



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail:mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № Н-2008211с об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 77:01:0003008:3288, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5

Заказчик: Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга»

Дата оценки: 14 октября 2020 г.

Дата составления: 23 октября 2020 г.

Москва 2020 г.

Оглавление.....	3
1 Основные факты и выводы.....	3
2 Задание на оценку.....	5
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 7	
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
6 Описание объекта оценки.....	9
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
6.2 Общее описание объекта оценки.....	10
6.3 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки 10	
6.4 Экономическое описание объекта оценки.....	11
6.5 Строительно-техническое описание объекта.....	13
6.5.1 Общее строительно-техническое описание.....	13
6.5.2 Сведения об износе и устареваниях.....	23
6.6 Анализ местоположения объекта оценки.....	29
6.6.1 Общая характеристика г. Москва.....	31
6.6.2 Характеристика Центрального административного округа Москвы.....	32
7 Анализ рынка.....	35
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	35
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки.....	42
7.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москва.....	43
7.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 50	
7.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	59
7.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.....	59
8 описание процесса оценки.....	60
8.1 Этапы проведения оценки.....	60
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	60
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.....	61
8.3 Подходы к оценке.....	62
8.4 Определение рыночной стоимости.....	64
8.4.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	64
8.4.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	79
9 Заключение о рыночной стоимости.....	102
9.1 Согласование результатов оценки.....	102
9.2 Заключение о рыночной стоимости.....	109
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	110
1. Нормативные документы.....	110
2. Справочная литература.....	110
3. Методическая литература.....	110
Приложения.....	112
Приложение №1.....	113
Используемая терминология.....	113
Приложение №2.....	115
Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки.....	115
Приложение №3.....	120
Копии информационно-аналитического материала.....	120
Приложение №4.....	128
Копии документов строительно-технического и юридического характера.....	128

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

- ✓ Наименование объекта оценки:
- Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по 6, А, б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5;
- ✓ Основание для проведения оценки: Договор на оценку №Н-2008211с от 12 октября 2020 г.
- ✓ Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.
- ✓ Предполагаемое использование результатов оценки: для заключения договора купли-продажи.
- ✓ Собственник объектов оценки: Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга».
- ✓ Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: право собственности, обременения: зарегистрированы, объект оценки является объектом культурного наследия (77:01:0003008:3288-77/051/2020-1 от 03.08.2020 г.).
- ✓ Дата оценки: 14 октября 2020 г.
- ✓ Дата составления отчета: 23 октября 2020 г.
- ✓ Срок проведения оценки: с 12 октября 2020 г. по 23 октября 2020 г.

Табл. 1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Удельный вес подхода	0,501	-	0,499	
Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по 6, А, б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5	34 973 311	Не применялся	31 834 795	33 407 192

Табл. 2 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость без НДС (20%), руб.
Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по 6, А, б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5	33 407 192	27 839 327

- ✓ Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

Оценщик
Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков». Номер по реестру №00486
от 29 октября 2014 г.
Плешкин А.М.



23 октября 2020 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по 6, А, б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Существующие ограничения (обременения) права – объект оценки является объектом культурного наследия (77:01:0003008:3288-77/051/2020-1 от 03.08.2020 г.)
Собственник объекта	Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга»
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для заключения договора купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр был произведен помощником Оценщика Кудряшовым Константином «14» октября 2020 г. Основания, объективно препятствующие проведению, отсутствуют
Дата оценки	14 октября 2020 г.
Дата составления отчета	23 октября 2020 г.
Дата (период) проведения оценки	С 12 октября 2020 г. по 23 октября 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Срок экспозиции объекта оценки для определения рыночной стоимости	7 месяцев

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Организационно-правовая форма – Акционерное общество Полное наименование: Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга» Юридический адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 9 ОГРН 1167746458648</p>
Сведения об оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:– Член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков. Номер по реестру №00486 от 29 октября 2014 г., свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г.; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: оценка недвижимости №003994-1 от 28 февраля 2018 г., оценка движимого имущества №70 от 07 июня 2018 г. Электронная почта: ACE@cier.ru; Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис: №0991R/776/90646/18-01. Страховое акционерное общество «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 26 ноября 2019 г. по 31 декабря 2020 г. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Дата выдачи: 26.11.2019 г.</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим оценщик Плешкин Андрей Михайлович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Плешкин Андрей Михайлович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Плешкин Андрей Михайлович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Отчет об оценке не может быть использован для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.
- В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
- В ходе расчетов перевод евро показателей в рубли РФ и наоборот будет осуществляться по курсу ЦБ РФ на дату оценки.
- Оценщик определяет рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости объекта оценки.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2018 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2018 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 «Оценка рыночной стоимости»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования была осмотрена прилегающая зона (окружение). В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.

Оценщик принял решение провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Табл. 3 Перечень использованных при проведении оценки данных

- ✓ данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Вид документации/Наименование документа
Юридическая документация
Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Техническая документация
Технические паспорта помещений (копии)
Экономическая документация
Не предоставлена

- ✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.

6.2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является: помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по 6, А, б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5.

На дату проведения оценки Объект не используется.

В период проведения осмотра, была проведена инспекция Объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений.

См. фото далее.

6.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком была предоставлена право подтверждающая документация Выписка из ЕГРН. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объекта оценки на основании выше указанных документов.

Описание юридического статуса объекта представлено в Табл. 4 ниже.

Табл. 4 Юридическое описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по 6, А, б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5
Вид права	Право собственности
Форма собственности	Частная
Собственник объекта оценки	Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга»
Право подтверждающий документ	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Объект оценки является объектом культурного наследия (77:01:0003008:3288-77/051/2020-1 от 03.08.2020 г.)
Назначение	Офисные помещения с незначительной частью вспомогательных помещений
Текущее использование	На дату оценки объект не используется

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Имущественные права

В настоящем отчете оценивается право собственности на объекты недвижимого имущества. Собственником оцениваемого имущества является Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга».

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

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.

В соответствии с предоставленной документацией на недвижимое имущество, присутствует ограничений (обременений) прав. Объект оценки является объектом культурного наследия (77:01:0003008:3288-77/051/2020-1 от 03.08.2020 г.).

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Оценка проведена с учетом ограничений (обременений) прав - объект культурного наследия.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика.

6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки (Справка представлена ниже).

Согласно п.8 ФСО № 3 балансовая стоимость объекта оценки указывается в отчете об оценке при наличии подобных сведений, однако, это не отражается на процессе оценки и величине рыночной стоимости объекта оценки.

Экономическое описание составлено в части балансовой и кадастровой стоимости.

Табл. 5 Балансовая стоимость объекта оценки

Наименование объекта оценки	Остаточная стоимость, руб.
Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по 6, А, б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5	0

Источник информации: данные представленные Заказчиком

СПРАВКА

Представлено данные по объекту недвижимости «ПОМЕЩЕНИЕ В ЗДАНИИ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО КОРПУСА (КОРПУС №9)»

Инд. № 09092131 от 31.07.2020 г.:

Первоначальная стоимость: 22 052,71 руб.

Остаточная стоимость 0,00 руб.

Дата постановки на бухгалтерский учет: 01.01.1917 г.

Главный бухгалтер



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИННЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте

Государственные услуги | Сервисы | Помощь и поддержка | Личный кабинет

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:01:0003008:3288
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	17.02.2014
Этаж:	0 (Подвал), 1, 1 (Антресоль)
Площадь ОКСа:	318,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	8888989,31
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г.Москва, ул.Новая Басманная, д.20, строен.5
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещение
Дата обновления информации:	16.08.2020
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	77-77-12/046/2011-401
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77/012-77/012/009/2016-1009/3 от 17.06.2016 (Собственность)	№ 77:01:0003008:3288-77/051/2020-1 от 03.08.2020 (Объект культурного наследия)

Рис. 1 Справочная информация по объектам недвижимости согласно данным сайта <https://rosreestr.ru/>

6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- ✓ Данных, предоставленных Заказчиком.
- ✓ Данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является:

- Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по 6, А, б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5.

На дату проведения оценки Объект не используется. С точки зрения предполагаемого использования, объект оценки может быть использован после проведения ремонтных работ под размещение офисных помещений с незначительной частью вспомогательных помещений. Помещения требуют ремонта, в целом техническое состояние здания плохое.

Сводное строительное описание Объекта приведено ниже.

6.5.1 Общее строительное-техническое описание

Объект оценки представляет собой встроенные помещения административного здания (79% от общей площади здания). Функциональное назначение помещений – офисное.

Первая линия Новой Басманной улицы. Непосредственный доступ к Садовому кольцу. Удобный транспортный доступ по улице Новая Басманная.

Подробное строительное-техническое описание здания, в котором расположен объект оценки, представлено ниже в таблице.

Табл. 6 Строительно-техническое описание здания

Описание здания, в котором расположены объекты оценки	
Тип здания	Офисное
Фундамент	Бутовые, ленточные с кирпичным цоколем
Материал стен	Кирпичные, деревянные
Перегородки	Кирпичные, деревянные
Перекрытия	деревянные
Крыша	кровельное железо
Полы	Плитка, паркетная доска, линолеум
Оконные проемы	деревянные
Дверные блоки	деревянные
Лифты	нет
Этажность здания	1/1
Общая площадь здания, кв. м.	406,40
Год постройки здания	1917
Год последней реконструкции здания	нет сведений
Электричество	Присутствует, 220 В
Водоснабжение	От центральных коммуникаций
Отопление	От ТЭЦ
Система вентиляции	Принудительная
Система кондиционирования	Присутствует
Система пожаротушения	нет сведений
Охрана	нет, свободный доступ

Источник информации: Технический паспорт здания

Основными преимуществами здания, в котором расположен объект оценки, являются: удобная транспортная доступность, центр деловой активности города. Объект расположен в Центральном административном округе Москвы, район Басманный, в 12 минутах пешеходной доступности от станции метро "Красные ворота".

Строительно-техническое описание объекта оценки представлено ниже в таблице.

Табл. 7 Строительно-техническое описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по 6, А, Б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5
Функциональное назначение	Помещения офисного назначения, ПСН
Тип планировки помещения	Кабинетно-коридорная
Тип отделки	Стандартная отделка
Отделка	штукатурка, побелка, покраска, обои
Состояние отделки	Неудовлетворительное, требуется проведение ремонтных работ
Дверные проемы	Филенчатые
Оконные проемы	Оконные стеклопакеты
Описание отделки помещений объекта	Стены - штукатурка, окраска. Пол – плитка, доска.
Отдельный вход	Присутствует

Источник информации: Технический паспорт здания

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

Материалы фотофиксации здания, в котором расположен объект оценки, а также внутренней отделки помещений и ее состояния представлены ниже.

Фотографии объектов недвижимости



















Источник: данные визуального осмотра

Внутренняя отделка помещений по состоянию на дату осмотра объекта простая с применением стандартных отделочных материалов. Состояние внутренней отделки помещения – неудовлетворительное, требуется проведение ремонтных работ.

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта было составлено на основании результатов визуального осмотра, а также документов. Проведенное строительно-техническое описание объекта оценки позволило сделать следующие заключения:

-на момент определения рыночной стоимости данные помещения не используются. Согласно объемно-планировочным решениям, объекты могут быть использованы в качестве помещений под размещение офисных объектов;

-здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. На момент проведения оценки все коммуникации требуют проведения ремонта.

Состояние внутренней отделки помещения – неудовлетворительное.

6.5.2 Сведения об износе и устареваниях

Устаревание (obsolescence) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right) \quad (1),$$

AD	–	накопленный износ, %;
D	–	физический износ, %;
FO	–	функциональное устаревание, %;
EO	–	Экономическое (внешнее) устаревание, %.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым

считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Экономическое (внешнее) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

Расчет величины физического износа объектов оценки

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- ✓ Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- ✓ Метод хронологического возраста;
- ✓ Метод эффективного возраста;
- ✓ Экспертный метод;
- ✓ Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$\text{Ифиз} = \frac{B_x}{B_{сс}} \times 100\%,$$

где:

V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$\text{Ифиз} = \frac{V_x}{V_{сс}} \times 100\% = \frac{(V_{сс} - V_{ост})}{V_{сс}} \times 100\% = \left(1 - \frac{V_{ост}}{V_{сс}}\right) \times 100\%,$$

где

V_x – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;

$V_{ост}$ – остающийся срок экономической жизни;

$V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).



Рис. 2 Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}}$$

где D - физический износ, ден. ед.;

CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении эффективного возраста ($T_{ЭВ}$) и срока экономической жизни ($T_{ЭЖ}$).

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i,$$

где D - физический износ здания, %;

Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;

l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;

n - число конструкций, элементов или систем в здании.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

Исправимый физический износ (отложенный ремонт);

Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменятся в процессе эксплуатации здания);

Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

Обоснование выбора метода

С целью учета фактического состояния каждого из конструктивных элементов, Оценщик счел целесообразным применить экспертный метод.

Оценщик счел целесообразным принять величину физического износа в соответствии с Приказом Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов». Износ объектов определен в размере значений для удовлетворительного состояния:

Табл. 8 Оценка технического состояния объектов

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического 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
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 проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные 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: Приказом Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов»

Таким образом, согласно таблице, представленной выше, износ для объектов оценки принят на уровне среднего значения $\approx 60\%$.

Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- ✓ надежность зданий и сооружений - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- ✓ комфортность (гигиеничность) среды, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- ✓ функциональная комфортность, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- ✓ эстетичность зданий (сооружений) - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. ниже представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Рис. 3 Основные виды функционального устаревания

Объект оценки в целом соответствует объемно-планировочным и конструктивным решениям, применяемым в строительстве особняков. Функционально Объект ограничен только своим техническим состоянием. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне 0%.

Расчет величины экономического (внешнего) устаревания объекта оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- ✓ метод капитализации потерь в арендной плате;
- ✓ метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ✓ метод парных продаж;
- ✓ метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- ✓ сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- ✓ методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n,$$

где	EO –	экономическое устаревание;
	K –	уровень операционной загрузки;
	n –	коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недогрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- ✓ до изменения внешних условий;

- ✓ после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

Так как местоположение объекта оценки характеризует его как ликвидный, и отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

Расчет потери стоимости объектов оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета представлены в Табл. 9 ниже.

Табл. 9 Потери стоимости вследствие физического, функционального и внешнего устаревания

Наименование объекта	Физический износ, D	Функциональное устаревание, FO	Внешнее устаревание, EO	Накопленный износ, AD
Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 418,3 кв. м, этаж: 5, кад. № 77:09:0005013:10277, расположенные по адресу: г. Москва, шоссе Хорошевское, д. 32А	60%	0%	0%	60%
Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 515,8 кв. м, этаж: 5, кад. № 77:09:0005013:10278, расположенные по адресу: г. Москва, шоссе Хорошевское, д. 32А	60%	0%	0%	60%
Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 128,9 кв. м, этаж: 4, кад. № 77:09:0005013:10276, расположенные по адресу: г. Москва, шоссе Хорошевское, д. 32А	60%	0%	0%	60%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта было составлено на основании результатов визуального осмотра, а также документов. Проведенное строительно-техническое описание объекта оценки позволило сделать следующие заключения:

-на момент определения рыночной стоимости данные помещения не используются. Согласно объемно-планировочным решениям, после проведения ремонтных работ, объекты могут быть использованы в качестве помещений под размещение офисных объектов;

-здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

- на момент определения рыночной стоимости все инженерные коммуникации находятся в нерабочем состоянии.

-в соответствии с расчетами, проведенными Оценщиком, по состоянию на дату оценки физический износ здания, в котором расположен объект оценки, в среднем составляет 60%, то есть техническое состояние Объектов может быть охарактеризовано как плохое.

6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5.

Объект оценки находится в пешей доступности от остановок общественного транспорта, в 12 минут пешком от станции метрополитена "Красные ворота".

Район расположения объекта характеризуется наличием объектов торгово-офисного назначения, а также жилых объектов.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта оценки.

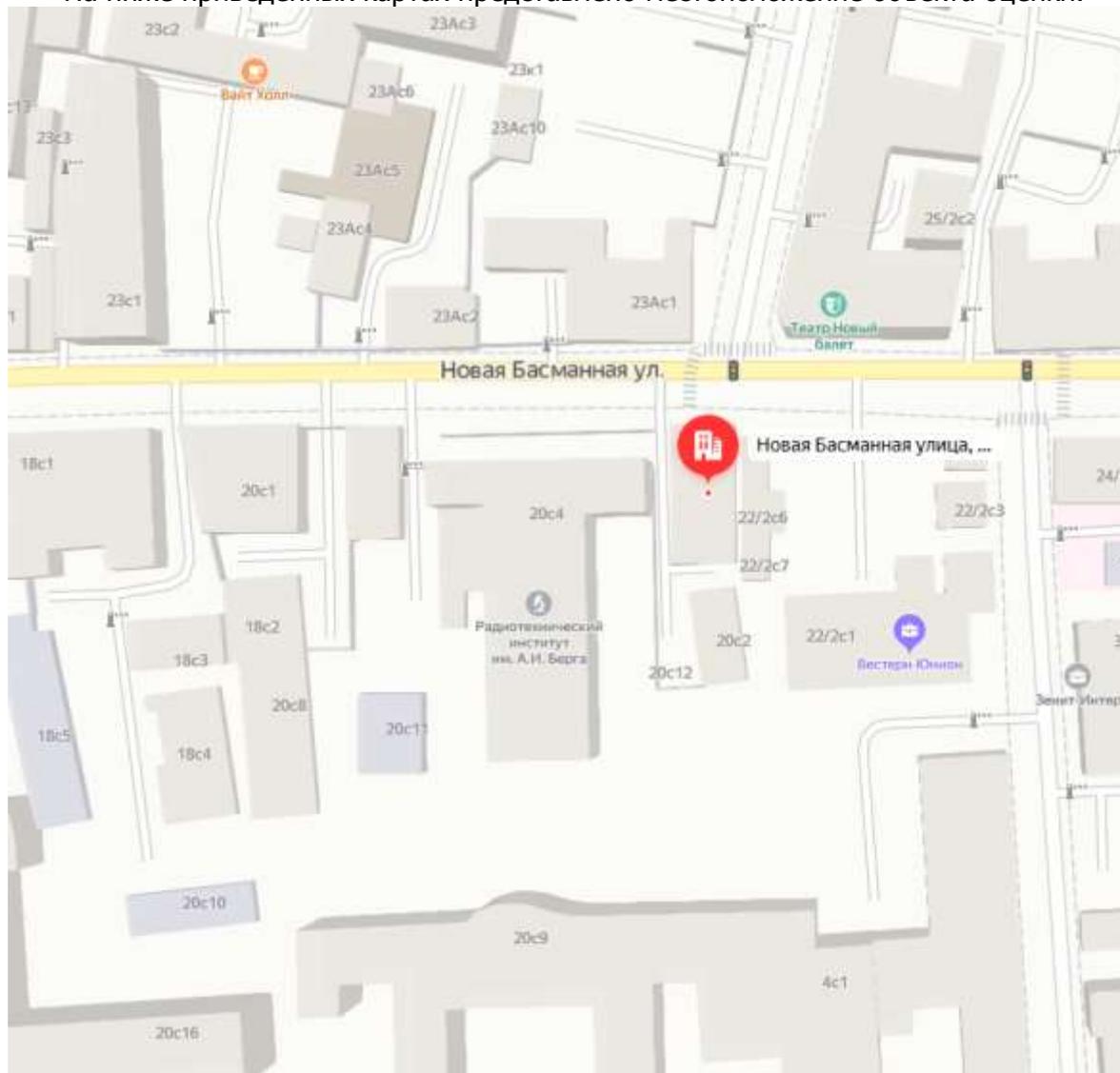


Рис. 4 Локальное расположение объекта оценки

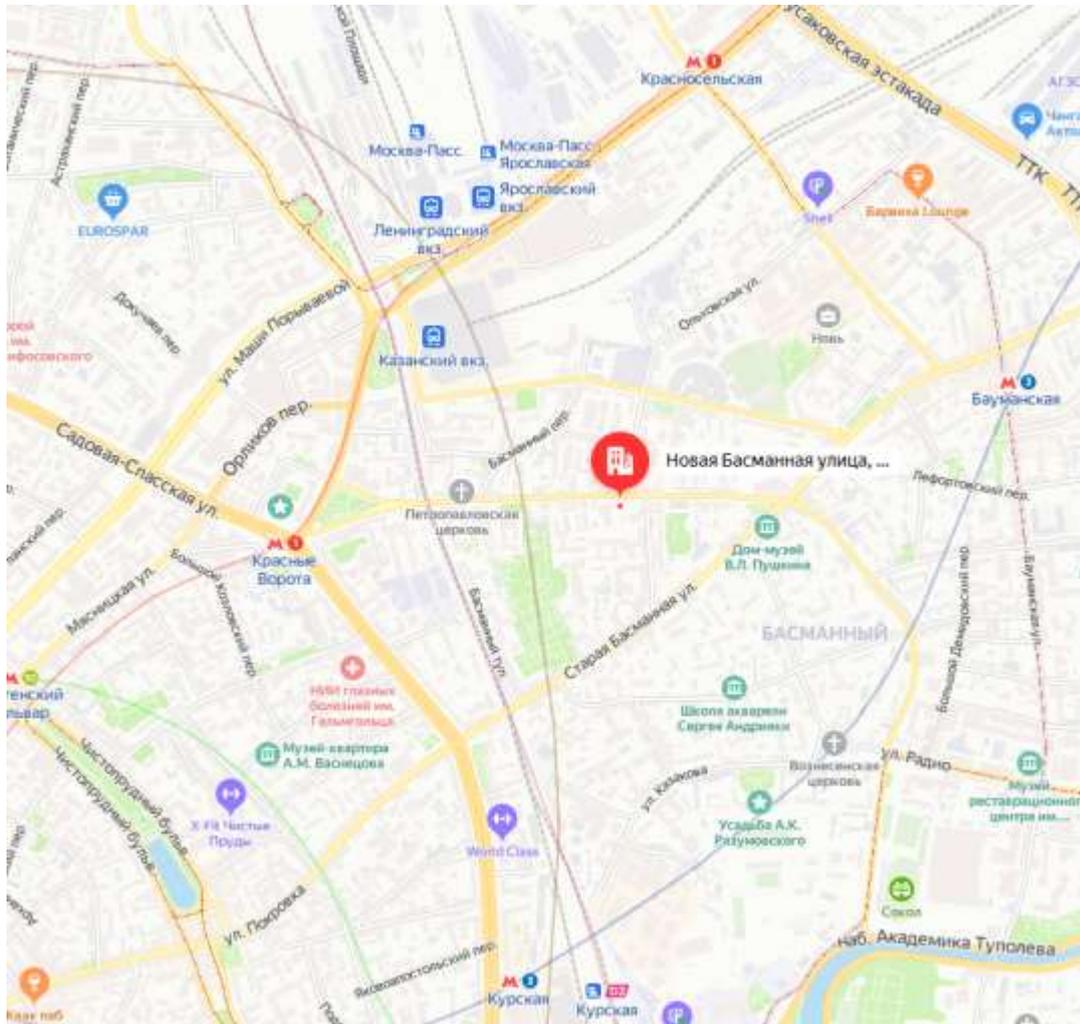


Рис. 5 Расположение объекта относительно транспортных магистралей

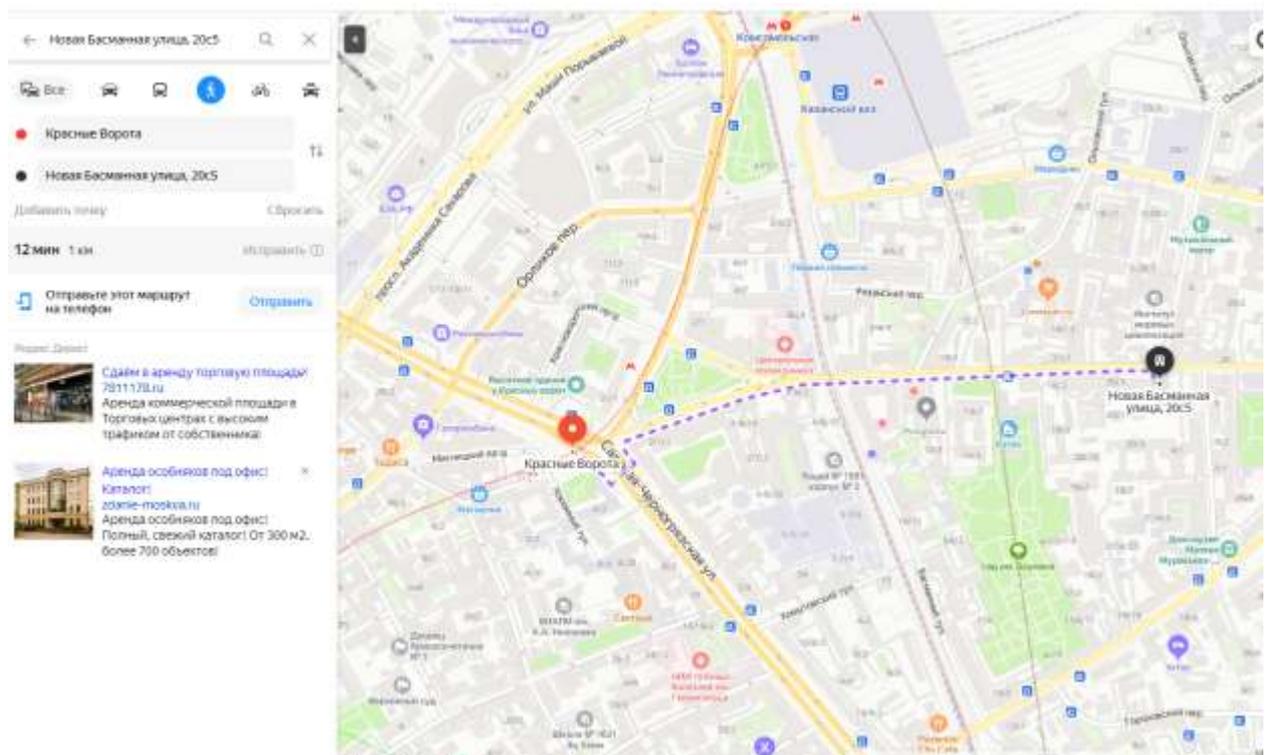


Рис. 6 Расположение объекта относительно станции метрополитена

6.6.1 Общая характеристика г. Москва

Общие сведения



Рис. 7 Карта Москвы

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

Москва расположена в удобном часовом поясе между европейскими и азиатскими торговыми площадками. Время в полете до мировых финансовых центров не превышает 10,5 часов, до европейских финансовых центров (Лондон, Цюрих, Франкфурт-на-Майне) можно долететь менее чем за 4 часа.

Москва имеет выгодное географическое расположение на пересечении международных транспортных коридоров «Север – Юг» и «Запад – Восток». Время в пути по автомобильным дорогам общего пользования до морских портов Балтийского и Черного морей, региональных центров Европейской части России и Поволжья, а также городов Белоруссии и Украины не превышает 20 часов.

Население Москвы насчитывает более 12 млн человек, с учетом московской агломерации – более 16 млн или 11% населения России (15 место в мире по численности населения городских агломераций).

По объему потребительских расходов (217 млрд долл. США в 2014 году) Москва занимала 3 место среди городов Европы и 14 место в мире.

Москва отличается высокой плотностью присутствия глобальных компаний, средств информации, дипломатических и торговых представительств. Более 60% крупнейших международных компаний имеют представительства в Москве. По данному показателю Москва входит в десятку глобальных бизнес-хабов, опережая Дубай, Париж и Нью-Йорк.

В Москве находятся головные офисы 5 крупнейших компаний из списка Fortune Global 500, по данному показателю Москва сопоставима с Шанхаем, Гонконгом, Франкфуртом-на-Майне.

В Москве располагается крупнейшая в Восточной Европе фондовая биржа. «Московская биржа» входит в двадцатку ведущих мировых площадок по объему торгов ценными бумагами, суммарной капитализации торгуемых акций и в десятку крупнейших бирж производных финансовых инструментов.

В Москве насчитывается более 1 млн юридических лиц, порядка 230 тыс. индивидуальных предпринимателей, суммарно - около 16% от общего числа зарегистрированных в России компаний. За последние пять лет число предприятий и организаций, работающих в Москве, выросло на 20%.

В Москве сосредоточено более половины действующих кредитных организаций России. На долю банков, головная организация которых осуществляет деятельность в Москве, приходится около 80% банковских активов России.

Численность экономически активного населения Москвы составляет более 7 млн человек. Этот показатель с каждым годом растет. В том числе Москва привлекает наиболее конкурентоспособных и квалифицированных работников из других регионов России и СНГ.

В структуре занятости около половины работающего населения Москвы сосредоточено в сфере оптовой и розничной торговли (24,9% от общего количества занятых), а также сфере предоставления деловых и финансовых услуг, включая научно-исследовательские разработки и ИТ-услуги (24,4%).

Москва – город с низким уровнем безработицы – 1,5%, что меньше чем в большинстве других мегаполисов мира.

В Москве насчитывается более 25 тысяч объектов розничной торговли, в том числе более 1 тысячи гипермаркетов и супермаркетов, более 4 тысяч мини-маркетов и магазинов товаров повседневного спроса

Обеспеченность торговыми площадями в Москве составляет 780 кв. м в расчете на 1 тысячу жителей (в том числе в гипермаркетах и супермаркетах – 340 кв. м на 1 тысячу жителей).

Цены на продовольственные товары в Москве ниже, чем во многих крупных городах мира. Продукты питания в Москве обойдутся примерно на 35-40% дешевле, чем в Париже, Лондоне или Нью-Йорке.

Городской транспорт Москвы перевозит около 15 млн пассажиров в сутки (5,5 млрд пассажиров в год). В Москве насчитывается более 1300 маршрутов наземного городского транспорта (в том числе 8 ночных маршрутов), 12 линий метрополитена (327,5 км линий, 196 станций), более 53 тысяч городских такси. Москву и города-спутники связывают 11 направлений пригородного железнодорожного транспорта.

