18 000 ₽
2398 м²	14 000 ₽

184 М²
23 000 ₽ / м² в год

+7 (495) 104-77-10

Основная информация:

- Архитектура: современная
- Этаж: 3
- Оформление: Полное и частичное
- Планировка: Кухня

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

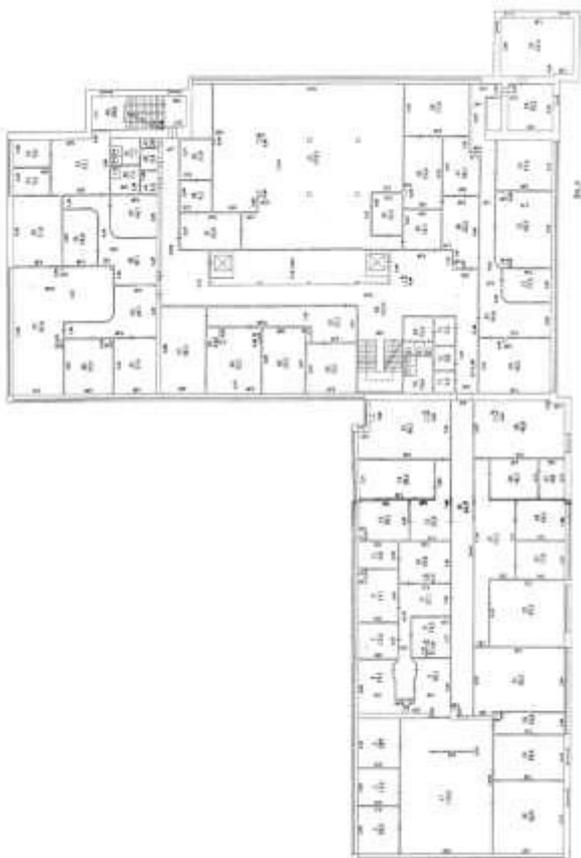
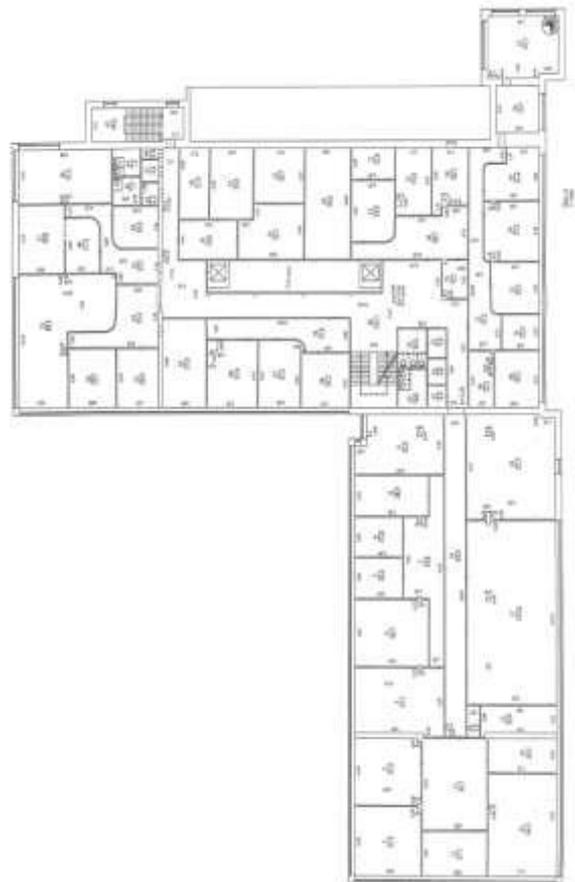
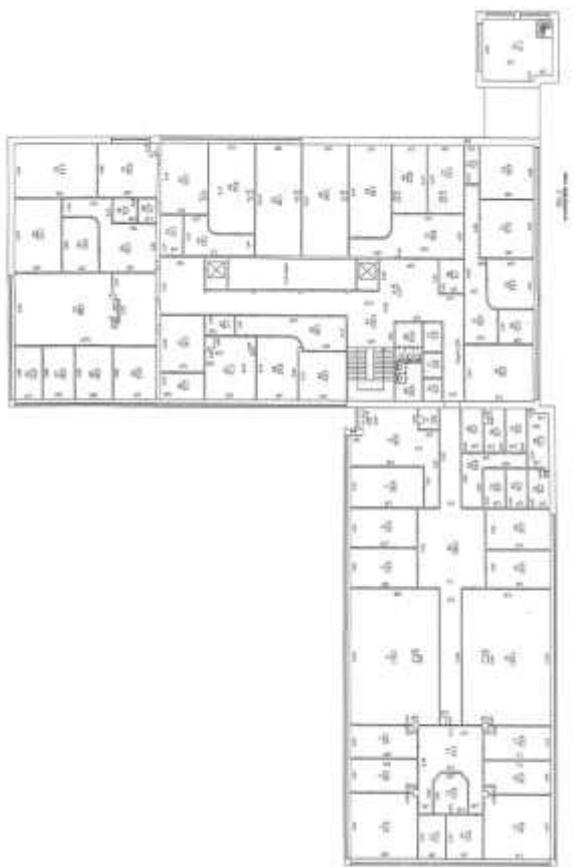
Галерея:

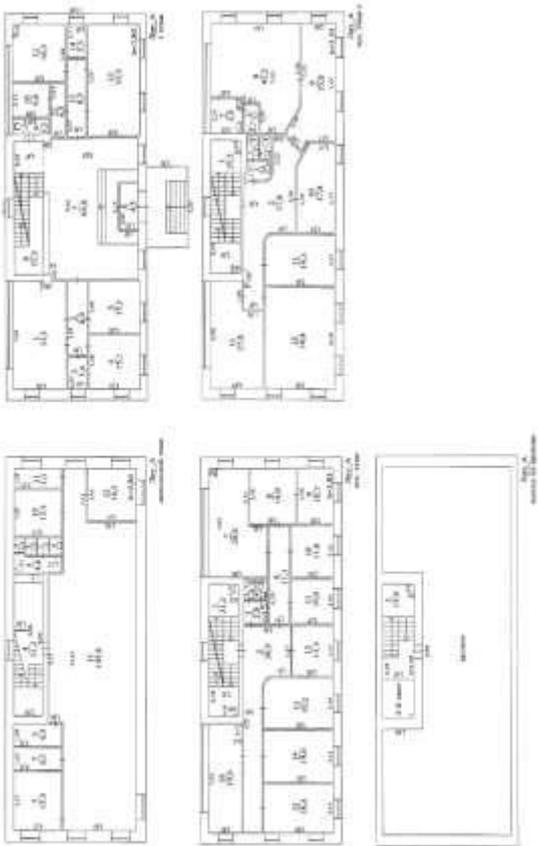
Вы можете задать вопрос собственнику, воспользовавшись формой ниже

Финансовые условия:

Средствозатратная ставка	23 000
Депозитный процент	Включены в ставку
Коммерческий процент	Осуществляется по факту
Процент	1 месяц
Средствозатратная ставка	1 месяц
Налог	Сумма НДС
Налоговая ставка	362 700 в месяц

<https://fortexgroup.ru/bc/nov/offices/?block=270630#allBlocks|type=ao|map=300>





СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

04.08.2009

Дата выдачи:

Документы-основания: - Протокол доверительного управления, зарегистрированный ФСОФ России 28.07.2009 № 1491-04(0986), Договор № Т-ППО-1 от 22.12.2011 г. о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления (ИФУ). Выписка из реестра недвижимости № 08.09.2009 № 12-08/11987. Заявка на приобретение инвестиционных паев № 2 для юридического лица от 31.08.2009. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 31.08.2009.

Субъект (субъекты) права: Падательный инвестиционный паев
- Зарегистрирован паевой инвестиционный фонд недвижимости "Трикол" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новост Сити", домом в котором устанавливается на основании данных кадастрового учета кадастровый инвестиционный пай в реестре недвижимости инвестиционный пай и счетов для владельцев инвестиционных паев

Вид права: Община долевой собственности
Объект права: вне доле, нежилое, нежилое, 2 - этажный, общая площадь 80 кв.м. адрес (инвентаризационный) объекта: г. Москва, мп. Академический Тупик, д.15, корп.17

Кадастровый (или условный) номер: 70403
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление и член в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" сентября 2009 года сведения запись регистрации № 77-77-12/0202009-184

Регистратор **Берлин Д. А.**
МП (подпись)

77-АН 794877 **РО**

Имя участника общей долевой собственности занесено в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в зарегистрированном

МОСКВА

Регистратор **Берлин Д. А.**
МП (подпись)

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

04.08.2009

Дата выдачи:

Документы-основания: - Протокол доверительного управления, зарегистрированный ФСОФ России 28.07.2009 № 1491-04(0986). Выписка из реестра недвижимости № 08.09.2009 № 12-08/11987. Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 для физического лица от 31.08.2009. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 31.08.2009.

