



ОТЧЕТ

ОБ ОЦЕНКЕ № 2016-3405/43/1

Заказчик:

ООО КБ «МИЛБАНК»
109420, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4

Исполнитель:

ООО «Современные Технологии Консалтинга»
117420, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 57

Основание:

Договор №2016-3405/43 от 02 ноября 2016 г.

Дата составления отчёта:

25 ноября 2016 г.

СТК

ул. Профсоюзная, д. 57
Москва, Россия, 117420
Т/ф (495) 786-2553, (495) 334-4910

Представителю конкурсного управляющего
ООО КБ «МИЛБАНК»
Г-ну Валлену О.Э.

Исх. № 0135/1/2016 от 25.11.2016 г.

Сопроводительное письмо к отчету об оценке

Уважаемый Олег Эрлинович,

В соответствии с договором № 2016-3405/43 от 02 ноября 2016 г. оценщики компании СТК провели оценку стоимости объекта оценки, определённого в договоре. По результатам оценки был составлен отчёт № 2016-3405/43/1, который с данным письмом передаётся в Ваше распоряжение.

Процесс оценки и подготовка отчёта проводились в соответствии с указанным выше договором, а так же с учётом требований российского законодательства и стандартов в сфере оценочной деятельности. Отчет включает описание количественных и качественных характеристик объекта оценки, методологию определения стоимости, этапы проведенного анализа и обоснование полученных результатов. В отчет также включены принятые допущения и ограничивающие условия, в рамках которых необходимо рассматривать вывод оценщиков о величине стоимости объекта оценки.

На основании результатов, полученных в процессе проведения оценки, оценщики компании СТК пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки (02.11.2016 г.) составляет **53 577 426 (Пятьдесят три миллиона пятьсот семьдесят семь тысяч четыреста двадцать шесть) рублей.***

*) Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

В заключение необходимо отметить, что оценщики компании СТК оставляют за собой право пересмотра выводов, содержащихся в отчёте, в случае получения ими какой-либо информации, требующей внесения корректировок либо в содержание отчёта, либо в выводы относительно величины итоговой стоимости объекта оценки.

Благодарим за предоставленную возможность оказать услуги Вашей организации и надеемся на дальнейшее взаимовыгодное сотрудничество.

С уважением,

Заместитель генерального директора

Поздняков А.П.

Исл.
Рыбаков К.В.
8 (495) 786-25-53

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7. АНАЛИЗ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
8. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.....	18
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	19
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	24
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	34
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	41
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	49
14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ.....	51
15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	52
ПРИЛОЖЕНИЕ №1	53
ПРИЛОЖЕНИЕ №2	56
ПРИЛОЖЕНИЕ №3	59

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНА «ОЦЕНКА» В КОНТЕКСТЕ ОТЧЁТА

Процесс установления (расчета) стоимости имущества по состоянию на конкретную дату, проводимый оценщиком.

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке №2016-3405/43/1 от 25 ноября 2016 г.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор на оказание услуг по оценке №2016-3405/43 от 02 ноября 2016 г.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Нежилое помещение общей площадью 229,2 кв.м.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Москва, ул. Новослободская, д. 20.

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ООО КБ «МИЛБАНК», ОГРН 1037739634206 от 13.02.2003 г.

г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности на объект оценки.

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Основываясь на информации, полученной от заказчика, результаты настоящего отчета об оценке будут использоваться в целях принятия управленческих решений в отношении оцениваемого имущества, в том числе при реализации указанного имущества. Поскольку при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства (или ликвидации) рассчитывается рыночная стоимость (п. 5 ФСО № 2), то целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

ДАТА ОЦЕНКИ

02 ноября 2016 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

02 ноября – 25 ноября 2016 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

25 ноября 2016 г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 58 660 164 руб.

Доходный подход – 38 048 898 руб.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 53 577 426 рублей.*

*) Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ОБМЕННЫЙ КУРС НА ДАТУ ОЦЕНКИ

1 долл. США = 63,2025 руб.

1 Евро = 69,3647 руб.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

По информации, полученной от Заказчика в устной и документальной форме, обременения в отношении объекта оценки отсутствуют. Информация предоставлена в соответствии со Ст. 15.2. закона №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Все допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в специальном разделе данного отчета.

2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНА «ОЦЕНКА» В КОНТЕКСТЕ ОТЧЁТА

Процесс установления (расчета) стоимости имущества по состоянию на конкретную дату, проводимый оценщиком.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Нежилое помещение общей площадью 229,2 кв.м.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Москва, ул. Новослободская, д. 20.

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ООО КБ «МИЛБАНК», ОГРН 1037739634206 от 13.02.2003 г.

г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности на объект оценки.

ЗАДАНИЕ

Предоставить заказчику заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки.

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Основываясь на информации, полученной от заказчика, результаты настоящего отчета об оценке будут использоваться в целях принятия управленческих решений в отношении оцениваемого имущества, в том числе при реализации указанного имущества. Поскольку при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства (или ликвидации) рассчитывается рыночная стоимость (п. 5 ФСО № 2), то целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

ДАТА ОЦЕНКИ

02 ноября 2016 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

02 ноября – 25 ноября 2016 г.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

По информации, полученной от Заказчика в устной и документальной форме, обременения в отношении объекта оценки отсутствуют. Информация предоставлена в соответствии со Ст. 15.2. закона №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Все допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в специальном разделе данного отчета.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК

В соответствии с § 4. Главы IX Федерального закона от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дело о банкротстве кредитной организации рассматривается арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации. Решением Арбитражного суда г. Москвы, дата оглашения резолютивной части решения 27 апреля 2016 г. по делу № А40-62837/16-30-110Б, ООО КБ «МИЛБАНК» признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Функции конкурсного управляющего возложены на государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов». Представитель конкурсного управляющего – Валлен О.Э.

ОЦЕНЩИКИ

Поздняков Александр Петрович. / Заместитель генерального директора ООО «СТК» / Член СРО - Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков (СМАО), Свидетельство №213 (согласно реестра) от 04.05.2007 г. / Диплом о профессиональной переподготовке ПП №322305 от 08.12.2000 г. / Страховой полис №0780R/776/80062/5 от 10.12.2015 г., срок действия с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» / Стаж работы по специальности с 1995 г.

Контактные данные: тел. +7 (495) 786-25-53 доб. 121; эл.почта pap@stk.ru.

Рыбаков Константин Владимирович. / Оценщик ООО «СТК» / Член СРО - Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков (СМАО), Свидетельство №842 (согласно реестра) от 03.10.2007г. / Диплом о профессиональной переподготовке ПП №718669 от 21.10.2004г. / Страховой полис №0780R/776/80065/5 от 10.12.2015 г., срок действия с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» / Стаж работы по специальности с 2004 г.

Контактные данные: тел. +7 (495) 786-25-53 доб. 116; эл.почта rkv@stk.ru.

Копии документов оценщиков приведены в Приложении №2.

МЕСТО РАБОТЫ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик (оценщики), а также иные привлечённые к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке объекта оценки, работают по месту нахождения работодателя на основании трудового договора, заключённого между ними и ООО «Современные Технологии Консалтинга» (117420, Москва, ул. Профсоюзная, д. 57. ОГРН 1027739522986 (дата присвоения 25 июля 2003 г.).

Полис страхования профессиональной ответственности ООО «СТК» №0780R/776/80061/5 от 10.12.2015 г., срок действия с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование».

Контактные данные: тел. +7 (495) 786-25-53; эл.почта admin@stk.ru.

Копии документов компании приведены в Приложении №2.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ

Во избежание двусмысленного толкования результатов оценщиком (оценщиками) в процессе оценки приняты необходимые допущения, связанные с владением и распоряжением имуществом, текущим состоянием объекта оценки. Выводы оценщика (оценщиков) о величине стоимости объекта оценки ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик (оценщики) не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость объекта оценки.

Информация, использованная оценщиком (оценщиками) при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Если какая-либо информация или допущения, на которых основываются выводы о стоимости объекта оценки, окажутся впоследствии неверными, то величина стоимости также может оказаться неверной и должна быть пересмотрена.

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Базой оценки является рыночная стоимость в трактовке статьи 3 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Данный термин, трактуемый указанным выше законом, как «наиболее вероятная цена», полученная расчётным путём, не учитывает расходы по реализации объекта оценки (в т.ч. издержки покупателя), а также уплату налогов, возникающих при продаже имущества, поскольку данные налоги являются атрибутом сделки с имуществом.

В статье 146 Объект налогообложения (Налоговый кодекс РФ, Раздел VIII. Федеральные налоги, Глава 21. Налог на добавленную стоимость) отсутствует упоминание о том, что рыночная стоимость (расчётная денежная сумма, представляемая в отчёте об оценке) является объектом налогообложения, в частности, операцией, попадающей под действие Статьи 146.

Исходя из положений пункта 1 статьи 154 Главы 21 Налогового кодекса РФ, налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 105.3 настоящего кодекса, с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога.

Из этого следует, что налоговое законодательство определяет стоимость и цену как величину без учета НДС.

Аналогичные выводы можно сделать на основе изучения понятия стоимость, используемого в экономической теории. Стоимость формируется факторами производства, добавленная стоимость создается трудом. НДС – это платеж, который установлен подлежащим уплате в пользу государства, возникающий только при совершении сделки с имуществом. Очевидно, что стоимость имущества,

созданного для собственных нужд и не предполагаемого к продаже, и стоимость такого же имущества, участвующего в сделке или иной операции, должны быть равны.

Возникновение обязанности по уплате НДС при сделке зависит не только от того, является ли имущество объектом налогообложения по НДС в соответствии с налоговым законодательством, но и от формы совершения и структуры самой сделки, а также юрисдикции лиц, участвующих в сделке, и используемой ими системы налогообложения. Стоимость объекта не должна зависеть от этих факторов и быть во всех случаях одинаковой. Именно поэтому стоимость имущества рассчитывается по доналоговым денежным потокам, причем как очищенным от НДС, так и до исчисления налога на прибыль.

Таким образом, для корректного формирования итоговой величины стоимости при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды, операционных расходах и инвестиционных затратах оценщиком обычно выполняется их очистка от данного налога и все дальнейшие расчеты осуществлять на основе величин, не включающих НДС.

Тем не менее, в практической оценке рыночной стоимости разным заказчикам для различного использования результатов оценки в одних случаях удобнее считать, что рыночная стоимость включает этот налог при условии, что объекты оценки являются объектом налогообложения по НДС, а в других случаях полагать, что рыночная стоимость — это величина до налогообложения по НДС, а налог является добавкой.

Таким образом, все расчётные стоимостные величины, фигурирующие в отчёте, указаны без учёта каких-либо налогов, за исключением особо оговоренных случаев.

Так же, за исключением особо оговоренных случаев, не учитываются внутрифирменные договора аренды, залоги, долговые обязательства и прочие обременения.

ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

На этапе сбора информации оценщику (оценщикам) не удалось собрать достаточно объективных данных о сделках купли-продажи (аренды) объектов-аналогов, поэтому к работе он принял Цены предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников. При отсутствии в свободном доступе информации о ценах сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

ПРОВЕРКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Проверка объектов-аналогов проводилась с использованием метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключается в телефонном общении оценщика под видом «потенциального клиента» с представителями собственника или самим собственником (продавцом или арендатором). В ходе разговора оценщик уточняет Цены предложений и иные ценообразующие факторы объектов-аналогов, а также возможность предоставления скидок относительно объявленных цен. Уточненные цены предложений и ценообразующие факторы сводятся в соответственные таблицы и используются оценщиком в расчетах.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствующем разделе отчёта указаны источники информации, использованной в процессе оценки. Оценщик (оценщики) подтверждает, что на момент проведения оценки информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Оценщик (оценщики) не проводил замеров и углублённого обследования как объекта оценки в целом, так и отдельных его составляющих, не проверял состояние или наличие инженерных коммуникаций, не проводил отдельного обследования участка, а также не организовывал изысканий для установления наличия или отсутствия вредных или опасных веществ или технологий, которые ранее использовались или в настоящее время присутствуют в составе объекта оценки. Таким образом, оценщик не может гарантировать, что объекты не имеет таких дефектов. При отсутствии в распоряжении оценщика (оценщиков) достоверной информации, свидетельствующей иное, оценка проводилась исходя из допущения, что какие-либо факторы, способные повлиять на его стоимость, отсутствуют.

ТИТУЛ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВЛАДЕНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ

Информация о титуле объекте оценки, правах владения и распоряжения, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки предоставлена заказчиком. Оценщик (оценщики) не проверял предоставленную документацию на предмет подлинности и соответствия законодательству, т.к. это не входит в его обязанности по договору. Оценщик исходил из достоверности всех предоставленных заказчиком документов и информации, отражение в отчёте содержания которых соответствует пониманию оценщиком данных материалов. Оценщик не проводил толкования правоустанавливающей документации, т.к. этот вопрос является компетенцией юридической службы заказчика. При отсутствии у оценщика достоверной информации, свидетельствующей иное, оценка проводилась исходя из допущения, что:

Объект оценки имеет легальный правовой статус, свободный от обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчёте.

Региональные, федеральные, ведомственные и отраслевые программы (социальные, инвестиционные, экономические) не влияют на величину стоимости объекта оценки.

Права на объект при соответствующих обстоятельствах могут быть реализованы собственником без ограничений.

ПРОВЕРКА ИНФОРМАЦИИ

До совершения сделки с объектом оценки (на основании данного отчёта) исполнитель рекомендует проверить информацию, используемую в отчёте в качестве допущений. Оценка объекта оценки производилась с учетом текущего состояния рынка, однако существуют нестрахуемые риски, поэтому до заключения финансовой сделки с объектом оценки на основании данного отчёта необходимо получить полную информацию о связанных с потенциальной сделкой рисках, а также о нестрахуемых убытках.

ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Представленный отчёт предназначен для использования заказчиком в целях, указанных в настоящем документе. Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчёт, а также иные

представители исполнителя не обязаны появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

По информации, полученной от Заказчика в устной и документальной форме, обременения в отношении объекта оценки отсутствуют. Информация предоставлена в соответствии со Ст. 15.2. закона №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Все допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в специальном разделе данного отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ

Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации №135 от 29.07.1998 г.

Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, 2, 3), утвержденные Приказами Минэкономразвития РФ № 297 – 299 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), утвержденные решением Совета НП «СМАОс» (Протокол №78 от 15.08.2008 г.), измененные и дополненные решением Совета СМАО (Протокол №2015/07/09 от 09.07.2015 г).

СТАТУС ОЦЕНЩИКА

Оценщик (оценщики) выполнивший оценку и подготовивший данный отчет, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик (оценщики) не имеет каких-либо вещных или обязательственных прав.

Оценщик (оценщики) не имел интереса в объекте оценки, его вознаграждение не зависит от какого-либо аспекта отчета.

Оценщик (оценщики) не является участником (членом) или кредитором заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика (оценщиков).

ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ОПЫТ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик (оценщики) выполнивший оценку и подготовивший данный отчет, имеет надлежащее образование в области оценочной деятельности, обладает необходимой компетенцией, квалификацией и опытом для проведения оценки объекта оценки.

НАСТОЯЩИМ УДОСТОВЕРЯЕТСЯ, ЧТО

Оценщик (оценщики) лично не производил осмотр объекта оценки, фотоматериалы предоставлены Заказчиком.

Факты, изложенные в отчете, являются достоверными и точными, насколько они известны оценщику (оценщикам). Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал оценщику (оценщикам) профессиональной помощи в подготовке отчета.

ДОСТОВЕРНОСТЬ ОТЧЁТА

Согласно Ст. 12 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое помещение общей площадью 229,2 кв.м.

Оценщик (оценщики) не проводил измерений площади объекта оценки, а руководствовался предоставленными Заказчиком данными.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Москва, ул. Новослободская, д. 20, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение II – комнаты 1,2,2а,2б,3,4,4а,6,6а,6б,8,8а,8б,8в,8г,9,9а,9б,9в,10,10а,11-16.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Здание объекта оценки представляет собой четырехэтажное здание. Здание расположено на первой линии домов по ул. Новослободская, техническое состояние – хорошее. В здании расположены офисные помещения, точки общепита.

Конструктивные решения и использованные материалы: фундамент – железобетонный ленточный; стены – кирпичные; перекрытия – железобетонные; внутренняя отделка – офисная.

Инженерные системы и коммуникации: электричество; водоснабжение; отопление; канализация; вентиляция.

Территория около здания благоустроена, имеет асфальтовое покрытие, освещается в вечернее и ночное время суток. Рельеф земельного участка ровный.

Парковка автотранспорта возможна на прилегающей к зданию объекта оценки территории и в подземной парковке под зданием.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое помещение общей площадью 229,2 кв.м. расположено на втором этаже здания. Объект оценки в своем составе имеет следующие помещения: офисные и вспомогательные помещения банка, холл, кассовое помещение.

Отделка внутренних помещений: стандартная офисная отделка.

Объект оценки имеет доступ ко всем инженерным коммуникациям здания, помещение оборудовано пожарной и охранной сигнализацией.

Копии документов на объект оценки предоставлены в Приложении №3.

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении №1.

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое помещение на момент проведения оценки не эксплуатировалось. Ранее объект оценки эксплуатировался в качестве офиса банка ООО КБ «МИЛБАНК».

СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБ ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ

Нежилое помещение на момент проведения оценки находилось в хорошем техническом состоянии и не эксплуатировалось. Факторов, препятствующих эксплуатации объекта оценки, с точки зрения физической возможности, оценщиком не выявлено.

БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком балансовая стоимость помещения составляет – 79 502 000,00 рублей.

СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

ООО КБ «МИЛБАНК», ОГРН 1037739634206 от 13.02.2003 г.

г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

По информации, полученной от Заказчика в устной и документальной форме, обременения в отношении объекта оценки отсутствуют. Информация предоставлена в соответствии со Ст. 15.2. закона №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Все допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в специальном разделе данного отчета.

7.АНАЛИЗ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в муниципальном районе «Тверской» Центрального Административного Округа г. Москвы.

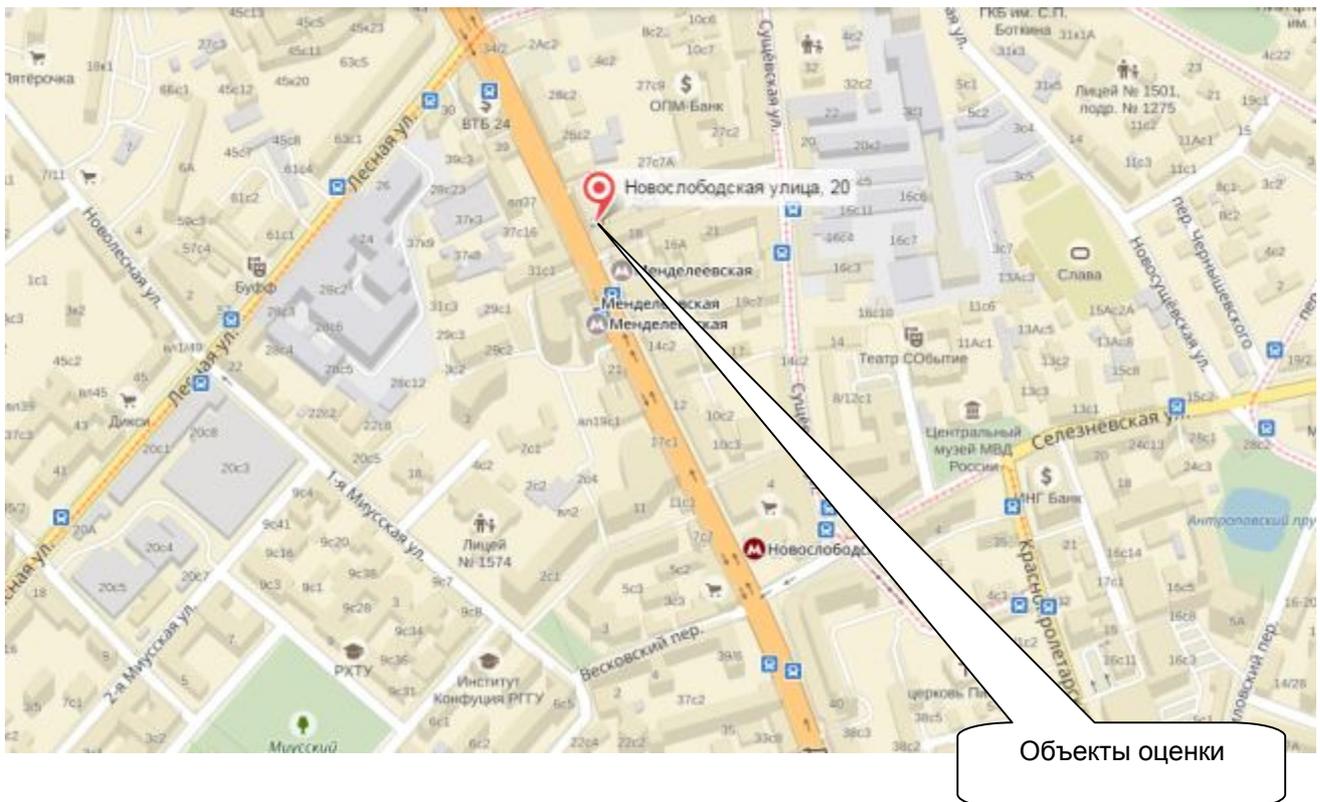
Окружение объекта – офисная, коммерческая и жилая застройка центральной части города.

Расположение объекта оценки можно охарактеризовать как удобное для данного типа недвижимости.

Объект оценки расположен на первой линии домов по ул. Новослободская, в районе с большим автомобильным и пешеходным трафиком, где аналогичные объекты пользуются спросом.

С иллюстрацией, отражающей расположение объекта оценки на карте Москвы, пользователь отчёта может ознакомиться на нижеприведенной карте.

Местоположение объекта оценки на карте г. Москва.



ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Подъезд автотранспортом к объекту оценки осуществляется по ул. Новослободская. Станция метро «Менделеевская» расположена в 01 минуте ходьбы от объекта оценки.

Местоположение объекта оценки характеризуется высокими автомобильными и пешеходными потоками.

При общей характеристике доступности объекта оценки, с точки зрения потребителей, оценщик (оценщики) исходил из того, что аналогичные здания посещаются как с использованием автотранспорта, так и пешком. Доступность объекта оценки можно охарактеризовать как хорошую.

ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки располагаются в муниципальном районе «Тверской» ЦАО г. Москвы. В районе объекта оценки располагаются: жилые дома, магазины, административные здания, объекты социальной

инфраструктуры. Инфраструктуру района объекта оценки можно охарактеризовать как развитую, отсутствуют препятствия для нормального функционирования аналогичной недвижимости.

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РАЙОНА (СУБЪЕКТИВНАЯ ОЦЕНКА)

Предполагаемое развитие района расположения объекта оценки в будущем, по мнению оценщика, будет строиться на существующем использовании территории. В ближайшем окружении отсутствуют свободные земельные площади для застройки района расположения объекта оценки, поэтому дальнейшее развитие территории возможно только за счет перепрофилирования, реконструкции или сноса существующей недвижимости.

8. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование - это наиболее вероятное использование объекта оценки, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо, и при котором оценка дает наибольшую величину стоимости объекта оценки.

В общем случае анализ НЭИ проводится в два этапа:

- определение наилучшего использования участка как свободного, исходя из гипотезы, что участок земли не застроен или может быть освобождён путём сноса имеющихся зданий и сооружений.
- определение наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями (зданиями, строениями, коммуникациями и т.п.);

Такой подход позволяет определить целесообразность сохранения имеющихся улучшений земельного участка.

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ НАИЛУЧШЕГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляют собой нежилое помещение офисного назначения.

Таким образом, в случае, если указанное использование объекта оценки не будет противоречить приведённым выше критериям наиболее эффективного использования, то подобное использование можно считать наилучшим для объекта оценки.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАВОМЕРНОСТЬ

Поскольку в ходе анализа представленных заказчиком документов на объект оценки оценщик (оценщики) не обнаружил никаких нарушений, связанных с юридическим использованием объекта оценки, то в целом можно сделать заключение о юридической правомерности указанного использования объекта оценки.

ВЫВОД

Таким образом, оценщик (оценщики) принял решение, на основании которого в дальнейших расчётах в качестве наиболее эффективного использования будет рассматриваться юридически разрешенное использование объекта оценки в качестве офисного помещения.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включал в себя выполнение следующих работ:

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки и существенной для определения стоимости с учетом требований Федеральных стандартов оценки, проверку ее на соответствие критериям достаточности и достоверности, включая анализ рынка, к которому относится объект оценки.

Изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Оценку с использованием приемлемых подходов, осуществление необходимых расчетов, обобщение результатов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки.

Составление и написание отчета об оценке.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Наиболее эффективное использование - это наиболее вероятное использование объекта оценки, которое не противоречит действующему законодательству, физически возможно, экономически оправдано, и при котором эксплуатация объектов оценки приносит наибольшую прибыль.

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Совокупность методов оценки, объединенных общими методологическими принципами.

МЕТОД ОЦЕНКИ

Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной в рамках данного метода информации рассчитывать стоимость объекта оценки. Согласно Ст. 14 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» оценщик вправе самостоятельно применять методы проведения оценки.

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты гражданских прав, близкие по свойствам, определяющим его стоимость, к объекту оценки. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, цены предложения или спроса в зависимости от доступной информации. Элемент сравнения - характеристики объекта оценки, объектов-аналогов и сделок с ними, которые влияют на его стоимость и цену.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Совокупность методов оценки объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа

оцениваемого объекта¹. Официально подтвержденная в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат, включающая в себя покупку участка и строительства на нём части здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщик также учёл, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость. Это связано с тем, что затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесённым затратам². Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта при оценке объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. При наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение имущества, аналогичного по своим характеристикам, качеству и полезности.

Подход базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении объекта оценки с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между объектом оценки и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и объект оценки. Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу (оферт), то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости имущества.

Выбор метода

В процессе оценки объекта оценки сравнительным подходом оценщик исходил из того, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи (оферты) объекта-аналога, что определило целесообразность использования для оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

Выбор объектов-аналогов

В процессе анализа рынка оценщик подбирал сопоставимые объекты - аналоги, исходя, в первую очередь, из таких критериев, как право владения и распоряжения (собственности, аренды), принадлежность к общему для всех объектов - аналогов сегменту рынка, условия финансирования сделки и время продажи (оферты), а также сопоставимость местоположения, физических характеристик и назначения (возможного использования). Руководствуясь указанным выше критериями, из общего числа представленных на рынке объектов - аналогов оценщик выбрал и включил в свои расчеты необходимое и достаточное количество объектов - аналогов. Исключив из

¹ Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

² Там же.

расчётов совпадающие характеристики, оценивалось влияние только тех параметров, по которым у объекта оценки и объектов - аналогов были незначительные отличия. Эти отличия учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнивании цен объектов - аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки. Понижающая корректировка вносилась, если по данному показателю объект - аналог превосходил объект оценки с точки зрения рыночных предпочтений, а повышающая - если по данному показателю объект - аналог ему уступал. Величина корректировки определялась экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта - аналога.