Московское метро – основная транспортная пассажирская артерия города (56% общего объема пассажирских перевозок). По протяженности линий и пассажиропотоку Московский метрополитен занимает одно из лидирующих мест в мире. В 2015 – 2017 годах на развитие метрополитена из городского бюджета в рамках адресной инвестиционной программы города Москвы выделено 466 млрд руб (8,1 млрд долл. США), в Москве будет построено 34 новых станции и 70 км линий.

Низкая по сравнению с крупнейшими мегаполисами мира стоимость проезда в общественном транспорте – значимое преимущество Москвы. Стоимость услуг общественного транспорта в Москве в зависимости от тарифа и лимита поездок варьируется от 14 до 60 рублей за одну поездку, что существенно ниже, чем в Нью-Йорке, Париже или Лондоне.

Источник информации:

<http://investmoscow.ru/investment/economic-indicators/investment-in-moscow-is-profitable/the-attractiveness-of-the-market/>

6.6.2 Характеристика Центрального административного округа Москвы

Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центре Москвы и включает в себя 10 районов.

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена

Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организуются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.



Рис. 8 Районы Центрального административного округа Москвы

Источник: <http://street-moscow.ru/czentralnyj-okrug.html>

ЦАО – округ деловых людей. Статус центрального округа обязывает ЦАО быть передовым по всем направлениям. Он занимает первое место среди округов столицы по насыщенности различными учреждениями и организациями. По статистике на тысячу человек, живущих в ЦАО, приходится более ста организаций.

В ЦАО Москвы сосредоточены транспортные коммуникации города. В первую очередь, это, конечно же, вокзалы. На территории Центрального округа находится 6 из 9 железнодорожных вокзалов столицы (Ленинградский, Казанский, Павелецкий, Курский, Белорусский и Ярославский). Здесь находятся почти все станции Кольцевой линии метро, всего их 68. Есть и огромное количество гаражей и паркингов. Обеспеченность здешних владельцев недвижимости местами для парковки - 53%, а это больше, чем в среднем по Москве. Основные улицы – Садовое и Бульварное кольцо, Арбат и Новый Арбат, Охотный ряд, Большая Дмитровка, Кремлевская набережная, Петровка. Здесь же находится сердце города – Красная площадь.

На территории Центрального административного округа находится 45% московских учреждений культуры, а это почти 1500 государственных, общественных и частных организаций; Московский Кремль и Новодевичий монастырь, занесенные в список мирового архитектурного наследия ЮНЕСКО; театры и музеи. Такое обилие культурных ценностей объясняется в первую очередь тем, что округ своими границами практически повторяет исторический центр столицы. Кроме того, скучать владельцам недвижимости этого района не дадут торговые предприятия, галереи и бутики, большое количество

ресторанов и кафе. Что касается учебных учреждений, в ЦАО их более 350, в том числе около трети московских ВУЗов, 127 средних школ и 160 детских садов.

Стоимость квадратного метра жилья в ЦАО Москвы – самая высокая в столице. Она на 40-50% выше среднемосковских цен на квартиры в Москве. Самые дорогие квартиры сосредоточены в «Золотой миле» – на небольшом пятачке в тихих переулках районе Остоженки. Цены на недвижимость класса DeLuxe здесь начинаются от \$25 тысяч за квадратный метр. Купить квартиру в ЖК «Остоженка Park Palace», ЖК «Золотая миля» и других, расположенных в границах бульварного кольца, по карману только очень состоятельным гражданам.

Покупателей недвижимости, заботящихся об экологии, должен порадовать тот факт, что в ЦАО активно идет процесс переноса промышленных предприятий за черту города. В результате освобождаются объекты недвижимости, являющиеся по большей части историческими памятниками. После реставрации такие здания становятся деловыми или культурными центрами. Например, на Красной Пресне в здании «Трехгорной мануфактуры» сейчас располагается административный центр, а что касается фабрики «Красный октябрь» - в этом объекте недвижимости располагается Музей истории шоколада и какао.

Про Центральный административный округ иногда говорят «город в городе». Он действительно сильно отличается от других округов Москвы. В первую очередь, это место сосредоточения политической, общественной и культурной жизни страны. Это постоянное развитие: несмотря на достаточно высокую плотность застройки, в ЦАО постоянно появляются новые дома и жилые комплексы. Это и «визитная карточка» округа – памятники истории и архитектуры. Возможно, этим и объясняется всегда высокий спрос на недвижимость. Ведь купить квартиру в самом сердце Москвы означает получить уникальный шанс на новую, особенную жизнь.

Источник: <http://street-moscow.ru/czentralnyj-okrug.html>

На основании проведенного анализа местоположения объекта Оценщик сделал выводы. Информация по данным выводам представлена в Табл. 1010 ниже.

Табл. 10 Анализ местоположения объекта оценки

Местонахождение объекта оценки:	
Адрес расположения	г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5
Плотность застройки	Высокая, более 60%
Удаленность от остановок общественного транспорта	Пешеходная доступность
Тип застройки окружения	Окружение местоположения объекта оценки – объекты жилого и торгово-офисного назначения
Характеристика доступности	Транспортная доступность оценивается как хорошая. Доступ к объекту на автомобиле осуществляется по Хорошевскому шоссе. Интенсивность движения средняя. Состояние окружающей среды
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	средняя
Благоустройство территории	
озеленение	Деревья и газоны (незначительно)
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
автостоянка	Имеется, наземная
Удаленность от центров жизнеобеспечения	
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов инфраструктуры
Главные автомагистрали:	Новая Басманная, СК

анализ, проведенный Оценщиком ООО «ЦНЭС»

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать заключение о высокой привлекательности оцениваемой недвижимости, что обусловлено следующими факторами:

- местоположение Объекта оценки коммерчески привлекательно;
- объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр.

5;

- объект имеет хорошую транспортную и пешеходную доступность.

7 АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

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

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- ✓ анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- ✓ определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- ✓ анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- ✓ анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- ✓ основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Макроэкономика

Согласно прогнозам Всемирного банка, рост экономики России в 2019 году составит 1%, однако дальнейшее смягчение денежно-кредитной политики может выправить ситуацию в 2020 году.

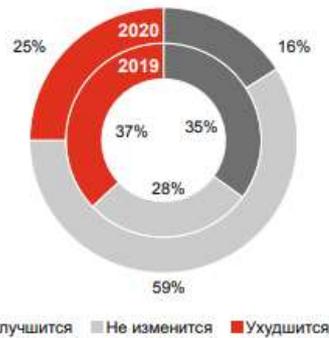
По состоянию на 2019 год респонденты опроса отмечают общую рецессию экономики, однако мнения о характере условий развития бизнеса разделились: равное количество опрошенных отметило улучшение ситуации (35% респондентов) и ухудшение (37% респондентов). Основными причинами улучшения были названы снижение ставок финансирования, а среди причин ухудшения ситуации – ввод эскроу-счетов (для девелоперов жилой недвижимости), негативный эффект от повышения НДС и ухудшение инвестиционного климата. При этом более половины респондентов (59% респондентов) уверены в сохранении трендов развития экономики 2019 года в 2020 году.

Эксперты рынка связывают замедление экономики с ростом долговой нагрузки на население, демографическим давлением и пониженным внутренним потребительским спросом.

По прогнозу Центрального Банка рост по итогам 2019 года может составить 0,8 – 1,3%. При этом отмечается, что рост российской экономики во втором полугодии

2019 года останется пониженным относительно потенциала, однако в начале 2020 года произойдет ускорение.

Прогноз изменения макроэкономики в 2020 г. и мнение о ситуации в 2019 г.

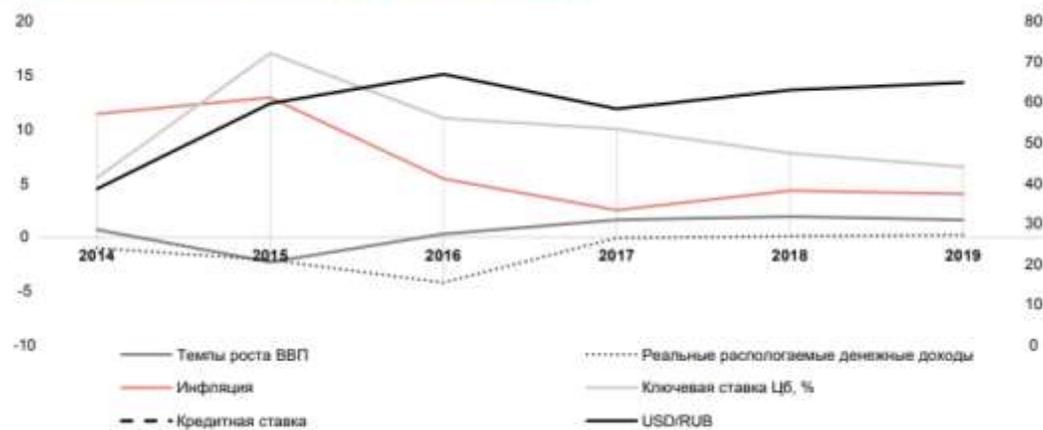


Источник: опрос PwC Новые тенденции на рынке недвижимости 2020

59% опрошенных считают, что макроэкономическая ситуация в 2020 году не изменится и продолжит тренды 2019 года

Рис. 9 Прогноз изменения макроэкономики в 2020 г. и мнение о ситуации в 2019 г.

Основные макроэкономические показатели и их динамика за 2014-2019 гг.



Источник: анализ PwC по данным Министерства экономического развития

Рис. 10 Основные макроэкономические показатели и их динамика за 2014-2019 гг

Среди основных рисков, которые опрошенные считают наиболее важными для их деятельности, лидирует сокращение реальных доходов населения (66% респондентов), чрезмерное регулирование (45% респондентов) и изменение условий финансирования (30% респондентов). Вопреки ожиданиям, опрошенные не считают нестабильность экономики серьезным препятствием для развития их бизнеса.

Опасения снижения реальных доходов населения имеет под собой ряд весомых оснований – падение показателя продолжается с 2014 года, а по результатам анализа первого полугодия 2019 года снижение в годовом выражении составило 1,3% (Росстат), причем показатель реальной заработной платы вырос менее чем на 2%, что меньше темпов роста инфляции. Среди причин сокращения реальных доходов Росстат отмечает рост процентных платежей по кредиту и потребительских цен. Также возможными причинами могут быть снижение спроса на рабочую силу и общее замедление темпов роста экономики.

Риски, которые могут оказать наибольшее влияние в 2020 г.

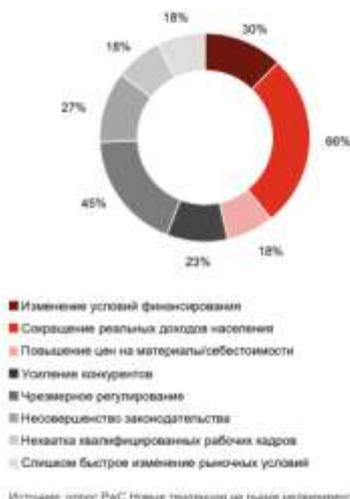


Рис. 11 Риски, которые могут оказать наибольшее влияние в 2020 г.

По состоянию на третий квартал Росстат зафиксировал резкий рост реальных доходов на 3%, несмотря на отсутствие явных предпосылок и драйверов. Тем не менее, согласно мнению экспертов рынка, выход на тренд со знаком плюс в 2020 году маловероятен – пока не ускорится рост экономики.

Рост розничного товарооборота и динамика инфляции, %

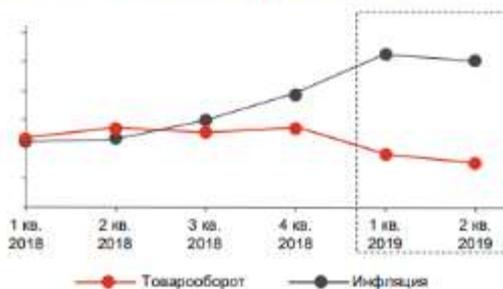


Рис. 12 Рост розничного товарооборота и динамика инфляции, %

Динамика показателей

Согласно проведенному опросу 70% респондентов считают, что в 2020 году ключевая ставка снизится еще. 23% опрошенных не уверены в снижении ставки, либо допускают ее повторное снижение в 2019 году и сохранение нового уровня в течение 2020 года**¹. В свете снижения ставки 25 октября 2019 года сразу на 50 б.п. (подобное серьезное снижение в прошлый раз происходило в декабре 2017 года) следует считать, что ожидания респондентов сбылись. Кроме того, Центральный Банк не исключил возможное дальнейшее снижение.

Сразу вслед за снижением ключевой ставки многие банки начали понижение ипотечных ставок и ставок по потребительским кредитам.

На данный момент это минимальное значение ключевой ставки с 2014 года, когда ее размер составлял 5,5%. При этом некоторые банки прогнозируют ее повторное снижение еще на 50 б.п. до 6% в декабре текущего года, а также отмечают предпосылки для дальнейшего снижения ипотечных ставок.

¹ Опрос респондентов проводился в сентябре – ноябре 2019 г. Снижение ставки ЦБ РФ произошло после проведения большей части опроса РвС, 25.10.2019 г.

Если ключевая ставка продолжит свое снижение, то будет выполнена одна из целей национального проекта «Жилье и городская среда» – достижение уровня ипотечных ставок в 8,7%.

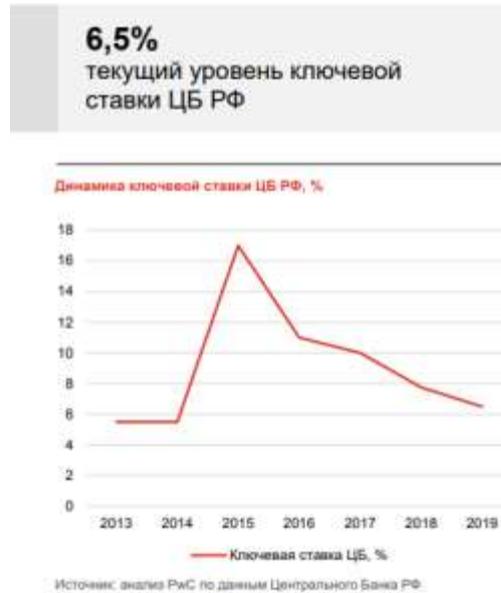


Рис. 13 Динамика ключевой ставки ЦБ РФ, %

58% опрошенных уверены, что уровень номинальной инфляции в 2020 году не изменится. Тем не менее, согласно данным Росстата уровень годовой инфляции демонстрирует активное снижение – в сентябре ее уровень составил 4%, а месяцем ранее, в августе, инфляция была на уровне 4,3%. Данное снижение повлияло в том числе на снижение в октябре ключевой ставки. Среди причин столь активного понижения инфляции – стабилизация рубля и отсутствие новых санкций.

В условиях продолжения смягчения денежно-кредитной политики ЦБ РФ снижение процентных ставок может продолжиться.



Рис. 14 Динамика реальных располагаемых доходов населения, %

Инвестиции

Инвестиции в российский рынок недвижимости в 2019 остаются на прежнем уровне, прогнозы на 2020 положительные.

Инвестиционная привлекательность российского рынка продолжает сохранять зависимость от внешнеэкономической и политической ситуации, однако ситуация начинает смягчаться: по состоянию на конец первого полугодия 2019 г. общий объем инвестиций в рынок составил 818 млн долл. США (данные RCA), что на 24% больше аналогичного показателя предыдущего года.

Тем не менее, по результатам европейского исследования PwC Emerging Trends 2020 Europe Москва опустилась на 1 строчку в рейтинге инвестиционно-привлекательных городов, пропустив вперед Стамбул и заняв 31 место. Среди причин – холодный инвестиционный климат вследствие санкций и политической нестабильности, а также нестабильность российского рубля: в России могут состояться интересные сделки, однако их закрытие остается проблематичным из-за повышенного валютного риска, предотвращение которого может быть слишком затратным для инвестора.

Согласно опросу респондентов, наибольшую активность в России среди иностранных инвесторов сегодня демонстрирует Азия (50% голосов) и Ближний восток (25%). Также респонденты отмечают некоторую активность со стороны глобальных инвесторов и со стороны стран СНГ. 65% респондентов уверены, что в 2020 году количество зарубежных инвесторов останется прежним.

При этом сами российские игроки рынка не смотрят активно на рынок зарубежной недвижимости – лишь 12% считают зарубежные рынки альтернативным инструментом инвестирования, большинство предпочитает сохранять свою деятельность на отечественном рынке. Среди возможных причин – адекватное восприятие российских реалий и умение подстраиваться под быстро меняющиеся условия российской экономики.

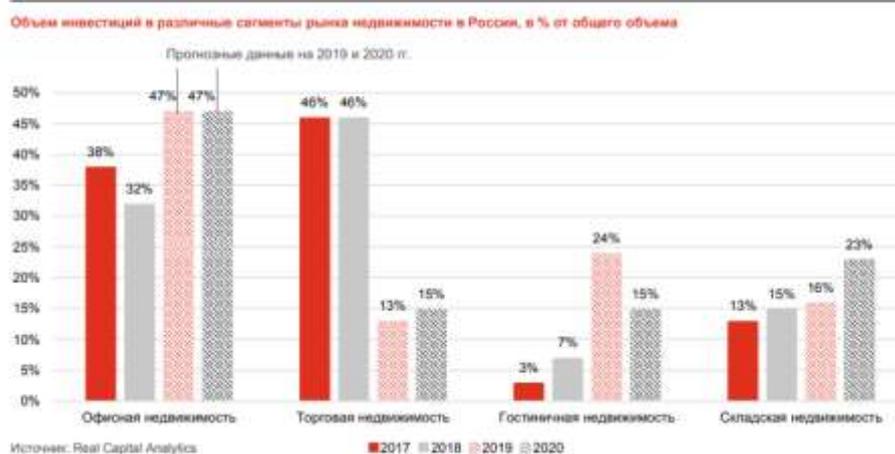


Рис. 15 Объем инвестиций в различные сегменты рынка недвижимости в России, в % от общего объема

В 2019 году можно отметить интересную тенденцию роста инвестиций в сегмент гостиничной недвижимости и снижение инвестиционного интереса к торговым объектам: если в 2018 году на долю гостиничного сегмента пришлось 5% от общего объема инвестиций, то по состоянию на конец первого полугодия 2019 года эта доля составила уже 24%.

В торговой недвижимости аналогичные показатели наоборот снизились с 37% до 13%.

Приоритетными направлениями, тем не менее, остаются жилой, офисный и складской сегменты, причем офисный сегмент лидирует в общем объеме инвестиций несколько лет подряд.

Согласно проведенному опросу подавляющее большинство респондентов не планируют ни выходить на рынки иных сегментов, ни менять свой профиль деятельности – каждый чувствует себя достаточно комфортно в своей нише. Тем не менее, 12% высказались, что они собираются выйти на рынок жилой недвижимости, а наиболее коммерчески интересным классом для девелопмента назвали комфорт класс (495 респондентов). Также респонденты отметили, что рынок жилой недвижимости является одним из наиболее сложных для участия из-за высоких барьеров входа на него по причине сложностей с финансированием.

Респонденты отметили, что в основном не планируют выходить на рынки иных сегментов, кроме разовых, инвестиционно привлекательных проектов, не относящихся к основному сегменту.

Большая часть респондентов выбрала основным направлением деятельности в 2020 году запуск новых девелоперских проектов (20%).

Меньше всего игроки рынка оказались заинтересованы в сделках слияния и поглощения и выходе на IPO (менее 1% на каждый вариант). Также практически никто из респондентов не собирается уходить с российского рынка несмотря на общие настроение инвестиционного климата.

Интересно отметить, что 2 года назад респонденты больше акцентировались на приобретении готовых объектов (20% в опросе 2017 года), а на запуск собственных новых проектов отводилась меньшая роль (11% в опросе 2017 года). В текущем опросе результаты полярно обратные – игроки предпочитают строить сами объекты.

Интерес к готовым объектам показал неожиданный спад интереса – с 64% в 2017 году до 25% в текущем; при этом земельные участки без улучшений, напротив, демонстрируют повышенный интерес со стороны респондентов – 69% опрошенных выбрали данную стадию как наиболее привлекательную. Особенно данный тренд касается крупных девелоперов жилой недвижимости – при реализации проектов им интереснее работать с участками, для которых еще не утверждены технико-экономические параметры.



Рис. 16 Наиболее привлекательные стадии проектов для инвестиций

Ставки капитализации и доходность

Ставки капитализации демонстрируют тенденцию к компрессии, однако потенциал их дальнейшего снижения остается под вопросом.

В 2018 году 32% респондентов ожидали снижение ставок капитализации в 2019 году, однако динамика года не показала серьезных изменений в показателе. Согласно опросу текущего года 58% респондентов выражают уверенность, что в 2020 году ставки капитализации также останутся на прежнем уровне, а 33% ожидают снижения. При этом наибольшее снижение ожидается для торговой недвижимости – 39% опрошенных.



Рис. 17 Ожидания по ставкам капитализации

8,5 – 11% – средний диапазон ставок капитализации для качественных объектов в Москве.

Половина опрошенных сообщила, что их показатель доходности не показал существенных изменений в сравнении с прошлым годом, а 60% выразили уверенность, что данная тенденция сохранится и в следующем году. При этом респонденты настроены оптимистично – только 11% ожидают падения доходности в 2020 году. Среди респондентов, чья доходность по результатам 2019 года выросла, лидируют девелоперы торговой и жилой недвижимости, а также инвестиционные фонды.

Коммерческая недвижимость продолжает оставаться одним из наиболее привлекательных инструментов инвестирования с целью получения инвестиционного дохода при умеренных рисках.

Основные барьеры входа для иностранных инвесторов – повышенная нестабильность политического климата. Российский рынок продолжает восстанавливаться, а в сравнении с европейскими ему присуща более высокая премия инвесторам: если условная доходность инвестиций в московский рынок качественной офисной недвижимости находится на уровне 10%, то в Европе аналогичный показатель находится на уровне 3-6%.

При общей стабилизации страновых и политических рисков российский рынок может ожидать возвращения зарубежных инвесторов на рынок.

<https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf>

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих.

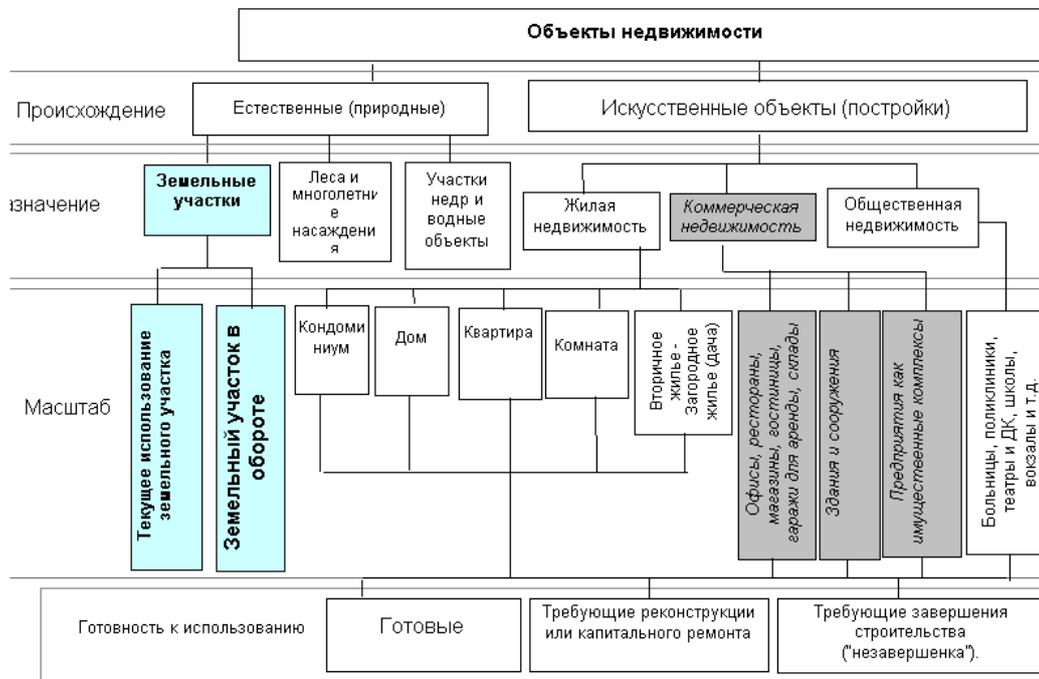


Рис. 18 Сегментация недвижимости

1. **жилая недвижимость** — малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондомиinium, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;
2. **коммерческая недвижимость** — офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;
3. **общественные (специальные) здания и сооружения.**
 - лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
 - учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);
 - культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
 - специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;
 - инженерные сооружения — мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Вывод: рассматриваемые объекты согласно представленной классификации, необходимо отнести к коммерческой недвижимости свободного назначения.

Вывод: Объект оценки как объект рынка недвижимости, после проведения ремонтных работ можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости – помещения офисного назначения класса С"В"-.

7.3 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА

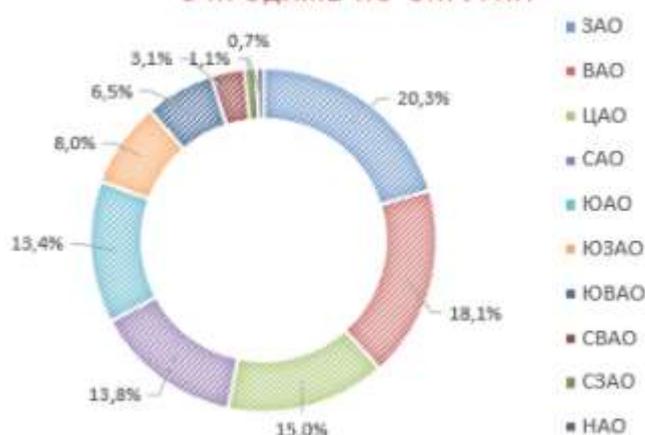
Рынок офисов класса С (В-) показал свою «стрессоустойчивость» в период пандемии и ограничительных мер. Существенных изменений на рынке продажи и аренды не произошло. Средняя цена предложения по продаже офисов в июне 2020 года составила 135 800 руб. за кв. м, что на 2% ниже, чем в декабре 2019 г. Средняя ставка аренды выросла на 3% до 14 700 руб. за кв. м в год против 14 400 руб. за кв.м полугодием ранее.

Предложения офисной недвижимости класса С"В-"

В Москве эксплуатируется свыше 23 млн кв. м помещений класса С, что составляет около 55% офисного рынка. Офисные объекты класса С (В-) в Москве по большей части сконцентрированы в зоне Садового кольца (бывшие жилые особняки XIX века) и вблизи ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания).

В I полугодии 2020 года наибольшее количество предложений находилось в экономической зоне между ТТК и МКАД – 54%. На втором месте объекты между Садовым кольцом и ТТК – 33%, внутри Садового кольца – 8%. В зоне за МКАД Садовым расположено 6% предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ
О ПРОДАЖЕ ПО ОКРУГАМ



<https://zдание.info/2393/2420/news/14316>

Крупнейшими офисными объектами класса С (В-), выставленными на продажу, являлись бизнес центр «Авион» класса «В-» на Ленинградском проспекте, д. 47, стр. 2 площадью 19 147 кв. м и офисное здание класса «С» на Подъемной улице, д. 14, стр. 37 общей площадью 7 150 кв. м.

В первом полугодии 2020 года сменился лидер по количеству предложений в классе «С», им стал Западный административный округ – 20,3%. Центральный административный округ переместился на 3-е место – 15,0%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА
ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ ПО
ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ



<https://zдание.info/2393/2420/news/14316>

Смена лидера объясняется появлением на рынке большого количества предложений на продажу в бизнес-парке класса «В-» на ул. Баркляя (ЗАО). В тройку лидеров также вошел Восточный округ столицы – 15,0%.

Более 50% экспонируемых офисных объектов – это помещения площадью до 250 кв. м. На объекты площадью 250-500 кв. м приходится 21% предложений. 8% объектов реализуются в диапазоне свыше 1 000 кв. м.



<https://zдание.info/2393/2420/news/14316>

Распределение количества экспонируемых объектов по диапазонам площади различается по округам Москвы, при этом преобладают объекты площадью до 500 кв. м (76% предложений).

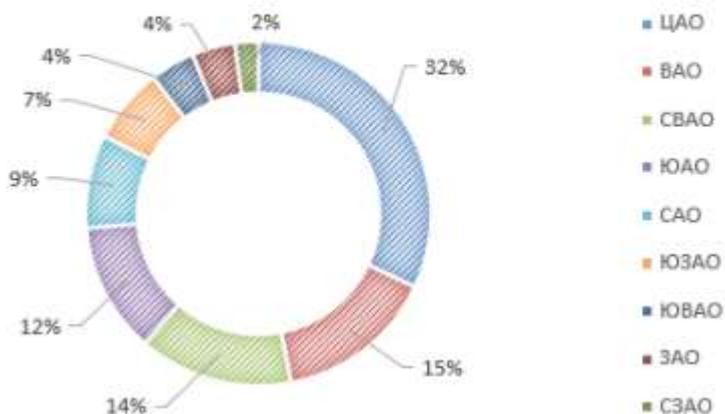


<https://zдание.info/2393/2420/news/14316>

Больше всего офисов в аренду, как по количеству предложений, так и по суммарной площади, было сформировано следующими адресами:

- - Офисный комплекс «Палау» (Дмитровское шоссе, д. 87), более 10 000 кв. м в аренду.
- - Офисное здание на Ленинском проспекте, д. 19, стр. 1 общей площадью 8 095 кв. м.
- - Офисное здание на ул. Новохоловской, д. 21, корп. 2, стр. 1 общей площадью 8 260 кв. м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ АРЕНДЕ ПО ОКРУГАМ



<https://zдание.info/2393/2420/news/14316>

В структуре предложений по аренде офисной недвижимости класса С (В-) в 2020 году 32% предложений зафиксированы в Центральном округе. Восточный и Северо-Восточный округа уступают по количеству предложений Центральному, формируя 15% и 14% соответственно.