Субъект (субъекты) права: Падательный инвестиционный паев
- Зарегистрирован паевой инвестиционный фонд недвижимости "Трикол" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Новост Сити", домом в котором устанавливается на основании данных кадастрового учета кадастровый инвестиционный пай в реестре недвижимости инвестиционный пай и счетов для владельцев инвестиционных паев

Вид права: Община долевой собственности
Объект права: вне доле, нежилое, нежилое, 3 - этажный, общая площадь 12 011,2 кв.м. адрес (инвентаризационный) объекта: г. Москва, мп. Академический Тупик, д.15, корп.2

Кадастровый (или условный) номер: 248992
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда и член в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" сентября 2009 года сведения запись регистрации № 77-77-12/0202669-182

Регистратор **Берлин Д. А.**
МП (подпись)

77-АН 794876 **РО**

Детализация комиссий и поставные планы зданий (строений) по адресу: Набережная Академика
Тулупова, вл. 16, корп. 2

Литера	Этаж	Код	Назначение частей помещений	Коды частей помещений	Площадь			Итого	Примечание
					общая	эксплуатационная	инженерная		
лит. А	1	1	офисные помещения		1	2	3	310	
					91,0	91,0			
					47,1	47,1			
					80,6	80,6			
					25,1	25,1			
					25,9	25,9			
					6,0		6,0		
					17,9	17,9			
					29,9	29,9			
					6,8		6,8		
					3,4		3,4		
					97,2	97,2			
					49,2		49,2		
					73,0	73,0			
					34,5	34,5			
					40,9	40,9			
					48,7	48,7			
					13,6	13,6			
					30,4	30,4			
					18,0	18,0			
					10,9	10,9			
					19,4		19,4		
					4,5		4,5		
					26,5	26,5			
					11,2		11,2		
					3,9		3,9		
					2,3		2,3		
					10,0		10,0		
					10,0		10,0		
					4,8		4,8		
					4,5		4,5		
					37,3	37,3			
					42,0		42,0		
					13,8	13,8			
					14,2	14,2			
					36,3	36,3			
					26,8	26,8			
					30,2	30,2			
					41,2	41,2			
					11,7	11,7			
					26,8	26,8			

19

Детализация комиссий и поставные планы зданий (строений) по адресу: Набережная Академика
Тулупова, вл. 16, корп. 2

Литера	Этаж	Код	Назначение частей помещений	Коды частей помещений	Площадь			Итого	Примечание							
					общая	эксплуатационная	инженерная									
лит. Б	1	1	офисные помещения		1	2	3	310								
					15,1	15,1										
					15,1	15,1										
					120,0	120,0										
					18,7	18,7										
					60,0	60,0										
					25,7	25,7										
					29,4	29,4										
					30,2		30,2									
					6,9	6,9										
					2,9		2,9									
					4,4		4,4									
					4,4		4,4									
					7,2		7,2									
					7,2		7,2									
					20,0		20,0									
					48,2	48,2										
					26,5	26,5										
					19,1	19,1										
					28,3		28,3									
					16,4	16,4										
					97,2	97,2										
					73,5	73,5										
					24,0		24,0									
					30,2	30,2										
					13,0	13,0										
					17,3	17,3										
					6,0		6,0									
					6,0		6,0									
					400,0	400,0										
					7,4		7,4									
					Итого по 1 этажу					2810,7	1884,7	429,4				

20

Детализация комиссий и поставные планы зданий (строений) по адресу: Набережная Академика
Тулупова, вл. 16, корп. 2

Литера	Этаж	Код	Назначение частей помещений	Коды частей помещений	Площадь			Итого	Примечание
					общая	эксплуатационная	инженерная		
лит. А	1	1	офисные помещения		1	2	3	310	
					18,0	18,0			
					14,0	14,0			
					16,7	16,7			
					16,1	16,1			
					20,1	20,1			
					14,5	14,5			
					13,0	13,0			
					19,2	19,2			
					27,7	27,7			
					19,9	19,9			
					6,8	6,8			
					18,1	18,1			
					20,9	20,9			
					28,4	28,4			
					46,3	46,3			
					84,7		84,7		
					116,0	116,0			
					44,8	44,8			
					29,9	29,9			
					14,0	14,0			
					56,3	56,3			
					47,4	47,4			
					17,8	17,8			
					18,4	18,4			
					49,4	49,4			
					16,1	16,1			
					9,8	9,8			
					49,9	49,9			
					36,2	36,2			
					59,9	59,9			
					75,0	75,0			
					40,2	40,2			
					37,4	37,4			
					30,2	30,2			
					41,4	41,4			
					31,6	31,6			
					18,3	18,3			
					22,4	22,4			
					14,1	14,1			
					26,0	26,0			
12,1	12,1								