Величина стоимости

С процедурой расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода пользователь отчёта может ознакомиться в Разделе 11.

По результатам проведённого расчёта оценщик (оценщики) сделал вывод о том, что величина стоимости объекта оценки, определённая с помощью сравнительного подхода, составляет 58 660 164 руб.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Подход построен на основе принципов ожидания и замещения и может быть применен, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить владельцу соответствующих прав, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода используются методы капитализации дохода или дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации применяется, если потоки доходов стабильны в течение длительного периода времени. Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков.

При использовании для получения стоимости будущих доходов метода капитализации репрезентативный уровень дохода делится на ставку капитализации. При этом в качестве дохода чаще всего принимается чистый операционный доход.

При использовании метода дисконтирования денежных потоков для каждого из нескольких определённых будущих периодов определяются расчётные денежные поступления, которые затем пересчитываются в значение стоимости с помощью ставки дисконтирования.

Для расчёта стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода определяется стоимость реверсии (путём капитализации чистого операционного дохода), а затем стоимость объекта оценки на конец прогнозного периода дисконтируется до её текущей стоимости с учётом ожидаемого времени реализации выгод, а также соответствующих рисков.

Ставка дисконтирования

Коэффициент, используемый для приведения к текущей стоимости будущих денежных потоков, генерируемых объектом оценки на протяжении периода прямого прогнозирования.

Коэффициент капитализации

Коэффициент, используемый для приведения к текущей стоимости денежного потока, генерируемого объектом оценки за единичный промежуток времени, учитывающий ожидаемые темпы роста.

Выбор метода

В процессе оценки объекта оценки доходным подходом оценщик исходил из следующего:

- доходами от эксплуатации объектов оценки являются доходы, полученные от сдачи его площадей в аренду;
- гипотезы, что изменение потока дохода в ближайшей перспективе будет происходить умеренными темпами;
- отсутствия необходимости существенных первоначальных инвестиций в объект оценки для сдачи его в аренду.

Всё это определило целесообразность использования для оценки объект оценки в рамках доходного подхода метода прямой капитализации.

Допущения и предпосылки

Все договора на сдачу площадей в аренду заключаются на рыночных условиях.

Вакантные на дату оценки площади будут сданы в аренду на рыночных условиях.

Период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности.

Величины дохода от сдачи площадей в аренду и расходы по их содержанию и обслуживанию условно постоянны.

При определении величины доли вакантных помещений принимается во внимание среднестатистический уровень соответствующего показателя на локальном рынке, а также среднерыночная продолжительность сдачи в аренду и возможный период экспозиции сопоставимых объектов.

Не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал.

При расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Динамика ставок аренды в течение прогнозного периода прогнозируется исходя из исторических темпов роста ставок на локальном рынке и ожиданий участников рынка в отношении их будущей динамики.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$PV = NOI / i$$

где:

NOI - чистый операционный доход; PV - стоимость; i - коэффициент капитализации.

Экономически данная модель формулируется следующим образом: стоимость недвижимости должна быть такой, чтобы доход от владения ею окупил соответствующие инвестиции за срок, равный $1/i$. Величина PV является верхним пределом экономически оправданной стоимости имущества.

Последовательность определения стоимости объекта оценки с использованием метода прямой капитализации

Применение метода прямой капитализации заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка с целью получения достоверной информации о факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение величины арендной платы для объекта оценки.

Определение величины потерь при сборе арендной платы.

Определение величины потенциального и действительного валового дохода.

Учет операционных расходов.

Определение величины чистого операционного дохода.

Расчет ставки капитализации.

Вывод стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Величина стоимости

С процедурой расчета стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода пользователь отчёта может ознакомиться в Разделе 12.

По результатам проведённого расчёта оценщик (оценщики) сделал вывод о том, что величина стоимости объекта оценки, определённая с помощью доходного подхода, составляет 38 048 898 руб.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Величина стоимости объектов оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объектов оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Вывод о величине стоимости объектов оценки делается оценщиком (оценщиками) после тщательного сравнительного анализа результатов по каждому из использованных подходов, учитывая специфику и приоритетность того метода или методов, которые расценены им как наиболее логичные и приемлемые в каждом конкретном случае.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В I ПОЛУГОДИИ 2016 ГОДА

Вероятно, последний квартал 2016 года не принесет ощутимых позитивных или негативных изменений. Намечаются процессы по перераспределению активов, перестановки в структурах власти вызовут временное рассогласование деятельности ведомств. Постепенное замедление роста ипотечной задолженности приведет к охлаждению рынка жилья и, возможно, подстегнет интерес к коммерческой недвижимости. Сжатие потребительского рынка будет замедляться, и новогодние продажи могут показать неплохой результат, в особенности, в сравнении с низкой базой прошлого года. Это событие может стать долгожданным позитивным сигналом для рынка. Возможные досрочные президентские выборы в 2017 году стоит рассматривать в качестве возможного сценария. Оценки глубины падения российской экономики в 2016 г. постепенно приходят к консенсусу. Все источники указывают на то, что падение не превысит 1%. Это означает, что страна близка к выходу из рецессии. Однако среднесрочные прогнозы по-прежнему умеренные. Отсутствие стимулов к развитию не позволит экономике расти быстрее чем на скромные 2% в год. Правительству удастся держать под контролем инфляцию, во многом, ценой экономического развития. По мере обострения бюджетного дефицита соблазн девальвации рубля будет усиливаться однако золотовалютные резервы достаточны для того, чтобы удерживать курс национальной валюты.

ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

ДЕФИЦИТ БЮДЖЕТА (% ОТ ВВП)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-4%	-3,1%	-1,8%	-0,8%

КУРС ВАЛЮТ (РУБ/USD)

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
68,51	68,12	67,97	66,95

ЛИЧНОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ

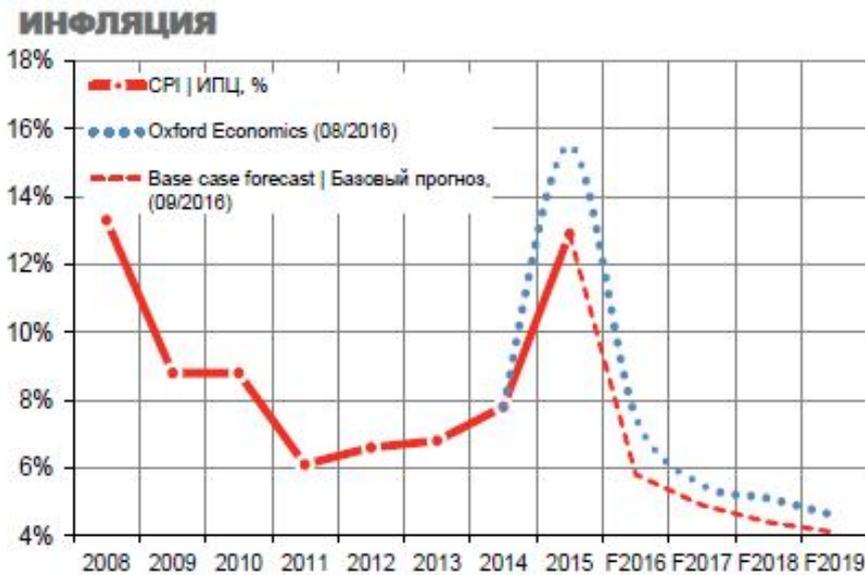
2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
-4,0%	-0,1%	2,0%	2,9%

ИНФЛЯЦИЯ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
7,5%	5,5%	5,1%	4,6%

ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО КРАТКОСРОЧНЫМ ЗАЙМАМ

2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
11,22%	8,55%	6,71%	6,30%



С начала 2016 года объемы кредитования российской экономики снижаются. Падение начала года компенсируется ростом в третьем квартале. Скорее всего, по итогам года кредитование выйдет в зеленую зону. Поскольку 26% кредитов выдано в иностранной валюте, колебания курса оказывают сильное влияние на показатели.



Строительный сектор, по данным ЦБ продолжает страдать от плохих кредитов. Ситуация стабилизировалась на уровне 18% просроченных кредитов на строительство зданий и сооружений. В целом, по экономике доля просроченных кредитов стабильно сохраняется на уровне 7%.

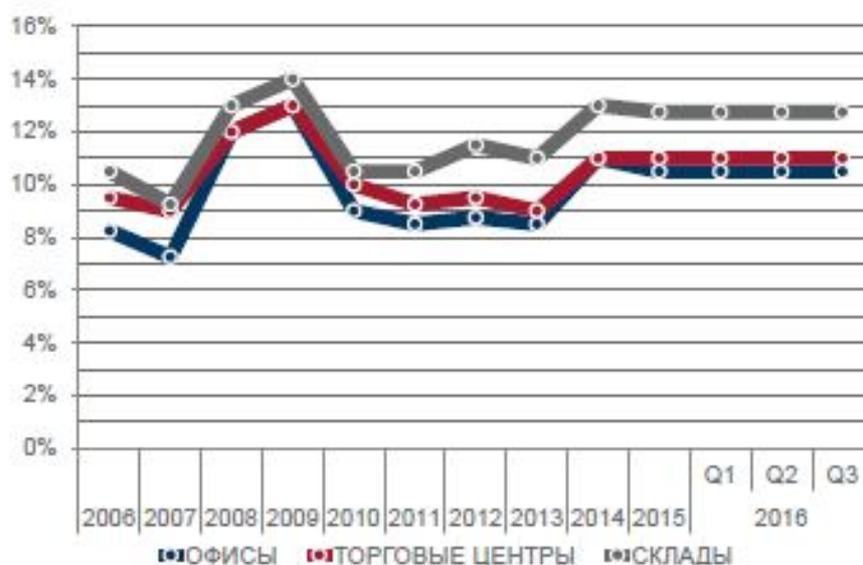
ПРОСРОЧЕННЫЕ КРЕДИТЫ



Большое число как новых, так и перезаключённых договоров, оперирующих арендной ставкой, номинированной в рублях, превращают ставки капитализации, применимые к объектам с долларовым денежным потоком, в менее показательный инструмент. Наша оценка ставок капитализации оставалась неизменной в течение последних трёх кварталов. В 2017 г. мы ожидаем некоторую компрессию ставок.

В сентябре 2016 г. Банк России принял решение снизить ключевую ставку на 0,50 п. п. до 10% годовых, учитывая замедление инфляции и снижение инфляционных ожиданий. Регулятор будет рассматривать возможность дальнейшего снижения ключевой ставки, что – как ожидается – произойдёт не ранее 1– 2 кв. 2017 г.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ



КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА ЦБ РФ, СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ



В 1–3 кв. 2016 г. суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ составил 3,97 млрд. долл. США. Примечательно, что 1,89 млрд. долл. США потрачены банками (Сбербанк, ВТБ) и государственными компаниями и структурами (Транснефть, Правительство Москвы). Как обычно, львиную долю всех инвестиций составили покупки офисных площадей – 2,72 млрд. долл. США. Следует оговориться, что «чистые» инвестиции составили 0,84 млрд. долл. США (0,65–взыскания залоговых активов; 1,23 –покупки для собственных нужд). Суммарный объем иностранных инвестиций в 3 кв. 2016 г. не изменился, оставшись на уровне 120 млн долл. США (87 –в 1 кв. и 33–во 2 кв.). Таким образом, доля иностранных вложений упала до 3%. Почти две трети этой суммы (77 млн. долл. США) были привлечены в складской сегмент. Сжатие потребительского рынка может негативно влиять на привлекательность объектов сегмента торговой недвижимости.

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Классификация офисов

Классификация офисов на московском рынке приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам А и В, а в последнее время – и С) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

Офисы класса А – самые престижные помещения, располагаются в новых офисных комплексах. Характеризуются высоким качеством и стоимостью отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки и многое другое. В Москве это в основном бизнес-центры в пределах Садового кольца. Как правило, эти здания имеют самый высокий уровень сервиса: развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, оптико-волоконную связь, ресепшн, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха. Все это содержится в безупречном состоянии. Здания обеспечены собственными службами безопасности, управления и обслуживания и охраняемыми стоянками (чаще подземными). В последние годы стандарты офисов класса А значительно повысились. Появились так

называемые «разумные» здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс А специалисты подразделяют на подклассы: А1, А2 и А3. Различие между ними небольшое. Например, подкласс А1 имеет ресторан, а подкласс А2 может его не иметь. Полный «евростандарт» – подкласс А1. Обычно на класс здания влияют, помимо месторасположения, такие коммерческие характеристики, как наличие парковочных мест, вид связи и пр., проектные решения (свободная планировка, шаг колонн, материалы и др.).

Офисы класса В – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса А. Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса А после 5 – 7 лет эксплуатации. В некоторых классификациях офисных центров разработчики ещё добавляют подклассы В+ и В-. Делается это, прежде всего, для того, чтобы классифицировать здания, которые по каким-то незначительным параметрам превосходят класс В или не дотягивают до него. Московский класс В не претендует на звание бизнес-центров, но отвечает стандартам западных офисов, чем привлекателен как для иностранных, так и для богатых российских компаний. Также к этой категории офисов можно отнести реконструированные и переоборудованные старинные особняки.