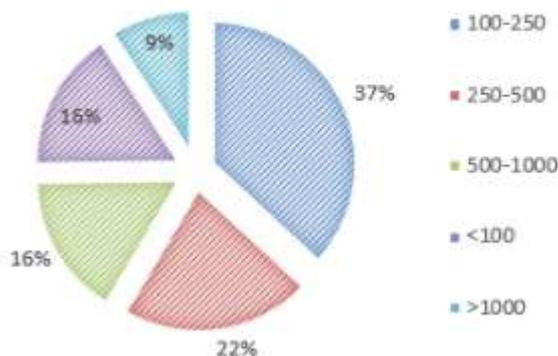
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ АРЕНДЕ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ



<https://zдание.info/2393/2420/news/14316>

Площадь большинства помещений предлагаемых в аренду – 100-250 кв. м. На втором месте по распространенности офисные помещения площадью 250-500 кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 500 - 1 000 кв. м. Относительно редки в анализируемом сегменте предложения аренды площадей свыше 1 000 кв. м – площади такого формата характерны для офисных объектов класса А и В+.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ АРЕНДЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДИ



<https://zдание.info/2393/2420/news/14316>

В разрезе округов, объекты площадью 100-250 кв. м также встречаются чаще. На втором месте – офисные помещения площадью 250-500 кв. м.

Спрос на покупку офисов класса С (В-) в Москве

Наибольшим спросом при покупке офисной недвижимости класса С (В-) в Москве пользуются отдельно стоящие здания в Центральном административном округе. На спрос влияет состояние здания и возможность реконструкции. Большим спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки для личных автомобилей сотрудников и клиентов.

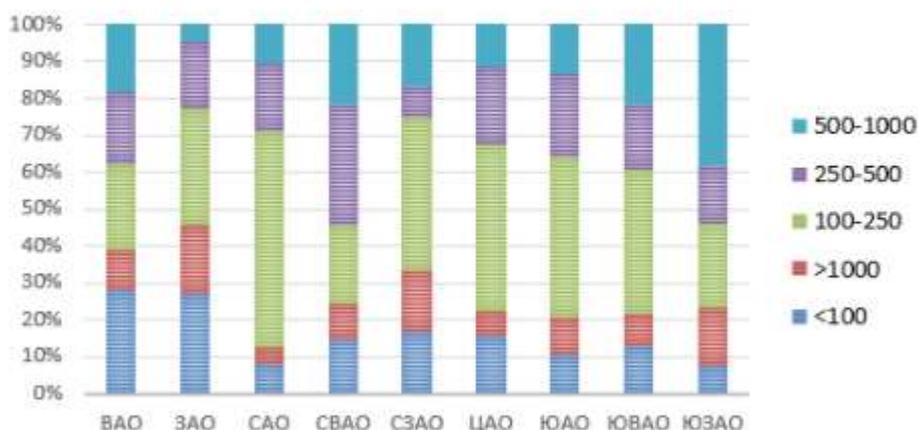
Спрос на аренду офисов класса С (В-) в Москве

Спрос на аренду офисных объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам. Среди арендаторов офисных объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 45-55% объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, такие компании типично переезжают в представительские офисы класса А и В+. Обратная ротация происходит когда компании, которые стремятся оптимизировать расходы в силу своего финансового состояния, переезжают из офисов класса В+ в бюджетные офисы. Также отмечается спрос со стороны арендаторов за счет перехода из одних объектов в другие на более выгодных коммерческих условиях и сокращения арендуемой площади.

Коммерческие условия продажи офисов класса С (В-)

Самым дорогой округ столицы – Центральный, средняя цена предложения в котором составила 183 354 руб. за кв. м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена предложения по продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2020 года составила 165 461 руб. за кв. м. На третьем по стоимости месте офисная недвижимость Юго-Западного округа – 143 537 руб. за кв. м. Наиболее бюджетные предложения внутри МКАД экспонируются в Восточном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых за исследуемый период составила 92 529 и 97 569 руб. за кв. м соответственно.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБ АРЕНДЕ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДИ В ОКРУГАХ МОСКВЫ



<https://zdanie.info/2393/2420/news/14316>

По мере удаления от центра цена предложения о продаже объектов офисной недвижимости уменьшается. Так, внутри Садового кольца средняя цена предложений о продаже офисной недвижимости класса С (В-) в 2020 году составляла 190 296 руб. за кв. м, между Садовым кольцом и ТТК 161 874 руб. за кв. м, между ТТК и МКАД – 115 524 руб. за кв. м, а за границей МКАД – 112 461 руб. за кв. м. Цена зависит от престижности и транспортной доступности районов.



<https://zдание.info/2393/2420/news/14316>

Аналогично ситуации на рынке продажи, ставки аренды также в среднем уменьшаются по мере удаления от центра города. Выше других – ставки аренды в Центральном округе. В Западном, Северном, Южном и Северо-Западном округах ставки примерно сопоставимы. Минимальные ставки аренды в черте Москвы на Востоке, Юге и Юго-Востоке, что в целом соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.



<https://zдание.info/2393/2420/news/14316>

Ставки капитализации на офисном рынке класса С (В-)

Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) в Москве по итогам I полугодия 2020 г. варьируются в диапазоне 10,0-12,0%.

Прогнозы для рынка офисов класса С (В-)

В 2020 году рынок офисной недвижимости будет продолжит быть под давлением ситуации с пандемией Covid-19. С одной стороны, закончился период весенне-летней самоизоляции и ограничений, люди вернулись в офисы, но с другой стороны есть ожидание повторения ситуации с вирусом осенью 2020 года, поэтому многие компании продолжают работать в удаленном режиме. В данной ситуации возможен пересмотр ставок аренды и ставок капитализации.

Основные выводы

Совокупный объем ввода офисов в I пол. 2020 года составил всего 60,9 тыс. м², вдвое меньше г/г.

Доля вакантных площадей на конец I пол. 2020 г. достигла уровня 9,0% в офисах класса А, 6,7% в офисах класса В, 5% в офисах класса С(В-).

Запрашиваемые ставки аренды по итогам I пол. 2020 г. составили 25 044 руб./м² /год в классе А, 16 609 руб./м² /год в классе В, 13 000 руб./м² /год в классе С(В-).

Срок экспозиции

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

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

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

Источниками информации служили как периодические издания (Недвижимость и цены, Из рук в руки и т.д.), так и сайты сети Интернет (www.rieltkazna.ru, www.a-kmv.ru, www.ukrfc.ru, www.rosrealt.ru, www.sovetirelt.ru, www.anfeodal.ru, www.tulapressa.ru и т.д.)

В обобщающей таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями ofert.

<http://срспра.ru/Publications/019/>

Средний срок экспозиции торгово-офисных объектов составляет от 3 до 10 месяцев. В рамках настоящего Отчета Оценщик принимает срок экспозиции равным 6 месяцам для рассматриваемых помещений.

Табл. 11 Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

№	Объект	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	5	18	11	8	11	14
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	11	7	5	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7	5	7	9
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	6	12	8	6	8	10
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	8	5	4	5	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	11	6	4	6	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	7	14	10	7	10	12
8	Нефтебазы	13	31	21	15	22	26
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	17	10	7	10	12

2 Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки 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.

№	Объект	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² 1, мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	13	9	7	9	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13	9	13	16
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	26	18	13	19	22
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6	4	6	7
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	3	12	7	5	7	9
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	14	9	7	9	11
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	10	6	4	6	7
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	11	7	5	7	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	12	8	6	8	10
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6	4	6	7
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8	6	8	10
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	9	7	5	7	9
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	6
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2076-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Операционные расходы

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода. Соответственно, расходы, связанные с деятельностью на объекте недвижимости, условно делятся на постоянные и переменные. К постоянным расходам относятся траты, независящие от результатов деятельности компании: плата за пользование земельным участком (налог или арендные платежи), налог на имущество, расходы на страхование и замещение и др. К переменным же расходам относятся коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, обеспечение безопасности, расходы на управление, рекламу и т.д. — все то, что непосредственно зависит от степени эксплуатации объекта и уровня предоставляемых услуг.

Эксплуатационные расходы зависят от многих факторов, таких как стоимость коммунальных услуг, тип инженерных систем, уровень обслуживания объекта. Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

Эксплуатационные расходы включают:

- ✓ коммунальные расходы;
- ✓ затраты на техническое обслуживание здания (инженерных систем и оборудования);
- ✓ затраты на охрану здания;
- ✓ затраты на уборку внутренних помещений общего пользования и прилегающей территории;

- ✓ затраты на специальные санитарные мероприятия (борьба с грызунами, например);
- ✓ затраты на вывоз мусора;
- ✓ затраты на текущий мелкий ремонт;
- ✓ оплату услуг управляющей компании.
- ✓ Текущие операционные расходы были приняты на основании данных представленных ниже.

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Справочник Оценщика недвижимости - 2020 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Таким образом, ставка операционных расходов, соответствующая объекту оценки, принята на уровне среднего значения диапазона и составляет 17,9% от потенциального валового дохода.

7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

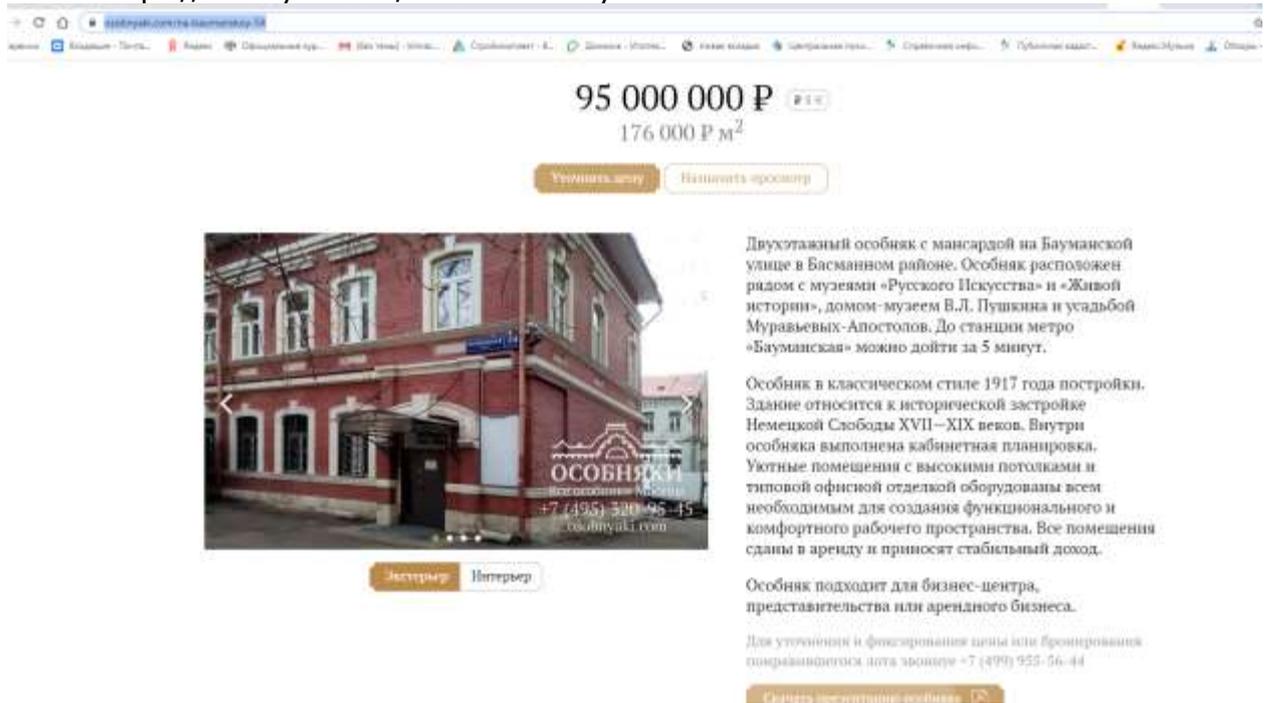
По данным собственных исследований Оценщика, стоимость предложений коммерческой недвижимости под офисные цели низкой классности (С(В-) в г. Москве, находится в диапазоне от 120 000 – 220 000 руб./кв.м. без учета торга, корректировки имущественного права на земельный участок, местоположения.

В целом, разброс стоимостей связан с площадью, техническим состоянием помещений и другими факторами. Коэффициент вариации высокий, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

Фактические данные о ценах сделок

Продажа памятник архитектуры

<https://osobnyaki.com/na-baumanskoj-54>



95 000 000 Р

176 000 Р м²

Узнать цену

Написать брокеру

ОСОБНЯКИ
Проекты недвижимости
+7 (495) 500-95-45
osobnyaki.com

Двухэтажный особняк с мансардой на Бауманской улице в Басманном районе. Особняк расположен рядом с музеями «Русского Искусства» и «Живой истории», домом-музеем В.Л. Пушкина и усадьбой Муравьевых-Апостолов. До станции метро «Бауманская» можно дойти за 5 минут.

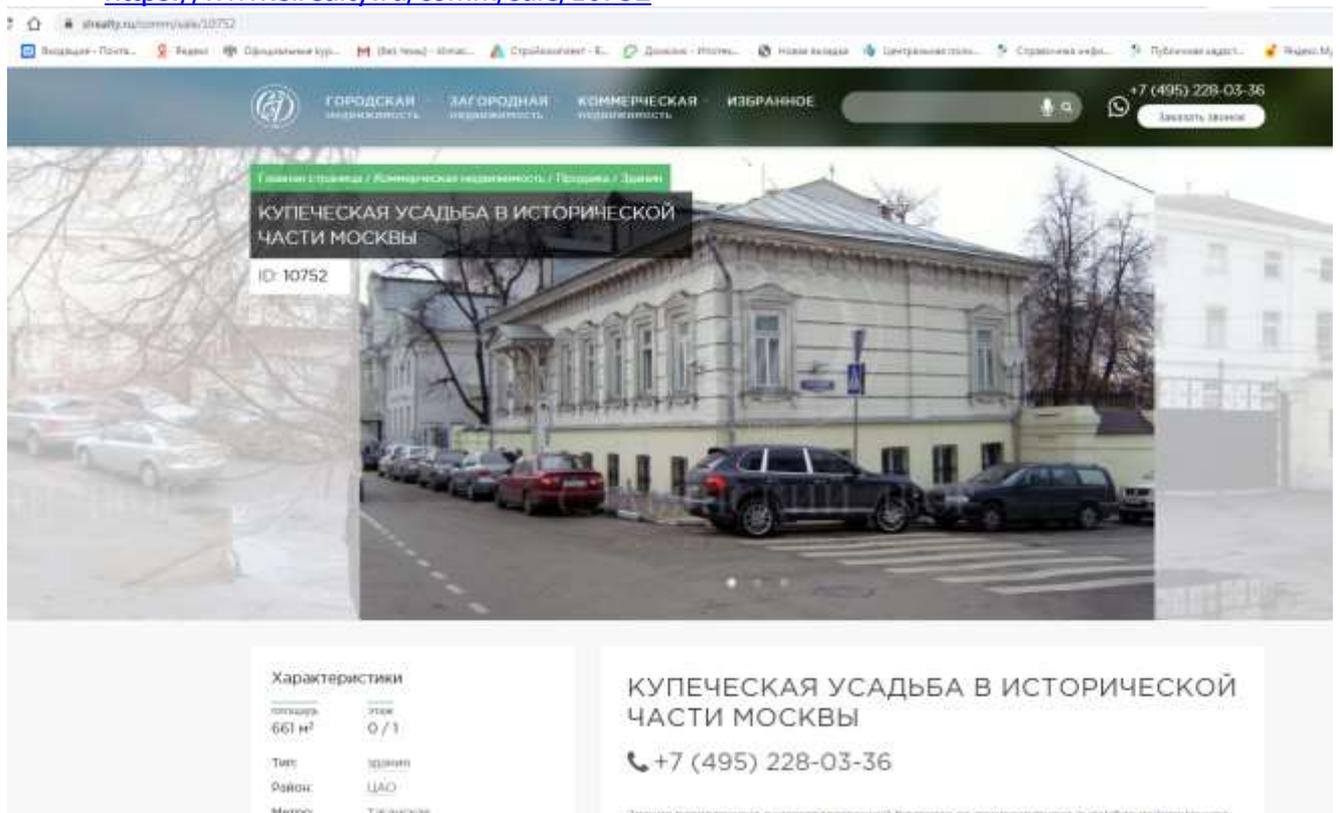
Особняк в классическом стиле 1917 года постройки. Здание относится к исторической застройке Немецкой Слободы XVII–XIX веков. Внутри особняка выполнена кабинетная планировка. Уютные помещения с высокими потолками и типовой офисной отделкой оборудованы всем необходимым для создания функционального и комфортного рабочего пространства. Все помещения сданы в аренду и приносят стабильный доход.

Особняк подходит для бизнес-центра, представительства или арендного бизнеса.

Для уточнения и фиксации цены или бронирования понравившегося лота звоните +7 (499) 955-56-44

Смотреть фотографии объекта

<https://www.slrealty.ru/comm/sale/10752>



ГОРОДСКАЯ НЕЗАВИСИМОСТЬ

ЗАГРОБНОДНАЯ НЕЗАВИСИМОСТЬ

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕЗАВИСИМОСТЬ

ИЗБРАННОЕ

+7 (495) 228-03-36

Заказать звонок

Купеческая усадьба в исторической части Москвы

ID: 10752

Характеристики

Площадь	661 м ²	Этаж	0 / 1
Тип	здание		
Район	ЦАО		
Метро	Тверская		

КУПЕЧЕСКАЯ УСАДЬБА В ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ МОСКВЫ

+7 (495) 228-03-36

Здание расположено в непосредственной близости от декоративного ансамбля действующего

<https://www.cian.ru/sale/commercial/242587301/>

Здание, 1 173 м²
 Москва ЦАО р-н Бауманский Бауманская ул. 53СВ по плану
 м. Леофортовская 0 мин. на транспорте м. Кавказская 7 мин. на транспорте
 Коммунальная 0 лет эксплуатации

99 990 000 Р
 85 342 м²
 Статус не определен
 СОН

Виктор Долгуский
 5.0 из 5.0 (2 отзыва)
 Езд. 20 лет
 +7 981 666-19-43
 +7 981 666-48-32

ОИЕ и объекты в наследстве
 документы на Землю
 в собственности (индивидуальный вклад)

Транспорт: метро, станция Леофортовская м. 53СВ 7 минут пешком от метро

Дом Анны Монс!
 1 173 м² 2 этажа
 Площадь Этажность

<https://www.cian.ru/sale/commercial/242506826/>

Здание, 467,7 м²
 Москва ЦАО р-н Бауманский Бауманская улица, 52С по плану
 м. Бауманская 7 мин. пешком м. Красная 22 мин. пешком
 Коммунальная 0 лет эксплуатации

129 990 000 Р
 271 934 м²

Виктор Долгуский
 5.0 из 5.0 (2 отзыва)
 Езд. 20 лет
 +7 981 666-48-32
 +7 994 222-31-94

ОИЕ и объекты в наследстве
 документы на Землю
 в собственности (индивидуальный вклад)

Транспорт: метро, станция Бауманская м. 52С 7 минут пешком от метро

Уникальное предложение!
 467,7 м² 2 этажа
 Площадь Этажность

Подтверждение Памятника

<https://data.mos.ru/opendata/7702155262-obekty-kulturnogo-naslediya-i-vyavlenyye-obekty-kulturnogo-naslediya/description?versionNumber=6&releaseNumber=51>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/228257361/>

Июль, 17/24 • 307 просмотров, 2 закладки

Здание, 1 500 м²
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Ступинская ул., 2С1. 1/3 этаж
 М. Введенская - 7 мин. пешком • М. Красносельское - 17 мин. пешком
 М. Красносельская - 17 мин. пешком

238 000 000 Р •
 139,937 м² за м²
 Стороны по умолчанию: улица
 Бюджет: НДС

ИД: 15702640
 Удостоверение: Подлинно
 Нет ареста
 Есть обременения

+7 901 221-77-89

СМС и уведомления о новых объявлениях доставляются на Яндекс.Земелью
 В объявлении указан контактный номер

Помогите, проверьте или сообщите об изменении в объявлении: [Помогите](#)

[Написать объявлению](#)

1 500 м² 3 этажа

<https://www.cian.ru/sale/commercial/210286544/>

Июль, 20/40 • 2337 просмотров, 3 закладки

Здание (В+), 473 м²
 Москва, ЦАО, р-н Земляной вал, Новосуздальская ул., 22. 1/3 этаж
 М. Павловская - 8 мин. пешком • М. Новосуздальская - 7 мин. пешком
 М. Третьяковская - 10 мин. пешком

94 000 000 Р •
 198,732 м² за м²

ИД: 15702640
 Удостоверение: Подлинно
 Нет ареста
 Есть обременения

+7 981 666-46-31

СМС и уведомления о новых объявлениях доставляются на Яндекс.Земелью
 В объявлении указан контактный номер

Помогите, проверьте или сообщите об изменении в объявлении: [Помогите](#)

[Написать объявлению](#)

473 м² 3 этажа В+
 Площадь Этажность Класс

Предлагается на продажу нежилое коммерческое здание.
 Земля в собственности. По подьезду здания выделены собственные места для парковки.

<https://zдание.info/2385/2470/object/447483>

zдание.info/2385/2470/object/447483

Входные - Почта... Яндекс... Официальные кур... (без темы) - Климат... Стройкомплект - Б... Домклик - Ипотека... Новая вкладка... Центральная полиц... Справа

здания для сдачи в аренду / здания на продажу / здания в ипотеку / аренда недвижимости

ОСОБНЯК | МОСКВА И МО | РАУШСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, 28 №17 № 447483

МОСКВА | ЦАО | И НОВОДЕВИЧЬЯ | И НЕ РАУШСКАЯ | Д.28



смотреть < 1 из 4 > 🔍 увеличить

площадь	цена м² (с) €	цена всего (с) €
430 м²	173 910	74 785 000

Предложение на продажу №19647.

Предается офисное двухэтажное кирпичное здание, расположенное по адресу: Раушская набережная, д.28 общей площадью 430,3 кв.м на арендуемом земельном участке общей площадью 295 кв.м (завода до 2063 года, земли населенных пунктов). Здание находится на острове Балуйс, расположенном в Центральном административном округе между рекой Москва и Водотводным каналом. Является объектом культурного наследия. Подъезд к зданию осуществляется со стороны Раушской набережной. Ближайшая остановка общественного транспорта «3-я Раушский тереулок» расположена на расстоянии 300 метров, станция метро «Новодевичья» на расстоянии в пределах 850 метров.

Здание обеспечено всеми центральными коммуникациями (электричество – 85 квт, водоснабжение, теплоснабжение, канализация) договоры на коммунальные услуги в стадии оформления. Высота потолков 3,7 м. Во внутреннем дворе возможна организация парковочного пространства на 6-8 машиномест. Здание требует капитального ремонта.

Этажи с 1 по 2.

Без комиссии.



Аренда

<https://www.cian.ru/rent/commercial/242846463/>

Здание (С), 798 м²
Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. 1-й Котельниковый, 18с1. На карте

1 596 000 Р/мес. \pm
24 000 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
УСН без комиссии

798 м² Площадь
2 этажа Этажность
С Класс

Предлагается в аренду ОСЗ. Привлекательный фасад после ремонта здания. 1-я линия домов. Двухэтажное здание с мансардой. Здание после реконструкции, возможен ремонт под арендатора. Парковка на отгороженной территории на 12 мест. Здание. Описание помещений: Три отдельных входа. Выделенной мощности 120 кВт. Отдельный вход. Планировка смешанная. Под чистовую отделку: офис, почт. Подходит под банк. Тип налогообложения УСН. Налоговая 08. Лифты: нет. Вентиляция: естественная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточный доступ, круглосуточная охрана, система пожаротушения, видеонаблюдение. Парковка: бесплатная. Лот 13241.

7 фото

798 м² 2 этажа С

<https://www.cian.ru/rent/commercial/234237014/>

Здание (В+), 448 м²
Москва, ЦАО, р-н Тиманский, Николоямская ул., 53С2. На карте

858 666 Р/мес. \pm
23 000 Р за м² в год

448 м² Площадь
2 этажа Этажность
В+ Класс

© 820. В аренду предлагается здание (флигель) класса В+, готовое к въезду. Удобная транспортная доступность, своя парковка на территории участка. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Объект после реставрации, все коммуникации заменены.

4 фото

448 м² 2 этажа В+

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesOffice/159697>

malinaproperty.ru/property/propertiesOffice/159697

Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА



Аренда в месяц: 600 000 руб. Ставка за м2 в год: 37 500 руб.

Площадь: 192 м2
Этаж: 1, -1, 2, 3
Планировка: Кабинетная
Отделка: За выводом арендатора
Высота потолка: 3 м

Коммерческие условия

Ставка за м2 в год: 37 500 руб.
Аренда в месяц: 600 000 руб.
Налог: УС налогообложения
Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно
Эксплуатационные платежи: Оплачиваются отдельно
Комиссия: Без комиссии

[ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ](#) [ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ](#)

Предлагается в аренду часть здания 192 м2 на ул. Верхние Радищевские, д. 9/4 (5 минут пешком от м. Таганская).

Предлагается часть имеет подвал, и три этажа. Отдельный вход. Кабинетная планировка. Качественный, офисный ремонт. Высота потолка 3 метра. В здании местное кондиционирование, вентиляция, пожарная сигнализация.

Стоимость аренды 600 000 рублей, усн. Без комиссии.

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesOffice/155621>

malinaproperty.ru/property/propertiesOffice/155621

Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Аренда особняка под офис

г. Москва, Вознесенский переулок д. 11с2 Охотный ряд (пешком 10 мин.)



Аренда в месяц: 2 878 750 руб. Ставка за м2 в год: 35 000 руб.

Площадь: 987 м2
Этаж: 1, 2 и мансарда
Отделка: Качественный ремонт
Высота потолка: 3 м
Парковка: Наземная охраняемая
Количество мест: 2

Коммерческие условия

Ставка за м2 в год: 35 000 руб.
Аренда в месяц: 2 878 750 руб.
Налог: НДС включен
Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно
Эксплуатационные платежи: Включены в арендную плату
Комиссия: Без комиссии

[ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ](#) [ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ](#)

Предлагается в аренду особняк, после полной реконструкции, общей площадью 987 м2, в 10 минут пешком от метро "Охотный ряд".

Общая площадь 987 м2, 1, 2 этажи и мансарда. Второй вход со двора. Качественный ремонт. Выделенная мощность 90 кВт. Все центральные коммуникации и инженерно-технические сети.

Наземная охраняемая парковка на 2 м/м



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesOffice/155963>

malinaproperty.ru/property/propertiesOffice/155963

МОСКВА - ПОНЕДЕЛЬНИК 11:00

МАЛИНА ПРОПЕРТИ | Аренда и продажа коммерческой недвижимости | +7 495 374 90 77 | ПОДБОР ОБЪЕКТА

Аренда особняка в центре Москвы

Москва, Большой Фонарный пер. д. 18 | Таганская (Лещком В.В.И.) | Показать на карте

Аренда в месяц:	1 910 416 руб.	Ставка за м² в год:	35 000 руб.
Площадь:	655 м²		
Этаж:	1, 2, 3, -1		
Планировка:	Специальная		
Отделка:	Дизайнерский ремонт		
Высота потолка:	до 3,7 м		
Подземный:	Перед фасадом		

Коммерческие условия

Ставка за м² в год:	35 000 руб.
Аренда в месяц:	1 910 416 руб.
Налог:	УС налогообложение
Коммерческие условия:	Оплачивается отдельно
Эксплуатационные платежи:	Включены в арендную плату
Канализация:	Без канализации

Предлагается в аренду особняк, в пешей доступности от метро Таганская (Морозовская). Большой Фонарный пер., 18С.

Общая площадь 654,9 м²; 1 и 2 этажи, высшей цоколя, подвал; 2 ванные комнаты. Дизайнерский ремонт, центральная система вентиляции, выделенная мощность 100 кВт. Здание оборудовано современными инженерными системами.

<https://www.sirealty.ru/comm/rent/11998>

www.sirealty.ru/comm/rent/11998

Городская недвижимость | Загородная недвижимость | Коммерческая недвижимость | Избранное

+7 (495) 228-03-36

Главная страница / Коммерческая недвижимость / Аренда / Здания

АРЕНДА ОСОБНЯКА XIX ВЕКА

ID: 11998




Характеристики:	
площадь:	448 м²
этаж:	0 / 2
тип:	зданий
район:	ЦАО
метро:	Ситниковская
адрес:	Ловицкий Большой пер., Москва, Россия

АРЕНДА ОСОБНЯКА XIX ВЕКА

+7 (495) 228-03-36

Предлагается в аренду двухэтажный особняк общей пл. 448 кв.м. Качественный ремонт внутренних помещений. Уютный внутренний двор с парковкой на 30 н/м. Закрытая охраняемая территория, центральное кондиционирование, широкоресничный антралит.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/242847549/>

www.cian.ru/rent/commercial/242847549/

цена: 3627 | 2 просмотра, 1 за сегодня

Здание, 211 м²

Москва, ЦАО, р-н Таганский Таганская ул., 5С11. На карте

Удаленность: 2 км от метро

700 000 руб./мес.

20 033 руб./м² в год

ИРБ
РЕНТАВИК Особняки
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Есть 209 объектов

+7 981 333-94-01

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены по запросу. Звоните. Звонки не являются офертой.

Помогите нам сделать эту информацию объективной и полезной. И мы ответим вам на все вопросы.

1 Новость сообщением



211 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Отдельно стоящее здание, 3 уровня, высота потолков 3 метра. Требуется внутренняя отделка под свои нужды. Удобное расположение. Здание. Описание помещений: 3 уровня, высота потолков 3 метра. Отдельный вход. Планировка: открытая. Под чистовую отделку (офис, пси). Тип налогообложения: УСН. Налоговая: ДН. Лифты: нет. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточный доступ, круглосуточная охрана, система пожаротушения, видеонаблюдение. Парковка: наземная. Лот 13252.

7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Согласно данным справочника оценщика под ред. Лейфера Л.А., 2020 г. недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» к ценообразующим факторам относятся:

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Рис. 19 Ценообразующие факторы. Офисно-торговая недвижимость

7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

-рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).

-срок экспозиции Объекта согласно обзору рынка составляет 7 месяцев.

-эксплуатационные расходы приняты на уровне 17,9% от потенциального валового дохода.