21

Детализация комиссий и поставные планы зданий (строений) по адресу: Набережная Академика
Тулупова, вл. 16, корп. 2

Литера	Этаж	Код	Назначение частей помещений	Коды частей помещений	Площадь			Итого	Примечание							
					общая	эксплуатационная	инженерная									
лит. А	1	1	офисные помещения		1	2	3	310								
					272,7	272,7										
					20,9	20,9										
					9,2		9,2									
					11,9		11,9									
					24,9	24,9										
					3,0		3,0									
					4,4		4,4									
					4,4		4,4									
					7,2		7,2									
					7,2		7,2									
					32,1	32,1										
					6,9	6,9										
					6,4	6,4										
					31,6	31,6										
					18,0	18,0										
					18,7	18,7										
					22,1	22,1										
					85,6	85,6										
					25,5	25,5										
					23,4	23,4										
					28,7	28,7										
					38,0	38,0										
					32,3	32,3										
					27,3	27,3										
					24,1	24,1										
					16,1	16,1										
					342,0		342,0									
					19,8		19,8									
					10,8		10,8									
					4,5		4,5									
					4,8		4,8									
					6,6		6,6									
					Итого по 2 этажу					2438,9	1919,2	514,7				

22

Зеленоградская коммунальная и поставщики коммунальных услуг (структура по округу) - Набережные Челны
Трудовой, от. 15, лист 2

№ п/п	№ документа	№ документа	Наименование части коммунального	Коды части коммунального	Показатели			Платежи	Примечания
					общий	показатель	коэффициент		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	1	1	общий коммунальный		42,8	42,8		5,70	
2	2	2	общий коммунальный		41,9	42,8			
3	3	3	общий коммунальный		13,2	18,8			
4	4	4	общий коммунальный		41,7	46,7			
5	5	5	общий коммунальный		18,2	18,2			
6	6	6	общий коммунальный		11,8	17,8			
7	7	7	общий коммунальный		40,9	48,8			
8	8	8	общий коммунальный		28,0	38,8			
9	9	9	общий коммунальный		40,0	46,2			
10	10	10	общий коммунальный		24,5		81,8		
11	11	11	общий коммунальный		30,7	30,7			
12	12	12	общий коммунальный		27,7	27,7			
13	13	13	общий коммунальный		68,5	68,5			
14	14	14	общий коммунальный		25,1	22,1			
15	15	15	общий коммунальный		20,0	20,0			
16	16	16	общий коммунальный		2,8		1,8		
17	17	17	общий коммунальный		102,8	102,8			
18	18	18	общий коммунальный		47,0	47,0			
19	19	19	общий коммунальный		13,1	13,1			
20	20	20	общий коммунальный		24,1	24,1			
21	21	21	общий коммунальный		12,5	12,5			
22	22	22	общий коммунальный		47,0	47,0			
23	23	23	общий коммунальный		23,7	23,7			
24	24	24	общий коммунальный		31,1	31,1			
25	25	25	общий коммунальный		24,4	25,4			
26	26	26	общий коммунальный		19,7	19,7			
27	27	27	общий коммунальный		41,7	41,7			
28	28	28	общий коммунальный		20,7	20,7			
29	29	29	общий коммунальный		0,2		0,2		
30	30	30	общий коммунальный		38,7	38,7			
31	31	31	общий коммунальный		23,0	23,0			
32	32	32	общий коммунальный		12,8	12,8			
33	33	33	общий коммунальный		24,8	24,8			
34	34	34	общий коммунальный		48,8	48,8			
35	35	35	общий коммунальный		28,7	28,7			
36	36	36	общий коммунальный		30,1	30,1			
37	37	37	общий коммунальный		29,8	29,8			
38	38	38	общий коммунальный		28,8	20,8			
39	39	39	общий коммунальный		27,0	27,0			
40	40	40	общий коммунальный		12,7	12,7			
41	41	41	общий коммунальный		29,2	29,2			
42	42	42	общий коммунальный		5,7		8,7		
43	43	43	общий коммунальный		21,0	21,0			
44	44	44	общий коммунальный		20,8	20,8			
45	45	45	общий коммунальный		29,0	29,0			
46	46	46	общий коммунальный		28,3	28,3			
47	47	47	общий коммунальный		120,4		120,4		
48	48	48	общий коммунальный		10,0		10,0		
49	49	49	общий коммунальный		10,0		10,0		
50	50	50	общий коммунальный		4,0		4,0		
51	51	51	общий коммунальный		4,8		4,8		
52	52	52	общий коммунальный		5,0		5,0		
Итого по округу					2346,1	1721,7		312,4	
Итого по договору					12007,2	8813,1		1428,1	

