



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

ОТЧЕТ № Н-407061/1-131

**об оценке справедливой стоимости
объекта недвижимого имущества – нежилых
помещений общей площадью 1885,3 кв.м.,
расположенного по адресу:
г. Москва, пер. Проточный, д.11**

г. Москва, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных.....	9
Классификация основных средств	10
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ	11
6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ.....	11
6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.4.1. Общее техническое описание объекта оценки.....	12
Определение срока полезной службы	16
6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	18
6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	25
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
7.1. СТРУКТУРА РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.....	29
7.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
7.3. СОЦИАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
7.4. ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ	37
7.6. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ В 1-м кв. 2018 г.	40
7.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	48
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	53
8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	53
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
8.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	55
8.3.1. Затратный подход.....	56
8.3.2. Сравнительный подход	56
8.3.3. Доходный подход.....	57
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	57
8.4.1. Определение рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода.....	57
8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода	70
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	81
10. Определение справедливой стоимости	86
Список использованных источников	88
1.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	88
1.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	88
1.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	88
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	89
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	90
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ...	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	97
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	103
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА .	103



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Задание на оценку № 131 от 28.03.2018г. к Договору об оказании услуг №Н-407061/1 от 22.07.2004 г.		
Объекты оценки:	Нежилые помещения, общей площадью 1885,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д.11		
Балансовая стоимость объекта оценки при наличии	н/д		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	Итого объекты недвижимости, с учетом НДС (18%):		
Затратный подход, руб.	Не применялся		
Сравнительный подход, руб.	529 969 142		
Доходный подход, руб.	399 733 248		
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб., в т.ч.:	стоимость объекта, с НДС, руб.	в т.ч. НДС (18%), руб.	стоимость объекта, без НДС, руб.
	473 837 472	72 280 292	401 557 180
Используемые стандарты оценки:	<p>Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;</p> <p>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).</p>		

	Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО); Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2016 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО). Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

Генеральный директор:
Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 28 октября 2014 г.
Плешкин А.М.



«28» марта 2018 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Нежилые помещения, общей площадью 1885,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д.11
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право общей долевой собственности
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результат оценки будет использован для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Вид (определяемой) стоимости:	Справедливая стоимость.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	28 марта 2018 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АР №802577 от 22 августа 2014 г. (копия)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из технического паспорта на здание от 31.07.2013 г. Справка БТИ о состоянии здания от 31.07.2013 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности/доверительное управление; договор аренды

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Организационно-правовая форма – Акционерное Общество; <u>Полное наименование</u> – «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»; <u>ОГРН</u> -102 773 900 75 70; <u>Дата присвоения ОГРН</u> – 10.06.2003 г.; <u>Место нахождения</u> – 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10.</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Плешкин Андрей Михайлович; <u>Паспорт:</u> серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114 <u>Адрес регистрации:</u> 125047, г.Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106 <u>Номер контактного телефона:</u> 495-640-65-05; <u>Электронная почта:</u> ACE@ciep.ru; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г.</p>

	<p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО.</u></p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «ИНГОСТРАХ»): № 433-084498/17, срок действия договора страхования с 01.01.2018 по 31.12.2018. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 25 декабря 2017 г.</u></p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности 6 лет (с 2012 г.)</u></p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью</u></p> <p><u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности»</u></p> <p><u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006</u></p> <p><u>Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460</u></p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Страховой полис (Страховое акционерное общество «ВСК»): № 170D0B40R0038, срок действия договора страхования с 01.01.2018 по 31.12.2019. Страховая сумма 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей. Дата выдачи: 26.12.2017 г.</u></p> <p><u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</u></p> <p><u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</u></p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.</p>	<p><u>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона: отсутствует аффилированность.</u></p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки:</p>	<p><u>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</u></p>

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
4. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
6. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
11. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
12. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ECO (ESV) 2016 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены как земельный участок, так и прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объекта – осмотрены помещения и конструктивные элементы здания, сделаны фотографии помещений и конструктивных элементов здания, проведен осмотр земельного участка и прилегающей территории.

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

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

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

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

Таблица 6.1.

№ n/n	Наименование документа
Юридическая документация	
1	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 AP №802577 от 22 августа 2014 г. (копия)
Техническая документация	
1	Справка БТИ о состоянии здания от 31.07.2013 г. (копия)
2	Выписка из технического паспорта на здание от 31.07.2013 г. (копия)
3	Экспликация (копия)
4	Поэтажный план (копия)
Бухгалтерская документация	
1	Сведения об обременениях

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

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

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

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

КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы – активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы – имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость – земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем – недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

- Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (нежилые помещения) являются неспециализированными активами.

Классификация объектов оценки

Таблица 6.1.2

Наименование объекта	Месторасположение объектов оценки	Кад. №	Площадь, кв. м	Вид объекта	Тип актива
Встроенные нежилые помещения	г. Москва, пер. Проточный, д.11	77:01:0005:0001:5951	1885,3	Встроенные нежилые помещения	Операционный неспециализированный актив

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.2.

Объект оценки	Объект недвижимого имущества – нежилые помещения, общей площадью 1885,3 кв.м.
Адрес объекта оценки	г. Москва, пер. Проточный, д.11
Помещения	
Форма собственности	Частная
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управление АО «Сбербанк Управление Активами»
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 AP №802577 от 22 августа 2014 г.
Текущее использование	Продовольственный супермаркет
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление; договор аренды
Земельный участок	
Площадь земельного участка, равного площади застройки	1489 кв. м (0,1489 га)
Форма собственности	Государственная
Собственник земельного участка	Субъект РФ – г. Москва
Пользователь	АО «Сбербанк Управление Активами» (ДУ) ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»
Правоустанавливающие документы	Правоустанавливающие документы на земельный участок находятся в стадии оформления
Сервитуты	Сервитуты: предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка

На основании Распоряжения Префекта Центрального Административного округа города Москвы №105-р от 24 января 2005 года земельный участок общей площадью 0,1489 га (в габаритах пристроенной части здания) и земельный участок общей площадью 0,2053 га (в габаритах высотной части здания) предоставлены АО «Управляющая компания «Тройка Диалог» (ДУ) ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость» для эксплуатации помещений под продовольственный супермаркет.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемый объект имеет обременение в виде аренды.
2. Юридическая экспертиза прав на объект не производилась.