-стоимость предложений офисной недвижимости подобной оцениваемой находится в диапазоне 150 000 – 220 000 руб./кв.м. без учета торга.

-ставка аренды офисной недвижимости с учетом проведения ремонтных работ у объекта оценки, находится в диапазоне 35 000 – 40 000 руб./кв.м. без учета торга.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.
- Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
- Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня

исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.

4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную стоимость Объекта оценки.

8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Согласно п. 16 ФСО №7:

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемых помещений является использование в качестве помещений торгово-офисного назначения.

Использование в качестве торгово-офисных помещений является наиболее целесообразным. Обоснование выбора указанного формата недвижимости представлено в разделе 7 данного Отчета.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии с Выписками из Единого государственного реестра, предоставленным Заказчиком, назначение объектов оценки – нежилое, что позволяет использовать их в качестве помещений коммерческого назначения.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые помещения используются.

Согласно данным визуального осмотра помещения находятся в удовлетворительном рабочем состоянии на дату оценки.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объектов под торгово-офисное назначение является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

- ✓ Объекты оценки расположены в административном здании;
- ✓ Объекты оценки расположены на оживленной транспортной магистрали, поток движения транспорта и пешеходный поток – высокий.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объектов оценки в качестве помещений торгово-офисного назначения, с точки зрения тенденций развития рынка коммерческой недвижимости г. Москва и особенностей местоположения является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

Вывод: наиболее эффективное использование - встроенные нежилые помещения офисного назначения, после проведения ремонтных и реставрационных работ.

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- ✓ оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- ✓ оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- ✓ оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- ✓ оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- ✓ оценка величины накопленного износа;
- ✓ оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- ✓ оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Поскольку, объектом являются нежилые встроенные помещения, расчет стоимости замещения помещений будет иметь значительную погрешность.

Оценщик считает, что применение затратного подхода в рамках настоящего Отчета является нецелесообразным. На основании выше изложенного, Оценщик не применял затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход (sales comparison approach) - 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.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- ✓ выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- ✓ скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- ✓ согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в г. Москва достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке. Сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым справедливая стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы.

Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

8.4.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.4.1.1 Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотношения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где: V_{PC} - Рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - Рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о

цене *i*-го объекта-аналога;

α_i – вклад *i*-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене *i*-го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где: P_i – цена *i*-го объекта-аналога;

N – количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} – значение корректировки цены *i*-го объекта-аналога по *j*-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей) площади.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В Таблице ниже приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Табл. 12 Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Параметры	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа

Параметры	Базовые элементы сравнения
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Источник: данные анализа рыночной ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади помещений.

8.4.1.2 Выбор объектов-аналогов

Для оценки помещений методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москва, а в частности рынок особняков, которые имеют статус - объект культурного наследия (памятники архитектуры).

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Проанализировав состав помещений входящих в объект оценки, возможности его эксплуатации, принимая во внимание тенденции рынка недвижимости региона, Оценщик принял следующий порядок расчета:

В качестве аналогов Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты, краткая характеристика которых приведена в следующей таблице:

Табл. 13 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь, кв.м.	473	1 500,0	430,30	542,0
Цена предложения, руб. с НДС	94 000 000	238 000 000	74 785 000	95 000 000
Цена предложения, руб. без НДС	78 333 333	198 333 333	62 320 833	79 166 667
Цена 1 кв.м., руб.	165 610	132 222	144 831	146 064
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Новокузнецкая, д. 22	г. Москва, Басманный район, ул. Спартаковская, Зст1	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Раушская набережная, д.28	г. Москва, ЦАО, р-н Бауманский, ул. Бауманская, д. 54
Описание	Предлагается на продажу нежилое коммерческое здание. Земля в собственности. По периметру здания выделены собственные места для парковки. Функциональная планировка : 3 этажа, в каждой изолированной комнате / зоне УЖЕ есть мокрая точка. Действующие аварийные выходы. Произведен полный демонтаж. Владею всей необходимой информацией. Оперативный показ	Продажа от Собственника! Мы заканчиваем реставрацию фасада!!!!!! Продажа здания, 5 мин. ст.м. Бауманская, Басманный район, ул. Спартаковская, Зст1. Общая площадь 1414,6 кв.м. Здание состоит из 3-х этажей: Цоколь с окнами и арочными потолками h от 2,7 до 3,5 м, 1-2 этаж коридорная система. В здании 5 отдельных входов, э-во 217 квт, земельный участок в собственности 11 соток, возможна собственная парковка. Высокий трафик, рядом здание ВТБ 24, Траст Банк, ПАО АКБ Связь-Банк, военный следственный отдел СК РФ, Московский Государственный Строительный Университет, ТЦ Елоховский Пассаж . Здание и участок в собственности юр. лицо, НДС включено, имеется проект и разрешение на реставрацию памятника, ведутся реставрационные работы лицензионной компанией. Отличное место под ресторан, банк, офис, деловой центр, медицинский центр, гостиницу и т.д. Документы готовы к продаже, ограничений не имеется. Никитина Юлия ООО БайкалИнвест	Продается офисное двухэтажное кирпичное здание, расположенное по адресу: Раушская набережная, д.28 общей площадью 430,3 кв.м на арендованном земельном участке общей площадью 356 кв.м (аренда до 2063 года, земли населенных пунктов). Здание находится на острове Балчуг, расположенном в Центральном административном округе между рекой Москва и Водотводным каналом. Является объектом культурного наследия. Подъезд к зданию осуществляется со стороны Раушской набережной. Ближайшая остановка общественного транспорта «2-ой Раушский переулк» расположена на расстоянии 300 метров, станция метро «Новокузнецкая» на расстоянии в пределах 860 метров.. Здание обеспечено всеми центральными коммуникациями (электричество - 85 Квт, водоснабжение, теплоснабжение, канализация) договора на коммунальные услуги в стадии оформления. Высота потолков 3.7 м. Во внутреннем дворе возможна организация парковочного пространства на 6-8 машиномест. Здание требует капитального ремонта	Двухэтажный особняк с мансардой на Бауманской улице в Басманном районе. Особняк расположен рядом с музеями «Русского Искусства» и «Живой истории», домом-музеем В.Л. Пушкина и усадьбой Муравьевых-Апостолов. До станции метро «Бауманская» можно пройти за 5 минут. Особняк в классическом стиле 1917 года постройки. Здание относится к исторической застройке Немецкой Слободы XVII—XIX веков. Внутри особняка выполнена кабинетная планировка. Уютные помещения с высокими потолками и типовой офисной отделкой оборудованы всем необходимым для создания функционального и комфортного рабочего пространства. Все помещения сданы в аренду и приносят стабильный доход. Особняк подходит для бизнес-центра, представительства или арендного бизнеса
Класс здания	С	С	С	С
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/2	https://www.cian.ru/sale/commercial/22825	https://zдание.info/2385/2470/object/44748	https://osobnyaki.com/na-

Показатель информации	Объект-аналог № 1 10286544/ тел: +7(981)666-46-31	Объект-аналог № 2 7361/ тел: +7(901)2217789	Объект-аналог № 3 3 тел: +7(903)157-6910	Объект-аналог № 4 baumanskoy-54 тел: +7 (499) 877-49-85
				

Источник информации: данные открытых источников

Табл. 14 Расчет рыночной стоимости помещения площадью 318,4 кв. м с кадастровым номером 77:01:0003008:3288, в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, без учета НДС	руб./кв.м	?	165 610	132 222	144 831	146 064
Общая площадь	кв.м.	318,4	473,0	1 500,0	430,3	542,0
1. Качество прав						
1.1. Обременение		обременения зарегистрированы, объект культурного наследия				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		165 610	132 222	144 831	146 064
1.2. Качество прав		собственник передает покупателю право собственности				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		165 610	132 222	144 831	146 064
2. Условия финансирования		НДС не включен				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Скорректированная цена	руб./кв.м		165 610	132 222	144 831	146 064
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		165 610	132 222	144 831	146 064
4.Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		Октябрь 2020	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		165 610	132 222	144 831	146 064
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		124 208	99 167	108 623	109 548
5. Местоположение		г. Москва, ул. Новая Бауманная, д. 20, стр. 5	г. Москва, ЦАО, р-н Бауманский, Бауманская ул., 53С8	г. Москва, Басманный район, ул. Спартаковская, 3ст1	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Раушская набережная, д.28	г. Москва, ЦАО, р-н Бауманский, ул. Бауманская, д. 54
5.1. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		12 минут пешком	7 минут пешком	9 минут пешком	10 минут пешком	5 минут пешком
Корректировка, %			-5%	-5%	-5%	-5%
5.2.Квартальное расположение		первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.3. Качество окружения		смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона	смешенная зона
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1 Группа капитальности здания		II	II	II	II	II
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.2. Общая площадь помещения	кв.м	318,4	473,0	1 500,0	430,3	542,0
Корректировка, %			0%	5%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
6.3. Техническое состояние здания		Здание в плохом состоянии	Здание в плохом состоянии	Здание в плохом состоянии	Здание в плохом состоянии	Здание в удовлетворительном состоянии
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	-20%
6.4. Этаж расположения		антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по 6, А, Б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А	ОСЗ, 2 этаж	ОСЗ, 2 этаж	ОСЗ, 2 этаж	ОСЗ, 2 этаж
Корректировка, %			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.5. Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений		Простая/ Отделка требует ремонта	Простая/ Отделка требует ремонта	Простая/ Отделка требует ремонта	Простая/ Отделка требует ремонта	Простая/ Отделка не требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%	-20%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		соответствует текущему использованию	соответствует текущему использованию	соответствует текущему использованию	соответствует текущему использованию	соответствует текущему использованию
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация в стадии ремонта	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация в стадии ремонта	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация в стадии ремонта	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация в стадии ремонта	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.2. Телекоммуникации		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.3. Отдельный вход		Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.4. Наличие парковки или гаража		есть возможность парковки	есть возможность парковки	есть возможность парковки	есть возможность парковки	есть возможность парковки
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция,	%		-5,00%	0,00%	-5,00%	-45,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Скорректированная цена	руб./кв.м		117 998	99 167	103 192	60 251
Общая валовая коррекция,	%		30,00%	35,00%	30,00%	70,00%
Коэффициенты весомости			0,1020	0,2630	0,3530	0,2820
Коэффициент вариации		25,89%	Величина коэффициента вариации до 33%			
Рыночная стоимость (без НДС), округленно	руб./кв.м		91 534			
Коэффициент НДС			1,2			
Рыночная стоимость (с НДС), округленно	руб.		34 973 311			

Источник информации: расчеты Оценщика ООО «ЦНЭС»

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициентов вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 20%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

8.4.1.3 Обоснование вносимых корректировок

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения:

Объект оценки и все объекты - аналоги являются **объектами культурного наследия**, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемый объект и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

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

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменения цен во времени:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Отличие цены предложения от цены сделки:

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемому.

Согласно данным рынка коммерческой недвижимости в текущей ситуации, скидка на торг при продаже офисных объектов составляет:

Мониторинг на 25.06.2020.

9. Скидка на торг.



Величины скидок от цен предложений в условиях кризиса

Мнение SOLD-ONLINE сформировано на основе постоянного мониторинга сделок и анализе кризисов 2008 и 2014 гг.

1. Темп оттока:
В общий объем предложений именно предложения нижнего диапазона формируют массу, который возможно дойдет до сделок.

2. Изменение структуры спроса и предложений
В ближайшее время существенно увеличится объем предложений при существенном сокращении потенциальных Инвесторов. Чем ниже ликвидность актива, тем разрыв больше. Рекомендуется понимать общий объем предложений в исследуемом сегменте и динамику изменений.

3. Ликвидная скидка от цен предложений:

Ликвидный Стрит-ритейл:	от 0 до 20%
Малые качественные офисы	от 25%
Качественные бизнес-центры	25-30%
Качественные склады	20-30%
Качественные гостиницы	20-30%

Типовое поведение платежеспособных в кризис Инвесторов: «куплю/сниму в аренду за те же деньги более качественный объект».
Для объектов более низкого качества и сегменте скидка увеличивается на 20-15%.

ЗУ под многоквартирное жилье	25-30%
ЗУ под коммерческую застройку	30-50%, в кризис проще купить готовый объект ниже себестоимости строительства
ЗУ большой площади под ИЖС	не менее 50%
Земли сельхозназначения	80-90% за исключением ликвидных плодородных земель площадью не менее нескольких тысяч Га, пригодных для промышленного сельскохозяйственного производства

 sold@sold-online.ru
  +79167060101

Источник информации: https://srosovet.ru/activities/Metod/pandemic/MR_pandemiya/

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения для офисной недвижимости на уровне 25%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

В качестве аналогов для расчета рыночной стоимости рассматриваемых помещений Оценщиком были отобраны объекты, расположенные в районах с сопоставимой инвестиционной привлекательностью, в связи с чем, не требуется корректировка.

Доступность объекта (транспортная, пешеходная) и качество окружения

Удаленность от метро является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости на рынке продажи и аренды. Рыночной стоимостью (ставка аренды) объекта коммерческой недвижимости формируется под влиянием множества факторов, одним из которых является удаленность от метро.

В результате мониторинга рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости г. Москвы выявлено, что объекты, расположенные рядом с метро, пользуются большим спросом, в связи с удобством месторасположения, и соответственно их стоимость выше, чем стоимость объектов, которые удалены от станций метро. В обзоре использовались помещения офисного и торгового назначения.

Для построения зависимостей подбирались средние значения стоимости/арендной ставки помещений схожих по всем основным параметрам (назначению, классу, местоположению – в одном округе, площадью, состоянию отделки и прочее), отличающиеся только по одному фактору - удаленности от метро.

Анализ предложений коммерческих объектов в Москве за 2019 год показывает, что по сравнению с концом 2018 года стоимость и арендные ставки выросли на 3-10%. Но, соотношение по удаленности метро осталось прежним: все также пешеходная удаленность от метро начинает влиять на размер стоимости (арендной ставки) после 5-ой минуты. Коммерческая недвижимость, расположенная непосредственно у станций метро/в пределах 5 минут пешком оценивается собственниками (арендаторами) как одинаково «с хорошей транспортной доступностью». Если объекты недвижимости находятся от метро

на расстоянии более 6 минут пешком, то стоимость (ставка аренды) начинает снижаться в среднем на 5% на каждые 5 минут.

Таким образом, можно выделить следующие 4 интервала удаленности от станции метро, которые имеют влияние на стоимость: - удаленность от метро до 5 минут пешком; - удаленность от метро от 5 минут до 10 минут пешком; - удаленность от метро от 10 минут до 15 минут пешком; - удаленность от метро транспортом. Данная зависимость прослеживается у всех коммерческих объектов на территории г. Москвы вне зависимости от принадлежности к тому или иному административному округу. Поправка на удаленность от метро представлена в таблице ниже:

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

Источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2018-god.html>

Расчет представлен ниже.

Табл. 15 Расчет корректировки на доступность от метро

г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Новокузнецкая, д. 22	г. Москва, Басманный район, ул. Спартаковская, 3ст1	г. Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Раушская набережная, д.28	г. Москва, ЦАО, р-н Бауманский, ул. Бауманская, д. 54
12 минут пешком	7 минут пешком	9 минут пешком	10 минут пешком	5 минут пешком
Корректировка	-5%	-5%	-5%	-5%

Источник информации: расчеты Оценщика ООО «ЦНЭС»

Качество окружения

Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по качеству окружения, так как расположены в многофункциональной зоне, следовательно, корректировка не требуется.

Линия расположения

Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по линии расположения, так как расположены на первой линии центральных улиц, следовательно, корректировка не требуется.

Физические характеристики

Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Наиболее достоверным и более актуальным на дату определения стоимости является зависимость удельной цены от площади, представленная в Справочнике оценщика недвижимости - 2020 «Торгово-офисная недвижимость» Сравнительный подход, под ред. Лейфера Л.А. Данные представлены ниже:

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового
назначения, расположенных в г. Москва**

Таблица 43

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	1,00	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1,00

Справочник оценщика недвижимости - 2020 «Торгово-офисная недвижимость»
Сравнительный подход, под ред. Лейфера Л.А.

Табл. 16 Расчет корректировки на площадь

	318,4	473,0	1 500,0	430,3	542,0
Корректировка		0%	5%	0%	0%

Источник информации: расчеты Оценщика ООО «ЦНЭС»

Этаж расположения

Этаж местоположения помещения в здании может значительно повлиять на стоимость объекта недвижимости.

Так, по данным Справочника оценщика недвижимости - 2020 «Торгово-офисная недвижимость» Сравнительный подход, под ред. Лейфера Л.А., описана корректировка на этаж расположения для удельной стоимости объекта :

Таблица 53

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Справочник оценщика недвижимости - 2020 «Торгово-офисная недвижимость»
Сравнительный подход, под ред. Лейфера Л.А.

Площадь представленных к оценке помещений от общей площади здания составляет 79% ((318,4/406,4)*100%). Следовательно, Оценщик допускает возможность продажи и эксплуатации объекта оценки одним собственником. В связи с этим, объект оценки и все объекты - аналоги не имеют различий по данному ценообразующему фактору.

Техническое состояние здания

Объект-аналог №4 находится в удовлетворительном техническом состоянии (износ до 40%). Объект оценки и объекты-аналоги №№1, 2, 3 находятся в плохом техническом состоянии (износ до 60%). В связи с данным фактом Оценщик вводит корректировку на состояние здания.

Корректировка по данному параметру вводится ввиду отличия периодов возведения (постройки, а, следовательно, и периода эксплуатации) и проведения капитальных ремонтных работ на сравниваемых объектах, что отражается на уровне инженерно-технического состояния основных конструктивных элементов сравниваемых зданий.

Физический износ объектам-аналогам был присвоен исходя из результатов интервьюирования собственников и риэлторов объектов (контактная информация указана оценщиком в таблицах «Описание объектов-аналогов») путем сравнения признаков физических износов объектов с их значениями (с учетом проведенных переоборудований, капитальных и текущих ремонтов для поддержания зданий в рабочем состоянии и увеличения их срока службы), приведенными в нижеследующей таблице.

Табл. 17 Шкала технического состояния

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются места следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В маршах много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Источник информации: Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981

Объекты-аналоги и объект оценки имеют разные уровни физического износа, вследствие чего, оценщик вводит корректировку на различие по данному параметру.

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена формула квадратично - линейной регрессии: устанавливалось наличие и вид зависимости между относительной стоимостью объектов и относительным физическим износом³

$$OC = 1,09 - 0,93 * OI^2, (K = 0,84); \text{ где:}$$

OC – относительная Рыночная стоимость;

OI – относительный физический износ;

K – коэффициент корреляции.

Корректировки для объектов-аналогов №1-№3 определены в таблице:

Расчет корректировки на техническое состояние объектов-аналогов.

Табл. 18 Расчет корректировки на состояние здания

Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
60	60	60	60	40
0,6	0,6	0,6	0,6	0,4
0,7552	0,7552	0,7552	0,7552	0,9412
Корректировка	0%	0%	0%	-20%

Источник: расчеты Оценщика

Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений

Внутренняя отделка помещений объекта оценки и объектов - аналогов №№1, 2, 3 имеют плохое состояние, требуется проведение ремонтных работ. Помещения объекта-аналога №4 находятся в рабочем состоянии, в связи с чем, Оценщик считает, что требуется введение корректировки на данный факт.

Согласно данным рынка коммерческой недвижимости в текущей ситуации, скидка на состояние внутренней отделки офисных объектов составляет 20%:

³ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов», сайт: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1566&mode=doc>

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2020 года

Классификация рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (сентябрь 01.10.2020 г.)

Кoeffициенты, выражающие отношение цен предложенной продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету цены (цены предложения) при приблизительной оценке характеристик объектов, находящихся в обороте и новом техническом состоянии (материалов, назначения, общей площади, конструкции и класса качества зданий, при наличии всех исходных и ограничительных конструкций и элементов зданий, включая затененные проемы и выходящие голты, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (лифты, ступени).

Итого расчетов: 5527 шт. на основе актуальной рыночной информации за указанный период

Типы объектов	Класс качества	Характеристика единиц конструкций и отделки	Начисл. поправки	Внесл. поправки	Средняя величина
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Высший класс (А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентиляционный фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или мраморными плитами, панелями, внутренняя отделка - ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, ламинат или штукатурка, автоматические системы вентиляции и кондиционирования, освещение, сантехническое оборудование, штробление, стяжка, стяжка микротрещинами, водонепроницаемые	1,32	2,03	1,85
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях		1,41	2,18	1,78	
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Средний класс (В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Высший класс (классы Стандарт и Гибкий)	1,11	1,53	1,39
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,18	1,60	1,38
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт класс (С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудование: часть всего, включая отделку - штукатурка, фасад, облицовка плиткой, внутренняя отделка - штукатурка и прочие облицовочные материалы, панели, керамический панно, пластик, ламинатный панно (краски)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом класс (D)	Капитальное здание: фасады без отделки, внутри отделка: обои - бюджетной категории или дешевые, стены - простейшая штукатурка, покраска, буванки, обои, краска - бюджетная, пластик			0,88
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					0,89

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2295-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Экономические характеристики

Функциональное назначение

Отобранные аналоги и оцениваемый объект по критерию соответствия наиболее эффективного использования являются сопоставимыми, так как предполагаемое использование объектов после ремонта - офисные помещения. Корректировка не требуется.

Сервис и дополнительные элементы

Обеспеченность коммунальными услугами

Объект оценки и аналоги обладают сопоставимым набором коммуникаций. Введение корректировок не требуется.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади рассматриваемого объекта, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M - количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

8.4.1.4 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 14 октября 2020 г., с учетом округления, составляет:

Табл. 19 Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, округленно, руб.
Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по 6, А, б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5	34 973 311 (Тридцать четыре миллиона девятьсот семьдесят три тысячи триста одиннадцать)

расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

8.4.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

8.4.2.1 Методология доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и *метод капитализации по расчетным моделям*.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

- Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
- Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
- Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
- Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

8.4.2.2 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Табл. 20 Расчет чистого операционного дохода

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

- Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду:

часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где: *A* – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

$$K_{корид.} = S_{общ.} / S_{арендопригодн.}$$

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

$$S_{арендопригодн.} = S_{общ.} - S_{вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

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

$$K_{арендопригодн.} = S_{арендопригодн.} / S_{общ.} = 1 / K_{корид.}$$

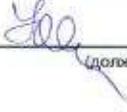
К оценке представлены помещения, расположенные в здании являющимся объектом культурного наследия (Свидетельство о государственной регистрации объекта культурного наследия: 77:01:0003008:3288-77/051/2020-1 от 03.08.2020 г.). Согласно информации представленной Заказчиком, на объекте будет проведена реставрация. Заказчик представил сметы по реставрации объекта оценки. Данные представлены ниже.

Сводный сметный расчет

для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения
 "Городская усадьба Е.Г.Левашевой, XVIII-XIX вв. Здесь в 1833-1856гг.жил, работал и умер
 философ П.Я. Чаадаев", расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманная Нов.ул., дом 20
 стр.5

№ п/п	Смета	Ст-ть работ	НДС 20%	Всего	Примечание
1	Смета №1	27 471 495,19	5 494 299,04	32 965 794,22	
2	Смета №2	10 803 573,93	2 160 714,79	12 964 288,72	
ИТОГО по объекту:		38 275 069,12	7 655 013,82	45 930 082,94	

Составил сметчик ООО «Бюро А495»  Фролова О.В.
 (должность, подпись, инициалы, фамилия)

Проверил 
 (должность, подпись, инициалы, фамилия)

Данные представленные Заказчиком
 Таким образом, в результате исследования рынка аренды коммерческих помещений были выявлены объекты, сопоставимые (после проведенного ремонта) по местоположению и уровню потребительских свойств с объектом оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Табл. 21 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы за помещения

Показатель	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Вид права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Площадь, кв.м.	192,0	500	655,0	448,0	211,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год с НДС, руб.	37 500	38 500	35 000	35 000	39 811
Местоположение	г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, д.9, стр. 4	г. МОСКВА ,ЦАО, М ПОЛЯНКА, ПЕР КАЗАЧИЙ 1-Й > Д 13	г. Москва, Факельный пер., д. 18, стр. 1	г. Москва, Большой Лёвшинский переулок , д. 15, стр. 1	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 5С11
Описание	Предлагается в аренду часть здание 192 м2 на ул. Верхняя Радищевская, д. 9с4 (3 минуты пешком от м. Таганская). Предлагаемая часть имеет подвал, и три этажа. Отдельный вход. Кабинетная планировка. Качественный, офисный ремонт. Высота потолков 3 метра. В здании местное кондиционирование, вентиляция, пожарная сигнализация. Стоимость аренды 500 000 рублей.. Без комиссии	Предлагается в аренду ОСЗ (здание целиком) общей площадью 500 кв.м, расположенное на пересечении улицы Большая Полянка и 1-ого Казачьего переулка. Первая линия домов. Этажность: цоколь и два этажа. Смешанная планировка. Парковка на 3 машиноместа. Ранее в здании был банк (лицензия).	Предлагается в аренду особняк, в пешей доступности от метро Таганская (Марксисткая). Большой Факельный пер., 18с1 Общая площадь 654,8 м2; 1 и 2 этажи, высокий цоколь, подвал; 2 входных группы; Дизайнерский ремонт, центральная система вентиляции, выделенная мощность 100 кВт. Здание оборудовано современными инженерными системами В здании предусмотрен лифт, на все четыре уровня. Цена 35 000 рублей м2 в год	Предлагается в аренду двухэтажный особняк общей пл. 448 кв.м. Качественный ремонт внутренних помещений. Уютный внутренний двор с парковкой на 10 м/м. Закрытая охраняемая территория. центральное кондиционирование широкополосный интернет 4 номера МГТС Стоимость аренды: 35 000 руб/кв.м/год	Отдельно стоящее здание. 3 уровня, высота потолков 3 метра. Требуется внутренней отделки под свои нужды. Удобное расположение. Здание. Описание помещения: 3 уровня, высота потолков 3 метра. Отдельный вход. Планировка: открытая. Под чистовую отделку (офис, псн). Тип налогообложения: УСН. Налоговая: 09. Лифты: нет. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточный доступ, круглосуточная охрана, система пожаротушений, видеонаблюдение. Парковка: наземная
Источник	https://malinaproperty.ru/property/propertiesOffice/159697	https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2/3431/object/162104	https://malinaproperty.ru/property/propertiesOffice/155963	https://www.slrealty.ru/comm/rent/11998	https://www.cian.ru/rent/commercial/242847549/

Источник: данные из открытых источников

Расчет рыночной арендной платы представлен ниже в таблице.

Табл. 22 Расчет рыночной ставки арендной платы за помещения административного назначения

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения, с учетом НДС	руб./кв.м /год	?	37 500	38 500	35 000	35 000	39 811
Общая площадь	кв.м.	318,40	192,00	500,00	655,00	448,00	211,00
1. Качество прав							
1.1. Обременение		обременения зарегистрированы, объект культурного наследия					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м /год		37 500	38 500	35 000	35 000	39 811
1.2. Качество прав		собственник передает покупателю право аренды					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м /год		37 500	38 500	35 000	35 000	39 811
2. Условия финансирования		НДС включен, ОР расходы включены					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м /год		37 500	38 500	35 000	35 000	39 811
3. Особые условия		Особые условия аренды не зарегистрированы					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м /год		37 500	38 500	35 000	35 000	39 811
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени		Октябрь 2020	актуально на дату оценки				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м /год		37 500	38 500	35 000	35 000	39 811
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено				
Корректировка, %			-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		35 625	36 575	33 250	33 250	37 820
5. Местоположение		г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5	г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, д.9, стр. 4	г. МОСКВА, ЦАО, М ПОЛЯНКА, ПЕР КАЗАЧИЙ 1-Й > Д 13	г. Москва, Факельный пер., д. 18, стр. 1	г. Москва, Ленинградский пр-т, 37а,к14	г. Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 5С11
5.1. Престижность района		Высокая. Вдоль улицы (дороги) местного значения					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения офисных, торговых помещений и сервисных объектов.	Удобное для размещения офисных, торговых помещений и сервисных объектов.	Удобное для размещения офисных, торговых помещений и сервисных объектов.	Удобное для размещения офисных, торговых помещений и сервисных объектов.	Удобное для размещения офисных, торговых помещений и сервисных объектов.	Удобное для размещения офисных, торговых помещений и сервисных объектов.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.3. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		12 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	8 минут пешком	9 минут пешком	до 5 минут пешком
Корректировка, %			-10%	-10%	-5%	-5%	-10%
5.3. Качество окружения		смешенная зона					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики							
6.3. Группа капитальности здания		I	I	I	I	I	I
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Класс здания		B	B	B	B	B	B
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Общая площадь помещения, кв.м		318,4	192,0	500,0	655,0	448,0	211,0
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.5. Этажность		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
6.3. Техническое состояние здания		Здание в хорошем состоянии					
Экспертный физический износ, %							
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.6. Класс внешней отделки/ Состояние внешней отделки		Простая/ Отделка не требует ремонта					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.7. Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений		Простая/ Отделка не требует ремонта					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики							
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Помещения офисного назначения					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики							
8.2. Телекоммуникации			оптико-волоконные телекоммуникации				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Наличие входа		Да	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.4. Наличие парковки или гаража		есть возможность парковки					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			-10,00%	-10,00%	-5,00%	-5,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м /год		32 063	32 918	31 588	31 588	34 038
Общая валовая коррекция, %			15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	15,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Коэффициенты весомости			0,1923	0,1923	0,2115	0,2115	0,1923
Коэффициент вариации		3,22%					
Рыночная ставка арендной платы 1 кв.м. помещений объекта оценки (с НДС), округленно	руб./кв.м /год				32 403		
Рыночная ставка арендной платы 1 кв.м. помещений объекта оценки (без НДС), округленно	руб./кв.м /год				27 003		

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Примечание:

Обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости объекта, сравнительным подходом.

Корректировка на торг составила (-5,0%), что соответствует среднему значению для аренды офисных помещений в г. Москва.

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади помещений функционального назначения на соответствующую ставку арендной платы.