Офисы класса С – это помещения, не предназначенные изначально для офисной деятельности и арендованные обычно у НИИ или производственного предприятия. Иногда их называют «советскими». Последний ремонт в них может быть сделан более 10 лет назад с использованием имевшихся в то время материалов. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре. Класс С предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

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

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов во 2 квартале снизился на 22% по количеству и на 38% по общей площади и составил 1170 объектов общей площадью 1636 тыс.кв.м, из них 243 объекта экспонировалось в центре и 927 объектов – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений по общей площади в пределах Садового Кольца снизился на 27%, а за его пределами – на 40%. По сравнению со 2 кварталом 2015 года общая площадь экспонируемых объектов в центре уменьшилась на 37%, а за пределами Садового Кольца - на 44%.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре во 2 квартале 2016 года снизилась на 5% и составила 6 330\$/кв.м. Снижение цен произошло, в частности, за счет окончания экспонирования в 1 квартале дорогого объекта на ул.Ильинка (3 291 кв.м., 15 493 \$/кв.м), а также выхода на рынок двух

дешевых объектов - на ул.Знаменка (3 000 кв.м., 2 477 \$/кв.м) и на ул.Машкова (7 585 кв.м., 3 176 \$/кв.м), при этом цены по объектам, которые экспонируются уже давно, выросли на 5%.

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца во 2 квартале выросла на 1% и составила 2972\$/кв.м.

Тот факт, что цены по помещениям в центре снизились, а по объектам за его пределами незначительно выросли свидетельствует о росте спроса на помещения за пределами центра. Однако исходя из одинаковых темпов роста цен за год можно заключить о том, что в среднесрочной перспективе подобные отличия не наблюдаются.

Графики показателей офисной недвижимости - Общая площадь

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	243	1 710	270	1,11	6 330
к прошлому кварталу	▼-28%	▼-31%	▼-27%	▲+2%	▼-5%
к прошлому году	▼-38%	▼-48%	▼-37%	▲+3%	▼-19%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	927	4 060	1 366	1,47	2 972
к прошлому кварталу	▼-21%	▼-39%	▼-40%	▼-25%	▲+1%
к прошлому году	▼-28%	▼-54%	▼-44%	▼-21%	▼-19%

Аренда - Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды во 2 квартале 2016 года уменьшился на 1% по количеству и на 5% по общей площади. В целом за последние 4 квартала объем предложения сократился по количеству на 25%, а по общей площади - на 31%.

Всего во 2 квартале экспонировалось 4265 объектов общей площадью 2394 тыс. кв.м.

Ценовые показатели

Средняя ставка за квартал выросла на 7%, а по сравнению со 2 кварталом 2015 года - уменьшилась на 35% и составила 286\$/кв.м./год. С учетом того, что курс доллара за год снизился на 12%, ставка в рублевом эквиваленте за квартал снизилась на 5%, а за год - на 19% до 18 847 руб./кв.м/год. Годовая

арендная плата со 2 квартала 2015 г. по 2 квартал 2016 года снизилась на 56% и составила 0,555 млрд. \$.

Тот факт, что на рынке аренды средняя арендная ставка снизилась не только в долларах, но и в рублях, продолжает свидетельствовать о том, что, несмотря на относительную стабилизацию в макроэкономике, положение в ней и на рынке недвижимости продолжает оставаться сложным.

Графики для рынка в целом

Рынок в целом					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	4 265	555	2 394	0,56	286
к прошлому кварталу	▼-1%	▼-1%	▼-5%	▼-4%	▲+7%
к прошлому году	▼-25%	▼-56%	▼-31%	▼-8%	▼-35%

Сравнительный анализ по сегментам - Объем предложения

Объем предложения по общей площади за 2 квартал 2016 года уменьшился на 6% по торговой, на 5% по офисной и на 4% по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади за год торговой недвижимости уменьшился на 42%, офисной – на 31%, а производственно-складской недвижимости – на 26%.

Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых составила 51%. Далее идут производственно-складские (36%) и торговые помещения (13%).

Ценовые показатели

Средняя ставка за 2 квартал по торговой недвижимости выросла на 10% и составила 466\$/кв.м/год, по офисной недвижимости - на 6% до 268\$/кв.м/год, а по производственно-складской - на 8% до 104\$/кв.м/год.

По сравнению со 2 кварталом 2015 года снижение ставки аренды составило 32% по торговой, 35% по офисной и 28% по производственно-складской недвижимости.

Графики сравнительного анализа по сегментам

Торговая недвижимость					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 002	120	311	0,31	466
к прошлому кварталу	▼-1%	▼-6%	▼-6%	▼-5%	▲+10%

Торговая недвижимость					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
к прошлому году	▼-32%	▼-66%	▼-42%	▼-14%	▼-32%
Офисная недвижимость					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	2 528	352	1 243	0,49	268
к прошлому кварталу	▼-2%	▲+1%	▼-5%	▼-3%	▲+6%
к прошлому году	▼-22%	▼-54%	▼-31%	▼-11%	▼-35%
Производственно-складские помещения					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	735	83	840	1,14	104
к прошлому кварталу	▲+1%	▲+2%	▼-4%	▼-5%	▲+8%
к прошлому году	-23%	▼-47%	▼-26%	▼-4%	▼-28% ▼

В 2017 году объем ввода офисной недвижимости в Москве будет на уровне 2014-2015. CBRE, международная консалтинговая компания в области недвижимости, подвела итоги III квартала 2016 года на рынке офисной недвижимости Москвы. Объем нового строительства в ЦДР в 2017 году вернется на уровень 2014-2015 гг. и составит около 100 тыс. кв. м. Следовательно, около 75% нового ввода в 2017 году придется на два основных субрынка: Москва-Сити и ЦДР.

В 2017 году объем нового ввода в целом не превысит 420 тыс. кв. м, более половины из которых придется на два крупных бизнес-центра в Москва-Сити – IQ-квартал (130 300 кв. м) и Башня Федерация Восток (82 600 кв. м).

В IV квартале объем нового строительства ожидается на уровне 113 тыс. кв. м. В результате, общий объем нового офисного предложения в 2016 году не превысит 370 тыс. кв. м, уступив в два раза значению 2015 года.

Объем сделок новой аренды и купли-продажи под собственное использование в III квартале 2016 года увеличился на 10% по сравнению со значением в аналогичном периоде прошлого года и составил 233

600 кв. м. Суммарно с начала года объем сделок новой аренды и приобретения составил 790 700 кв. м, что на 45% выше значения в I-III кварталах 2015 года. Наиболее востребованными в III квартале 2016 года были средние по размеру офисные помещения площадью 1 001-3 000 кв. м (36% объема новых сделок).

Арендаторы и покупатели стали больше склоняться к выбору новых помещений класс А, цены и арендные ставки на которые пока сохраняются на сниженных уровнях.

Объем новых сделок в IV квартале 2016 года может составить порядка 210 тыс. кв. м, тогда на конец 2016 года данный показатель достигнет 1 млн.кв.м.

После резкого спада доли вакантных площадей в классе А во II кв. 2016 года, в III квартале вакансия снизилась на 0,1 п.п. и стабилизировалась на уровне 19,2%.

Изменение доли вакантных площадей в классе А повлияло на снижение общей вакансии на рынке на 0,1 п.п. за квартал. Доля свободных площадей в классе В не изменилась, так как значительный объем новых площадей, введенных в эксплуатацию, пришелся на класс В (90%), что фактически заместило поглощенные площади.

Спрос, в сочетании с низкими объемами нового ввода, приведет к сокращению доли вакантных площадей на 0,2 п.п. до 16,4% в IV квартале 2016 года. В III квартале наблюдалось увеличение активности на рынке офисной недвижимости. Если во II квартале спрос во многом поддерживался двумя крупными сделками, связанными с урегулированием долговых обязательств, то в III квартале увеличилось количество сделок, заключаемых на рыночных условиях, что свидетельствует о том, что пользователи начали принимать решения и в некотором смысле осознали риск «закрывающегося окна возможностей» для получения наилучшей сделки в нужном здании. Объем сделок по пересогласованию коммерческих условий постепенно снижается. Полагаем, что тренд укрепится в IV квартале. По нашим прогнозам, объем новых сделок по аренде и приобретению офисных площадей по итогам 2016 года достигнет уровня предкризисных значений 2012-2013 годов.

Наибольшая активность на офисном рынке Москвы наблюдается со стороны компаний финансовой, производственной, ТНП и IT отраслей. При этом порядка 30% спроса формируют иностранные компании. Сокращение объема ввода нового предложения при стабильном уровне спроса отразилось на плавном снижении доли свободных площадей: с 16,7% до 16,4% в III квартале.

Ставки аренды

Средний диапазон ставок по итогам III квартала составил:

- класс А Прайм – \$800–900 за кв. м в год без учета эксплуатационных расходов и НДС
- бизнес-центры класса А, расположенные в Центральном деловом районе (ЦДР) – 26 000 - 35 000 руб.
- бизнес-центры класса А, расположенные за пределами ТТК – 18 000 - 25 000 руб.
- класс В в ЦДР – 16 000 - 28 000 руб. и 13 000 - 23 000 руб. за пределами ТТК.

Выводы

Объем предложения на рынке продажи снизился по всем сегментам кроме производственно-складских помещений, в то время, как на рынке аренды изменение объема предложение оказалось несущественным.

На рынке продажи офисной недвижимости цены по объектам в центре снизились, а за его пределами – почти не изменились, в то время, как арендные ставки выросли как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца.

Некоторое оживление рынка офисной недвижимости в III квартале 2016 года позволяет участникам рынка надеяться на то, что объем новых сделок по аренде и приобретению офисных площадей по итогам 2016 года достигнет уровня предкризисных значений 2012-2013 годов.

Рост цен по некоторым сегментам и ставок в долларовом выражении оказался ниже снижения курса доллара, в результате чего цены и ставки в рублевом выражении во 2 квартале снизились, что обусловлено сложной ситуацией в макроэкономике, при этом рынок продажи, судя по снижению цен по некоторым сегментам и менее высокому росту цен по другим, чувствует себя менее уверенно, чем рынок аренды, что может быть связано со сложной ситуацией с инвестициями.

По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объекту оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценку объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщик проводил в два этапа. Сначала им было изучено состояние и конъюнктура рынка, собрана и проверена информация по сопоставимым объектам с выделением и группировкой ценообразующих факторов. Затем оценщик проанализировал влияние этих факторов на стоимость и произвёл соответствующие расчеты с использованием необходимых корректировок.

В процессе анализа рынка оценщик подбирал сопоставимые объекты-аналоги, исходя, в первую очередь, из таких критериев, как право владения и распоряжения (собственности, аренды), принадлежность к общему для всех объектов-аналогов сегменту рынка, условия финансирования сделки и время продажи (оферты), а также сопоставимость местоположения, физических характеристик и назначения (возможного использования).

На момент оценки на рынке предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов-аналогов, из которых три, по мнению оценщика, в достаточной степени соответствуют указанным выше критериям. У выбранных объектов-аналогов и объекта оценки эти параметры совпадают, что даёт право считать выбранные объекты аналогами и не вводить корректировки на эти параметры в дальнейших расчётах. Отличия же учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнивании цен объектов-аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки. Как правило, чем меньше оценщик использует в расчетах корректировок, тем точнее подобран объект-аналог (аналоги).

Точное описание объекта оценки, его физических характеристик, местоположения и других параметров дано в соответствующем разделе настоящего отчёта. Перечень ценообразующих параметров представлен в Таблице 11.1. В свою очередь, перечень параметров по каждому из выбранных оценщиком объектов-аналогов представлен в Таблицах 11.2 – 11.4. Таблицы объектов-аналогов составлены на основе рыночных предложений по результатам проведённых телефонных переговоров оценщика под видом потенциального клиента³ с контактными лицами, указанными в предложениях. С подробными распечатками данных предложений пользователь настоящего отчета может ознакомиться в Приложении №3.

³ Переговоры проводились с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении оценщика к продавцу, арендатору или их уполномоченному представителю (агенту) под видом «потенциального покупателя или арендатора».

Описание объекта оценки.

Таблица 11.1.

Объект оценки г. Москва, ул. Новослободская, д. 20 м. «Менделеевская», 1 мин. пешком	
Общая площадь	229,2 кв.м
Тип помещения	Офисное помещение класса В
Состояние помещений	Офисная отделка, состояние хорошее
Тип здания	Нежилое здание
Этаж расположения	2-й этаж
Местоположение	ЦАО, район «Тверской»
Парковка	В наличии
Дата оценки	Ноябрь 2016 г.

Характеристики объектов-аналогов.

Таблица 11.2.

Объект-аналог №1 г. Москва, Цветной бульвар, д. 30, стр. 1 м. «Цветной бульвар», 2 мин. пешком	
Общая площадь	361,0 кв.м
Тип помещения	Офисное помещение класса В
Состояние помещений	Офисная отделка
Тип здания	Нежилое здание
Этаж расположения	1-й этаж
Местоположение	ЦАО, район Мещанский
Парковка	В наличии
Цена предложения	98 000 000 руб.
Дата предложения	Ноябрь 2016 г.
Источник	http://www.cian.ru/sale/commercial/148424416/ тел. 8-495-725-25-22, представитель собственника

Таблица 11.3.

Объект-аналог №2 г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2 м. «Маяковская», 10 мин. пешком	
Общая площадь	181,0
Тип помещения	Офисное помещение класса В
Состояние помещений	Офисная отделка
Тип здания	Нежилое здание
Этаж расположения	5-й этаж
Местоположение	ЦАО, район Пресненский
Парковка	В наличии
Цена предложения	54 300 000 руб.
Дата предложения	Ноябрь 2016 г.
Источник	http://www.cian.ru/sale/commercial/148250870/ тел. 8-929-600-50-00, представитель собственника

Таблица 11.4.