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Экономическое описание объектов оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объектов и порядке их учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.17 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона РФ от 14.11.2002 г. №143-ФЗ в отчете необходимо указать балансовую стоимость объекта оценки в случае, если объект принадлежит на праве собственности юридическому лицу. Согласно ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» содержится уточнение, что сведения о балансовой стоимости указываются в отчете об оценке только при наличии подобных сведений.

В данном случае сведения о балансовой стоимости Заказчиком не представлены.

Вывод: Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости рассматриваемых объектов. Данный фактор не оказывает влияние на результат рыночной стоимости.

6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.4.1. ОБЩЕЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пристройка к жилому зданию общей площадью 1885,3 кв. м, инвентарный №69



Фото 1. Лицевой фасад объекта оценки

Объект оценки – нежилые помещения общей площадью 1885,3 кв. м, инв. №69, расположенные в пристроенной части жилого здания по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д. 11, на пересечении переулка Проточный и Смоленской набережной. Объект находится на первой линии домов со стороны переулка Проточный и на второй линии домов со стороны Садового кольца. Объект расположен в трехминутной пешеходной доступности от станций метро «Смоленская».

Пристроенная часть здания (часть пристроена к жилому дому), в котором находится супермаркет «Азбука вкуса», состоит из трех уровней.

- цокольный этаж (цоколь №0), в котором располагаются: теплотрасса (общая с жилым домом), бойлерная, насосная (система пожаротушения). Высота цоколя 1,8 м -1,9 м. Цоколь нельзя использовать под складские помещения. Отделки нет.



Фото 2-3. Цокольный этаж объекта оценки

- 1-й этаж и антресоль (этаж 1 и антресоль №1), который включает в себя: торговые помещения, складские помещения, парогенераторную, грузовой и пассажирский лифты, административную часть (бухгалтерия, администрация).

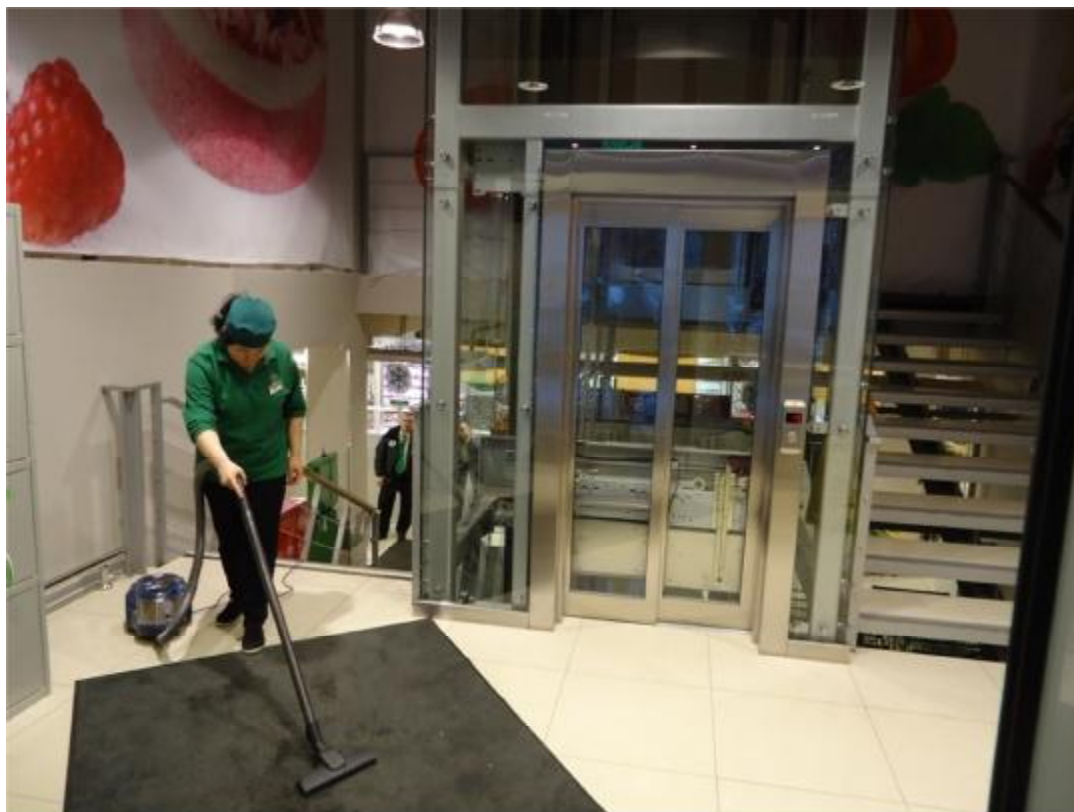


Фото 4. Вход на 1-й этаж. Пассажирский лифт.



Фото 4. Торговые помещения

«Азбука Вкуса» - сеть супермаркетов, специализирующаяся на торговле высококачественными продуктами питания, сопутствующими товарами повседневного спроса и алкоголем. Отделка помещений: улучшенная по стандартам торговых помещений – керамическая напольная

плитка; стены – стеклообои; потолок – подвесной; современное торговое оборудование; современные системы жизнеобеспечения здания.



Фото 5. Вспомогательные помещения



Фото 6. Складские помещения

Отделка помещений: улучшенная по стандартам торговых помещений – керамическая напольная плитка; стены – стеклообои; потолок – подвесной; современное торговое оборудование; современные системы жизнеобеспечения здания.