Потенциальный валовой доход от объекта определяется путем умножения его арендопригодной площади на ставку арендной платы.

Арендопригодная площадь объектов принята на уровне общей, так как возможна сдача в аренду всей площади.

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

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

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

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Коэффициент недоиспользования был принят Оценщиком, согласно данным представленных ниже.

Основные показатели. Динамика*			I квартал 2020	II квартал 2020
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²			16 829	16 834
в том числе:	Класс А	4 480	4 480	4 480
	Класс В	12 349	12 354	12 354
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²		55,8	5,1	5,1
в том числе:	Класс А	15,4	0	0
	Класс В	40,4	5,1	5,1
Доля свободных площадей,	Класс А	8,6	9,0	9,0
	Класс В	6,6	6,7	6,7
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 101	25 044	25 044
	Класс В	16 985	16 609	16 609
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А	7 100	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800	4 800

* По сравнению с I кварталом 2020
 ** Без учета операционных расходов и НДС (20%).
 Источник: Knight Frank Research, 2020

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2020-7424.pdf>

Таким образом, средний уровень недозагрузки офисных помещений класса "В", составляет 6,7%.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода. Соответственно, расходы, связанные с деятельностью на объекте недвижимости, условно делятся на постоянные и переменные. К постоянным расходам относятся траты, независящие от результатов деятельности компании: плата за пользование земельным участком (налог или арендные платежи), налог на имущество, расходы на страхование и замещение и др. К

переменным же расходам относятся коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, обеспечение безопасности, расходы на управление, рекламу и т.д. — все то, что непосредственно зависит от степени эксплуатации объекта и уровня предоставляемых услуг.

Эксплуатационные расходы зависят от многих факторов, таких как стоимость коммунальных услуг, тип инженерных систем, уровень обслуживания объекта. Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

Эксплуатационные расходы включают:

- ✓ коммунальные расходы;
- ✓ затраты на техническое обслуживание здания (инженерных систем и оборудования);
- ✓ затраты на охрану здания;
- ✓ затраты на уборку внутренних помещений общего пользования и прилегающей территории;
- ✓ затраты на специальные санитарные мероприятия (борьба с грызунами, например);
- ✓ затраты на вывоз мусора;
- ✓ затраты на текущий мелкий ремонт;
- ✓ оплату услуг управляющей компании.

Текущие операционные расходы были приняты на основании данных анализа рынка. Информация представлена ниже.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Справочник Оценщика недвижимости - 2020 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А.

Таким образом, ставка операционных расходов, соответствующая объекту оценки, составляет 17,9% от потенциального валового дохода.

Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки представлен в таблице.

Табл. 23 Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки

Параметры	Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по 6, А, Б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5	
	Общая площадь, кв. м	318,4
Арендная ставка, руб./кв.м/год	27 003	
Потенциальный валовой доход, руб.	8 597 755	
Коэффициент недоиспользования, %	6,70	
Потери от недоиспользования, руб.	576 050	
Действительный валовой доход, руб.	8 021 705	
Операционные расходы, руб.	1 538 998	
Чистый операционный доход, руб.	6 482 707	

Источник: расчет оценщика ООО "ЦНЭС"

8.4.2.3 Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

где:	Y_{on} -	норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями
	Y_{of} -	норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном Отчете Оценщик счел возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели кумулятивного построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

Норма дохода на капитал

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm},$$

где	r -	ставка дисконтирования;
	Y_{rf} -	безрисковая ставка;
	Y_r -	премия за риск инвестирования в недвижимость;
	Y_L -	премия за риск ликвидности;
	Y_{fm} -	премия за риск инвестиционного менеджмента.

Безрисковая ставка (risk free rate) - ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

Обоснование выбора безрисковой ставки

При расчете ставки дисконтирования в процессе оценки используется ряд методик, большинство из которых, по сути, предусматривает корректировку безрисковой ставки доходности до величины, учитывающей рискованность вложений в тот или иной актив.

Так, в модели кумулятивного построения, используемой при оценке бизнеса, это выражается в применении 7 надбавок (за размер компании, ее финансовое состояние и т.д.), в модели оценки капитальных активов (CAPM) это выражается в добавлении скорректированной на коэффициент «бета» среднерыночной премии и иных поправок.

В модели кумулятивного построения, используемой при оценке недвижимости, безрисковая ставка изменяется в сторону увеличения на размер поправок по инвестиционному менеджменту, риску инвестирования в конкретный объект, низкой ликвидности.

Таким образом, очевидно, что правильность выбора адекватного показателя в качестве безрисковой ставки значительно влияет на конечный результат производимых в процессе оценки расчетов.

Для принятия того или иного показателя в качестве безрисковой ставки доходности (Rf) необходимо определиться, какой актив возможно считать безрисковым. К подобным активам следует относить такие инструменты, которые удовлетворяют некоторым условиям:

- доходности по которым определены и известны заранее;
- вероятность потери средств в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
- продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со «сроком жизни» оцениваемого предприятия.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков;
- Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR);
- Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR);
- Ставка рефинансирования ЦБ РФ;
- Государственные облигации РФ.
- Рассмотрим подробнее каждый из перечисленных инструментов.
- Ставки по депозитам Сбербанка РФ и других надежных российских банков

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено. Это связано с тем, что, во-первых, риск вложений в данные финансовые институты выше, чем риск вложения в государственные ценные бумаги, а, во-вторых, длительность сроков, на которые принимаются депозиты крайне непродолжительны (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов. Тем не менее, в оценочной практике встречаются случаи использования ставок по депозитам в качестве безрисковых. Чаще всего они находят применение при построении денежных потоков в рублевом выражении и при варьировании ставки дисконтирования от одного прогнозного года к другому.

Оценка состояния банковского сектора России рейтинговыми агентствами представлена на официальном сайте Министерства Финансов РФ. Международное рейтинговое агентство Standard&Poor's на момент написания данной работы определяет рейтинги двадцати шести Российских кредитных организаций. При этом самый высокий уровень, достигнутый Внешторгбанком, зафиксирован на отметке "BBB" (достаточная способность своевременно и полностью выполнять свои долговые обязательства, однако более высокая чувствительность к воздействию неблагоприятных перемен в коммерческих, финансовых и экономических условиях).

Международное агентство Fitch Ratings определяет рейтинг тридцати восьми российских банков. Наиболее высокий ранг "BBB" (достаточная способность своевременно и полностью выполнять свои долговые обязательства, однако более высокая чувствительность к воздействию неблагоприятных перемен в коммерческих, финансовых и экономических условиях) присвоен Внешторгбанку, Внешэкономбанку и Сбербанку РФ.

Международное рейтинговое агентство Moody's определяет рейтинги пятидесяти восьми российских банков. Наиболее надежными с точки зрения возврата долгосрочных депозитов признаются Внешэкономбанк, Внешторгбанк, Газпромбанк. Однако рейтинги и указанных банков находятся на уровне среднего качества кредитной надежности - Baa 2 (Эмитенты или долговые обязательства с рейтингом Baa представляют средний уровень кредитоспособности среди эмитентов в стране)

Исходя из вышесказанного очевидно, что целесообразность использования депозитных ставок российских банков крайне сомнительна.

Доходность по финансовым инструментам развитых стран

Теперь остановимся на рассмотрении финансовых инструментов развитых стран. Отказ от использования ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью

(не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги.

При расчете средних величин безрисковой доходности также существует ряд альтернатив - можно рассчитать как простую среднеарифметическую, так и средневзвешенную. Причем удельный вес каждой величине анализируемого периода присваивается исходя из временной удаленности данного показателя - чем удаленнее та или иная дата от момента оценки, тем меньший удельный вес ей присваивается. Последний метод представляется мне наиболее целесообразным, поскольку он полнее отражает реалии рыночной ситуации, тенденции к изменению безрисковых ставок. Тем не менее, в практике находят применение оба метода.

Ставки по межбанковским кредитам РФ

Всего на российском финансовом рынке рассчитывается ряд таких ставок, среди которых наиболее распространенными являются MIBID, MIBOR и MIACR.

Рассмотренные ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

Ставка рефинансирования Центрального банка РФ

Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования.

Ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитного регулирования, с помощью которого центральный банк воздействует на ставки межбанковского рынка, а также на ставки по кредитам и депозитам, которые предоставляют кредитные организации юридическим и физическим лицам.

Ставка рефинансирования применяется в качестве ориентира стоимости привлечения и размещения средств.

В соответствии с действующим законодательством срок предоставления кредитов Банка России не может превышать 180 дней. Таким образом, применение данного инструмента в целях определения безрисковой доходности также нецелесообразно в силу его краткосрочности. Кроме того, данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов. И, наконец, ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

Доходность по государственным облигациям РФ

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

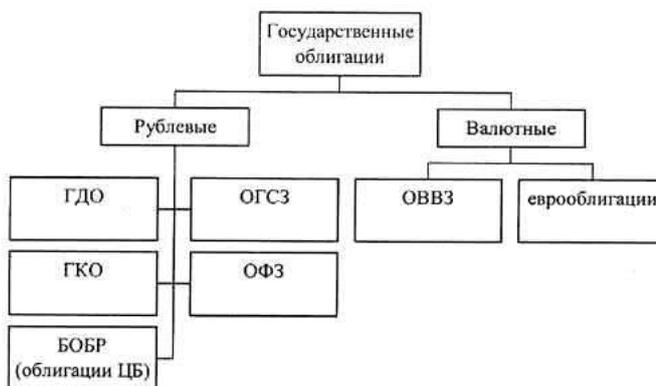


Рис. 20 Государственные облигации

Данный класс облигаций включает в себя финансовые инструменты трех видов: ОФЗ-ПК, ОФЗ-ПД и ОФЗ-ФД.

Наибольшим суверенным рейтингом из перечисленных инструментов обладают государственные ценные бумаги, номинированные в иностранной валюте, и, прежде всего, еврооблигации. Котировки данных ценных бумаг поступательно растут. В настоящее время именно еврооблигации России являются наиболее разумным финансовым инструментом для определения безрисковой ставки. Среди всех отечественных аналогов они обладают максимальным объемом выпуска (36,4 млрд. долларов США), наличием большого количества разнообразных траншей и легкостью получения необходимой информации об их доходности. Кроме того, даже в связи с августовским кризисом 1998 года, по данному виду ценных бумаг дефолт не объявлялся.

Кроме того, в оценочной практике РФ достаточно значительными перспективами для использования в целях определения безрисковой ставки доходности обладают ОФЗ (при условии появления достаточно длинных траншей).

Таким образом, Оценщик определил безрисковую ставку на основе данных о ГКО-ОФЗ.

В оценочной практике для денежного потока в долл. США, в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается еврооблигациям РФ (в долл. США) с датой начала погашения 31.03.2030 г. (Russia 30), выпущенным федеральным правительством (<http://www.finmarket.ru>)

В качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока целесообразно принимать эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД, с датой погашения 06.02.2036 г., сложившуюся на дату оценки (Источник: https://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&ftid=18936&BondCalcDate=01.01.2020&bondCalcRate=0&bondCalcType=0&Price_Type=0&Price_Clear=100&Price_Full=0&Yield_Type=0&Yield_1=0)

Для целей данного отчета в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал величину эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г.

Следует иметь в виду, что рублевая безрисковая ставка уже включает в себя страновой риск С, в связи с чем при расчете ставки дисконтирования для денежного потока в российских рублях необходимо исключить задвоение данного показателя.

На дату оценки эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД составила 7,019% (Источник: https://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&ftid=18936&BondCalcDate=01.01.2020&bondCalcRate=0&bondCalcType=0&Price_Type=0&Price_Clear=100&Price_Full=0&Yield_Type=0&Yield_1=0).

Калькулятор – расчет облигаций

Статус: Назначение:

Дата расчета:

Наим. купоны: по осн. извест. купон / по ставке % год.

чистая цена 100 % ном.

полная цена % ном.

ПАРАМЕТРЫ ВЫПИСКИ

Дата погашения	05.03.2028
Дата ближайшей oferty	—
Дата oferty на выкуп по последн известной купон	—
Тип купона	Векселевая
Текущая ставка, %	8.8
Выплата купона	12.832026
Базис расчета	аск365
РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА	
Чистая цена, % ном.	100
Полная цена, % ном.	102.847
Чистая цена, RUB	5 000
НКД, RUB	26.47
Полная цена, RUB	1 026.47
Доходность текущей кодифицированн. % год.	8.8
Доходность текущей, % год.	8.8
РАСЧЕТ К ПОГАЩЕНИЮ	
Доходность эффеитивная, % год.	7.019
Доходность простая, % год.	8.4167
Дисконт, дней	3 480
Дисконт кодифицированн. %	8.6327
Выкупность, %	113.463
PV (в равнении цены при изменении доходности на 1 базисный пункт, RUB)	-6.968

Источник информации:

https://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&ftid=18936&BondCalcDate=01.01.2020&bondCalcRate=0&bondCalcType=0&Price_Type=0&Price_Clear=100&Price_Full=0&Yield_Type=0&Yield_1=0

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

Номинальная ставка процента - это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента - это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера:

$$1 + Yrfnom = (1 + Yrfreal) \times (1 + I),$$

где	Yrfreal	реальная безрисковая ставка;
	Yrfnom -	номинальная безрисковая ставка;
	I -	общий уровень инфляция.

По данным Министерства экономического развития РФ: «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года»; «Прогноз индексов-дефляторов и инфляции до 2030 г. (в %)» (источник информации: http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06) уровень инфляции в 2016-2030 гг. составит 4,0%.

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$Yrfreal = (Yrfnom - I),$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

$$7,019\% - 4,0\% = 3,019\%.$$

Реальная безрисковая ставка в рамках данного Заключения принята равной 3,019%.

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные систематические и несистематические риски.

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (r_p) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода), тем более вероятным предполагается возможность возникновения неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийных сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устареваний связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости. Управление объектом в любом случае включает:

- привлечение пользователей;
- оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;
- обеспечение осуществления платежей;
- организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей - коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объекта недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за нерыночной стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов. Расчет премии за риск представлен в таблице.

Табл. 24 Расчет чистого операционного дохода для объектов оценки

Вид и наименование риска		0,59%	1,18%	1,79%	2,37%	2,95%	3,54%	4,13%	4,72%	5,31%	5,90%
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный				1						
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	Статичный				1						
Риск физического износа и устаревания	Статичный		1								
Риск неполучения арендных платежей	Динамичный			1							
Риск изменения инфраструктуры	Динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	Динамичный			1							
Налоговые риски	Динамичный			1							
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	Динамичный			1							
Количество наблюдений		0	3	5	2	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0,00%	3,54%	8,95%	4,74%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма взвешенного итога							17,23%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							1,7230%				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематические риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от номинальной безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управления											5,85%

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта оценки принимается собственником объекта оценки лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где:	Y_L -	премия за риск ликвидности;
	Y_{rf} -	безрисковая ставка;
	L-	типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);
	Q -	количество месяцев в году.

Срок экспозиции объекта был принят на основании справочника «Статриэлт»:

Таблица для рынка: срок продажи (срок ликвидности), срок экспозиции (намерения), даты и показатели (дифференциал) (17.01.2020 г.)

Типичные для рынка сроки продажи (срок ликвидности), срок экспозиции (намерения), даты и показатели

- Сроки продажи определены по срокам выведения объектов в открытой экспозиции при выборе по методу «всего объектов в различных регионах Российской Федерации»
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных показателей продаж (с регулярной реализацией при участии риэлторов)
- Максимальная выгода – объекты меньшей площади и цены предложения, лучше ликвидны
- Верхняя граница выгоды – объекты большой площади и цены предложения, худшая ликвидность
- Верхняя граница выгоды – средний наиболее точный срок продажи объектов

расчет «Статриэлт» на основе авторизованных данных движимости и недвижимого имущества

№	Объекты жилой недвижимости	Число объектов	Время экспозиции	Средний срок экспозиции во РФ, мес.	По регионам		
					A группа	B группа	B группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и сооружения	9	10	11	6	11	14
2	Складские здания и производственные здания	4	11	7	6	7	9
3	Склады зданий и производственных помещений	4	11	7	6	7	9
4	Здания и производственные объекты (за исключением объектов легкой промышленности)	9	10	8	6	8	10
5	Быстровыводимые здания и производственные помещения	3	6	6	4	5	6
6	Жилые здания и сооружения с теплоснабжением и/или водопроводом	3	11	6	4	6	7
7	Административные здания и сооружения (АСЗ)	3	14	10	7	10	12
8	Нефтебазы	13	31	29	18	22	28
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельскохозяйственных животных, птицы, рыбы и других, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения			18	7	10	12
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельных участках, объединяемые общими инженерными коммуникациями, предоставляемые совместно)	8	13	9	7	9	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельных участках, объединяемые общими инженерными коммуникациями, предоставляемые совместно)	3	23	13	9	13	16
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, предоставляемые совместно)	12	20	18	13	18	22
Здания общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6	4	6	7
14	Коммерческо-бытовые здания и сооружения	3	10	7	6	7	9
15	Политехнические и научно-исследовательские учреждения (здания и сооружения) (включая здания для коллективов)	6	18	9	7	9	11
16	Учебные и развлекательные здания и сооружения (включая)	3	10	6	4	6	7
17	Общественного питания (здания и сооружения кафе, столовых, ресторанов)	4	11	7	6	7	9
18	Гостиницы, отели (гостиничные здания) в городской застройке	5	12	8	6	8	10
19	Городские гостиницы, мотели	4	5	6	4	6	7
20	Бани, сауны, санатории	3	10	6	6	6	10
21	Автозаправочные станции (здания)	3	9	7	5	7	9
22	Автозаправочные станции и сооружения	3	9	6	4	6	8
Вспомогательные здания							
23	Водоочистные, канализационные, контрольно-измерительные пункты, земельные участки, сады и дачно-объекты (включая объекты жилищного назначения и вспомогательного назначения)			По объектам зданий земельного назначения			

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2076-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>
Средний срок экспозиции объектов составляет от 3 до 9 месяцев. В рамках настоящего Отчета Оценщик принимает срок экспозиции равным 7 месяцам.

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости

Цель инвестиционного менеджмента - наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

- увеличение рыночной стоимости отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;
- максимизация доходов собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;
- повышения качества и объемов предоставления услуг арендаторам, покупателям;
- обеспечение эффективного взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти;
- поддержка положительного имиджа в целевых социальных группах.

Чем специализированнее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Исходя из цели инвестиционного менеджмента премию за риск инвестиционного менеджмента, Оценщик счел возможным определить на основе индивидуальной экспертной оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

В состав вербально-числовых шкал входят, как правило, содержательное описание градаций шкалы и числовые значения, соответствующие каждой из градаций шкалы.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать шкалу расчета премии за специфический риск.

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 2%
Ниже среднего	3 – 4%
Средняя	5 – 6%
Выше средней	7 – 8%
Высокая	9 – 10%

Источник: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш- Практические рекомендации по проведению оценки

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, и исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «ниже среднего».

Размер премии за риск инвестиционного менеджмента при степени риска принятия неэффективного управленческого решения «ниже среднего» находится в диапазоне (3-4)%. В дальнейших расчетах премия за риск инвестиционного менеджмента принята на уровне 3,5%.

Расчет нормы дохода на капитал для реального чистого операционного дохода в рублях кумулятивным методом приведен в таблице.

Табл. 25 Расчет нормы дохода на капитал

Наименование	Значение	Примечание
Безрисковая ставка (реальная)	3,2900%	Безрисковая ставка (с учетом инфляции), соответствует эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г., сложившейся на дату проведения оценки.
Премия за риск инвестирования в недвижимость	1,7400%	Вследствие высокого уровня цен сделок и высокого уровня арендных ставок в объектах недвижимости, подобных оцениваемому, риск инвестиций в коммерческую недвижимость на дату проведения оценки выше чем риск инвестиций в облигации федерального займа выпуска ОФЗ-46020-АД.
Премия за риск ликвидности	1,7611%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных рассматриваемому на рынке коммерческой недвижимости составляет 7 месяцев

Наименование	Значение	Примечание
Премия за риск инвестиционного менеджмента	3,5%	Исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «ниже среднего».
Норма дохода на капитал		10,0031%

Источник: расчеты Оценщика

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала (recapture rate)- ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

В теории оценки недвижимости известны три метода расчета нормы возврата (возмещения) капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду по фонду возмещения и общей норме отдачи (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала.

При этом возврат капитала не предполагает его последующего реинвестирования для извлечения дохода. Обычно метод Ринга используется при оценке объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни. Для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумма поддержание объекта. Норма возврата капитала (SFF) по методу Ринга определяется из соотношения:

Аккумуляция взносов по «нулевой» (бесконечно малой) ставке процента Y_{of} при использовании метода Ринга равносильно возврату капитала ежегодно равными долями, каждая из которых равна сумме капитала, деленной на количество периодов:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on} \rightarrow 0) = \frac{1}{T_{oc}},$$

где: T_{oc} – оставшийся срок экономической жизни объекта оценки, лет.

Метод Инвуда предполагает равномерно аннуитетный возврат вложенного в недвижимость капитала.

Полное название метода Инвуда — метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции).

В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумуляция вкладов в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.

Возмещение инвестиций в данном методе обеспечивается как за счет дохода, приносимого недвижимостью в процессе эксплуатации, так и за счет реинвестирования возвращаемых сумм по основной для недвижимости ставке дохода:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T_{oc}} - 1}.$$

Применение метода Инвуда целесообразно для объектов, не исчерпавших свою экономическую жизнь, при условии, что рассчитанная для недвижимости ставка доходности соответствует рыночному инвестиционному климату.

Метод Хоскольда предполагает реинвестирование возмещаемых из ежегодного дохода от недвижимости первоначальных вложений, однако в этом случае используется безрисковая ставка доходности.

Применение данного метода целесообразно в том случае, если объект не исчерпал свою экономическую жизнь, но ставка доходности, учитывающая инвестиционные риски недвижимости, не соответствует рыночным ожиданиям.

Применяются в случаях, когда, по мнению Оценщика, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется.

Метод Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника.

В условиях постоянно растущих арендных ставок наибольшее распространение получила модель Инвуда, которая, по-видимому, в большей степени отражает реалии современного рынка.

При оставшемся на дату сроке экономической жизни, при условии, что в течение оставшегося срока экономической жизни объект оценки будет приносить постоянный чистый операционный доход NOI_o, при условии что часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции, а также при условии что по окончании срока эксплуатации объект полностью утрачивает свою стоимость, Оценщик счел целесообразным норму возврата капитала определять на основе модели Инвуда:

Норма возврата капитала определяется из соотношения:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T_{oc}} - 1}$$

Расчет нормы возврата капитала представлен в таблице ниже.

Табл. 26 Расчет нормы возврата капитала

Наименование параметра	Показатель
Нормативный срок службы здания	175
Оставшийся срок службы	105
Норма возврата капитала	0,00045%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода в рублях кумулятивным методом приведен в таблице.

Табл. 27 Расчет общего коэффициента капитализации

Безрисковая	3,0190%
Премия за риск рынка недвижимости	1,7230%
Премия за риск ликвидности	1,7611%
Премия за риск инвестиционного менеджмента	3,5%
Ставка дисконтирования	10,0031%
Норма возврата капитала	0,00045%
Ставка капитализации	10,00355%

Источник: расчеты Оценщика

Полученное значение коэффициента капитализации соответствует данным анализа рынка:

Ставки капитализации на офисном рынке класса С (В-)

Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) в Москве по итогам I полугодия 2020 г. варьируются в диапазоне 10,0-12,0%.

<https://zдание.info/2393/2420/news/14316>

Расчет рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода представлен ниже в таблице.

Табл. 28 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Параметры	Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I-комнаты с 1 по 6, А, Б; подвал, помещение I-комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I-комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5
Общая площадь, кв. м	318,4
Арендная ставка, руб./кв.м/год	27 003
Потенциальный валовой доход, руб.	8 597 755
Коэффициент недоиспользования, %	6,70
Потери от недоиспользования, руб.	576 050
Действительный валовой доход, руб.	8 021 705
Операционные расходы, руб.	1 538 998
Чистый операционный доход, руб.	6 482 707
Коэффициент капитализации, %	10,00355%
Рыночная стоимость, руб. без НДС	64 804 065
Коэффициент НДС	1,20
Рыночная стоимость, руб. с НДС	77 764 878
Затраты на реставрацию объекта оценки (представленные Заказчиком сметы)	45 930 083
Рыночная стоимость, руб. с НДС с учетом технического состояния	31 834 795

Источник: расчеты Оценщика

8.4.2.4 Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки на основе применения доходного подхода, по состоянию на 14 октября 2020 г., с учетом округления, составляет:

Табл. 29 Рыночная стоимость объекта оценки на основе доходного подхода

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., с учетом НДС (20%).
Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I-комнаты с 1 по 6, А, Б; подвал, помещение I-комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I-комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5	31 834 795 (Тридцать один миллион восемьсот тридцать четыре тысячи семьсот девяносто пять)

Источник: расчет оценщика ООО "ЦНЭС"

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

5. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

6. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
7. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
8. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

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.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по мнению Оценщика, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход следует принять во внимание, но присвоить ему минимальную весомость.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий». Метод Анализа Иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости здания;
- промежуточный уровень – критерии согласования;
- нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

«А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);

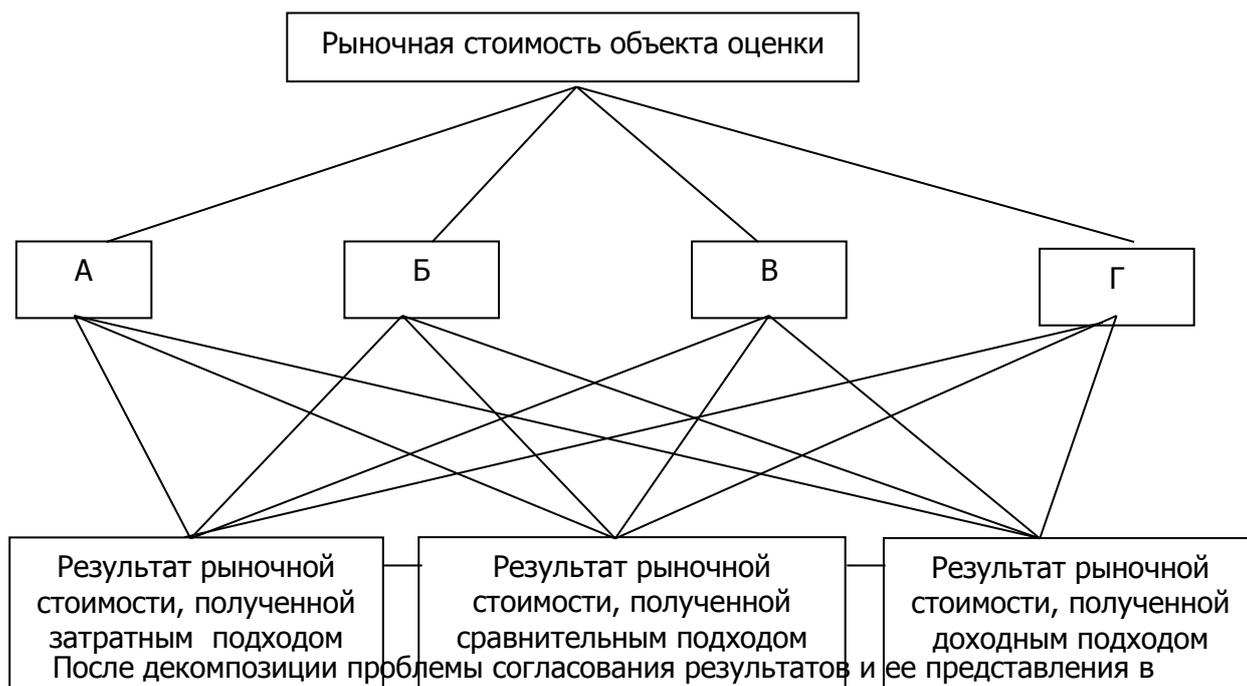
«Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе

которых проводится согласование;

«В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;

«Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Схема анализа иерархий



В виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Табл. 30 Шкала отношений важности критериев оценки

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведены выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Таким образом, перед оценщиком ставится задача анализа при парном сравнении преимущества каждого из подходов по выделенным четырем критериям второго уровня. Результатом такого анализа являются четыре матрицы парных сравнений размерностью 3×3 , т. к. рассматриваются три альтернативы (результаты затратного, сравнительного и доходного подходов).

Относительная величина каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть $C_1...C_N$ - множество из N элементов дерева иерархии. $a_1...a_N$ – оценки элементов иерархии по шкале относительной важности.

Тогда обратная симметричная матрица парных сравнений данных элементов по шкале относительной важности будет иметь следующий вид:

Табл. 31 Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_1	...	W_1/W_N
...
C_j	W_j/W_1	...	W_j/W_i	...	W_j/W_N
...
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_i	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left(\prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где – W_j/W_i число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j – коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

N – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C_1	C_2	...	C_N	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_N	$K_1 = ((1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_N)/W_1^N)^{1/N})$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1					
...	...		1	
C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1)*(W_N/W_2)*...*(W_N/W_N)/W_N^N)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводят оценку компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

Оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев

	A	B	B	Γ	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
A	1	W_A/W_B	W_A/W_B	W_A/W_Γ	$K_A = ((1*(W_A/W_B)*(W_A/W_B)*...*(W_A/W_\Gamma)/W_A^4)^{1/4})$	k_{AH}

Б	WB/ WA	1	WB/ WB	WB/ WB	$K_B = ((WB/ WA)^*(1)*(WB/ WB))^*(WB/ WB)^{1/4}$	кБН
В	WB/ WA	WB/ WB	1	WB/ WB	$K_B = ((WB/ WA)^*(WB/ WB)^*(1)*(WB/ WB))^*(WB/ WB)^{1/4}$	кВН
Г	WB/ WA	WB/ WB	WB/ WB	1	$K_G = ((WB/ WA)^*(WB/ WB)^*(WB/ WB)^*(1))^*(WB/ WB)^{1/4}$	кГН
Сумма						1.0
Отношение согласования ОС = ОС1						

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов
Какой из критериев важнее?