Объект-аналог №3 г. Москва, Цветной бульвар, д. 30, стр. 1 м. «Цветной бульвар», 2 мин. пешком	
Общая площадь	360,0
Тип помещения	Офисное помещение класса В
Состояние помещений	Офисная отделка
Тип здания	Нежилое здание
Этаж расположения	2-й этаж
Местоположение	ЦАО, район Мещанский
Парковка	В наличии
Цена предложения	95 000 000 руб.
Дата предложения	Ноябрь 2016 г.
Источник	http://www.cian.ru/sale/commercial/147899632/ тел. 8-985-773-11-43, представитель собственника

Определение стоимости 1 кв.м. объекта оценки.

Таблица 11.5.

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.	-	98 000 000	54 300 000	95 000 000
Цена предложения	руб./кв.м.	-	271 468	300 000	263 889
Корректировка на торг	%	-	-9,7	-9,7	-9,7
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	245 136	270 900	238 292
Общая площадь	кв.м	229,2	361,0	181,0	360
Корректировка	%	-	+10,0	0	+10,0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	269 649	270 900	262 121
Состояние помещений	-	С отделкой	С отделкой	С отделкой	С отделкой
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	269 649	270 900	262 121
Парковка	-	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка	%	-	0	0	0,00
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	269 649	270 900	262 121
Этаж расположения	-	2 этаж	1 этаж	5 этаж	2 этаж
Корректировка	%	-	-13,00	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	234 595	270 900	262 121
Тип помещения	-	Офисное помещение класса В			
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	234 595	270 900	262 121
Месторасположение в пределах города	-	ЦАО, район Тверской	ЦАО, район Мещанский	ЦАО, район Пресненский	ЦАО, район Мещанский
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	234 595	270 900	262 121
Весовая доля	-	-	0,33	0,33	0,34
Средневзвешенная цена	руб. /кв.м	-	255 934		

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на две группы: коммерческие и параметрические.

К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

По следующим элементам сравнения корректировки внесены не были:

Передаваемые права

Передаваемые права для объекта оценки и всех объектов-аналогов совпадают (право собственности). Корректировка не требуется.

Финансовые условия

Финансовые условия для объекта оценки и объектов-аналогов совпадают. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Дата оценки и дата предложений по объектам-аналогам актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Тип помещения

Объект оценки и все объекты-аналоги являются офисными помещениями класса В. Корректировка не требуется.

Состояние помещений

Объект оценки и объекты – аналоги с офисной отделкой, состояние хорошее. Корректировка не требуется.

Тип здания

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в нежилых зданиях. Корректировка не требуется.

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в соседних муниципальных округах ЦАО города Москвы. Корректировка не требуется.

Парковка

Объект оценки и все объекты-аналоги с парковками для автомобилей. Корректировка не требуется.

Оценщик вносил корректировки по следующим параметрам:

Перед внесением корректировок оценщик обзвонил несколько ведущих агентств недвижимости («Инком», «Миэль» и др.) и под видом покупателя⁴ провел беседы с их представителями на предмет зависимости величины стоимости единицы площади объекта недвижимости от того или иного показателя или параметра.

Торг

Наличие торга, скидок, дисконта и их размер обусловлены как рыночными факторами (ситуацией на рынке недвижимости и общей экономической ситуацией, соотношением платежеспособного спроса и предложения), так и нерыночными факторами (корпоративные и родственные связи, срочная продажа), а так же наличием / отсутствием физических или юридических «недостатков»

⁴ Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»).

недвижимости. По исследованиям оценщиков ООО «СТК»⁵ в настоящий момент торг для объектов нежилой недвижимости составляет 5-15%, по мнению аналитиков рынка (специалисты агентств недвижимости (<http://www.incom.ru>, (495) 363-08-43, www.zdanie.info, 8-915-082-51-19, www.miel.ru, 495-775-75-55 и др.), он может составить 5 - 15% от цены предложения или в среднем 10%.

Корректировка на торг на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» - 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 9, подраздел. 9.1.1, таблица 90, находится в интервале, по офисам класса А, В - 9,2-10,1%.

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высокотранспортная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

Для объектов-аналогов принимается среднее значение корректировки на торг в размере – 9,7%.

Общая площадь

Общая площадь объекта оценки составляет 229,2 кв.м. Общие площади объектов-аналогов составляют 181,0 – 361,0 кв.м. По данным аналитиков рынка недвижимости существует прямая зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади, чем больше площадь, тем дешевле стоимость 1 кв.м. и соответственно наоборот.

На основании данных «Справочник оценщика недвижимости» 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 5, подраздел 5.1, таблица № 38.

Таблица 38

Площадь, кв.м	Цена								
	аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Таким образом, для объекта-аналога № 1 и № 3 вводятся корректировки в размере +10,0%.

Этаж расположения

Объект оценки расположен на втором этаже здания. Объект-аналог № 1 расположен на первом этаже. Корректировка на этаж расположения на основании данных «Справочник оценщика

⁵ Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении Оценщика в агентство недвижимости под видом «потенциального покупателя или продавца», который общался с ответившим на звонок представителем агентства недвижимости.

недвижимости» - 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 5, подраздел. 5.1.1. таблица 48, находится в интервале от 12 до 14 %.

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Корректировка на этажность для объекта-аналога № 1 принята, как среднее значение, в размере - 13,0%.

В результате проведенного анализа оценщик установил, что наиболее вероятный интервал стоимости объекта оценки составляет 234 595 – 270 900 руб. / кв.м. Оценщик провел корректировку полученных результатов с присвоением весовых долей. В итоге, стоимость 1 кв.м. объекта оценки, полученная с использованием метода сравнения продаж, составляет 255 934 руб.

В результате, стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи сравнительного подхода, составляет: 255 934 руб./кв.м. x 229,2 кв.м. = 58 660 164 рубля.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Оценку объекта оценки в рамках доходного подхода оценщик проводил в два этапа. Сначала им было изучено состояние и конъюнктура рынка, собрана и проверена информация по сопоставимым объектам с выделением и группировкой ценообразующих факторов. Затем оценщик проанализировал влияние этих факторов на стоимость и произвёл соответствующие расчеты с использованием необходимых корректировок.

В процессе анализа рынка оценщик подбирал сопоставимые объекты (аналоги), исходя, в первую очередь, из таких критериев, как право владения и распоряжения (собственности, аренды), принадлежность к общему для всех аналогов сегменту рынка, условия финансирования сделки и время продажи (оферты), а также сопоставимость местоположения, физических характеристик и назначения (возможного использования).

На момент оценки на рынке предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов-аналогов, из которых три, по мнению оценщика, в достаточной степени соответствуют указанным выше критериям. У выбранных объектов-аналогов и объекта оценки эти параметры совпадают, что даёт право считать выбранные объекты аналогами и не вводить корректировки на эти параметры в дальнейших расчётах. Отличия же учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнении цен объектов-аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки. Как правило, чем меньше оценщик использует в расчетах корректировок, тем точнее подобран объект-аналог (аналоги).

Точное описание объекта оценки, его физических характеристик, местоположения и других параметров дано в соответствующем разделе настоящего отчёта. Перечень ценообразующих параметров представлен в Таблице 12.1. В свою очередь, перечень параметров по каждому из выбранных оценщиком объектов-аналогов представлен в Таблицах 12.2 – 12.4. Таблицы объектов-аналогов составлены на основе рыночных предложений по результатам проведённых телефонных переговоров оценщика под видом потенциального клиента⁶ с контактными лицами, указанными в предложениях. С подробными распечатками данных предложений пользователь настоящего отчета может ознакомиться в Приложении №3.

⁶ Переговоры проводились с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении оценщика к продавцу, арендатору или их уполномоченному представителю (агенту) под видом «потенциального покупателя или арендатора».

Описание объекта оценки.

Таблица 12.1.

Объект оценки г. Москва, ул. Новослободская, д. 20 м. Менделеевская», 1 мин. пешком	
Общая площадь	229,2 кв.м
Тип помещения	Офисное помещение класса В
Состояние помещений	Офисная отделка
Тип здания	Нежилое здание
Этаж расположения	2-й этаж
Местоположение	ЦАО, район Тверской
Парковка	В наличии
Дата оценки	Ноябрь 2016 г.

Характеристики объектов-аналогов.

Таблица 12.2.

Объект-аналог №1 г. Москва, ул. Суццевская, д. 27, стр. 2 м. «Новослободская», 3 мин. пешком	
Общая площадь	150,0 кв.м.
Тип помещения	Офисное помещение класса В
Состояние помещений	Офисная отделка
Тип здания	Нежилое здание
Этаж расположения	3-й этаж
Местоположение	ЦАО, район «Тверской»
Парковка	В наличии
Дата предложения	Ноябрь 2016 г.
Цена предложения	28 500 руб. за кв.м в год с учетом эксплуатационных расходов
Источник	http://www.cian.ru/rent/commercial/150348127/ тел. 8-495-228-53-74, представитель собственника

Таблица 12.3.

Объект-аналог № 2 г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 27, стр. 1 м. «Новослободская», 4 мин. пешком	
Общая площадь	197,0 кв.м.
Тип помещения	Офисное помещение класса В
Состояние помещений	Офисная отделка
Тип здания	Нежилое здание
Этаж расположения	3-й этаж
Местоположение	ЦАО, район «Тверской»
Парковка	В наличии
Дата предложения	Ноябрь 2016 г.
Цена предложения	26 192 руб. за кв.м в год с учетом эксплуатационных расходов
Источник	http://www.cian.ru/rent/commercial/147407587/ тел. 8-499-394-38-47, представитель собственника

Таблица 12.4.

Объект-аналог №3 г. Москва, ул. Сущевская, д. 25, стр. 1 м. «Новослободская», 5 мин. пешком	
Общая площадь	305,0 кв.м.
Тип помещения	Офисное помещение класса В
Состояние помещений	Офисная отделка
Тип здания	Нежилое здание
Этаж расположения	3-й этаж
Местоположение	ЦАО, район «Тверской»
Парковка	В наличии
Дата предложения	Ноябрь 2016 г.
Цена предложения	25 000 руб. за кв.м в год с учетом эксплуатационных расходов
Источник	http://www.cian.ru/rent/commercial/149093953/ тел. 8-495-234-88-55, представитель собственника

Определение стоимости годовой арендной платы за единицу площади помещений объекта оценки.

Таблица 12.5.

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка предложения	руб./кв.м в год	-	28 500	26 192	25 000
Торг	%	-	-8,2	-8,2	-8,2
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	26 163	24 044	22 950
Общая площадь	кв.м	229,2	150,00	197,00	305,00
Корректировка	%	-	0	0	+9,0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	26 163	24 044	25 016
Месторасположение в пределах города	-	-	ЦАО, район Тверской	ЦАО, район Тверской	ЦАО, район Тверской
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	26 163	24 044	25 016
Эксплуатационные расходы	руб./кв.м в год	-	Включены	Включены	Включены
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	26 163	24 044	25 016
Тип помещений/этаж расположение	-	Офис класса В (2 этаж)	Офис класса В (3 этаж)	Офис класса В (3 этаж)	Офис класса В (3 этаж)
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	26 163	24 044	25 016
Состояние помещений	-	С отделкой	С отделкой	С отделкой	С отделкой
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	26 163	24 044	25 016
Весовая доля	-	-	0,34	0,33	0,33
Средневзвешенная арендная ставка	руб./кв.м в год	-	25 085		

По следующим элементам сравнения корректировки внесены не были:

Передаваемые права

Передаваемые права для объекта оценки и всех объектов-аналогов совпадают (право собственности).
Корректировка не требуется.

Финансовые условия

Финансовые условия для объекта оценки и объектов-аналогов совпадают. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Дата оценки и дата предложений по объектам-аналогам актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Местоположение в пределах города

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в Тверском районе ЦАО города Москвы.
Корректировка не требуется.

Тип помещений/этаж расположение

Объект оценки и все объекты-аналоги являются офисными помещениями класса В, расположенными на 2-ом и 3-ем этажах. Корректировка не требуется.

Состояние помещений

Объект оценки и объекты – аналоги с отделкой. Корректировка не требуется.

Парковка

Объект оценки и все объекты-аналоги с парковками для а/м. Корректировка не требуется.

Оценщик вносил корректировки по следующим параметрам:

Торг

Наличие торга, скидок, дисконта и их размер обусловлены как рыночными факторами (ситуацией на рынке недвижимости и общей экономической ситуацией, соотношением платежеспособного спроса и предложения), так и нерыночными факторами (корпоративные и родственные связи, срочная продажа), а так же наличием / отсутствием физических или юридических «недостатков» недвижимости. По исследованиям оценщиков ООО «СТК»⁷, в настоящий момент торг по аренде для объектов нежилой недвижимости составляет 5-15%, по мнению аналитиков рынка (специалисты агентств недвижимости (<http://www.incom.ru>, (495) 363-08-43, www.zdanie.info, 8-915-082-51-19, www.miel.ru, 495-775-75-55 и др.), он может составить 5 - 15% от цены предложения или в среднем 10%.

Корректировка на торг на основании данных – «Справочник оценщика недвижимости» - 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 9, подраздел. 9.1.1, таблица 90, находится в интервале, по офисам класса А,В – 7,6-8,7%.

⁷ Исследование проводилось с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении Оценщика в агентство недвижимости под видом «потенциального покупателя или продавца», который общался с ответившим на звонок представителем агентства недвижимости.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высокоточная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Для всех объектов-аналогов принимается среднее значение корректировки на торг в размере – 8,2%.

Общая площадь

По данным аналитиков рынка недвижимости существует прямая зависимость арендной ставки 1 кв.м. от общей площади, чем больше площадь, тем дешевле стоимость аренды 1 кв.м. и соответственно наоборот.

На основании данных «Справочник оценщика недвижимости» 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 5, подраздел 5.1, таблица № 39.