Фото 7. Оформление торгового зала

Оцениваемые помещения оборудованы всеми инженерными коммуникациями, системой видеонаблюдения, системой пожаротушения, системой дымоудаления, системой приточно - вытяжной вентиляции, грузовым и пассажирским лифтами. Фасад пристроенной части облицован плиткой (алюкабонт – отделочный материал).

Оцениваемые помещения расположены в здании: типичное здание класса «А» (вновь построенное или полностью реконструированное в начале 90-х годов; часто имеют двухтрубную систему вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха или систему предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling)).

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

Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов здания и состояния внутренней отделки расположенных в нем оцениваемых нежилых помещений представлены в табл. 6.5

Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов здания и состояния внутренней отделки оцениваемых нежилых помещений

Таблица 6.5

Конструктивные элементы и объемно-планировочные решения здания	
Год постройки	1995
Функциональное назначение	Торговое
Нормативный срок эксплуатации (минимальный), лет	150
Материал стен	Кирпич
Перегородки/перекрытия	железобетонные
Крыша	Оцинкованные листы
Этаж расположения объектов оценки	Антресоль №1, этаж 1, цоколь №0
Общая площадь объекта оценки, кв. м, в том числе:	1885,3
-площадь этажа 1	1008,3
-площадь цоколя №0	853,3

Конструктивные элементы и объемно-планировочные решения здания	
-площадь антресоли №1	23,7
Площадь застройки, кв.м.	1489,0
Высота нежилых помещений по внутреннему объему, м.	3,34; 3,25; 2,00
Тип входа	Несколько отдельных входов
парковка	по фасаду здания
Внутренняя отделка объекта оценки	
Пол	Керамическая плитка
Стены	Стеновые панели, керамическая плитка
Потолок	Подвесной со встроенным освещением, окраска
Оконные/дверные проемы	Витринные, пластиковые стеклопакеты
Санузел	Керамическая плитка
Сантехническое оборудование	Современное оборудование в хорошем состоянии
Класс отделки	Высококачественная отделка в хорошем состоянии*
Инженерные коммуникации	
Электричество, канализация, горячее, холодное водоснабжение, отопление, кондиционирование, МГТС. Сплит – системы. Состояние – хорошее.	
Охранные системы	
Пожарная и охранная сигнализация; круглосуточная охрана;	

*Примечание: Источник информации: Классификатор качества зданий, справочник УПСС «Общественные здания», Ко-Инвест, 2016 г. (выкопировка представлена ниже)

Конструктивные эл-ты	Предчистовой уровень отделки	Econom	Standart	Premium
Полы	Бетонные (стяжка)	Бетонные, линолеум	Керамическая плитка, линолеум, плитка из искусственного камня	Керамогранит, мозаичные полы, натуральный камень
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	Оштукатурены	Окраска, побелка, оклейка обоями, окраска масляными составами и на водно-дисперсионной основе, керамическая плитка (гладкая одноцветная)	Декоративная штукатурка (на основе полимеров), обшивка стен пластиковыми профилированными листами, керамическая плитка (гладкая цветная с рисунком), подвесные потолки	Декоративная штукатурка (на основе натуральных компонентов), облицовочные панели (на основе ПВХ, стекловолокна и пробковые), керамическая плитка (рельефная цветная с рисунком и бордюром), натуральный камень, натяжные и подвесные (металл, гипсокартон, MDF) потолки
Окна и двери	Двери: нет, простые деревянные, металлопластиковые. Окна: деревянные, металлопластиковые	Двери: простые деревянные, металлические; Окна: деревянные	Двери: металлопластиковые, деревянные филенчатые; Окна: металлопластиковые, деревянные	Двери: металлопластиковые, деревянные филенчатые; Окна: металлопластиковые, комбинирован. материалы

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СРОКА ПОЛЕЗНОЙ СЛУЖБЫ

Срок полезной службы – это период времени, на протяжении которого организация предполагает использовать актив либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. Правда, другие факторы, такие как моральное или коммерческое устаревание и физический износ при простое актива часто ведут к уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться все перечисленные ниже факторы:

- § Предполагаемое использование актива. Использование оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива.
- § Предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких, как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя.

§ Моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или в результате изменений объема спроса на рынке на продукцию или услугу, производимые или предоставляемые с использованием актива.

§ Юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие, как сроки аренды.

Срок полезной службы актива определяется с учетом предполагаемой полезности актива для организации. Политика организации в вопросах управления активами может предусматривать выбытие активов по прошествии определенного времени или после потребления определенной части будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезной службы актива может быть короче, чем срок его экономического использования. Оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, ясного и точного их изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика, Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемых активов анализировал следующие информационные источники:

§ Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;

§ Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

§ Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);

§ Экспертное мнение специалистов.

На сегодняшний день только в первых трех источниках представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств.

Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы классов (подклассов) оцениваемого имущества

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств, принято в соответствии со ст. 258 НК РФ, в которой указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей"
Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. На данный момент не используется, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений...". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию
Справочник фирмы "Marshall & Swift" (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия
Экспертные мнения специалистов Исполнителя	В оценке встречаются такие объекты недвижимости, которые не содержатся ни в одном из вышеуказанных источников информации. Для таких объектов Исполнитель определял срок полезной службы экспертно, согласовывая с мнением Заказчика

Учитывая положения МСФО о том, что «оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с

аналогичными активами», Исполнитель счел необходимым при определении сроков полезной службы использовать экспертные мнения специалистов ООО «ЦНЭС», обладающих определенным опытом в данной сфере, полученном в процессе проведения оценочных работ.

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы для каждого выделенного подкласса, Исполнитель использовал методику расчета средневзвешенного итогового показателя с присвоением весовых коэффициентов каждому источнику исходя из его актуальности, уместности, достоверности и других факторов.