Элемент матрицы					Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
А	1	7	3	2	2,546	0,503
Б	1/7	1	1/3	1/3	0,355	0,070
В	1/3	3	1	1/2	0,841	0,166
Г	1/2	3	2	1	1,316	0,260
Сумма					5,058	1,00
Lmax==4.03					ИС= 0,01	ОС =1.03%

Затем проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

1. Согласование по критерию «А» (намерение инвестора и продавца)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	W3A/ WCA	W3A/ WDA	$K_{3A} = ((1)*(W3A/ WCA))^*(W3A/ WDA)^{1/3}$	к3АН
С	WCA/ W3A	1	WCA/ WDA	$K_{CA} = ((WCA/ W3A)^*(1))^*(WCA/ WDA)^{1/3}$	кСАН
З	WDA/ W3A	WDA/ WCA	1	$K_{DA} = ((WDA/ W3A)^*(WDA/ WDA)^*(1))^*(1)^{1/3}$	кДАН
Сумма					1.0
Отношение согласования ОС = ОС2					

2. Согласование по критерию «Б» (тип, качество, количество данных на основе которых проводится анализ)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	W3B/ WCB	W3B/ WDB	$K_{3B} = ((1)*(W3B/ WCB))^*(W3B/ WDB)^{1/3}$	к3БН
С	WCB/ W3B	1	WCB/ WDB	$K_{CB} = ((WCB/ W3B)^*(1))^*(WCB/ WDB)^{1/3}$	кСБН
З	WDB/ W3B	WDB/ WCA	1	$K_{DB} = ((WDB/ W3B)^*(WDB/ WDB)^*(1))^*(1)^{1/3}$	кДБН
Сумма					1.0
Отношение согласования ОС = ОС2					

3. Согласование по критерию «В» (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	W3V/ WCV	W3V/ WDV	$K_{3V} = ((1)*(W3V/ WCV))^*(W3V/ WDV)^{1/3}$	к3ВН
С	WCV/ W3V	1	WCV/ WDV	$K_{CV} = ((WCV/ W3V)^*(1))^*(WCV/ WDV)^{1/3}$	кСВН
З	WDV/ W3V	WDV/ WCV	1	$K_{DV} = ((WDV/ W3V)^*(WDV/ WDV)^*(1))^*(1)^{1/3}$	кДВН
Сумма					1.0
Отношение согласования ОС = ОС2					

4. Согласование по критерию «Г» (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	W3G/ WCG	W3G/ WDG	$K_{3G} = ((1)*(W3G/ WCG))^*(W3G/ WDG)^{1/3}$	к3ГН
С	WCG/ W3G	1	WCG/ WDG	$K_{CG} = ((WCG/ W3G)^*(1))^*(WCG/ WDG)^{1/3}$	кСГН
З	WDG/ W3G	WDG/ WCG	1	$K_{DG} = ((WDG/ W3G)^*(WDG/ WDG)^*(1))^*(1)^{1/3}$	кДГН

Сумма	1.0
-------	-----

Проверка матрицы на согласованность

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений Оценщика. Чем ближе L_{max} к N , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;
 L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N = \text{const.}$$

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения Оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованны.

Если ОС выходит за эти пределы, то Оценщику следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

Обобщенные веса (или приоритетность объекта при их выборе) определяются суммой произведений локальных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

Определение значения весов для результатов оценки рыночной стоимости нежилых помещений, полученных на основе каждого из подходов

Согласование по критерию «А» (намерения инвестора):

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
	Сумма		2,0000	1,0000

Согласование по критерию «Б» (тип, качество, количество данных, на основе которых проводится анализ):

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
	Сумма		2,0000	1,0000

Согласование по критерию «В» (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка):

	Д	С		
Д	1	1/2	0,7071	0,3333
С	2	1	1,4142	0,6667
	Сумма		2,3095	1,0000

Согласование по критерию «Г» (способность учитывать специфические особенности объекта оценки):

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
	Сумма		2,0000	1,0000

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Вес подхода
	0,4807	0,2403	0,1254	0,1536	
Д	0,5000	0,5000	0,3333	0,5000	0,499
С	0,5000	0,5000	0,6667	0,5000	0,501
	Сумма				1,00000

Применяемые сокращения:

З – затратный подход;

С - сравнительный подход;

Д – доходный подход.

Для всех матриц парных сравнений отношение согласованности не превышает значения 0,1. Следовательно, логичность и однородность суждений Оценщика удовлетворяют необходимым требованиям. Осуществим иерархический синтез в целях определения вектора весовых коэффициентов альтернатив относительно выделенных критериев. Обобщенные коэффициенты весомости определяются суммой произведений локальных нормированных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (ЗС \times k_z) + (СС \times k_c) + (ДС \times k_d)$$

где

- ✓ ЗС - стоимость объекта оценки, полученная методом затратного подхода;
- ✓ СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;
- ✓ ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;
- ✓ k_з, k_с, k_д – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

В рамках настоящего Отчета применялись доходный, затратный и сравнительный подходы. Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

Табл. 32 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Удельный вес подхода	0,501	-	0,499	
Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по	34 973 311	Не применялся	31 834 795	33 407 192

Наименование объекта	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
б, А, б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5				

расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что рыночная стоимость объекта оценки находится в диапазоне +/-5% от полученного результата рыночной стоимости.

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 14 октября 2020 г., с учетом округления, составляет:

Табл. 33 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость без НДС (20%), руб.
Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по 6, А, б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5	33 407 192	27 839 327

- ✓ Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

2.Справочная литература

- Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
- Internet–ресурсы.
- Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018;
- Сборник рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е., М., НПЦПО, 2019;
- Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Скидки для сравнительного подхода под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018;

3. Методическая литература

- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.

- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1**Используемая терминология**

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Инвестиционная стоимости объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Рыночная стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки рыночной стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Рыночная стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
e-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

Дата выдачи: « 29 » октября 2014 года

ВЫПИСКА № 00713

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению

Плешкина Андрея Михайловича

(Ф.И.О. Заявителя)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. Оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов НП СРО
«РАО ЮФО» « 28 » октября 2014 года за регистрационным номером № **00484**

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К. И. Овчинников





 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90646/18-01 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ									
г. Москва	26 ноября 2019 г.									
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>										
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 4070181090130000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525593.									
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плешкин Андрей Михайлович Адрес регистрации и/или ИНН: 770700313066									
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 26 ноября 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.									
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	в период с 1 января 2019 г. по 25 ноября 2019 г. составляет 30001000 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек). в период с 26 ноября 2019 г. по 31 декабря 2020 г. составляет 51000000 руб. (Пятьдесят один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы									
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)									
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему по настоящему Договору составляет 28370 руб. (Двадцать восемь тысяч триста семьдесят рублей 00 копеек). Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="520 1070 1425 1137"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>10500 (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)</td> <td>31 января 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>17870 (Семнадцать тысяч восемьсот семьдесят рублей 00 копеек)</td> <td>30 декабря 2019 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Полисом, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении Полиса и без подписания двустороннего соглашения о расторжении Полиса. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	10500 (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)	31 января 2019 г.	2	17870 (Семнадцать тысяч восемьсот семьдесят рублей 00 копеек)	30 декабря 2019 г.
Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:								
1	10500 (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)	31 января 2019 г.								
2	17870 (Семнадцать тысяч восемьсот семьдесят рублей 00 копеек)	30 декабря 2019 г.								
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.									
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2020 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.									

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003994-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Плешкину Андрею Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

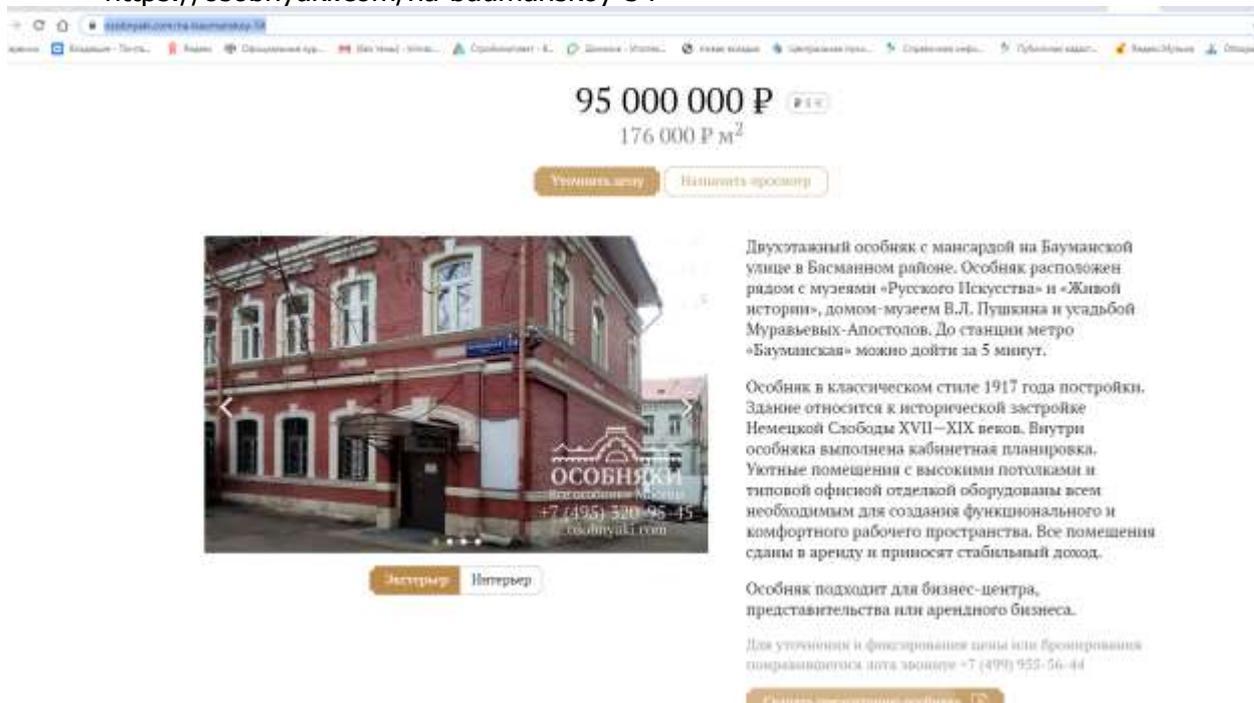
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии информационно-аналитического материала

Продажа памятник архитектуры

<https://osobnyaki.com/na-baumanskoj-54>



95 000 000 Р
176 000 Р м²

[Узнать цену](#) [Написать брокеру](#)

ОСОБНЯКИ
Исторические Недвижимости
+7 (495) 580-95-45
osobnyaki.com

[Актур](#) [Интерьер](#)

Двухэтажный особняк с мансардой на Бауманской улице в Басманном районе. Особняк расположен рядом с музеями «Русского Искусства» и «Живой истории», домом-музеем В.Л. Пушкина и усадьбой Муравьевых-Апостолов. До станции метро «Бауманская» можно дойти за 5 минут.

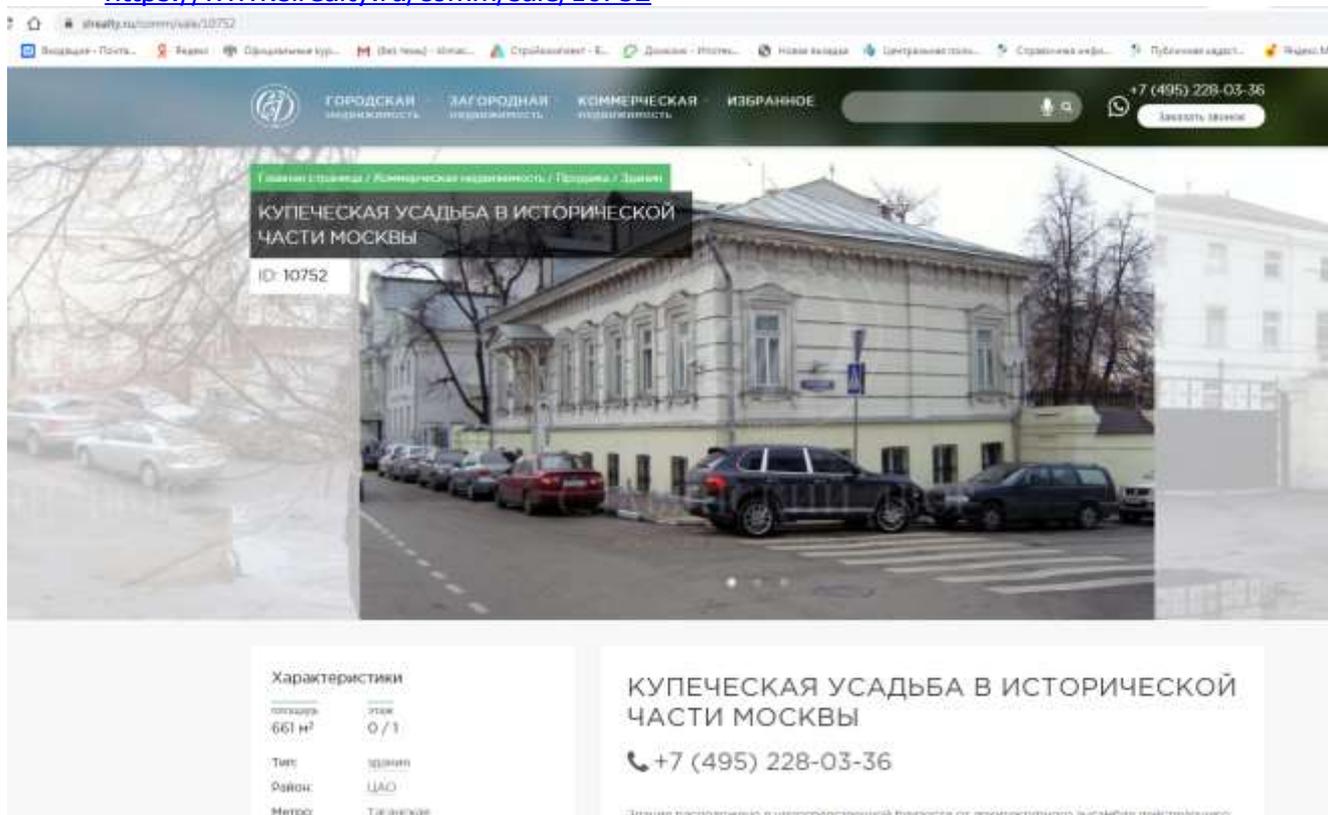
Особняк в классическом стиле 1917 года постройки. Здание относится к исторической застройке Немецкой Слободы XVII–XIX веков. Внутри особняка выполнена кабинетная планировка. Уютные помещения с высокими потолками и типовой офисной отделкой оборудованы всем необходимым для создания функционального и комфортного рабочего пространства. Все помещения сданы в аренду и приносят стабильный доход.

Особняк подходит для бизнес-центра, представительства или арендного бизнеса.

Для уточнения и фиксации цены или бронирования понравившегося лота звоните +7 (495) 555-56-44

[Смотреть все варианты особняков](#)

<https://www.slrealty.ru/comm/sale/10752>



Городская недвижимость / Загородная недвижимость / Коммерческая недвижимость / Избранное

+7 (495) 228-03-36

[Звонить агенту](#)

Купеческая усадьба в исторической части Москвы
ID: 10752

Характеристики	
Площадь:	661 м ²
Этаж:	0 / 1
Тип:	здание
Район:	ЦАО
Метро:	Тургеневская

КУПЕЧЕСКАЯ УСАДЬБА В ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ МОСКВЫ

+7 (495) 228-03-36

Здание расположено в непосредственной близости от дежурного ансамбля действующего

<https://www.cian.ru/sale/commercial/242587301/>

Здание, 1 173 м²
 Москва ЦАО р-н Бауманский Бауманская ул. 53СВ по плану
 м. Лёфортовская 0 мин. на транспорте м. Кавказская 7 мин. на транспорте
 Коммунальная 0 лет эксплуатации

99 990 000 Р
 1173 м²
 Статус не определен
 КОИ

Виктор Долгуский
 5.0 из 5.0 (2 отзыва)
 Бюджетная

+7 981 666-19-43
 +7 981 666-48-32

ОИЕ и объекты в наследстве
 документы на БУД, Земельный кадастр, кадастровый номер

Точность данных, основанная на информации из ЕГРН и других государственных реестров

Дом Анны Монс!
 1 173 м² 2 этажа
 Площадь Этажность

<https://www.cian.ru/sale/commercial/242506826/>

Здание, 467,7 м²
 Москва ЦАО р-н Бауманский Бауманская улица, 52С по плану
 м. Бауманская 7 мин. пешком м. Красная 22 мин. пешком
 Коммунальная 0 лет эксплуатации

129 990 000 Р
 467,7 м²

Виктор Долгуский
 5.0 из 5.0 (2 отзыва)
 Бюджетная

+7 981 666-48-32
 +7 994 222-31-94

ОИЕ и объекты в наследстве
 документы на БУД, Земельный кадастр, кадастровый номер

Точность данных, основанная на информации из ЕГРН и других государственных реестров

Уникальное предложение!
 467,7 м² 2 этажа
 Площадь Этажность

Подтверждение Памятника

<https://data.mos.ru/opendata/7702155262-obekty-kulturnogo-naslediya-i-vyyavlenyye-obekty-kulturnogo-naslediya/description?versionNumber=6&releaseNumber=51>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/228257361/>

Июль, 17/24 • 307 просмотров, 3 закладки

Здание, 1 500 м²
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Ступинская ул., 2С1. 1/3 часть
 ● Временская - 7 мин. пешком ● Красносельское - 17 мин. пешком
 ● Красносельская - 17 мин. пешком

238 000 000 Р +
 139,732 м² за м²
 ● Сметы на материалы (с НДС)
 Бизнес-НСЗ

ИП
 ID 15702640
 Удостоверен нотариусом
 Нет арестов
 Есть 26 объектов

+7 901 221-77-89

СМС и уведомления в мессенджерах доставлены на Айдэт. Звоните в рабочее время по телефону центра поддержки клиентов

Помогите, проверьте или добавьте объявления из ЦИАН и других сайтов недвижимости

[Написать объявлению](#)

1 500 м² 3 этажа

<https://www.cian.ru/sale/commercial/210286544/>

Июль, 20/40 • 2337 просмотров, 3 закладки

Здание (В+), 473 м²
 Москва, ЦАО, р-н Земоскворечье, Новосуздальская ул., 22. 1/3 часть
 ● Павловская - 8 мин. пешком ● Новосуздальская - 7 мин. пешком
 ● Третьяковская - 10 мин. пешком

94 000 000 Р +
 139,732 м² за м²

ИП
 Иван Суворов
 На рынке с 2013 года
 Есть 6 объектов

+7 981 666-46-31

СМС и уведомления в мессенджерах доставлены на Айдэт. Звоните в рабочее время по телефону центра поддержки клиентов

Помогите, проверьте или добавьте объявления из ЦИАН и других сайтов недвижимости

[Написать объявлению](#)

473 м² 3 этажа В+
 Площадь Этажность Класс

Предлагается на продажу нежилое коммерческое здание.
 Земля в собственности. По плану здания выделены собственные места для парковки.

Аренда

<https://www.cian.ru/rent/commercial/242846463/>

Здание (С), 798 м²
Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. 1-й Котельниковый, 18с1. На карте

1 596 000 Р/мес. \pm
24 000 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
УСН без комиссии

798 м² Площадь
2 этажа Этажность
С Класс

Предлагается в аренду ОСЗ. Привлекательный фасад после ремонта здания. 1-я линия домов. Двухэтажное здание с мансардой. Здание после реконструкции, возможен ремонт под арендатора. Парковка на отгороженной территории на 12 мест. Здание. Описание помещений: Три отдельных входа. Выделенной мощности 120 кВт. Отдельный вход. Планировка смешанная. Под чистовую отделку: офис, пол. Подходит под банк. Тип налогообложения УСН. Налоговая 08. Лифты: нет. Вентиляция: остовестонная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточный доступ, круглосуточная охрана, система пожаротушения, видеонаблюдение. Парковка: бесплатная. Лот 13241.

7 981 333-94-01

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В сообщении указано контактный номер
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на сайте. И оставьте свой номер звонка

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/234237014/>

Здание (В+), 448 м²
Москва, ЦАО, р-н Тиманский, Николоямская ул., 53С2. На карте

858 666 Р/мес. \pm
23 000 Р за м² в год

448 м² Площадь
2 этажа Этажность
В+ Класс

© 820. В аренду предлагается здание (флигель) класса В+, готовое к въезду. Удобная транспортная доступность, своя парковка на территории участка. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Объект после реставрации, все коммуникации заменены.

7 901 221-95-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В сообщении указано контактный номер
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на сайте. И оставьте свой номер звонка

Илья Евграшин
147 отзывов

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesOffice/159697>

malinaproperty.ru/property/propertiesOffice/159697

Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА



Аренда в месяц: 600 000 руб. Стоимость за м2 в год: 37 500 руб.

Площадь: 192 м2
Этаж: 1, -1, 2, 3
Планировка: Кабинетная
Отделка: За выводом арендатора
Высота потолка: 3 м

Коммерческие условия

Стоимость за м2 в год: 37 500 руб.
Аренда в месяц: 600 000 руб.
Налог: УС налогообложения
Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно
Эксплуатационные платежи: Оплачиваются отдельно
Комиссия: Без комиссии

[ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ](#) [ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ](#)

Предлагается в аренду часть здания 192 м2 на ул. Верхние Радищевск. д. №4 (5 минут пешком от м. Таганская).

Предлагается часть имеет подвал, и три этажа. Отдельный вход. Кабинетная планировка. Качественный, офисный ремонт. Высота потолка 3 метра. В здании местное кондиционирование, вентиляция, пожарная сигнализация.

Стоимость аренды 600 000 рублей, усн. Без комиссии.

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesOffice/155621>

malinaproperty.ru/property/propertiesOffice/155621

Аренда и продажа коммерческой недвижимости

+7 495 374 90 77 ПОДБОР ОБЪЕКТА

Аренда особняка под офис

г. Москва, Вознесенский переулок д. 11с2 Охотный ряд (пешком 10 мин.)



Аренда в месяц: 2 878 750 руб. Стоимость за м2 в год: 35 000 руб.

Площадь: 987 м2
Этаж: 1, 2 и мансарда
Отделка: Качественный ремонт
Высота потолка: 3 м
Парковка: Наземная охраняемая
Количество мест: 3

Коммерческие условия

Стоимость за м2 в год: 35 000 руб.
Аренда в месяц: 2 878 750 руб.
Налог: НДС включен
Коммунальные платежи: Оплачиваются отдельно
Эксплуатационные платежи: Включены в арендную плату
Комиссия: Без комиссии

[ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ](#) [ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ](#)

Предлагается в аренду особняк, после полной реконструкции, общей площадью 987 м2, в 10 минут пешком от метро "Охотный ряд".

Общая площадь 987 м2, 1, 2 этажи и мансарда. Второй вход со двора. Качественный ремонт. Выделенная мощность 90 кВт. Все центральные коммуникации и инженерно-технические сети.

Наземная охраняемая парковка на 3 м/м



<https://malinaproperty.ru/property/propertiesOffice/155963>

malinaproperty.ru/property/propertiesOffice/155963

МАЛИНА ПРОПЕРТИ Аренда и продажа коммерческой недвижимости +7 495 374 90 77 ПОИСК ОБЪЕКТА

Аренда особняка в центре Москвы

Москва, Большой Фохельный пер. д. 18 Тургенское (Лешком В вонд.)

Аренда в месяц:	1 910 416 руб.	Ставка за м² в год:	35 000 руб.
Площадь:	655 м²	Этаж:	1, 2, 3, -1
Планировка:	Специальная	Отделка:	Дизайнерский ремонт
Высота потолка:	до 3,7 м	Подземный:	Перед фасадом

Коммерческие условия

Ставка за м² в год:	35 000 руб.
Аренда в месяц:	1 910 416 руб.
Условия:	УС налогообложения
Коммерческие условия:	Оплачивается отдельно
Эксплуатационные платежи:	Включены в арендную плату
Канализация:	Без канализации

[ЗОНУ ПОСМОТРЕТЬ](#) [ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ](#)

Предлагается в аренду особняк, в пешей доступности от метро Тургенское (Морозовская). Большой Фохельный пер., 18С.

Общая площадь 654,9 м²; 1 и 2 этаж, высокая крыша, парад; 3 ванные комнаты; Дизайнерский ремонт, центральная система вентиляции, выделенная мощность 100 кВт. Здание оборудовано современными инженерными системами.

<https://www.sirealty.ru/comm/rent/11998>

www.sirealty.ru/comm/rent/11998

Городская недвижимость | Загородная недвижимость | Коммерческая недвижимость | Избранное

+7 (495) 228-03-36

Главная страница / Коммерческая недвижимость / Аренда / Здания

АРЕНДА ОСОБНЯКА XIX ВЕКА

ID: 11998




Характеристики:	
площадь:	448 м²
этаж:	0 / 2
тип:	зданий
район:	ЦАО
метро:	Ситниковская
адрес:	Ловкинский Большой пер., Москва, Россия

АРЕНДА ОСОБНЯКА XIX ВЕКА

+7 (495) 228-03-36

Предлагается в аренду двухэтажный особняк общей пл. 448 кв.м. Качественный ремонт внутренних помещений. Уютный внутренний двор с парковкой на 30 н/м. Закрытая охраняемая территория, центральное кондиционирование, широкоресничный антралит.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/242847549/>

www.cian.ru/rent/commercial/242847549/

цена: 3627 | 2 просмотра, 1 за сегодня

Здание, 211 м²

Москва, ЦАО, р-н Таганский Таганская ул., 5С11. На карте

Удаленность: 2 км от метро

700 000 руб./мес.

28 032 руб./м² в год

ИРБ
РЕНТАВИК Особняки
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Есть 209 объектов

+7 981 333-94-01

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены по запросу. Звоните. Звонки не являются офертой. Услуги предоставляются по договору.

Помощь в оформлении документов, ипотека, страхование, нотариус, юрист. И многое другое после заявки.

Написать сообщение



1 фото

211 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Отдельно стоящее здание. 3 уровня, высота потолков 3 метра. Требуется внутренней отделкой под свои нужды. Удобное расположение. Здание. Описание помещений: 3 уровня, высота потолков 3 метра. Отдельный вход. Планировка: открытая. Под чистовую отделку (офис, пси). Тип налогообложения: УСН. Налоговая ДР. Лифты: нет. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточный доступ, круглосуточная охрана, система пожаротушения, видеонаблюдение. Парковка: наземная. Лот 13252.

ПРИЛОЖЕНИЕ №4**Копии документов строительного-технического и юридического характера****СПРАВКА**

Предоставляю данные по объекту недвижимости «ПОМЕЩЕНИЕ В
ЗДАНИИ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО КОРПУСА (КОРПУС №9)»

Инв. № 00002131 на 31.07.2020 г.:

Первоначальная стоимость 22 052,71 руб.

Остаточная стоимость 0,00 руб.

Дата постановки на бухгалтерский учет 01.01.1917 г.

Главный бухгалтер



Б.В. Маркова

КОПИЯ

ДОГОВОР
аренды федерального земельного участка
со множественностью лиц на стороне арендатора

г. Москва

№ Д-22/ДА2018-№3

09 апреля 2018 г.

На основании распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 30 марта 2018 г. № 431 Российская Федерация в лице Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, в лице временно исполняющего обязанности руководителя Пешкова Николая Николаевича, действующего на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, действующего на основании приказа Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 28 марта 2018 г. № 251-л, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и

Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга», в лице генерального директора Андреева Григория Ивановича, действующего на основании Устава, приказа от 27 мая 2017 г. № 391-к именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор 1 принимает в аренду земельный участок площадью 399 кв.м, с кадастровым номером 77:01:0003009:3038, из земель населенных пунктов, разрешенное использование: «объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)», находящийся по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, ул. Старая Басманная, ул. Александра Лукьянова (далее – Участок).

Право федеральной собственности Арендодателя на Участок подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 29 декабря 2014 г. № 77-77-12/074/2014-511.

1.2. Арендатор 1 не возражает против вступления в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также установления права ограниченного пользования земельным участком (сервитута).

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

Арендодатель уведомляет Арендатора 1 о вступлении в Договор новых Арендаторов путем направления в адрес Арендатора 1 письменного уведомления о вступлении в Договор новых арендаторов в течение 15 дней после государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону Арендатора.

1.3. Арендаторы Участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда,

размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.4. На Участке расположен объект недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности Арендатору 1, а именно:

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0003008:3288, площадью 318,4 кв.м, местоположением: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5 (запись в Едином государственном реестре недвижимости от 17.06.2016 № 77-77/012-77/012/008/2016-1009/3).

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 49 (сорок девять) лет.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором 1 возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону Арендатора, если иное не предусмотрено Соглашением между новыми Арендаторами и Арендодателем.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер годовой арендной платы за Участок составляет 1 937 507,87 копеек (один миллион девятьсот тридцать семь тысяч пятьсот семь рублей), 87коп, что составляет 484 376,97 копеек (четыреста восемьдесят четыре тысячи триста семьдесят шесть рублей) 97 копеек в квартал.

Расчет арендной платы Арендатора 1, произведен пропорционально занимаемой площади Объекта недвижимого имущества, в соответствии с Отчетом № Н-96/16-1-1 «Об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом недвижимого имущества (с указанием годовой арендной платы): земельным участком с кадастровым номером 77:01:0003009:3038 общей площадью 399,0 кв.м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, ул. Старая Басманная, ул. Александра Лукьянова» от 14.12.2017, выполненного в соответствии с договором № Н-96/16 от 08.11.2016 г., сотрудником компании ООО «ЦОС» Вагнером Андреем Алексеевичем, членом ООО «РОО» рег. № 000566, находящегося у Арендодателя.