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Площадь объекта оценки составляет 229,2 кв.м. Для объекта-аналога № 3, который площадью 305,0 кв.м, вводится корректировка в размере +9,0%.

В результате проведенного анализа, оценщик установил, что наиболее вероятный интервал стоимости годовой арендной платы помещений объекта оценки составляет 24 044 – 26 136 руб./кв.м. Оценщик провел корректировку полученных результатов с присвоением весовых долей. В итоге, стоимость годовой арендной платы за единицу площади (1 кв.м.) помещений объекта оценки, полученная с использованием метода сравнения продаж, составляет 25 085 руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИН ПОТЕНЦИАЛЬНОГО И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Общая площадь объекта оценки 229,2 кв.м. Потенциально сдаваемая в аренду площадь объекта оценки принята равной 229,2 кв.м.

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки, который определяется на основе информации о средней (типичной) загруженности данного вида помещений в рассматриваемом районе, который выражается в долях от потенциального валового дохода.

Коэффициент недозагрузки определяется по формуле:

Кнедозагр. = (доля вакантных площадей) * (количество периодов, в течение которого площадь вакантна/общее число периодов).

В данном случае будет присутствовать недозагрузка, связанная с поиском арендаторов на объект оценки. Срок поиска арендаторов на помещения, аналогичные объекту оценки, может составлять на рынке недвижимости Москвы, в настоящее время, порядка 1-3 месяцев (по данным представителей агентств недвижимости⁸). Договора аренды помещений на рынке недвижимости Целинского района носят как наиболее распространенный долгосрочный (от 3-х лет) период, так и краткосрочный период. Для целей настоящего отчета принимается наиболее распространенный на рынке недвижимости долгосрочный период (3 года или 36 мес.). Таким образом, исходные данные для расчета коэффициента недозагрузки составят: доля вакантных площадей – 1 (во время поиска арендатора вся площадь вакантна); количество периодов, в течение которого площадь вакантна – 2 месяца (исходя из срока поиска арендатора); общее число периодов – 38 мес. (2 мес. + 36 мес.).

Исходя из вышеприведенных данных, для объекта оценки коэффициент недозагрузки составит:

Кнедозагр. = $1 * (2/38) = 0,05$. Таким образом, загрузка объекта оценки (коэффициент загрузки) составит: $1 - \text{Кнедозагр.} = 1 - 0,05 = 0,95$.

Коэффициент недосбора платежей оценщиком принят на уровне 1,0, так как согласно наиболее распространенной форме договоров аренды объектов коммерческой недвижимости, арендная плата за объект недвижимости производится ежеквартально (ежемесячно) и оплата вносится заранее.

Расчет структуры доходов объекта оценки приведен в Таблице 12.6.

Структура доходов от эксплуатации.

Таблица 12.6.

Наименование	Потенциально сдаваемая площадь, кв. м.	Рыночная арендная ставка, руб. за кв. м. в год	Потенциальный валовой доход, рублей	Коэффициент недозагрузки	Коэффициент недосбора платежей	Действительный валовой доход, рублей
Объект оценки	229,2	25 085	5 749 482	0,95	1,00	5 462 008

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ И ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Операционные расходы по объекту оценки были определены на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» - 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 7, подраздел. 7.3, таблица №72.

⁸ АН «МИЭЛЬ» <http://www.miel.ru>; АН «МИАН» <http://www.mian.ru>

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% 18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% 18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5% 19,2%

Следовательно, операционные расходы от потенциального валового дохода для объекта оценки составят, среднее значение, в размере 17,8% и могут быть использованы для дальнейших расчетов.

Определение чистого операционного дохода от эксплуатации объекта оценки дано в Таблице 12.7.

Определение чистого операционного дохода.

Таблица 12.7.

Наименование	Действительный валовой доход, руб. в год	Коэффициент операционных расходов	Чистый операционный доход, руб. в год
Объект оценки	5 462 008	0,822	4 489 770

При расчете ставки капитализации для объекта оценки оценщик в качестве расчетной величины приняли значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов. Ставка капитализации была определена на основании данных – «Справочник оценщика недвижимости» 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 7, подраздел 7.4, таблица № 76.

Таблица 76

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6% 12,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8% 13,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	12,3% 13,5%

Таким образом, коэффициент капитализации для объекта оценки (принимается как минимальное значение интервала) составляет 11,8%.

РАСЧЕТ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура расчета текущей стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки на основе формулы 1.

В результате сделанных вычислений текущая стоимость объекта оценки составляет:

$$PV = 4\,489\,770 / 0,118 = 38\,048\,898 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи доходного подхода, составляет 38 048 898 рублей.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Метод анализа иерархий (МАИ) – является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

1 – равная важность

3 – умеренное превосходство одного над другим

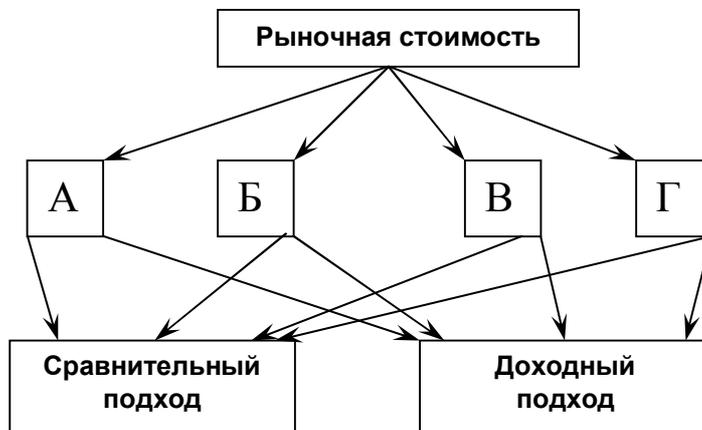
7 – значительное превосходство

9 – очень сильное превосходство

2,4,6,8 – промежуточные значения

Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня, вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

1. Проблема согласования результатов в виде иерархии



где, верхний уровень – цель – определение рыночной стоимости;

Промежуточные уровни – критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца,

Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ,

В – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания,

Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

13.1. Матрица оценки весов критериев

№ п/п	Критерий	K1	K2	K3	K4	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	K1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
2	K2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
3	K3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
4	K4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
Сумма						4,000	1,000

13.2. Оценка весов альтернатив (результатов, полученных различными подходами) по каждому критерию

13.2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	7,000	2,646	0,828
2	Доходный	1,000	0,300	0,548	0,172
Сумма		2,000	7,300	3,193	1,000

13.2.2. Тип, качество и обширность данных, на основании которых был проведен анализ

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	5,000	2,236	0,691
2	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,309
Сумма		2,000	6,000	3,236	1,000

13.2.3. Способность параметров учитывать характер и специфические особенности объекта

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	5,000	2,236	0,803
2	Доходный	1,000	0,300	0,548	0,197
Сумма		2,000	5,300	2,784	1,000

13.2.4. Возможность учета влияния на стоимость объекта внешних факторов

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	5,000	2,236	0,691
2	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,309
Сумма		2,000	6,000	3,236	1,000

13.3. Определение весового коэффициента для каждого применяемого подхода

Подход к оценке	Критерий 1	Критерий 2	Критерий 3	Критерий 4	Итоговое значение весов для каждого подхода
Сравнительный	0,828	0,691	0,803	0,691	0,7534
Доходный	0,172	0,309	0,197	0,309	0,2466
Сумма	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

13.4. Согласование результатов оценки

Подход к оценке, показатель	Сравнительный подход	Доходный подход
Результаты подходов, рублей	58 660 164	38 048 898
Весовая доля, %	75,34	24,66
Рыночная стоимость, рублей	53 577 426	

14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

Основываясь на двух подходах к оценке (сравнительном и доходном), оценщик (оценщики) получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного его значения.

Для согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки был применен метод анализа иерархий (МАИ).

С процедурой согласования, результатов стоимости объекта оценки, пользователь отчёта может ознакомиться в Разделе 13.

Таким образом, расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки составляет **53 577 426 (Пятьдесят три миллиона пятьсот семьдесят семь тысяч четыреста двадцать шесть) рублей.***

*) Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет: **53 577 426 (Пятьдесят три миллиона пятьсот семьдесят семь тысяч четыреста двадцать шесть) рублей.***

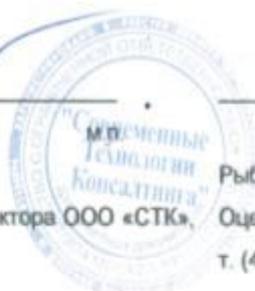
*) Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.



Поздняков Александр Петрович,
Заместитель генерального директора ООО «СТК»,
член СМАО
т. (495) 786-25-53



Рыбаков Константин Владимирович,
Оценщик ООО «СТК», член СМАО
т. (495) 786-25-53



15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ

Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации №135 от 29.07.1998 г.

Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, 2, 3), утвержденные Приказами Минэкономразвития РФ № 297 – 299 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО» от 15.08.2008 г.

ИСТОЧНИКИ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком были предоставлены копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Информация, содержащаяся в них, была использована оценщиком в процессе подготовки отчета. Перечень документов представлен ниже:

- Свидетельство о государственной регистрации права от 21 апреля 2011 года (77-АН 225907).
- Выписка из ЕГРП от 30.03.2016 года.
- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21 февраля 2011 года.
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 21 февраля 2011 года.
- Кадастровый паспорт помещения от 24.11.2010 года.

Копии документов на объект оценки даны в Приложении №3.

ИСТОЧНИКИ ВНЕШНЕЙ ПО ОТНОШЕНИЮ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ

Ресурсы Интернет: /www.incom-realty.ru, <http://www.cian.ru>, www.realto.ru, база недвижимости WinNER и др. Распечатки описания объектов - аналогов приведены в Приложении №3.

- Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008.

- Справочник оценщика недвижимости - 2016. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.

Пользователь Отчета может ознакомиться с информацией, полученной Оценщиком (Оценщиками) из данных источников, воспользовавшись адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

- Обзоры социально-экономического развития РФ, рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, подготовленные оценщиками ООО «СТК», представлены в Разделе 10.

ИСТОЧНИКИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Ниже представлен (в случае их использования оценщиком в процессе проведения оценки и подготовки отчета) перечень источников дополнительной информации, не ведущей к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки:

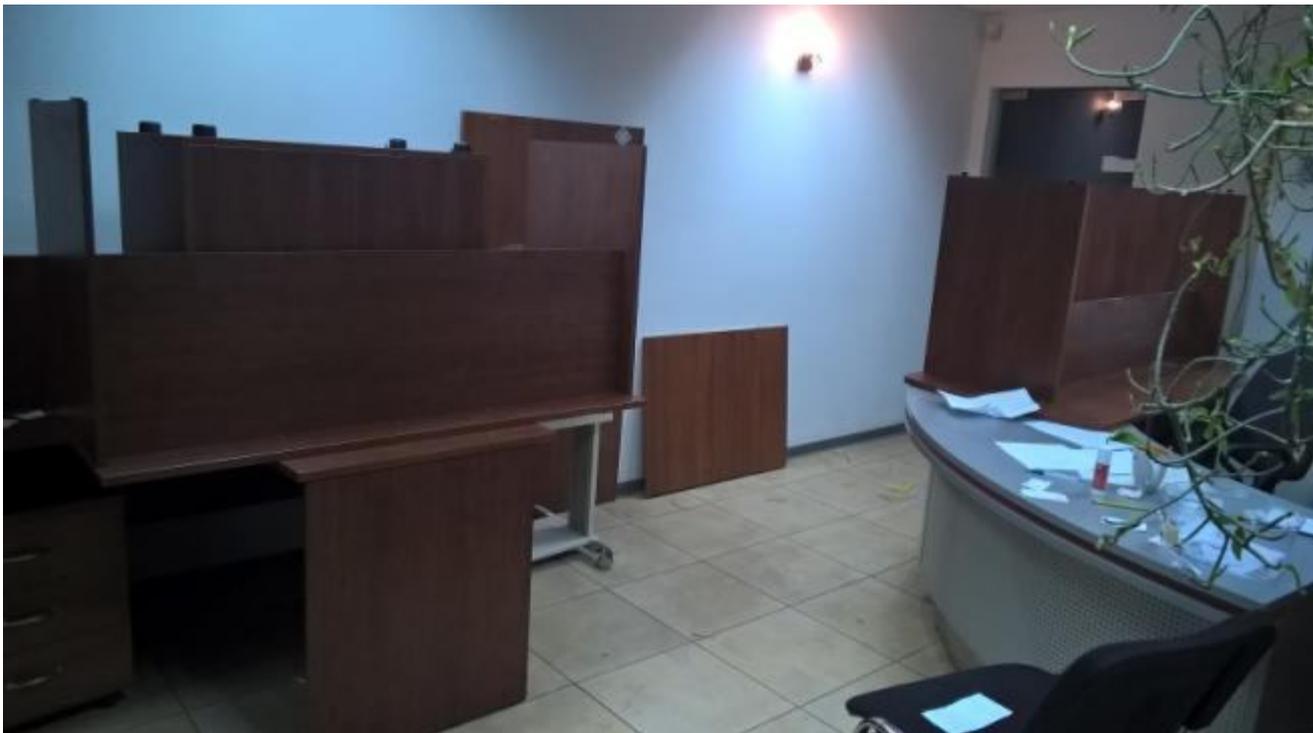
- Данные источники не использовались.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ООО «СТК»



ПОЛИС № 0780R/776/80061/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ООО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/80061/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Современные Технологии Консалтинга»

Юридический адрес: 117420, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.57.

ИНН 7713201023 Резидент

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей

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

Франшиза: отсутствует

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" января 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "31" декабря 2016 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  /А.С. Шувалов/

Страхователь:  /Е.В. Фомичева/

Доверенность № 9496/14 от 08.12.15г.