6.4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2017).

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

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

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

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

где:

- | | |
|------|----------------------------------|
| AD | – накопленный износ, %; |
| D | – физический износ, %; |
| FO | – функциональное устаревание, %; |
| EO | – внешнее устаревание, %. |

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

Физический износ может быть рассчитан по износу конструктивных элементов, исходя из «Правил оценки физического износа зданий» (Источник: ВСН 53-86; Госгражданстрой, Москва, 1990 г.).

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (Источник: глоссарий терминов МСО 2017).

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

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи улучшениям.

Внешнее (экономическое) устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (Источник: глоссарий терминов МСО 2017). Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки

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

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

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

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%, \text{ где}$$

- Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

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

$$И_{физ} = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \times 100\%, \text{ где}$$

- Вэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- Вост – остающийся срок экономической жизни;
- Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.6.2. приведена графическая интерпретация этих понятий.



Рисунок 6.2. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности¹, в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий, а также на основании технического паспорта, предоставленного Заказчиком, данное здание относится к I группе капитальности (срок эксплуатации 150 лет).

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

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

где D - физический износ, ден. ед.;
CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

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

¹ Источник информации: сайт http://www.all-stroy.su/stoitelnue_rabotu_pri_rekonstr/Klassifikatsiya_zdaniy_po_kapitalnosti.htm

или

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

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

Экспертный метод.

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

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

где D - физический износ здания, %;
 Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;
 l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
 n - число конструкций, элементов или систем в здании.

Метод разбивки.

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

- ü Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- ü Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- ü Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод. (Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>)

В данном отчете оценка физического износа проводилась методом нормативного срока службы на основе определения физического износа конструктивных элементов здания.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \%$$

Объект оценки – год постройки здания – 1995 г.

Хронологический возраст здания – 23 года.

В соответствие со сведениями о первичном объекте недвижимости, оцениваемые помещения находится в здании, относящемся ко II группе капитальности.

Нормативный усредненный срок службы составляет – 125 лет.

Здание не имеет явных признаков физического износа.

Физический износ здания, в котором расположены оцениваемые помещения на основе метода нормативного срока службы определяется из соотношения:

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{(2018 - 1995)}{125} \times 100 = 18,4\%.$$

Физический износ здания округленно равен 18%.

Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Источник Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов».

Таким образом, техническое состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения, может быть охарактеризовано как хорошее, что подтверждается также показаниями «Шкалы экспертных оценок».

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объектов оценки

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

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

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

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

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

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

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

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

На рис. 6.3 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Рисунок 6.3. Основные виды функционального устаревания¹

Объект в целом соответствует объемно-планировочным и конструктивным решениям, широко применяемым в настоящее время при массовом строительстве многофункциональных зданий. Объемно-планировочные решения оцениваемых площадей позволяют использовать их в соответствии с их целевым назначением (нежилые). Объект возведен с учетом требований для строительства, планировка помещений соответствует их назначению, а теплотехнические характеристики ограждающих конструкций - требованиям СНиПа. Согласно СНиП 2.07.01-89, 21-01-97 противопожарные расстояния до соседних зданий находятся в пределах допустимых – не менее 10-15 м. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне $И_{функц}=0\%$.

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

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

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

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

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

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

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

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

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

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

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

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

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

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

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

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

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

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта характерна для данного типа городской застройки, особые охранные зоны отсутствуют. По мнению Оценщика, величина внешнего устаревания объекта оценки равна 0%.

6.4.2.4. Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

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

Таблица 6.7

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ
Нежилое здание 1995 г.п., в котором расположены оцениваемые помещения общей площадью 1885,3 кв.м.	18,4%	0%	0%	18,4%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов и устных данных, предоставленных Заказчиком.

Проведенное строительно-техническое описание оцениваемого объекта позволило сделать следующие заключения:

- Объект оценки обеспечен всеми видами технического обустройства.*
- В соответствии с расчетами, проведенными Оценщиком, по состоянию на дату оценки физический износ объекта составляет до 20%, то есть техническое состояние объекта оценки может быть охарактеризовано как хорошее, полностью пригодное к эксплуатации.*
- В настоящий момент объекты оценки представляют собой торговые помещения – сетевой магазин продуктов «Азбука вкуса»*

Таким образом, на момент осмотра факторов, препятствующих использованию объекта по функциональному назначению, не выявлено. Текущее использование площадей – торговые помещения под размещение сетевого магазина «Азбука вкуса».

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

В современном городе место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты несколько иные - это хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисных, деловых и развлекательных центров, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены правительственные учреждения, банки, офисы ведущих компаний.

Объект недвижимости является помещениями, которые используются под торговлю.

Объект оценки находится в Центральном административном округе г. Москвы, район «Арбат» по адресу: Проточный пер., д. 11. Объект находится на первой линии домов. Объект расположен в 5 минутах пешком от станций метро «Смоленская».

Район местоположения объекта это жилой массив и одновременно район, имеющий на своей территории развитую инфраструктурную сеть, с исторически сложившимися торговыми и общественно-деловыми зонами. Окружение Объекта – в основном административно-торговое, жилое, культурно-развлекательное.

Район застроен достаточно плотно. Жилыми объектами недвижимости района являются объекты дореволюционной и послевоенной постройки. Объекты коммерческой инфраструктуры – торговые центры и бизнес центры классов «А» и «В», а также особняки переведенные в нежилой фонд и получившие статус бизнес центра. В непосредственной близости к объекту оценки расположен ночной VIP клуб – «Эгоист Голд».

Социальный статус населения района месторасположения объекта оценки – высокий. В данном районе жилая недвижимость является дорогой, и жить в данном районе престижно. В результате частичной застройки района объектами коммерческой инфраструктуры район приобретает статус делового центра города, поэтому кроме жителей района в состав потенциальных клиентов входят жители, не живущие в пределах эффективного радиуса обслуживания, а проходящие через объект оценки, а также подъезжающие на автотранспорте. Объект оценки расположен в центре города с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством, озеленением и подъездными путями.