Арендная плата для Арендатора 1 за Участок определена в соответствии с п. 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы

при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата по вышеуказанному Договору вносится безналичным платежом на нижеуказанные банковские реквизиты:

Банк получателя Главное управление Банка России по Центральному федеральному округу г. Москва (БИК – 044525000) получатель - ИНН 7708701670, ОКТМО 45378000
КПП 770801001, УФК РФ по г. Москве (Территориальное управление Росимущества в городе Москве)
Расч.счет № 40101810045250010041
Лиц. счет № 04731A18710
Назначение платежа:
КБК 16711105021016000120

Арендная плата за квартал вносится Арендаторами в полном объеме не позднее 5-го числа первого месяца квартала.

3.3. Арендная плата начисляется с момента государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, а именно: с 17.06.2016 (запись в ЕГРН от 17.06.2016 № 77-77/012-77/012/008/2016-1009/3).

Внесение первого арендного платежа производится Арендаторами на ближайшую дату платежа, следующего после государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее 60 календарных дней с даты государственной регистрации Договора.

Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме перечисляется Арендаторами в федеральный бюджет и учитывается по коду доходов бюджетов Российской Федерации 16711105021016000120 «Арендная плата за земли, находящиеся в федеральной собственности».

Исполнением обязательств по внесению арендной платы является надлежаще заверенная копия платежного документа, подтверждающая факт оплаты, с отметкой банка об исполнении, направленная Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения.

3.4. Размер арендной платы может быть изменен Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве в бесспорном и одностороннем порядке на основании Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством. В этом случае исчисление и уплата Арендаторами арендной платы осуществляется на основании уведомления о пересмотре арендных платежей.

Уведомление о пересмотре арендной платы вместе с расчетом и сопроводительным письмом направляется Арендаторам Арендодателем, и является обязательным для Арендатора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендаторами уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендаторами уведомления определяется в любом случае не

позднее 15 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре (Соглашении).

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Арендаторами земельного участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев и нарушения Арендаторами других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендаторов, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору 1 Участок по акту приема-передачи не позднее пяти рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендаторов об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. настоящего Договора.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендаторов.

4.3. Арендаторы имеют право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, отдавать арендные права в залог.

4.4. Арендаторы обязаны:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату и в течение 5 (пяти) рабочих дней после оплаты направить Арендодателю платежный документ, подтверждающий факт оплаты.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях.

Выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

•5

4.5. Арендодатель и Арендаторы имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.6. Арендатор 1 дополнительно обязуется:

4.6.1. До 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу настоящий Договор, перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 3.2. настоящего Договора, арендную плату, указанную в п. 3.1 настоящего Договора, за период с 17.06.2016 и до момента вступления в силу настоящего Договора.

4.6.2. Не позднее 15 числа месяца, следующего за месяцем, в котором вступил в силу настоящий Договор, представить Арендодателю копию платежного поручения, подтверждающего перечисление арендной платы, указанной в п. 4.6.1 настоящего Договора.

5. Порядок возврата земельного участка Арендодателю

5. До дня подписания Сторонами акта приема-передачи Участка Арендаторы должны:

5.1. Совместно с Арендодателем составить и подписать акт сверки своевременности и полноты оплаты арендной платы и неустойки (в случае наличия таковой) по настоящему Договору.

В случае установления наличия задолженности у Арендатора по арендной плате и/или неустойке в соглашение о досрочном расторжении настоящего Договора в обязательном порядке должно быть внесено обязательство Арендатора погасить указанную задолженность в срок, согласованный с Арендодателем.

5.2. Акт приема-передачи составляется и подписывается Сторонами в 3 (трех) экземплярах и после его подписания Сторонами приобщается к каждому экземпляру соглашения о досрочном расторжении настоящего Договора и является его неотъемлемой частью.

6. Ответственность Сторон

6.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендаторы выплачивают Арендодателю пени в размере 0,2 % от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются на банковские реквизиты, указанные п. 3.2. Договора.

6.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

7. Изменение, расторжение и прекращение Договора

7.1. Изменение условий настоящего Договора, за исключением условий, предусмотренных пунктом 3.4. настоящего Договора, и его досрочное прекращение, за исключением условий, предусмотренных пунктом 7.2 настоящего Договора, допускаются по соглашению Сторон.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в тридцатидневный срок и оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

7.2.1. При не внесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором или уведомлением Арендодателя срока платежа вне зависимости от её последующей оплаты.

7.2.2. Если собственником Участка в установленном порядке принято решение об изъятии его для федеральных нужд.

7.3. Расторжение настоящего Договора, не освобождает Арендаторов от оплаты задолженности по арендной плате и неустойке, а также исполнения других обязательств настоящего Договора.

7.4. Уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.2. настоящего Договора, составляется Арендодателем в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с момента получения Арендаторами соответствующего уведомления.

7.5. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению судом по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

7.6. При прекращении Договора Арендаторы обязаны передать Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

8. Рассмотрение и урегулирование споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами настоящего Договора, разрешаются путём переговоров.

8.2. В случае урегулирования споров в судебном порядке они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. Особые условия Договора

9.1. Расходы по государственной регистрации Договора возлагаются на Арендодателя.

9.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

10. Приложения к Договору

10.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

10.2. Акт приема-передачи в аренду земельного участка.

11. Реквизиты сторон

Арендодатель - Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве
Юридический/почтовый адрес: 107139, г. Москва, Орликов пер., д. 3, стр. Б
ОГРН 1097746349535
ИНН 7708701670/ КПП 770801001
ОКТМО 45378000
р/с № 40101810045250010041 Главное управление Банка России по Центральному федеральному округу г. Москва
БИК 044525000
Тел (495) 607-63-27
АО «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга»
Юридический адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 9
Почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 9
Банковские реквизиты:
ОГРН 1167746458648, ИНН 9701039940, КПП 770101001, ОКПО 11487465
р/с 40502110400160000765, Банк получателя: Банк ВТБ(ПАО), Москва
Кор/сч 30101810700000000187, БИК 044525187
Телефон: 8 (499) 267 43 93

12. Подписи Сторон

Арендодатель:

Территориальное управление
Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в городе Москве
в лице И.о. руководителя

Пешкова Николай Николаевич

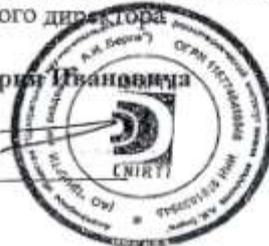


(подпись, печать)

Арендатор 1:

АО «Центральный научно-исследовательский
радиотехнический институт имени академика А.И. Берга»
в лице генерального директора

Андреева Григорий Иванович



(подпись, печать)

Земельный участок № 77:01:0003009-3038, государственного кадастра недвижимости

Земельный участок		(наименование участка)	
Лист № 21.03.2018	Раздела № 99/2018/88870671	Всего листов раздела № 77:01:0003009-3038	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 77:01:0003009-3038			
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003009		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.10.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	г. Москва, ул. Новая Басманная, ул. Старая Басманная, ул. Александра Лукьянова		
Площадь:	399 +/- 3		
Кадастровая стоимость, руб.:	34587789.81		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0003009-2922		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
		М.П.	



МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Минкультуры России)

125993, ГСП-3, Москва,
Малая Гнездинковская пер., д. 7/6, стр. 1, 2
Телефон: +7 495 629 10 10
E-mail: mki@minculr.ru

№ 19 от 11.10.2018 № 14544-12-02

на № _____ от « _____ » _____

КОПИЯ

АО «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга»

Новая Басманная ул., д. 20, стр. 9,
Москва, 107078

Департамент государственной охраны культурного наследия Минкультуры России, рассмотрев обращение АО «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга» от 31.10.2018 № ГРИК-90/9361, сообщает следующее.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) Минкультуры России ведет единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), содержащий сведения об объектах культурного наследия.

В реестре содержатся сведения об указанных в обращении объектах культурного наследия, включенных в реестр, в соответствии с таблицей:

Наименование и дата сооружения объекта культурного наследия	Местонахождение объекта культурного наследия	Вид объекта культурного наследия	Регистрационный номер объекта культурного наследия	Акт о принятии объекта культурного наследия на государственную
1. «Городская усадьба Е.Г.Левашевой, XVIII–XIX вв. Здесь в 1833–1856 гг. жил, работал и умер философ П.Я.Чаадаев», 1833–1856 гг.	г. Москва, Новая Басманная ул., дом 20, стр. 3, 5	памятник	771410403160005	Постановление Правительства Москвы от 30.12.1997 № 922 «Об утверждении в статусе памятников истории и культуры г. Москвы объектов исторического наследия к 200-летию со дня рождения А.С.Пушкина»

Вх № 15561
от 12.12.2018



КОПИЯ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Москва

Дата выдачи:

17.06.2016

Документы-основания: • Распоряжение от 31.12.2015 №1572, выдавший орган:
 Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным
 имуществом в городе Москве

• Передаточный акт от 31.12.2015 подлежащего приватизации имущественного комплекса
 федерального государственного унитарного предприятия "Центральный научно-
 исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга"

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Центральный научно-
 исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга", ИНН:
 9701039940, ОГРН: 1167746458648

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0003008:3288

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 318,4 кв.м, номера на поэтажном
 плане: антресоль 1-го этажа, помещение 1 - комнаты с 1 по 6, А, б; подвал, помещение 1 -
 комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 11, А, адрес (местонахождение)
 объекта: Российская Федерация, г.Москва, ул.Новая Басманная, д.20, строен.5.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17"
 июня 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/008/2016-1009/3

Государственный регистратор



Кузнецов Н. В.

№

КОПИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ –
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое помещение
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Басманное
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новая Басманная
Номер дома	20	
Номер корпуса		
Номер строения	5	
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	45:286:002:000085920:0001
Реестровый номер	180811:002:000085920:0001
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на «18» августа 2011 г.
Паспорт выдан «11» января 2012 г.

Руководитель _____



С. Н. Литвинова
(Ф.И.О.)



ГОСТ Р ИСО 9001-2001
(ISO 9001:2000)

Общие сведения

Основные:

Основная характеристика:

Общая площадь

318,4
(кв.м)Кв.м.
(кв.м)

Этаж (этажи), на котором расположено помещение

Подвал, 1, антресоль 1-го
этажа

Дополнительные:

Предыдущие учетные номера:

кадастровый

условный

инвентарный

Назначение помещения

нежилое

(жилое, нежилое)

Номер помещения на поэтажном плане

Подвал пом. I ком. 1-5, Этаж I пом. I ком. А, 1-11,
антресоль 1-го этажа пом. I ком. А, б, 1-6(номер помещения, либо номера комнат, формирующих помещение)

Дополнительная характеристика:

Количество комнат, формирующих помещение

25

Примечание:

Объект "Нежилое помещение" входит в состав объекта "Вспомогательный корпус (корпус №9)" с инвентарным номером 45:286:002:000085920.

Инвентарная карточка на помещение**I. Исчисление площадей и объемов помещения и его частей**
подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.

№ на плане (лигера здания)	Части здания (строения), пристройки	Площадь помещения, кв.м.	Высота, м	Объем, куб.м.
5	Помещение	91,1	2,35	214
		102,2	2,25	230
		58,4	2,60	152
		66,7	2,33	155
Итого:		318,4		751

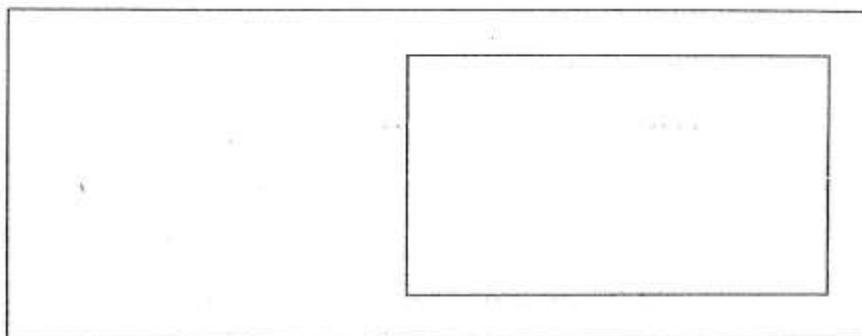
II. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера 5 Год постройки 1917 Число этажей 1
 Группа капитальности III Вид внутренней отделки простая

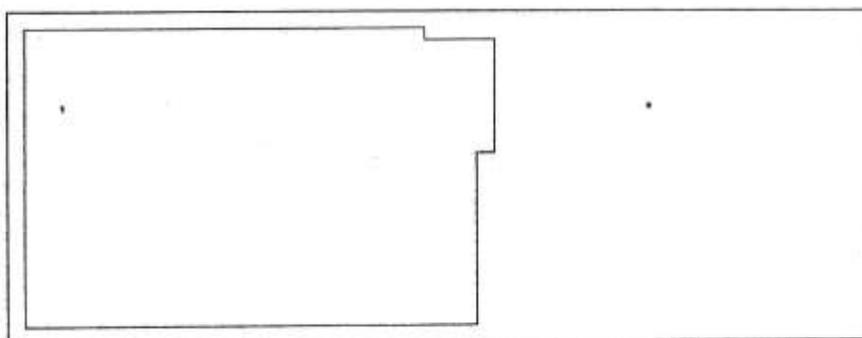
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр.7 к гр.8 / 100	Тех. изм. Износ, %	
									элементу	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый	неудовлетворительное	4	1	4	60	2,4		
2	Стены и перегородки	Стены	кирпичные, деревянные	27	1	27	60	16,2		
		Перегородки	кирпичные, деревянные						неудовлетворительное	
3	Полы и перекрытия	деревянные	неудовлетворительное	12	1	12	60	7,2		
4	Кровля	кровельное железо	неудовлетворительное	7	1	7	60	4,2		
5	Прочие	Окна, балконы	деревянные	10	1	10	60	6		
		Дверные блоки	деревянные						неудовлетворительное	
6	Печи	дощатые	неудовлетворительное	12	1	12	60	7,2		
7	Осветительные работы	штукатурка, побелка, покраска, обои	неудовлетворительное	8	1	8	60	4,8		
8	Санитарно-технические устройства	Отопление	центральное водное (паровое)	11	1	11	60	6,6		
		Водоснабжение	от центральной сети						неудовлетворительное	
		Газоснабжение	центральное						неудовлетворительное	
		Газоснабжение	сетевое центральное						неудовлетворительное	
		Электроснабжение	центральное						неудовлетворительное	
		Вентиляция	приточно-вытяжная						неудовлетворительное	
9	Прочие работы	отметка, крыльцо	неудовлетворительное	9	1	9	60	5,4		
Итого				100		100		60		

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 60\%$

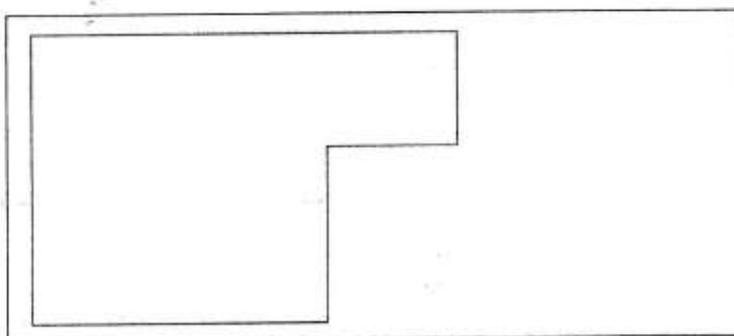
подвал



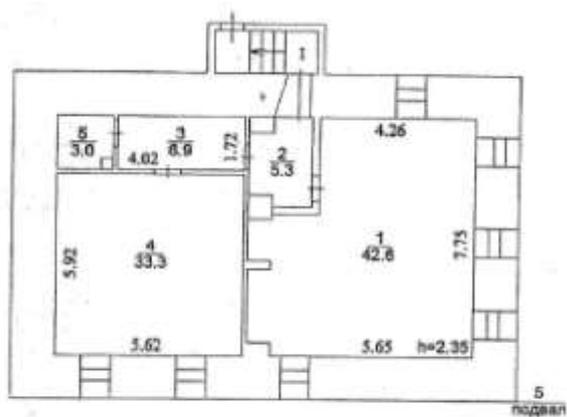
1 этаж



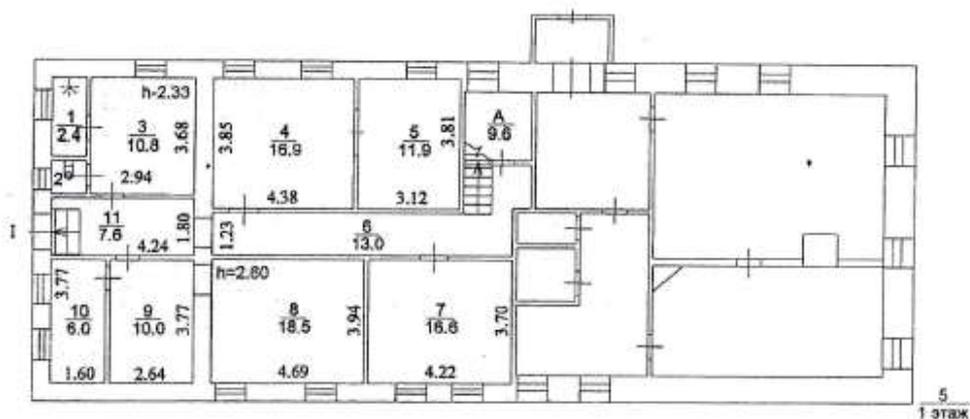
антресоль 1-го этажа



Регистр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
лист 1	План расположения помещения на этаже		Масштаб 1:200
листов 1			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.08.2011	Выполнил	Ершова С.В.	
18.08.2011	Проверил	Петрова Г.А.	



Регистр	ФГУП «Техинвентаризация-Федеральное БТИ»		РФ
лист 1	Полный план помещения		Масштаб 1:200
лист 3	по адресу (метрополитенно): г. Москва, Новая Бауманная ул., д.20, стр.5		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.08.2011	Выполнил	Ершова С.В.	
18.08.2011	Проверил	Петрова Г.А.	



Разрешител	ФГУП "Ростинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
лист 2	Потажный план помещения		
листв 3	по адресу (местоположению): г. Москва, Новая Басмальная ул., д.20, стр.5		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.08.2011	Выполнил	Ернова С.В.	
18.08.2011	Проверил	Петрова Г.А.	



Госреестр	ФГУП "Госспецинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
лист 3	Планировочный план помещения		Масштаб 1:200
листов 3	по адресу (местоположению): г. Москва, Новая Бауманная ул., д.20, стр.5		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
18.08.2011	Выполнил	Прянова С.В.	
18.08.2011	Проверил	Петрова Р.А.	

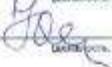
Экспликация к поэтажным планам помещения

Литера здания по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещений	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5	Подвал	I	1	кабинет		42,6	42,6		2,35	
5	Подвал	I	2	тамбур		5,3		5,3	2,35	
5	Подвал	I	3	коридор		6,9		6,9	2,35	
5	Подвал	I	4	кабинет		33,3	33,3		2,35	
5	Подвал	I	5	подсобное		3,0		3,0	2,35	
Итого по помещению I:						91,1	75,9	15,2		
Итого по этажу Подвал:						91,1	75,9	15,2		
5	I	I	A	лестничная клетка		9,6		9,6	2,33	
5	I	I	1	душевая		2,4		2,4	2,33	
5	I	I	2	уборная		1,8		1,8	2,33	
5	I	I	3	кухня		10,8		10,8	2,33	
5	I	I	4	кабинет		16,9	16,9		2,60	
5	I	I	5	кабинет		11,9	11,9		2,60	
5	I	I	6	коридор		13,0		13,0	2,60	
5	I	I	7	кабинет		16,6	16,6		2,60	
5	I	I	8	кабинет		18,5	18,5		2,60	
5	I	I	9	кабинет		10,0	10,0		2,33	
5	I	I	10	санузел		6,0		6,0	2,33	
5	I	I	11	коридор		7,6		7,6	2,33	
Итого по помещению I:						125,1	73,9	51,2		
Итого по этажу I:						125,1	73,9	51,2		
5	антресоль 1-го этажа	I	A	лестничная клетка		9,6		9,6	2,25	
5	антресоль 1-го этажа	I	6	вход на этаж		2,0		2,0	2,25	
5	антресоль 1-го этажа	I	1	кабинет		12,0	12,0		2,25	
5	антресоль 1-го этажа	I	2	кабинет		15,5	15,5		2,25	
5	антресоль 1-го этажа	I	3	кабинет		19,6	19,6		2,25	
5	антресоль 1-го этажа	I	4	кабинет		18,2	18,2		2,25	
5	антресоль 1-го этажа	I	5	кабинет		13,2	13,2		2,25	
5	антресоль 1-го этажа	I	6	коридор		12,1		12,1	2,25	
Итого по помещению I:						102,2	78,5	23,7		
Итого по этажу антресоль 1-го этажа:						102,2	78,5	23,7		
Всего по помещениям:						318,4	228,3	90,1		



35	6.09-18-2	Перевозка материалов (грунт) вручную, добавить на смете следующие 10 в к позиции 6.09-18-1	1 Т	125	6,03	1,047	789,18	21,08	16 035,91	
		ЗП								
		НР от ЗП	5%	91			719,15	73	12 144,21	
		СП от ЗП	5%	70			552,43	41	8 820,72	
		ЗТР	40%-ч	0,09			77,22			
		Всего по позиции:					2 059,76		35 600,84	
36	6.09-19-1 Логово МДС 81-35.2004, разд. 1, п. 1, д.2.	Погрузка и выгрузка вручную строительного мусора на транспортные средства	1 Т	450	9,82	71,30	1,047	6 120,24	21,08	129 014,86
		ЗП								
		НР от ЗП	5%	91			5 069,42	73	94 180,70	
		СП от ЗП	5%	70			4 284,17	41	52 806,01	
		ЗТР	40%-ч	1,02			549,77			
		Всего по позиции:					16 973,83		276 091,37	
37	15.1-32-11	Перевоз строительного мусора на расстояние 32 км автомобилями грузоподъемностью до 20 т	1 Т	450	33,36		1	15 025,50	0,44	126 915,22
		Всего по позиции:						16 026,40	126 818,22	
38	15.1-1	СОДЕРЖАНИЕ СВАЛКИ ОТХОДОВ СТРОИТЕЛЬСТВА И СНОСА	1 Т	450	101,00		1	45 450,00	1	45 450,00
		Всего по позиции:						45 460,00	45 450,00	
Итого по разделу:							796 720,40		10 691 736,16	
Итого по локальной смете:							796 720,40		10 691 736,16	
Итого по смете: Общестроительные работы (не вошедшие в смету № 1)							796 720,40		10 691 736,16	
С непропорциональными затратами 2%									10 020 973,93	
НДС 20%									2 190 714,79	
Всего									12 904 268,72	

Составил: сметчик ООО «Бюро АЭЭС»  Фролова О.В.

Проверил:  Фролова О.В.

		Всего по позиции:					2 996,32		41 322,96
26	7.12.42-1 Литера: ТСН-2007.3 П.2. п.2	Установка сухой и каменной штукатурки высота детали до 150 мм	1 ДЕТАЛЬ	015					
						2,45	1,047	1 594,38	21,08
						0,00	1,000	30,99	3,5
									31 712,33
26.1	1.1-1-952	Покраска из цветных металлов лакокрасочными толщина 0 мм	шт	0,01545	50 596,84		1,000	1 019,51	6,90
								1 634,62	80
								1 278,72	41
								111,62	
						0,18	1,047		
								5 485,42	79 835,11
29	6.08-3-1 Литера: ТСН-2007.3 П.2. п.2	Разборка ступеней бетон прямоугольных двухсторонних	100 бегов	0,02					
						3 590,48	1,15	65,46	21,08
								63,17	68
								47,50	41
								5,22	
						343,3	1,047		
								203,18	3 909,19
30	6.08-4-1	Разборка потолка, сандрекки, железобетонных опалубки, раскре и т.д. из листовой стали	100 м	0,166					
						93,00	1,047	16,16	21,08
								12,69	68
								8,89	41
								1,58	
						0,1	1,047		
								37,68	713,86
31	3.12-12-2 Литера: ТСН-2007.3 П.2. п.3 Литера: ТСН- 2007.3/1. п.3.4. 8	Устройство обделок на фасадах (названные подоконники, подокон, балконы и другие) без водосточных труб	100 кв.м фасадное без вычета проемов	0,582					
						54,78	1,15	14,33	21,08
						0,74	1,15	0,21	9,15
						0,18	1,15	0,05	21,08
						5,11	1,04	0,69	5,21
									302,08
									1,92
									7,65
									4,85
31.1	1.1-1-1079	Сталь листовая, оцинкованная, толщина 0,5 мм	шт	0,004189	15 528,40		1,001	64,23	3,6
								14,90	85
								11,32	41
								0,08	167
								1,28	
						4,0	1,15		
								166,01	922,38
32	3.9-35-1 Литера: ТСН-2007.3 О.П. п.23.6 Литера: ТСН-2007.3 П.2. п.3	Монтаж металлоконструкций из стали различного профиля высотой до 20 м (Демонтаж оконных решеток)	1 Т	0,1145					
						1 531,20	1,15	131,60	21,08
						64,50	1,15	0,34	4,62
						4,41	1,15	0,38	21,08
						91,06	1,0	4,20	7,8
								113,78	68
								32,06	41
								0,67	157
								9,86	
						116	1,15		
								346,74	5 863,35
33	6.08-23-1	Разборка заливки в помещениях от мусора с выносом из помещения или площадки	1 м3	20,4					
						30,18	1,047	644,61	21,08
								586,60	73
								451,25	41
								68,35	
						3,2	1,047		
								1 682,44	29 079,14
34	6.08-18-1	Покраска материалов (грунтов) вручную на носителях и другой металлической таре, кроме паломатериалов на высоту 10 м	1 Т	125					
						16,15	1,047	2 113,63	21,08
								1 923,40	73
								1 470,54	41
								206,78	
						1,58	1,047		
								5 516,37	95 348,38

		ЗП			187,36	γ1,15	1,047	225,59	21,08	4 756,44
		МР			43,10		1,000	43,23	2,37	102,46
		НР от ЗП	%	110				248,15	88	4 184,70
		СП от ЗП	%	85				191,76	41	1 949,73
		ЗТР	шт-к	10,24		γ1,15	1,047	12,40		
		Всего по позиции:						768,72		10 692,42
21	7.12.11-4 Положение ГОСТ 2007.3 Пр.2, п.3	Добавить на каждую последующую 100 мм в позиции 7.12.11-3 K=10		1 ДЕТАЛЬ	1					
		ЗП			28,99	γ1,15*10	1,047	346,06	21,08	7 308,16
		МР			28,84	*10	1,000	289,27	2,32	671,11
		НР от ЗП	%	110				383,97	88	8 476,20
		СП от ЗП	%	85				296,70	41	3 616,85
		ЗТР	шт-к	1,6		γ1,15*10	1,047	15,26		
		Всего по позиции:						1 319,60		17 521,34
22	7.12.35-4 Положение ГОСТ 2007.3 Пр.2, п.3	Отливки катушки наибольшей изверенности до 500 мм		1 ЛИТСОВА Я ОТЛИВКА	1					
		ЗП			2,99	γ1,15	1,047	3,80	21,08	75,63
		МР			15,02		1,000	15,07	3,04	48,81
		НР от ЗП	%	110				3,96	88	58,78
		СП от ЗП	%	85				3,08	41	31,11
		ЗТР	шт-к	0,25		γ1,15	1,047	0,30		
		Всего по позиции:						25,69		219,59
23	7.12.35-5 Положение ГОСТ 2007.3 Пр.2, п.3	Добавить на каждую последующую 100 мм в позиции 7.12.35-4 K=14		1 ЛИТСОВА Я ОТЛИВКА	1					
		ЗП			0,72	γ1,15*14	1,047	12,13	21,08	256,70
		МР			13,77	*14	1,000	188,88	3,04	587,81
		НР от ЗП	%	110				13,34	88	225,02
		СП от ЗП	%	85				10,31	41	164,64
		ЗТР	шт-к	0,06		γ1,15*14	1,047	1,01		
		Всего по позиции:						229,14		1 173,57
24	7.12.44-3 Положение ГОСТ 2007.3 Пр.2, п.3	Усиление катушкой наибольшей изверенности до 500 мм		1 ДЕТАЛЬ	1					
		ЗП			8,56	γ1,15	1,047	10,30	21,08	217,12
		МР			1,24		1,000	1,24	3,57	4,43
24.1	1.1-1-134	Гвозди стальные	шт	0,0003	44 261,78		1,000	1,33	11,40	15,20
24.2	1.1-1-952	Проволока из цветных металлов латуны, толщина 8 мм	шт	0,0004	65 566,84		1,000	2,63	6,99	10,30
		НР от ЗП	%	110				11,53	88	191,07
		СП от ЗП	%	85				8,79	41	89,02
		ЗТР	шт-к	0,55		γ1,15	1,047	0,68		
		Всего по позиции:						36,69		638,22
25	7.12-44-4 Положение ГОСТ 2007.3 Пр.2, п.3	Добавить на каждую последующую 100 мм в позиции 7.12-44-3 K= 15		1 ДЕТАЛЬ	1					
		ЗП			0,55	γ1,15*15	1,047	10,79	21,08	353,93
		МР			0,64	*15	1,000	0,83	3,19	30,14
25.1	1.1-1-134	Гвозди стальные	шт	0,0003	44 261,78	K=15	1,000	13,32	11,40	152,25
25.2	1.1-1-952	Проволока из цветных металлов латуны, толщина 8 мм	шт	0,0003	65 566,84	K=15	1,000	19,74	6,99	137,68
		НР от ЗП	%	110				18,47	88	311,46
		СП от ЗП	%	85				14,27	41	145,11
		ЗТР	шт-к	0,06		γ1,15*15	1,047	1,08		
		Всего по позиции:						92,22		1 139,87
26	7.12.57-1 Положение ГОСТ 2007.3 Пр.2, п.3	Изготовление форм стальной, диаметр высотой детали до 150 мм		1 ЛИТСОВА Я ФОРМА	518					
		ЗП			8,62	γ1,15	1,047	4 103,35	21,08	86 498,62
		МР			16,70		1,000	9 700,72	2,34	29 499,10
		НР от ЗП	%	110				4 513,69	88	76 158,79
		СП от ЗП	%	85				3 487,65	41	36 664,43
		ЗТР	шт-к	0,48		γ1,15	1,047	303,64		
		Всего по позиции:						21 805,41		227 872,83
27	7.12.32-1 Положение ГОСТ 2007.3 Пр.2, п.3	Отливки стальной, диаметр высотой детали до 150 мм		1 ЛИТСОВА Я ОТЛИВКА	518					
		ЗП			1,32	γ1,15	1,047	819,59	21,08	17 276,26
		МР			1,12		1,000	578,53	3,94	1 758,75
		НР от ЗП	%	110				901,55	88	15 203,72
		СП от ЗП	%	85				695,65	41	7 983,55
		ЗТР	шт-к	0,11		γ1,15	1,047	68,21		