г. Москва 10.12.2015г.



Настоящий Полис выдан Страхователем - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждением условий Договора обязательному страхованию ответственности персонала при осуществлении основной деятельности № 0780R/776/80062/5 (далее Договор страхования), вытекающей частью которого не являются, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности менеджеров" от 02.12.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил от Проводя, ознакомившись с ними и обратившись выслать.

Страхователь: оценщик Водников Александр Петрович

Адрес регистрации: г. Москва, Физкультурный проезд, д. 3, кв. 18.

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности персонала (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, исключительному договору на приобретение права в (лиц) предметом лизинга (лизингоприобретателя).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением или прекращением (исказа, претензиями) и исполнением судеб, риск наступления ответственности за причинение ущерба историческим по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех исключений, определенных в исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный наступившим в момент осуществления деятельности (принадлежит) факт причинения ущерба деятельности (бездействия) персонала и результате наступившей проблемой федеральной стандартной оценки, стандартами и прикладной деятельности, установленными государственной организацией стандартов, членом которой является персонал на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заключением или прекращением (исказа, претензиями) и исполнением судеб, риск наступления ответственности за причинение ущерба историческим по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предприняты исключительно сотрудниками со Страхователем;

- такие расходы произведены с целью оказания юридической (исказ, претензия) и иной помощи либо оказания помощи пострадавшим.

Ограничение деятельности: Деятельность Страхователя, направленная на установление и исполнение обязательств перед клиентами, каботажной или иной стоимости.

Страховая сумма: 20 000 000,00 (двадцать миллионов в 00/100) рублей - на всем страховом случае, исчисляемая в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 20 000 000,00 (двадцать миллионов в 00/100) рублей

Франшиза: отсутствует.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования действует в срок с 02 часа 00 минут "01" января 2016 г. и действует до 23 часа 59 минут "31" декабря 2016г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие персонала, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования/исключения и договора страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием персонала и вредом, в результате которого возникла проблема претензия;

- вредное или иное событие (исказ, претензия), причинившее фактически событие, которое является основанием для страховой выплаты в течение срока основной деятельности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страхователь:  А.С. Швачкин Страхователь:  А.П. Водников
Директор, М. 0909/14 от 08.12.2015 г. Место и дата выдачи Полиса: г. Москва, «15» декабря 2015 г.

Настоящий Полис выдан Страхователем - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждением условий Договора обязательному страхованию ответственности персонала при осуществлении основной деятельности № 0780R/776/80065/5 (далее Договор страхования), вытекающей частью которого не являются, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности менеджеров" от 02.12.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил от Проводя, ознакомившись с ними и обратившись выслать.

Страхователь: оценщик Рыбаков Константин Владимирович

Адрес регистрации: г. Москва, ул. Дубравная, д. 48, корп. 1, кв. 57.

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности персонала (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, исключительному договору на приобретение права в (лиц) предметом лизинга (лизингоприобретателя).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением или прекращением (исказа, претензиями) и исполнением судебных, риск наступления ответственности за причинение ущерба историческим по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех исключений, определенных в исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный наступившим в момент осуществления деятельности (принадлежит) факт причинения ущерба деятельности (бездействия) персонала и результате наступившей проблемой федеральной стандартной оценки, стандартами и прикладной деятельности, установленными государственной организацией стандартов, членом которой является персонал на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заключением или прекращением (исказа, претензиями) и исполнением судебных, риск наступления ответственности за причинение ущерба историческим по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предприняты исключительно сотрудниками со Страхователем;

- такие расходы произведены с целью оказания юридической (исказ, претензия) и иной помощи либо оказания помощи пострадавшим.

Ограничение деятельности: Деятельность Страхователя, направленная на установление и исполнение обязательств перед клиентами, каботажной или иной стоимости.

Страховая сумма: 2 000 000,00 (два миллиона в 00/100) рублей - на всем страховом случае, исчисляемая в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 2 000 000,00 (два миллиона в 00/100) рублей

Франшиза: отсутствует.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования действует в срок с 02 часа 00 минут "01" января 2016 г. и действует до 23 часа 59 минут "31" декабря 2016г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие персонала, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования/исключения и договора страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием персонала и вредом, в результате которого возникла проблема претензия;

- вредное или иное событие (исказ, претензия), причинившее фактически событие, которое является основанием для страховой выплаты в течение срока основной деятельности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страхователь:  А.С. Швачкин Страхователь:  К.В. Рыбаков
Директор, М. 0909/14 от 08.12.2015 г. Место и дата выдачи Полиса: г. Москва, «15» декабря 2015 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

КОПИИ, ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВО ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ЗАКЛЮЧЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ И ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ (ПРИ ИХ НАЛИЧИИ)



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АН № 224322 , дата выдачи 01.04.2011

Дата выдачи:

"21" апреля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества с ООО "Трансавтолиз" от 21.02.2011 №ТЛ/11-11

Субъект (субъекты) права: Коммерческий банк "МИЛБАНК" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7731202936, ОГРН: 1037739634206, дата гос.регистрации: 03.07.1995, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 775001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 127055. г.Москва, ул.Новослободская, д.20

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 229,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение II - комнаты 1, 2, 2а, 2б, 3, 4, 4а, 6, 6а, 6б, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 10а, с 11 по 16, адрес объекта: г.Москва, ул.Новослободская, д.20

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/146/2010-556

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" апреля 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-11/082/2011-845

Регистратор

Швецова М. Л.

М.П.

(подпись)



77-АН 225907





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26

ОКПО57040686, ОГРН
1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

E-mail: fgu77@u77.rosreestr.ru

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

Дата 30.03.2016

№ 77/100/010/2016-2219

На основании запроса от 24.03.2016, поступившего на рассмотрение 24.03.2016, сообщаем, что правообладателю Коммерческий Банк "МИЛБАНК "(Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7731202936, ОГРН: 1037739634206, дата гос.регистрации: 03.07.1995; адрес места нахождения: г.Москва, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 20 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0004006:2170	
	наименование объекта:	помещение	
	1.1	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	229.2 кв.м	
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Новослободская, д.20	
1.2	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	01.04.2011	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/082/2011-845	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества с ООО "Трансавтолиз" от 21.02.2011 №ТЛ/11-11	

1.3	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
-----	----------------------------------	---------------------

Выписка выдана: Коммерческий Банк "МИЛБАНК "(Общество с ограниченной ответственностью)
(ПОКАЧАЛОВ СЕРГЕЙ ДМИТРИЕВИЧ)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер II категории территориального
отдела №1
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего
государственную регистрацию прав)



Рябышева Н.В.
(фамилия, инициалы)

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

ДОГОВОР № ТЛ/11-11
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Город Москва

«21» февраля 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Трансавтолиз», зарегистрировано 24.02.1998 года за № 567.903 Московской регистрационной палатой (свидетельство серия ЛК № 000399), запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена 05.08.2002 г. Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г.Москве (свидетельство серия 77 № 007867451), ИНН/КПП 7720220965 / 772001001, ОГРН 1027739043991, ОКПО 18367273, имеющее р/с 40702810000000000212 в ООО КБ «МИЛБАНК», к/с 30101810900000000304 в Отделении № 4 Московского ГТУ Банка России, БИК 044579304, находящееся по адресу: 111024, г.Москва, ул.1-я Энтузиастов, д.12а, в лице Генерального директора Агальцовой Веры Олеговны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны и

Коммерческий Банк «МИЛБАНК» (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрирован 03 июля 1995 года за №037.628 Московской регистрационной палатой (свидетельство серия АИ №000367), запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена 13.02.2003 г. Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г.Москве (свидетельство серия 77 №006991292), ИНН/КПП 7731202936/775001001, ОГРН 1037739634206, ОКПО 40133354, имеющий к/с 30101810900000000304 в Отделении №4 Московского ГТУ Банка России, находящийся по адресу:127055, г.Москва, ул.Новослободская, д.20, в лице Председателя Правления Качана Максима Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя следующее недвижимое имущество (далее – «Недвижимое имущество»):

- Помещения в здании, расположенном по адресу:127055, г.Москва, ул.Новослободская, д.20, общей площадью 229,2 кв. м., в том числе:

Этаж 2, помещение II, комн.1,2,2а,2б,3,4,4а,6,6а,6б,8,8а,8б,8в,8г,9,9а,9б,9в,10,10а,11-16

Покупатель обязуется принять его и оплатить за него сумму, указанную в настоящем Договоре.

Состав помещений определен в кадастровом паспорте помещения 715/10(04301236:0007) и экспликация помещения II второго этажа, выданным 24.11.2010 г. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ № 3).

Продаваемое Недвижимое имущество, указанное в п.1.1. настоящего Договора, принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 77 АМ № 339009, выданным управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 18 августа 2010 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18 августа 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/146/2010-556.

1.2. Переход права собственности на Недвижимое имущество подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. Оплата и порядок расчетов

2.1. Цена Недвижимого имущества по Договору по договоренности Сторон устанавливается в размере 28 000 000 (Двадцать восемь миллионов) рублей, в т.ч. НДС-18% в размере 4 271 186,44 рубля.

Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Цена Недвижимого имущества выплачивается Продавцу Покупателем в момент государственной регистрации Договора путем зачета в счет цены Обеспечительного платежа, оплаченного Покупателем по Предварительному договору купли-продажи нежилых помещений №ТЛ/09-79 от 03.04.2009 года, заключенному Сторонами.

2.3. Все расходы по регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество по настоящему Договору несет Покупатель.

3. Обременения и ограничения недвижимого имущества

3.1. Продавец гарантирует, что Недвижимое имущество, находящееся в собственности Продавца и приобретаемое по настоящему Договору в собственность Покупателем, в споре и под арестом не состоит.

3.2. Покупатель извещен и согласен с тем, что Недвижимое имущество временно обременено правами третьих лиц на основании:

- Договора аренды № Ю-09/03 от «03» апреля 2009г., заключенного с ООО КБ «МИЛБАНК» сроком на 25 лет (гос. регистрация 77-77-11/106/2009-626 от 25.06.2009), в редакции Дополнительного соглашения от 25.06.2009г. (гос.регистрация 77-77-11/137/2009-393 от 18.08.2009г.).

4. Обязательства сторон

4.1. Продавец обязан передать по настоящему Договору Недвижимое имущество.

4.2. Передача Продавцом Недвижимого имущества и принятие его Покупателем осуществляется по Акту приема-передачи Недвижимого имущества (Приложение № 1) в течение пяти календарных дней с момента подписания настоящего Договора. Подписанный Сторонами Акт приема-передачи свидетельствует о фактической передаче Недвижимого имущества.

4.3. В момент подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества Продавец передает Покупателю все относящиеся к нему документы, в том числе документы, необходимые для регистрации перехода права собственности в территориальных органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4.4. Обязанность Продавца по передаче Недвижимого имущества Покупателю считается исполненной с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества.

4.5. Покупатель обязан оплатить цену Недвижимого имущества в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять переданное по настоящему Договору Недвижимое имущество. Обязанность Покупателя принять Недвижимое имущество считается исполненной в момент подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества.

4.6. Покупатель обязан подать документы в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество после подписания Сторонами Акта приема-передачи Недвижимого имущества, при условии передачи ему Продавцом всех необходимых для регистрации документов.

4.7. Покупатель несет риск случайной гибели или порчи Недвижимого имущества с момента фактической передачи ему Недвижимого имущества Продавцом по Акту приема-передачи.

4.8. Продавец несет бремя расходов по Недвижимому имуществу и имеет право на получение дохода по нему до момента государственной регистрации перехода права собственности.

4.9. Покупатель обязан переоформить договор аренды на земельный участок, на котором расположено Недвижимое имущество, в течение трех месяцев после государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество. Продавец обязуется оказать содействие Покупателю в переоформлении договора аренды земельного участка.

4.10. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Недвижимым имуществом до момента государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства.

4.11. В случае нарушения срока передачи Недвижимого имущества, установленного п.4.2. настоящего Договора, Продавец обязан уплатить Покупателю штраф в размере 0,1% от цены Недвижимого имущества за каждый день просрочки.

4.12. С момента передачи Недвижимого имущества Покупателю до момента полного расчета по настоящему Договору Недвижимое имущество не находится в залоге у Продавца.

5. Заключительные положения

5.1. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для территориального органа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

5.2. Не урегулированные настоящим Договором вопросы разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. Споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. Не урегулированные Сторонами споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

5.4. После подписания обеими Сторонами настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

5.5. Все изменения, дополнения и исправления по тексту настоящего Договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении представителями Сторон в каждом отдельном случае. Одностороннее внесение изменений и дополнений в настоящий Договор не допускается.

5.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного выполнения ими своих обязательств по настоящему Договору либо до его расторжения.