Транспортная доступность объекта оценки высокая.

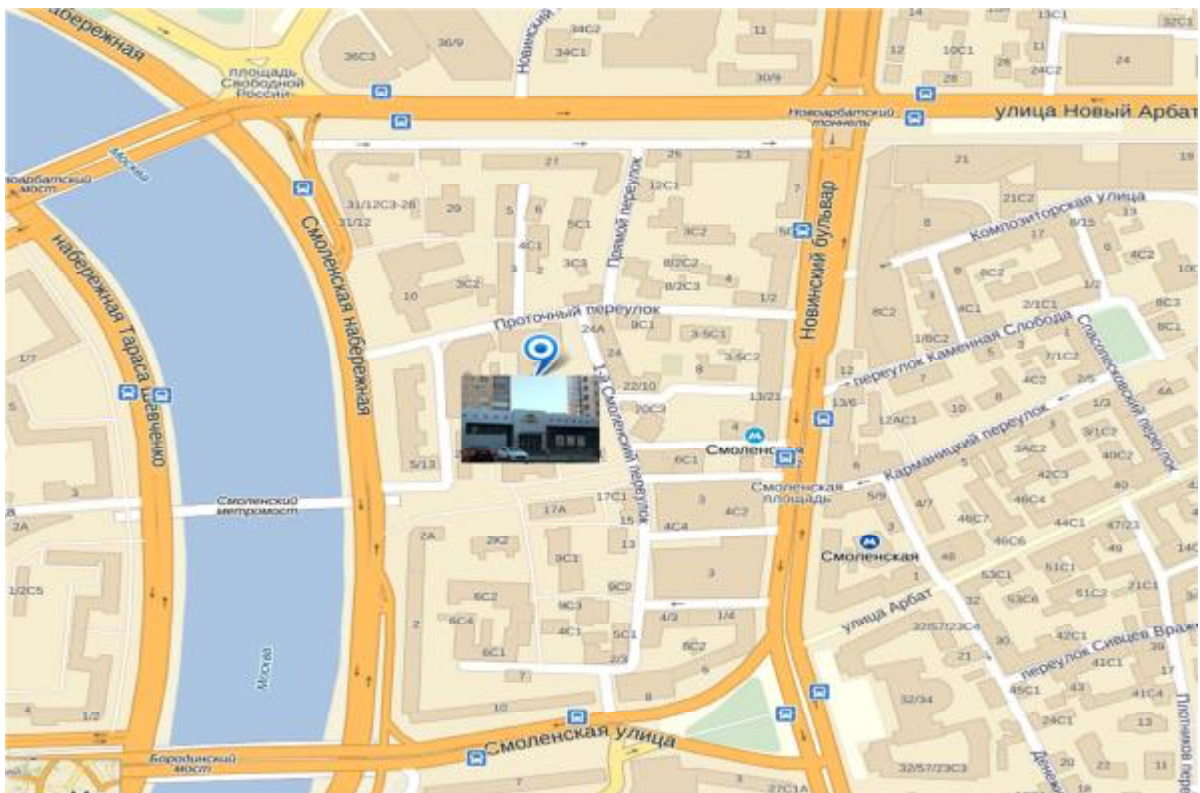


Рис. 6.5.1. Местоположение Объекта оценки

Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Центральный административный округ



Территория Центрального административного округа (ЦАО) 66,2 кв. км, или 6,1% площади всего города.

Плотность населения округа 8,7 тыс. чел. на кв.км выше среднегородского показателя (7,9). ЦАО входит в тройку наиболее густонаселенных округов Москвы.

Центральный округ включает в себя 11 районов. Особый статус имеет район Китай-город, где нет постоянных жителей.

Население Центрального округа неравномерно распределено по территории. В пределах Садового кольца проживает не более 30% населения. Наиболее густонаселенными являются кварталы Арбата, Якиманки, Басманного, где многоэтажная жилая застройка внедрилась в исторические кварталы. Здесь плотность населения находится в пределах 20-60 тыс. чел. на кв.км. В Мещанском плотность населения наименьшая (2-5 тыс. чел. на кв. км), в остальных районах она находится на среднем уровне (10 тыс. чел. на кв. км).

Центральный округ представляет собой «город в городе», где население в определенном плане обладает лучшими условиями для жизни, исходя из уровня обустройства городской среды и обеспеченности инфраструктурой.

В округе самая высокая в городе плотность предприятий и организаций - более 700 единиц на 1 кв. м, что на порядок выше, чем в других округах. Здесь расположены 6200 промышленных, 7358 строительных, 1459 транспортных предприятий, более 6,5 тыс. предприятий сферы потребительского рынка. В Центре работают более четверти всех занятых в экономике города (1297,4 тыс. человек, или 25,4%).

Центральный округ является центром транспортных коммуникаций столицы. Он хорошо обеспечен транспортом (метро, автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты). По территории Центрального округа проходят несколько железнодорожных линий, облегчающих связь с пригородами. Основные транспортные магистрали района (Тверская и 1-я Тверская-Ямская улицы, Охотный ряд, Новый Арбат, а также Новослободская улица, часть Комсомольского и Ленинского проспектов, Бульварное кольцо и Садовое кольцо) выполняют роль важнейших коммуникационных каналов Москвы, соединяющих с периферийными районами города. На территории округа расположены шесть из девяти московских железнодорожных вокзалов - Ярославский, Ленинградский, Казанский, Курский, Белорусский и Павелецкий, что обуславливает интенсивный поток приезжих.

Наибольшая часть государственных, республиканских, областных административных учреждений, посольств, министерств и ведомств располагается на территории Центрального округа. Здесь находится также большая часть банковских учреждений, коммерческих и торговых организаций. На территорию округа приходится 29,3% городского товарооборота.