15	7.8-25-1 Полровка: ГОСТ-2001.3 Пр.2 п.3	Разделка от руля углов пересечения т/ч горизонтальной и вертикальной плоскостями известково-цементными растворами	1 М СЛ/ММ/П ОТНОСИ И ВЫСОТЫ Т/В/И	2,3	197,81	Г*1,15	1,047	847,24	21,08	11 538,82
		ЗП			0,80	Г*1,15	1,047	2,21	8,48	18,82
		ЭМ			0,16	Г*1,15	1,047	0,43	21,08	9,06
		в т.ч. ЗПМ			10,21		1,003	23,55	5,81	130,83
10.1	1.1-1-1009	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Магистроу"	кг	25,96	11,15		1,003	290,68	5,36	1 507,94
		НР от ЗП	%	110				601,96	88	10 151,52
		СП от ЗП	%	85				465,15	41	4 729,09
		НР и СП от ЗПМ	%	175				0,75	157	14,22
		ЗПР	штук-ч	12,7		Г*1,15	1,047	35,17		
		Всего по позиции:						1 931,62		28 144,84
16	7.8-9-6 Полровка: ГОСТ-2001.3 Пр.2 п.3	Реставрация штукатурки по кирпичной поверхности известково-цементными растворами опенок кирпичной кладки	1 М2 РЕСТАВРАЦИ РУЕМОЙ ПОВЕРХНО СТИ	1,82						
		ЗП			154,70	Г*1,15	1,047	328,01	21,08	7 146,33
		ЭМ			0,90	Г*1,15	1,047	1,89	8,47	16,90
		в т.ч. ЗПМ			0,18	Г*1,15	1,047	0,40	21,08	8,43
		МР			12,61		1,003	23,02	5,84	134,44
16.1	1.1-1-1009	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Магистроу"	кг	20,508	11,15		1,003	229,59	5,36	1 230,50
		НР от ЗП	%	110				372,81	88	6 288,77
		СП от ЗП	%	85				268,16	41	2 880,00
		НР и СП от ЗПМ	%	175				0,70	157	13,24
		ЗПР	штук-ч	11,2		Г*1,15	1,047	24,78		
		Всего по позиции:						1 288,37		17 760,20
17	7.8-11-6 Полровка: ГОСТ-2001.3 Пр.2 п.3	Увеличение толщины намета на 10 мм сверх 30 мм при реставрации и воссоздании штукатурки по кирпичной кладке известково-цементными растворами опенок кирпичной	1 М2 ПОВЕРХНО СТИ	1,82						
		ЗП			9,58	Г*1,15	1,047	21,09	21,08	442,68
		ЭМ			0,20	Г*1,15	1,047	0,45	8,45	3,99
		в т.ч. ЗПМ			0,04	Г*1,15	1,047	0,10	21,08	2,71
		МР			3,28		1,003	5,99	5,94	39,50
17.1	1.1-1-1009	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Магистроу"	кг	2,4208	11,15		1,003	27,07	5,36	140,10
		НР от ЗП	%	110				23,10	88	389,56
		СП от ЗП	%	85				17,85	41	181,50
		НР и СП от ЗПМ	%	175				0,18	157	3,21
		ЗПР	штук-ч	0,7		Г*1,15	1,047	1,53		
		Всего по позиции:						95,44		1 201,86
18	7.8-9-5 Полровка: ГОСТ-2001.3 Пр.2 п.3	Реставрация штукатурки по кирпичной поверхности известково-цементными растворами опенок кирпичной	1 М2 РЕСТАВРАЦИ РУЕМОЙ ПОВЕРХНО СТИ	20,4						
		ЗП			153,33	Г*1,15	1,047	3 766,20	21,08	75 381,50
		ЭМ			0,70	Г*1,15	1,047	1,17	8,47	145,18
		в т.ч. ЗПМ			0,14	Г*1,15	1,047	0,42	21,08	72,00
		МР			0,18		1,003	187,83	5,81	1 061,29
18.1	1.1-1-1009	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Магистроу"	кг	208,08	11,15		1,003	2 307,05	5,36	12 472,99
		НР от ЗП	%	110				4 142,82	88	69 864,52
		СП от ЗП	%	85				3 201,77	41	32 550,52
		НР и СП от ЗПМ	%	175				5,99	157	113,18
		ЗПР	штук-ч	11,2		Г*1,15	1,047	275,10		
		Всего по позиции:						13 648,33		195 629,16
19	7.8-11-5 Полровка: ГОСТ-2001.3 Пр.2 п.3	Увеличение толщины намета на 10 мм сверх 30 мм при реставрации и воссоздании штукатурки по кирпичной кладке известково-цементными растворами опенок кирпичной	1 М2 ПОВЕРХНО СТИ	20,4						
		ЗП			8,21	Г*1,15	1,047	201,83	21,08	4 259,26
		ЭМ			0,20	Г*1,15	1,047	5,00	8,45	43,39
		в т.ч. ЗПМ			0,04	Г*1,15	1,047	1,07	21,08	22,56
		МР			3,28		1,003	67,11	5,94	388,63
19.1	1.1-1-1009	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Магистроу"	кг	27,132	11,15		1,003	305,43	5,36	1 628,38
		НР от ЗП	%	110				271,79	88	3 749,32
		СП от ЗП	%	85				171,39	41	1 742,03
		НР и СП от ЗПМ	%	175				1,07	157	35,42
		ЗПР	штук-ч	0,6		Г*1,15	1,047	14,74		
		Всего по позиции:						972,22		11 837,15
20	7.12-11-3 Полровка: ГОСТ-2001.2 Пр.2 п.3	Изготовление жидкой штукатурки высотой до 500 мм	1 М2 ПОВЕРХНО	1						

		Всего по позиции:					1 481,58		24 358,98	
10	7.8-17-1 Получка ТСН-2001.3 Пр.2.п.2	Восстановление структуры тн горизонтальных, вертикалов, ладу по клею (без разделов угла) известково-цементным раствором	1 м2 РАЗБИРУЮ ТСН ПОВЕРЖИ ОСН	81,12						
		ЗП		104,49	71,15	1,047	10 205,51	21,08	215 132,15	
		ЗМ		1,00	71,15	1,047	97,97	8,47	827,20	
		в т.ч. ЗГМ		0,20	71,15	1,047	19,53	21,08	471,99	
		МР		12,92		1,003	1 091,21	5,84	6 139,07	
10.1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Магфлой"	кг	1127,568	11,15		1,003	12 610,10	5,36	67 590,14
		НР от ЗП	%	110				11 236,06	88	189 316,29
		СП от ЗП	%	85				8 674,68	41	88 204,10
		НР и СП от ЗГМ	%	175				34,18	157	548,85
		ЗТР	чел-ч	7,4		71,15	1,047	722,78		
		Всего по позиции:					43 898,41		587 885,44	
11	7.8-33-1 Получка ТСН-2001.3 Пр.2.п.2	Реставрация и восстановление структур фасадов по кирпичным поверхностям известково-цементной штукатуркой под "лабу" известково-цементной штукатуркой известково-цементным раствором (или известковым) с добавлением пластификатора	1 м2 поверхнос ти	2,94						
		ЗП		203,41	71,15	1,047	648,57	21,08	13 629,70	
		ЗМ		0,70	71,15	1,047	2,23	8,47	18,89	
		в т.ч. ЗГМ		0,14	71,15	1,047	0,44	21,08	9,28	
		МР		13,87		1,003	39,59	5,82	218,98	
11.1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Магфлой"	кг	12,144	11,15		1,003	135,81	5,36	727,04
		НР от ЗП	%	110				711,23	88	11 994,14
		СП от ЗП	%	85				549,68	41	5 988,18
		НР и СП от ЗГМ	%	175				0,77	157	14,57
		ЗТР	чел-ч	13,8		71,15	1,047	43,87		
		Всего по позиции:					2 093,18		32 192,40	
12	7.8-32-5 Получка ТСН-2001.3 Пр.2.п.2	Реставрация и восстановление структур фасадов по кирпичным поверхностям известково-цементным (или известковым) раствором оконных и дверных четвертей кладов и колонн с известковым	1 м2 поверхнос ти	13,9						
		ЗП		190,15	71,15	1,047	3 182,37	21,08	67 094,36	
		ЗМ		1,00	71,15	1,047	16,74	8,47	141,70	
		в т.ч. ЗГМ		0,20	71,15	1,047	3,95	21,08	70,62	
		МР		12,51		1,003	174,41	5,82	1 016,07	
12.1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Магфлой"	кг	191,82	11,15		1,003	2 145,21	5,36	11 498,33
		НР от ЗП	%	110				3 500,81	88	59 034,24
		СП от ЗП	%	85				2 705,01	41	27 524,50
		НР и СП от ЗГМ	%	175				5,85	157	110,87
		ЗТР	чел-ч	12,9		71,15	1,047	215,90		
		Всего по позиции:					11 730,21		166 398,25	
13	7.8-17-2 Получка ТСН-2001.3 Пр.2.п.2	Восстановление структуры тн вертикальных по клею (без разделов угла) известково-цементным раствором	1 м2 РАЗБИРУЮ ТСН ПОВЕРЖИ ОСН	8,8						
		ЗП		112,96	71,15	1,047	1 189,85	21,08	24 056,22	
		ЗМ		1,00	71,15	1,047	10,35	8,47	87,98	
		в т.ч. ЗГМ		0,20	71,15	1,047	2,07	21,08	43,64	
		МР		12,92		1,003	111,45	5,84	650,87	
13.1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Магфлой"	кг	119,54	11,15		1,003	1 326,87	5,36	7 185,62
		НР от ЗП	%	110				1 286,82	88	21 697,47
		СП от ЗП	%	85				994,20	41	10 109,05
		НР и СП от ЗГМ	%	175				3,82	157	68,51
		ЗТР	чел-ч	8		71,15	1,047	82,84		
		Всего по позиции:					4 912,78		64 435,40	
14	7.5-35-1 Получка ТСН-2001.3 Пр.2.п.2	Восстановление гидроизоляционных слоев по старому образцу	1 м2 ПОДЛОЖИ МОИ ДОСКИ	10,7						
		ЗП		382,33	71,15	1,047	4 925,88	21,08	103 833,55	
		ЗМ		1,00	71,15	1,047	12,88	8,47	100,09	
		в т.ч. ЗГМ		0,20	71,15	1,047	2,58	21,08	54,39	
		МР		11,69		1	124,98	2,5	311,65	
14.1	5330100000	Доска хвойных пород, обрезная, длиной 2-8,5 м, сорт 1, толщиной 40-60 мм	м3	0,7383	0,00		1	0,00	1	0,00
		НР от ЗП	%	105				5 171,97	88	88 258,52
		СП от ЗП	%	70				3 447,98	41	42 571,75
		НР и СП от ЗГМ	%	175				4,52	157	85,39
		ЗТР	чел-ч	21,1		71,15	1,047	271,84		
		Всего по позиции:					13 687,70		235 169,96	

4	7.21-3-1 Логика ТСН-2007.3 Пр.2 п.3	Устройство комбинированных полов в помещениях	1 м2 РЕСТАВРАЦИЯ РУБЕЖНОГО ПОМЕЩЕН ИЯ	2500,43								
		ЗП			20,76	1*1,15	1,047	62 460,47	21,08	1 317 286,11		
		ЭМ			0,10	1*1,15	1,047	250,21	8,5	2 303,53		
		в т.ч. ЗПМ			0,02	1*1,15	1,047	52,35	21,08	1 103,76		
		МР			33,09		1	75 237,94	4,49	337 618,35		
4.1	2.1-4-70	Леса инвентарные металлические трубчатые на хомутах со щитами ЛСПХ, 100 м2	маш-ч	5,442	0,59		1	3,21	5,58	17,91		
		НР от ЗП	%	110				68 736,52	68	1 159 223,22		
		СП от ЗП	%	85				53 116,90	41	540 082,64		
		НР и СП от ЗПМ	%	175				91,72	159	1 734,54		
		ЗТР	чел-ч	1,43		1*1,15	1,047	4 305,22				
		Всего по позиции:						259 972,97		3 368 679,30		
5	7.8-2-1 Логика ТСН-2007.3 Пр.2 п.3	Отбивка штукатурки с кирпичных и бетонных поверхностей стен и потолка отдельных помещений	1 м2 ОТБИВКА ШТУКАТУР КИ	24,7								
		ЗП			6,34	1*1,15	1,047	188,53	21,08	3 974,21		
		НР от ЗП	%	110				207,38	68	3 497,20		
		СП от ЗП	%	85				160,26	41	1 629,43		
		ЗТР	чел-ч	0,53		1*1,15	1,047	15,78				
		Всего по позиции:						656,16		9 100,84		
6	7.21-14-1 Логика ТСН-2007.3 Пр.2 п.3	Покраска мажора на трехных стенах	7 маж	68								
		ЗП			5,00	1*1,15	1,047	409,38	21,08	8 629,73		
		МР			0,93		1	63,24	3,02	180,98		
		НР от ЗП	%	110				450,32	68	7 594,16		
		СП от ЗП	%	85				347,97	41	3 538,19		
		ЗТР	чел-ч	0,37		1*1,15	1,047	30,29				
		Всего по позиции:						1 276,91		19 953,08		
7	7.3-15-1 Логика ТСН-2007.3 Пр.2 п.3	Реставрация швов кирпичной кладки путем заполнения специальной (известковой) раствором гладких поверхностей	1 м2 ПОБЕЛКА ОСН КЛАДКИ	100								
		ЗП			21,90	1*1,15	1,067	2 687,77	21,08	56 658,19		
7.1	1.3-2-213	Системы известковые (песко) реставрационные с минеральными добавками быстротвердеющие для восстановления поврежденных поверхностей из естественного камня и штукатурки, типа Хистопат										
		Реставрационная - марка М 250	кг	0,152	42,26		1,025	6,58	7,17	47,38		
7.2	1.3-2-14	Растворы цементно-известковые, марка 100	м3	0,4	477,64		1,025	196,83	6,67	1 345,85		
		НР от ЗП	%	91				2 446,87	73	41 360,48		
		СП от ЗП	%	70				1 881,44	41	23 229,86		
		ЗТР	чел-ч	1,6		1*1,15	1,067	196,33				
		Всего по позиции:						7 217,48		122 641,06		
8	7.8-37-3 Логика ТСН-2007.3 Пр.2 п.3	Реставрация и воссоздание штукатурки фасадов по кирпичным поверхностям известково-цементной (или известковой) раствором стен с прорезным рисунком	1 м2 мажорко шт	400,9								
		ЗП			141,50	1*1,15	1,047	69 667,69	21,08	1 468 594,91		
		ЭМ			0,60	1*1,15	1,047	295,26	6,47	2 520,17		
		в т.ч. ЗПМ			0,12	1*1,15	1,047	66,94	21,08	1 263,54		
		МР			11,15		1,063	4 572,91	6,92	27 071,63		
8.1	1.1-1-1039	Портландцемент пластифицированный раскисляющийся, марка "Макфлю"	кг	1512,93	11,15		1,063	16 919,78	6,36	90 690,02		
		НР от ЗП	%	110				76 634,46	68	1 292 363,62		
		СП от ЗП	%	85				59 217,54	41	602 123,91		
		НР и СП от ЗПМ	%	175				104,99	157	1 983,76		
		ЗТР	чел-ч	9,8		1*1,15	1,047	4 726,43				
		Всего по позиции:						227 413,64		3 485 347,92		
9	7.3-4-15 Логика ТСН-2007.3 Пр.2 п.3	Реставрация кирпичных архитектурных деталей карнизов, поясков, наличников и прочих деталей от 1 до 10 рядовой в одном месте из кирпича стандартного	10 ИЗРУЧЕНЕЙ УЛОЖЕНН АХ В ДЕЛО	6,8								
		Объем: 6,9-60/10			48,64	1*1,15	1,067	513,32	21,08	10 820,79		
9.1	1.3-2-13	Растворы цементно-известковые, марка 75	м3	0,0602	481,68		1,025	29,72	6,36	189,02		
9.2	1.1-1-351	Кирпич керамический обыкновенный, размер 200x120x65 мм, марка 100	1000 шт.	0,1032	1 059,85		1,025	112,11	9,04	1 013,47		
		НР от ЗП	%	91				467,12	73	7 699,18		
		СП от ЗП	%	70				368,32	41	4 436,62		
		ЗТР	чел-ч	3,3		1*1,15	1,067	34,82				

Smeta.RU Flash (885) 874-1880

"СОГЛАСОВАНО"

2020 г.



Форма № 45

для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба Е.Г.Левашевой, XVIII-XIX вв. Здесь в 1833-1856гг.жил, работал и умер философ П.Я. Чаадаев", расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманная Нов.ул., дом 20 стр.5
(наименование строит. объекта)

СМЕТА № 2

работы не вошедшие в смету № 1, для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба Е.Г.Левашевой, XVIII-XIX вв. Здесь в 1833-1856гг.жил, работал и умер философ П.Я. Чаадаев", расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманная Нов.ул., дом 20 стр.5
(наименование работ и затрат)

Основание: чертежи № 279/19/2-П.АР.КР

	В базисном уровне цен	В текущем уровне цен	тыс.руб
Сметная стоимость	756,72	12 964,29	тыс.руб
Строительные работы	736,24	10 415,47	тыс.руб
Работы по монтажу оборудования	0,00	0,00	тыс.руб
Оборудование	0,00	0,00	тыс.руб
Прочие работы и затраты	60,48	172,27	тыс.руб
Средства на оплату труда	202,66	4 276,31	тыс.руб
Затраты труда	14 239,49		чел.-ч.

Составлена по ТСН-2001 с учетом Дополнения № 50

№ п/п	Цифра расценок и виды ресурсов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во единиц	Цена на ед. изм., руб.	Поправочные коэффициенты	Коэффициенты видовых удорожаний	Всего затрат в базисном уровне цен, руб.	Коэффициенты (удельные) пересчета, нормы НР и СП	ВСЕГО затрат в текущем уровне цен, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Локальная смета:										
1	7.21-1-1 Поправка: ТСН-2001.3. П/з 2. п.3 Поправка: ТСН-2001.7. 21. 0.П. п.11.1	Устройство металлических инвентарных лесов на фасадах		1 М2						
				ВЕРТИКАЛ ЫНОЙ ПРОЕКЦИ И ЛЕСОВ НА СТЕНУ	408,9					
		ЗП			12,49	γ*1,15)²,7	1,047	16 802,43	21,08	349 679,22
		ЭМ			0,10	γ*1,15	1,047	47,95	8,5	391,48
		в т.ч. ЗПМ			0,02	γ*1,15	1,047	8,56	21,08	180,44
		МР			20,83		1	8 517,39	5,05	43 012,82
		НР от ЗП	%	110				18 262,67	88	307 081,71
		СП от ЗП	%	85				14 112,07	41	143 491,48
		НР и СП от ЗПМ	%	175				14,98	157	283,29
		ЗТР	чел.-ч.	0,06		γ*1,15)²,7	1,047	1 143,20		
		Всего по позиции:						57 567,49		845 140,00
2	7.21-1-2 Поправка: ТСН-2001.3. П/з 2. п.3 Поправка: ТСН-2001.7. 21. 0.П. п.11.1	Разборка металлических инвентарных лесов на фасадах		1 М2						
				ВЕРТИКАЛ ЫНОЙ ПРОЕКЦИ И ЛЕСОВ НА СТЕНУ	408,9					
		ЗП			8,10	γ*1,15)²,7	1,047	8 106,56	21,08	170 928,44
		ЭМ			0,10	γ*1,15	1,047	47,95	8,5	391,48
		в т.ч. ЗПМ			0,02	γ*1,15	1,047	8,56	21,08	180,44
		НР от ЗП	%	110				8 919,42	88	150 417,03
		СП от ЗП	%	85				8 892,28	41	70 080,65
		НР и СП от ЗПМ	%	175				14,98	157	283,29
		ЗТР	чел.-ч.	0,42		γ*1,15)²,7	1,047	556,31		
		Всего по позиции:						23 983,19		382 100,90
3	2.1-4-85	Леса инвентарные металлические пробурные на хомуток (БСПХ) со щитами для отделки сложных фасадов, 100 м2	МШВ.-ч.	3200						
		ЭМ			1,26		1	3 840,00	3,07	11 788,80
		в т.ч. ЗПМ			0,02		1	64,00	21,08	1 349,12
		НР и СП от ЗПМ	%	175				112,00	157	2 118,12
		Всего по позиции:						3 952,00		13 905,92

16	Раздел 1 § 1.7 п. 18 Б	100			В том числе стоимость трудозатрат: 2500,43м3*0,51		1 275,22
	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.- восстанов. работ				Наружная отделка: высококачественная штукатурка, эмульсионная окраска фасада Общая стоимость: 2500,43 м3 *0,36*1,1	990,17	
17	Раздел 1 § 1.7 п. 19	100	К=1,1	О.Ч. п.27	В том числе стоимость трудозатрат: 2500,43м3*0,23*1,1		632,61
	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.- восстанов. работ				Декор фасада: скульптурно-лепной декор Общая стоимость: 2500,43 м3 *2,13*1,1	5 858,51	
18	Раздел 1 § 1.7 п. 20 Б	100	К=1,1	О.Ч. п.27	В том числе стоимость трудозатрат: 2500,43м3*1,76*1,1		4 840,83
ИТОГО по смете						59 508,98	26 098,24
Письмо Министерства культуры Российской Федерации N 16-01-39/10-КЧ от 7.02.2012 г., коэффициент пересчета в цены 2001г. (К=37,64)						2 239 918,15	982 337,68
Накладные расходы 21,9% от СМР Приказ Министерства культуры № 95 от 04.03.92г.						490 542,07	
Плановые накопления 8% от СМР Постановление Совета Министров № 249 от 28.03.83г.						179 193,45	
Итого с НР и ПН						2 909 653,68	
Непредвиденные затраты 15% (п. 9 О.Ч. сборника СУПСС-87 Том 1)						436 448,05	
Итого:						3 346 101,73	
С индексом пересчета в цены 2 кв.2020г. К=8,21 письмо Министроя России №17207-ИФ/09 от 05.05.2020г.						27 471 495,19	
НДС 20 %						5 494 299,04	
Всего по смете						32 965 794,22	

Составил сметчик ООО «Бюро А495»

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

Фролова О.В.

Проверил

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

8	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ Раздел 1 § 1.7 п.10 А	100	K=1,0	В том числе стоимость трудозатрат: 2500,43м3*0,13		325,06
9	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ Раздел 1 § 1.7 п.10 Б	100	K=1,0	Полы паркет Общая стоимость: 2500,43 м3 *0,69 В том числе стоимость трудозатрат: 2500,43м3*0,34	1 725,30	850,15
10	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ Раздел 1 § 1.7 п. 11	100	K=1,0	Заполнение оконных проемов в каменных стенах Общая стоимость: 2500,43 м3 *2,24 В том числе стоимость трудозатрат: 2500,43м3*1,08	5 600,96	2 700,46
11	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ Раздел 1 § 1.7 п. 13	100	K=1,0	Заполнение дверных проемов в каменных стенах Общая стоимость: 2500,43 м3 *1,12 В том числе стоимость трудозатрат: 2500,43м3*0,52	2 800,48	1 300,22
12	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ Раздел 1 § 1.7 п. 15	100	K=1,0	Заполнение дверных проемов в перегородках Общая стоимость: 2500,43 м3 *0,13 В том числе стоимость трудозатрат: 2500,43м3*0,05	325,06	125,02
13	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ Раздел 1 § 1.7 п. 16	100		Лестницы с балясинами Общая стоимость: 2500,43 м3 *1,39 В том числе стоимость трудозатрат: 2500,43м3*0,94	3 475,60	2 350,40
14	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ Раздел 1 § 1.7 п. 17	100		Внутренняя отделка высококачественная Общая стоимость: 2500,43 м3 *1,00 В том числе стоимость трудозатрат: 2500,43м3*0,7	2 500,43	1 750,30
15	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ Раздел 1 § 1.7 п. 18 А	100		Декор интерьера: скульптурно-лепной декор- потолочные розетки, карнизы Общая стоимость: 2500,43 м3 *1,52 В том числе стоимость трудозатрат: 2500,43м3*1,25	3 800,65	3 125,54
	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ			Декор интерьера: печи кирпичные, облицованными кирпичными изразцами с латунными и бронзовыми скобяными приборами Общая стоимость: 2500,43 м3 *1,49	3 725,64	

СМЕТА № 1

для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба Е.Г.Левашевой, XVIII-XIX вв. Здесь в 1833-1856гг.жил, работал и умер философ П.Я. Чаадаев", расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманная Нов.ул., дом 20 стр.5

СУПС-87 Том 1

Расчет произведен по показателям объема здания - 2500,43 м3

№ п/п	Шифр нормат.	Процент утраты первоначального облика и технического состояния	Примененные коэффициенты и их обоснование	Наименование конструктивных элементов и видов работ	Общая стоимость, руб.	В том числе стоимость-трудоzатрат, руб.
1	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-восстанов. Работ Раздел 1 § 1.7 п.1	45		Фундаменты и стены подвала Общая стоимость: 2500,43 м3 *4,04*0,45 В том числе стоимость трудоzатрат: 2500,43*1,45*0,45	4 545,78	1 631,53
2	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-восстанов. Работ Раздел 1 § 1.7 п.2	20	K= 0,75 Общ.часть п.28. Кирпич обыкновенный	Стены кирпичные архитектурного оформления средней сложности Общая стоимость: 2500,43 м3 *29,45*0,2*0,75 В том числе стоимость трудоzатрат: 2500,43*4,38*0,20*0,75	11 045,65	1 542,78
3	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-восстанов. работ Раздел 1 § 1.7 п.3	100		Перегородки кирпичные: Общая стоимость: 2500,43 м3 *0,10 В том числе стоимость трудоzатрат: 2500,43м3*0,03	250,04	75,01
4	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-восстанов. работ Раздел 1 § 1.7 п.6	30		Своды между подвалом и 1 этажом Общая стоимость: 2500,43 м3 *7,69*0,3 В том числе стоимость трудоzатрат: 2500,43м3*1,95*0,3	5 768,49	1 462,75
5	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-восстанов. работ Раздел 1 § 1.7 п.5	40		Перекрытия между 1 этажом и мансардой (деревянные) Общая стоимость: 2500,43 м3 *1,64*0,4 В том числе стоимость трудоzатрат: 2500,43м3*0,51*0,4	1 640,28	510,09
6	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-восстанов. работ Раздел 1 § 1.7 п.8	40		Перекрытие чердачное (деревянное) Общая стоимость: 2500,43 м3 *2,43*0,4 В том числе стоимость трудоzатрат: 2500,43м3*0,70*0,4	2 430,42	700,12
7	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-восстанов. работ Раздел 1 § 1.7 п.9	100	K=1,0	Крыша и кровля Общая стоимость: 2500,43 м3 *0,81 В том числе стоимость трудоzатрат: 2500,43м3*0,32	2 025,35	800,14
	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-восстанов. работ Раздел 1 § 1.7 п.10			Полы половая доска, плитка Общая стоимость: 2500,43 м3 *0,4	1 000,17	

Сводный сметный расчет

для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения
 "Городская усадьба Е.Г.Левашевой, XVIII-XIX вв. Здесь в 1833-1856гг.жил, работал и умер
 философ П.Я. Чаадаев", расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманная Нов.ул., дом 20
 стр.5

№ п/п	Смета	Ст-ть работ	НДС 20%	Всего	Примечание
1	Смета №1	27 471 495,19	5 494 299,04	32 965 794,22	
2	Смета №2	10 803 573,93	2 160 714,79	12 964 288,72	
ИТОГО по объекту:		38 275 069,12	7 655 013,82	45 930 082,94	

Составил сметчик ООО «Бюро А495»  Фролова О.В.
 (должность, подпись, инициалы, фамилия)

Проверил 
 (должность, подпись, инициалы, фамилия)

**БЮРО
А495**

ООО «БЮРО А495»
тел. (495) 921 05 01
e-mail: info@ba495.ru
www.ba495.ru
Лицензия № МКРФ 02567 от 26 мая 2015 г

ЗАКАЗЧИК:

Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга»

НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Городская усадьба
Е.Г. Левашевой, XVIII-XIX вв. Здесь в 1833-1856 гг.
жил, работал и умер философ П.Я. Чаадаев»,
расположенного по адресу:
г. Москва, ЦАО, Басманная Нов. ул., дом 20 стр. 5

**Раздел III.
Проект реставрации
279/19/2-П**

*Сводный сметный расчет и локальные сметы.
279/19/2-П-СМ*



г. Москва, 2019 г.



ООО «БЮРО А495»
тел. (495) 921 05 01
e-mail: info@ba495.ru
www.ba495.ru
Лицензия № МКРФ 02567 от 26 мая 2015 г.

ЗАКАЗЧИК:

Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга»

НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

по сохранению объекта культурного наследия
регионального значения «Городская усадьба
Е.Г. Левашевой, XVIII-XIX вв. Здесь в 1833-1856 гг.
жил, работал и умер философ П.Я. Чаадаев»,
расположенного по адресу:
г. Москва, ЦАО, Басманная Нов. ул., дом 20 стр. 5

**Раздел III.
Проект реставрации
279/19/2-П**

*Сводный сметный расчет и локальные сметы.
279/19/2-П-СМ*

Генеральный директор



Ю.М. Юдич

г. Москва, 2019 г.