6. Реквизиты и подписи сторон

Продавец

ООО «Трансавтолиз»
Место нахождения: 111024, г. Москва,
ул. 1-я Энтузиастов, д. 12а
ИНН/КПП 7720220965/772001001,
ОГРН 1027739043991,
ОКПО 18367273,
р/с 40702810000000000212
в ООО КБ «МИЛБАНК»,
к/с 30101810900000000304
БИК 044579304

Генеральный директор
ООО «Трансавтолиз»

 / В.О. Агальцова /

двадцать первое февраля
два тысячи одиннадцатого года
дата подписания (прописью)

Покупатель

ООО Коммерческий Банк «МИЛБАНК»
127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 20,
ИНН/КПП 7731202936/775001001,
ОГРН 1037739634206,
ОКПО 40133354,
к/с 30101810900000000304 в Отделении №4
Московского ГТУ Банка России,
БИК 044579304

Председатель Правления
ООО КБ «МИЛБАНК»

 / М.Н. Качан /

двадцать первое февраля
два тысячи одиннадцатого года
дата подписания (прописью)



АКТ
приема-передачи недвижимого имущества

город Москва

«21» февраля 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Трансавтолиз», зарегистрировано 24.02.1998 года за №567.903 Московской регистрационной палатой (свидетельство серия ЛК № 000399), запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена 05.08.2002 г. Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г.Москве (свидетельство серия 77 № 007867451), ИНН / КПП 7720220965 / 772001001, ОГРН 1027739043991, ОКПО 18367273, имеющее р/с 40702810000000000212 в ООО КБ «МИЛБАНК», к/с 30101810900000000304 в Отделении № 4 Московского ГТУ Банка России, БИК 044579304, находящееся по адресу: 111024, г. Москва, ул. 1-я Энтузиастов, д. 12а, в лице Генерального директора Агальцовой Веры Олеговны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны и

Коммерческий Банк «МИЛБАНК» (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрирован 03 июля 1995 года за №037.628 Московской регистрационной палатой (свидетельство серия АИ №000367), запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена 13.02.2003 г. Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве (свидетельство серия 77 № 006991292), ИНН/КПП 7731202936/775001001, ОГРН 1037739634206, ОКПО 40133354, имеющий к/с 30101810900000000304 в Отделении №4 Московского ГТУ Банка России, находящийся по адресу: 127055, г.Москва, ул.Новослободская, д.20, в лице Председателя Правления Качана Максима Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором купли-продажи № ТЛ/11-11 от «21» февраля 2011 года Продавец передал Покупателю:

- Помещения в здании, расположенном по адресу: 127055, г.Москва, ул.Новослободская, д.20, общей площадью 229,2 кв. м., в том числе:

Этаж 2, помещение II, комн.1,2,2а,2б,3,4,4а,6,6а,6б,8,8а,8б,8в,8г,9,9а,9б,9в,10,10а,11-16

2. Цена Недвижимого имущества, указанного в п.1. настоящего Акта, составляет 28 000 000 (Двадцать восемь миллионов) рублей 00 копеек, включая НДС 18% - 4 271 186,44 (Четыре миллиона двести семьдесят одна тысяча сто восемьдесят шесть) рублей 44 копейки.

3. В соответствии с настоящим Актом Продавец передал в собственность Покупателя указанное в п.1 настоящего Акта Недвижимое имущество в удовлетворительном состоянии.

4. Покупатель принял от Продавца указанное в п. 1. настоящего Акта Недвижимое имущество в удовлетворительном состоянии.

5. На момент передачи несущие и ограждающие конструкции Недвижимого имущества видимых дефектов не имеют. Недвижимое имущество оборудовано инженерными системами отопления, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, лифтами, системами пожарной сигнализации. Недвижимое имущество соответствует требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым помещениям, аналогичного типа.

6. Покупатель к принятому по настоящему Акту Недвижимому имуществу претензий не имеет.

7. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора купли-продажи № ТЛ/11-11 от «21» февраля 2011 года, составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Продавца и Покупателя и один для территориального органа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

ПЕРЕДАЛ

От Продавца

Генеральный директор
ООО «Трансавтолиз»

 / В. О. Агальцова /

ПРИНЯЛ

От Покупателя

Председатель Правления
ООО КБ «МИЛБАНК»

 / М.Н.Качан /


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 24.11.2010
- Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 715/10 (04301236:0007)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь помещения 229,2 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Тверской
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Новослободская
Номер дома	20	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 18.08.2005
Сведения об обременении: ипотека
- 1.11. _____ ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ



(Подпись)

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



02 10 10 0105545 6

офис
Москва, район Мещанский, Цветной бул., 30С1
 Показать на карте
 М. Цветной бульвар, 7 мин. пешком

98 000 000 руб.
 271 694 руб. за м²

Об объекте

Площадь:	361 м²
Этаж:	1 из 7

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	361 м²

022480
 Продажа офисного помещения в бизнес-центре класса В на первой линии Цветного бульвара в легкой доступности от метро. Общая площадь блока: 360 кв.м. Расположен на 1-м этаже. Выполнена качественная отделка. Планировка смешанная. Есть машиноместа на парковке во дворе.



Продать быстрее

Просмотров: всего 55, за сегодня 7

ИДНАМ ID 30081

№749572522

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	361 м²

022480
 Продажа офисного помещения в бизнес-центре класса В на первой линии Цветного бульвара в легкой доступности от метро. Общая площадь блока: 360 кв.м. Расположен на 1-м этаже. Выполнена качественная отделка. Планировка смешанная. Есть машиноместа на парковке во дворе.

Kalinka Group (980)
 +7 495 725-25-22
 Пожалуйста, укажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги

Расчитать стоимость периода -

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



http://www.cian.ru/sale/commercial/147899632/

Купить офис в Москве — 58... Продать офис Цветной бу...

Цветной бульвар

офис в бизнес-центре на бульваре Цветной, д.30
Москва, район Мещанский, Цветной бул., 30С1
 Показать на карте
 М. Цветной бульвар, 2 мин. пешком

95 000 000 руб.
 265 889 руб. за м², продажа

Об объекте

Площадь:	360 м²
Этаж:	2 из 7
Высота потолков:	4 м
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система

Бизнес-центр «на Бульваре Цветной, д.30»

Год постройки:	2006
Класс:	В
Общая площадь:	7 130 м²

Просмотров: всего 135, за сегодня 1 Ton 3 вчера, 21:30



100%

http://www.cian.ru/sale/commercial/147899632/

Купить офис в Москве — 58... Продать офис Цветной бу...

Схема метро Москвы... Мой дом... Ответ - оценка Коллума... Банк России... Все квартиры Москвы о...

Категория: действующий
 Вентиляция: приточная
 Кондиционирование: центральное
 Отопление: центральное
 Система пожаротушения: сигнализация
 Лифты: 1

Инфраструктура

- банкомат
- кафе
- медицинский центр
- ресторан
- столовая

Уютный офис ОТ СОБСТВЕННИКА. Напротив м Цветной бульвар. Отличный ремонт
 комбинированная система открытого пространства и кабинетов. Очень высокие потолки с
 возможностью установки антресолей.

ID:191566
 +7 985 773-11-43
 Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на CIAN.ru

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

100%

http://www.cian.ru/rent/commertial/150748127/

Москва, район Тверской, Сушевская ул., 27С2

Показать на карте

Новослободская, 3 мин. пешком

356 250 руб. в месяц
28 500 руб. за м² в год

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 150 м²
Этаж: 3 из 4

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 150 м²

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В+ Бизнес-квартал Атмосфера. Сдается под офис блок (8 комнат) на 3-м этаже площадью 150 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. 1 место на парковке. Договор аренды офиса в рубль, УСН, коммунальные расходы включены. Сушевская ул., д. 27 к2, 3 минуты пешком от метро Новослободская. ЛОТ 82827



ЦИАН ID 484230



http://www.cian.ru/rent/commertial/150748127/

Объект

Площадь: 150 м²
Этаж: 3 из 4

Здание

Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 150 м²

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В+ Бизнес-квартал Атмосфера. Сдается под офис блок (8 комнат) на 3-м этаже площадью 150 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. 1 место на парковке. Договор аренды офиса в рубль, УСН, коммунальные расходы включены. Сушевская ул., д. 27 к2, 3 минуты пешком от метро Новослободская. ЛОТ 82827

ID:484230
+7 495 228-53-74
Пожалуйста, опишите, что именно вы ищете на ЦИАН

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться



ЦИАН ID 484230



Офисы от 246 кв.м. класса «А»
С отделкой, в Москва-Сити. Современный деловой центр. Развитая инфраструктура. Ликвидный период от УК (лифтинг, ТО); 3 м/м Беспл.
Тел.: (495) 708-42-22

Бизнес-парк на Магистральной
Подача офисных, складских блоков, торговых помещений, ОСЗ. От 90 кв. м. 200 м от метро. Удобный подъезд.
Тел.: (495) 104-51-23

<http://www.cian.ru/rent/commertse/547407582/>
 Вкладка - Почта Mail.Ru | Курс доллара США USD к рос... | Снять офис в Москве — 22 в... | Сдам офис город Москва...

Файл | Правка | Вид | Избранное | Сервис | Справка
 Служба метро Москвы... | Мой дом — realtydom.ru | Ответ - оценка Коммуна... | Банк России | Все квартиры Москвы о...

офис
Москва, район Тверской, Долгоруковская ул., 27С1
[Показать на карте](#)
 М Новослободская, 4 мин. пешком

429 985 руб. в месяц
 26 192 руб. за м² в год

Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 197 м²
 Этаж: 3 из 5
 Мебель: нет

О здании
 Тип здания: отдельно стоящее здание
 Класс: В
 Общая площадь: 197 м²

Сдать выстройку | Просмотров: всего 13, за сегодня 1 | сегодня, 11:00



ЦИАН ID 802258

100%

<http://www.cian.ru/rent/commertse/547407582/>
 Вкладка - Почта Mail.Ru | Курс доллара США USD к рос... | Снять офис в Москве — 22 в... | Сдам офис город Москва...

Файл | Правка | Вид | Избранное | Сервис | Справка
 Служба метро Москвы... | Мой дом — realtydom.ru | Ответ - оценка Коммуна... | Банк России | Все квартиры Москвы о...

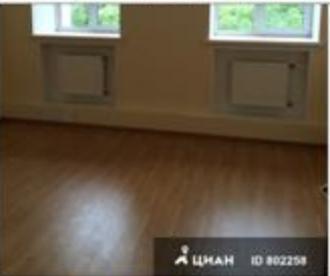
Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 197 м²
 Этаж: 3 из 5
 Мебель: нет

О здании
 Тип здания: отдельно стоящее здание
 Класс: В
 Общая площадь: 197 м²

Лот № 1256 Офисный особняк класса "В" расположен на второй линии домов по улице Долгоруковская. Транспортная доступность обеспечивается близостью к Садовому Кольцу, ТТК и Ленинградскому проспекту.

BROKER ESTATE 
 +7 499 394-38-47, +7 968 919-02-34
 Показать фото, описание, что наложено это объявление на ЦИАН
 ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ




ИНВЕСТИЦИИ В ОФИСЫ  ДОХОД 12%
 Офисы в бизнес-парке «G10»!
 Площадь офиса от 80 кв.м! Крытый паркинг, фитнес-центр, М «Рундвичев» - Гарантия доходности 12% от застройщика!
 Тел. (495) 551-93-53

РЕКЛАМА

Любить и находить... Комментировать... Показать все

100%

http://www.cian.ru/rent/commertial/140003053/

Виджеты - Почта Mail.Ru Курс доллара США USD к рос... Снять офис в Москве - 22 о... Аренда офиса Суцшевская...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Схема метро Москвы Мой дом - gdeetotdom Ответ - оценка Коммуна... Банк России Все квартиры Москвы о... Страница Безопасность Сервис

ОФИС

Москва, район Тверской, Суцшевская ул., 25С1
Показать на карте
Новослободская, 5 этаж, пешеход

635 417 руб. в месяц
25 000 руб. за м² в год

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 305 м²
Этаж: 3 из 3

О здании
Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 305 м²

Лот: 346719, бизнес-центр Атмосфера. Сдается в аренду офис площадью 305 м² на 3-м этаже в бизнес-центре класса В+ Атмосфера, расположенном в 5-ти минутах пешком от метро Новослободская. Планировка: коридорно-кабинетная. Состояние помещений: с ремонтом. Провайдеры услуги связи предоставляют Golden Telecom и Ростелеком. Техническое оснащение: системы приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования, современные инженерные системы. Безопасность: многоступенчатая система безопасности: видеонаблюдение периметра, система контроля доступа, круглосуточное видеонаблюдение, комплекс противопожарной защиты.



ЦИАН ID 743

http://ads.cian.ru/252100/goLink?uid0=no_agent&uid1=7629000&uid7=23256&uid8=yuid&uid9=false&uid10=78&randu=eygets&g5=ebwcy&g6=bnkz&g7=kuqj&g8=ah=8576&e495d7c356&uid11=deal_type_rent&uid12=offer_comm

http://www.cian.ru/rent/commertial/140003053/

Виджеты - Почта Mail.Ru Курс доллара США USD к рос... Снять офис в Москве - 22 о... Аренда офиса Суцшевская...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Схема метро Москвы Мой дом - gdeetotdom Ответ - оценка Коммуна... Банк России Все квартиры Москвы о... Страница Безопасность Сервис

Этаж: 3 из 3

О здании
Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 305 м²

Лот: 346719, бизнес-центр Атмосфера. Сдается в аренду офис площадью 305 м² на 3-м этаже в бизнес-центре класса В+ Атмосфера, расположенном в 5-ти минутах пешком от метро Новослободская. Планировка: коридорно-кабинетная. Состояние помещений: с ремонтом. Провайдеры услуги связи предоставляют Golden Telecom и Ростелеком. Техническое оснащение: системы приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования, современные инженерные системы. Безопасность: многоступенчатая система безопасности: видеонаблюдение периметра, система контроля доступа, круглосуточное видеонаблюдение, комплекс противопожарной защиты.



ЦИАН ID 743

ИНВЕСТИЦИИ В ОФИСЫ ДОХОД 12%

Офисы в бизнес-парке «G10»!
Продана офисов от 80 кв.м! Крытый паркинг, фитнес-центр, М «Румчикофф» Гарантия доходности 12% от застройщика!
Тел.: (495) 151-93-53

Континент-Недвижимость ИЖО
+7 495 234-88-55
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги

№7495248835