Административные структуры округа обеспечивают большой уровень доходов, собираемых на территории округа в доход единого бюджета Москвы, его доля составляет около 40%.

Экологическая ситуация в округе, по оценкам экспертов, является неблагоприятной. Сложная экологическая ситуация в округе обусловлена работой большого числа промышленных предприятий, но особенно сильно воздействие автомобильного транспорта.

Таким образом, объект оценки расположен в локальном центре деловой активности, характеризующемся концентрацией значительного числа банковских и коммерческих структур.

Все эти факторы способствуют коммерческой популярности района и свидетельствуют о высокой деловой активности в районе расположения объекта оценки.

Преобладающие отрасли: машиностроение, промышленность строительных материалов, пищевая промышленность. Предприятиями округа производится выпуск важнейших видов продукции, таких, как: телевизоры, лезвия для безопасного бритья, пиломатериалы, стальные трубы, строительный кирпич, стеновые материалы, ткани, пленочные материалы, цельномолочные продукты, водка, и ликеро-водочные изделия, шампанское, безалкогольные напитки, оборудование для легкой промышленности.

Экологическое загрязнение атмосферы в округе обусловлено в основном автомобильным транспортом, на долю которого приходится более 90% выбросов.

Арбат – центральный район г. Москвы

Арбат — район города Москвы, расположенный в Центральном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Расположен в излучине Москвы-реки. Район занимает территорию в 950 гектаров в нём насчитывается 138 улиц. Районы Москвы имеющие общую границу с районом Арбат: Хамовники: Дорогомилово (ЗАО), Пресненский и Китай-город. На территории района располагаются станции метро кольцевой, Филёвской и Арбатско-Покровской линий.

Социальная инфраструктура района развита очень хорошо. С точки зрения комфорта проживания Арбат можно считать одним из лучших районов центра Москвы.

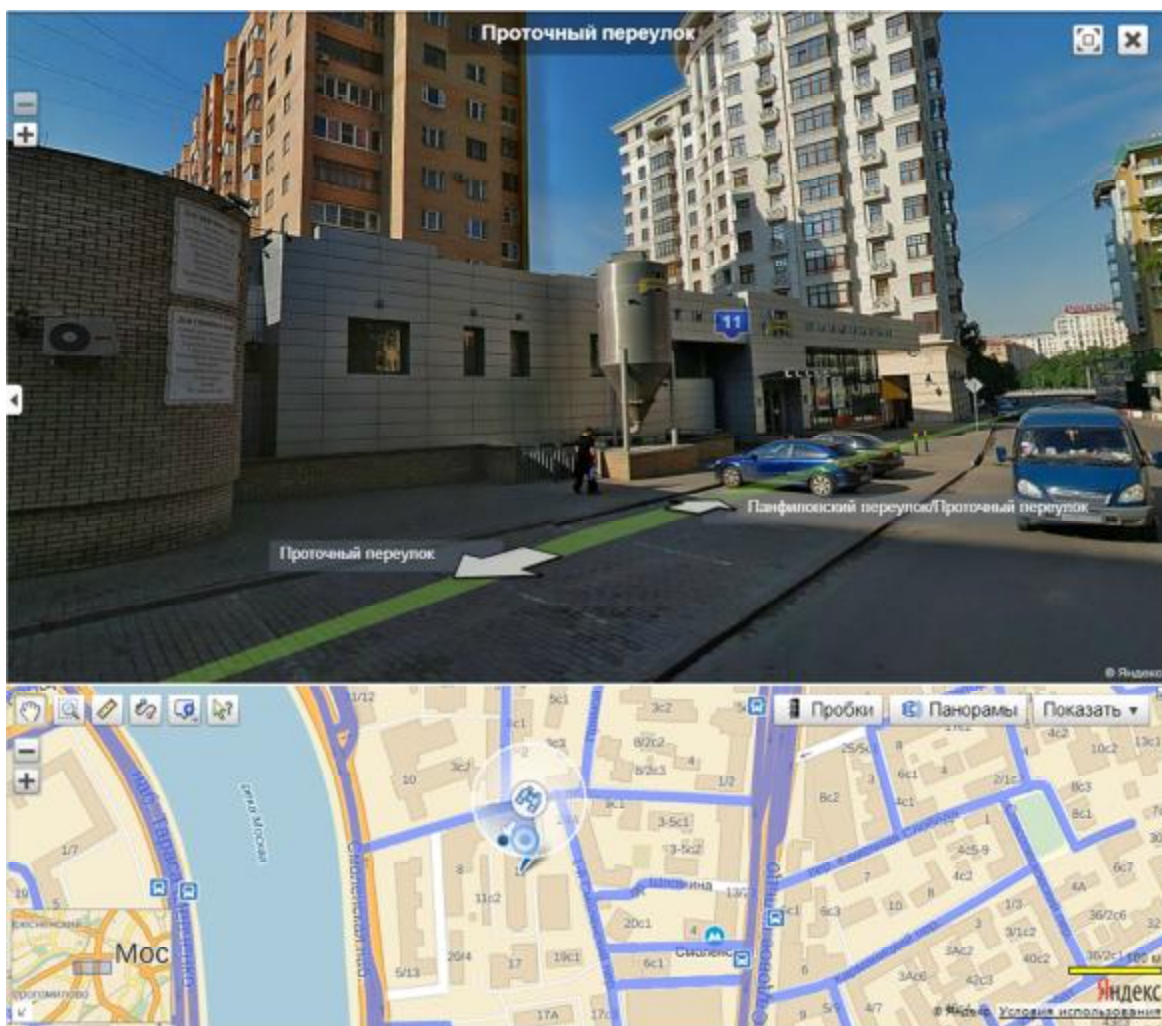


Рис. 6.5.2. Местоположение Объекта оценки; характер окружающей инфраструктуры

Многие здания в районе представляют историческую ценность. В наше время Смоленский бульвар известен москвичам как часть Садового кольца и своими памятниками архитектуры, важными городскими объектами, которые ассоциируются у москвичей и россиян с топонимом Смоленский бульвар.