Зеленоградская коммунальная и поставщики коммунальных услуг (структура по округу) - Набережные Челны
Трудовой, от. 15, лист 2

№ п/п	№ документа	№ документа	Наименование части коммунального	Коды части коммунального	Показатели			Платежи	
					общий	показатель	коэффициент		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
43	43	43	общий коммунальный		4,8		4,4	4,70	
44	44	44	общий коммунальный		7,2		7,2		
45	45	45	общий коммунальный		7,2		7,2		
46	46	46	общий коммунальный		20,0		28,8		
47	47	47	общий коммунальный		13,4	13,4			
48	48	48	общий коммунальный		20,0	20,0			
49	49	49	общий коммунальный		17,8	17,4			
50	50	50	общий коммунальный		18,0	18,0			
51	51	51	общий коммунальный		27,1	27,1			
52	52	52	общий коммунальный		88,0	88,0			
53	53	53	общий коммунальный		29,7	29,7			
54	54	54	общий коммунальный		24,4	24,4			
55	55	55	общий коммунальный		11,4	11,4			
56	56	56	общий коммунальный		17,4	17,4			
57	57	57	общий коммунальный		15,4	15,4			
58	58	58	общий коммунальный		17,2	17,2			
59	59	59	общий коммунальный		24,3	24,3			
60	60	60	общий коммунальный		13,8	13,8			
61	61	61	общий коммунальный		242,1		242,1		
62	62	62	общий коммунальный		10,0		10,0		
63	63	63	общий коммунальный		10,0		10,0		
64	64	64	общий коммунальный		4,8		4,8		
65	65	65	общий коммунальный		0,0		0,0		
Итого по 3 округу					2383,0	1783,6		311,4	

Зеленоградская коммунальная и поставщики коммунальных услуг (структура по округу) - Набережные Челны
Трудовой, от. 15, лист 2

№ п/п	№ документа	№ документа	Наименование части коммунального	Коды части коммунального	Показатели			Платежи	
					общий	показатель	коэффициент		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
48	48	48	общий коммунальный		18,1	18,1		3,00	
49	49	49	общий коммунальный		18,7	18,7			
50	50	50	общий коммунальный		4,2		4,2		
51	51	51	общий коммунальный		0,4		0,4		
52	52	52	общий коммунальный		20,3	20,2			
53	53	53	общий коммунальный		20,8	20,8			
54	54	54	общий коммунальный		41,0	41,0			
55	55	55	общий коммунальный		22,7	22,1			
56	56	56	общий коммунальный		18,8	18,8			
57	57	57	общий коммунальный		38,7	38,7			
58	58	58	общий коммунальный		14,0	14,0			
59	59	59	общий коммунальный		18,5	18,5			
60	60	60	общий коммунальный		18,2	18,2			
61	61	61	общий коммунальный		23,0	23,0			
62	62	62	общий коммунальный		12,7	12,7			
63	63	63	общий коммунальный		29,2	29,2			
64	64	64	общий коммунальный		5,7		8,7		
65	65	65	общий коммунальный		21,0	21,0			
66	66	66	общий коммунальный		20,8	20,8			
67	67	67	общий коммунальный		29,0	29,0			
68	68	68	общий коммунальный		28,3	28,3			
69	69	69	общий коммунальный		120,4		120,4		
70	70	70	общий коммунальный		10,0		10,0		
71	71	71	общий коммунальный		10,0		10,0		
72	72	72	общий коммунальный		4,0		4,0		
73	73	73	общий коммунальный		4,8		4,8		
74	74	74	общий коммунальный		5,0		5,0		
Итого по округу					2346,1	1721,7		312,4	
Итого по договору					12007,2	8813,1		1428,1	

Отчет об обследовании

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
21.03.07	Иванов С.В.	<i>[Подпись]</i>	Петров И.О.	<i>[Подпись]</i>

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альва-Финанс»**

115432, г. Москва Проектируемый проезд №4062, д.6, стр.1, пом. V, ком. 24, тел. 8 (495) 269-00-50

Исх. № Т-02-120320
от 12 марта 2020 г.

ООО НКЦ «АЛЕКС-ПРАЙС»

Информационное письмо

Настоящим сообщаем, что степень недозагрузки офисных помещений, находящихся в нежилом здании по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.2, составляет 29%.

Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, наб. Академика Туполева, д.15, корп.17 сдано в аренду целиком.

Земельно-правовые отношения на земельный участок, на котором расположены нежилые здания не оформлены. Земельный участок в состав активов Фонда не входит.

ООО «УК «Альва-Финанс» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Тополь»



Кульбарисова С.Р.