Характеристика местоположения объекта недвижимости представлена в табл. 6.7.

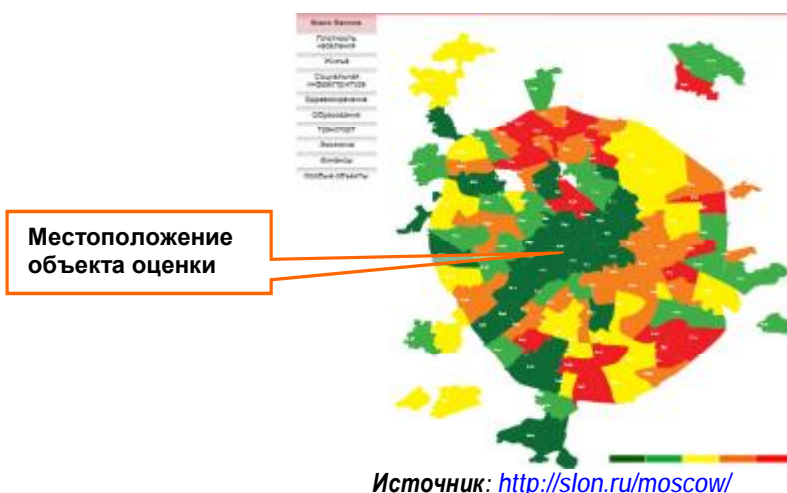
Таблица 6.7.

Местоположение объекта недвижимости

Местоположение объекта оценки	Территориальная принадлежность объекта – ЦАО, муниципальный район «Арбат»
Границы	Муниципальный район «Арбат» граничит: с севера - с муниципальным районом «Пресненское»; с юга – с муниципальными районами «Хамовники» и с востока - «Китай-город».
Типичное использование окружающей недвижимости	Здания жилого, торгового, культурно-развлекательного и административного назначения
Тип застройки окружения	Плотная уличная застройка
<i>Состояние окружающей среды</i>	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Близость источников загрязнения	Источник загрязнения - автотранспорт, предприятия.
Уровень шума	Выше допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Высокая
<i>Транспортная доступность объекта</i>	
Метрополитен: ст. «Смоленская»	5 минуты пешком
Наземный транспорт:	Широкая транспортная сеть
<i>Удаленность от центров жизнеобеспечения</i>	
Делового и административного центра:	Достаточно близко от делового центра
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов торговли, медицинских, школьных и дошкольных учреждений
Главные автомагистрали:	Ул.Новый Арбат, Новинский бульвар, Смоленская набережная
Ж/д вокзалы	5 минут транспортом до Киевского вокзала

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- местоположение объекта оценки характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью (по сравнению с другими административными районами Москвы);
- Объект оценки располагается в непосредственной близости с крупными магистралями – Смоленский и Новинский бульвары, а также ул.Новый Арбат;
- рейтинг района по общеэкономическим и социальным показателям – высокий.



7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Структура рынка нежилой недвижимости Москвы

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

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

Рынок коммерческой недвижимости Москвы и Московской области является самым ёмким рынком на территории России, как по суммарной площади участвующих в обороте объектов недвижимости, так и по общим финансовым показателям.

Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимости представлен не только объектами недвижимости, которые в нашей стране традиционно относят к объектам нежилого фонда, но и частью объектов жилого фонда, которые предлагаются на рынке в аренду.

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

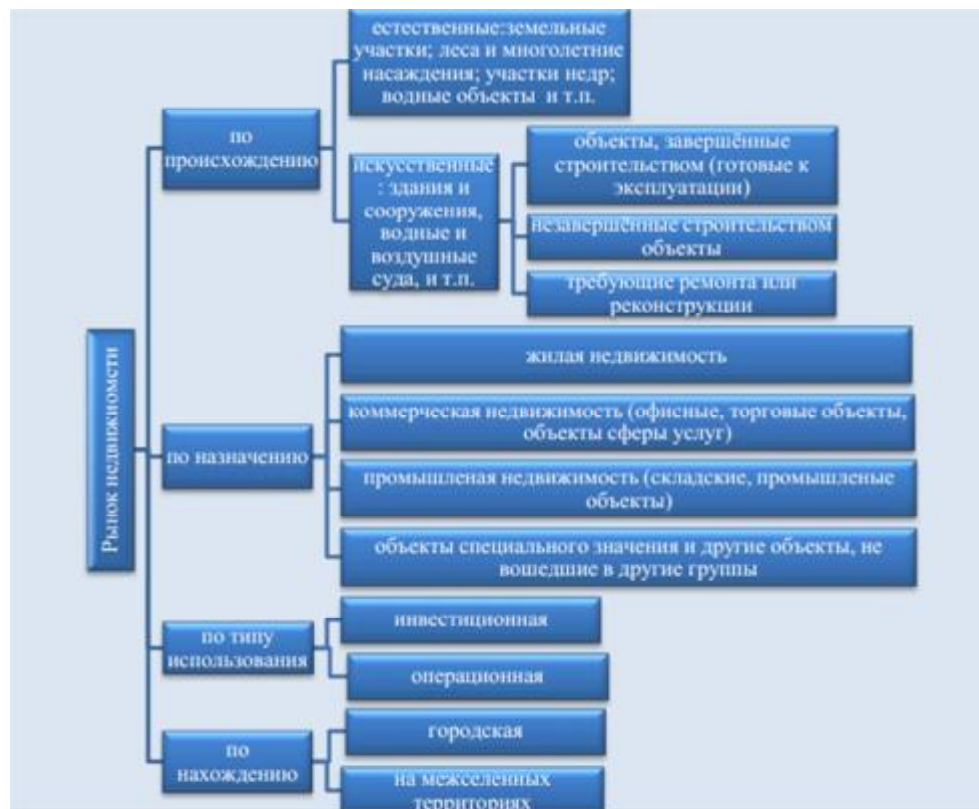
- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые помещения подразделяются на такие виды:

- коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли);
- промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);
- виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, помещения социально-бытовой сферы и др.).

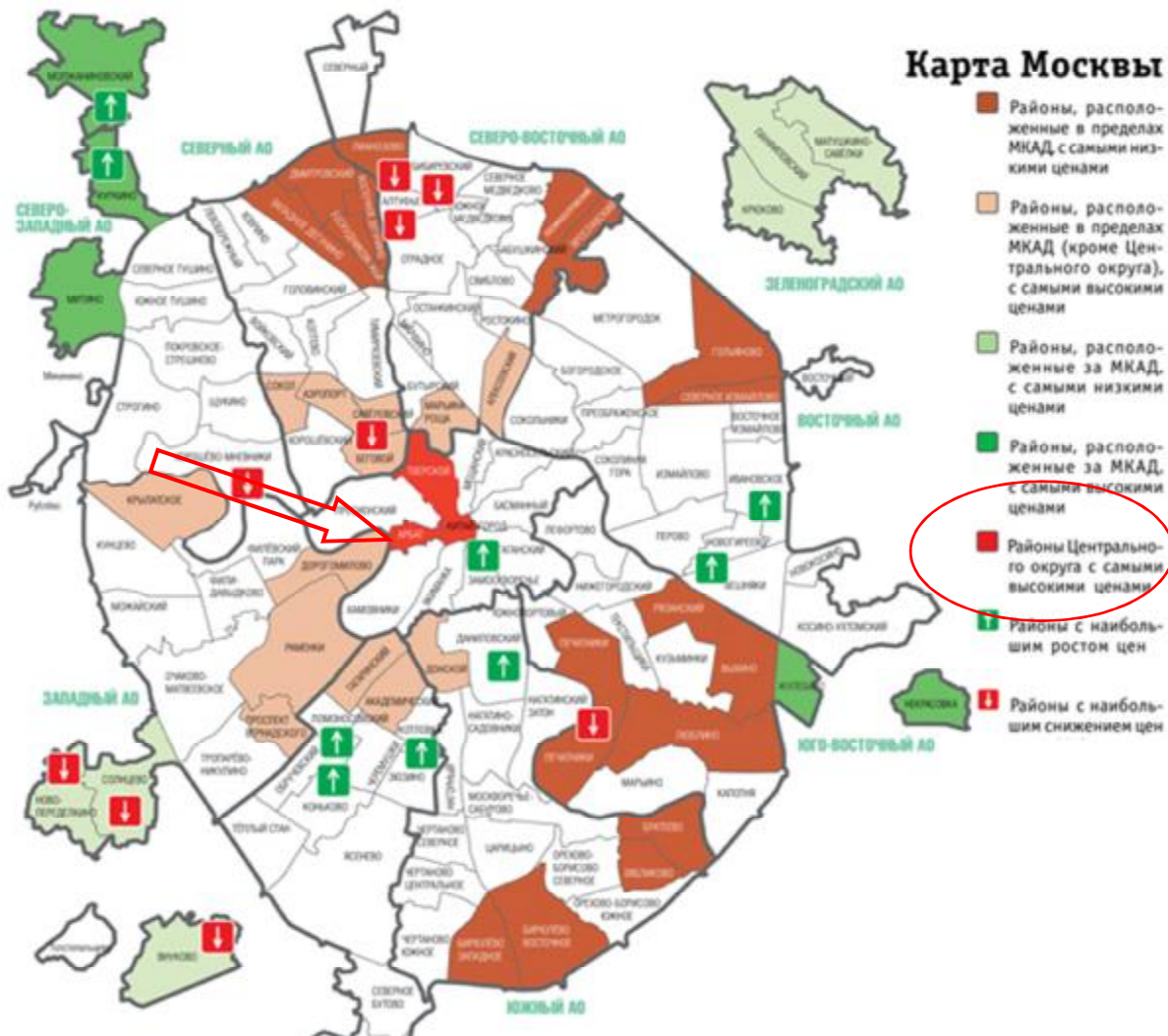
Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости играет местоположение объекта.

Сегментирование рынка недвижимости



Классификация зон престижности

Данная классификация разработана на основе анализа рыночной ситуации, интенсивности спроса, активности строительства, арендных ставок на земельные участки, стоимости недвижимости, традиционных и исторических факторов.



Источник: <http://www.dm-realty.ru/>

Зона 1

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки². Также наиболее престижными в настоящий момент являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

- Остоженка-Пречистенка;
- Патриаршие пруды и район между М.Никитской ул. и Новым Арбатом;
- Старый Арбат и близлежащие переулки.

Кроме того, среди наиболее престижных районов следует отметить набережные Замоскворечья.

Зона 2

В состав Зоны 2 входят все оставшиеся районы, в основном, в пределах Кольцевой ветки московского метрополитена.

Зона 3

В состав Зоны 3 входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца, а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной и Большой

² Районы внутри Бульварного Кольца, ограниченные улицами Мясницкая и Солянка несколько уступают в престижности всем вышеперечисленным районам и относятся к Зоне 2. Источник информации: http://www.arendator.ru/bc.class_zp.php

Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

Зона 4

Данная Зона включает в себя все оставшиеся района Москвы, расположенные:

- за пределами Третьего Транспортного Кольца к югу, юго-востоку, северо-востоку или востоку от центра города;
- вдали от станций Московского метрополитена.

Зонирование г.Москвы по районам с различной коммерческой привлекательностью изображено на *диаграмме 7.1.* (по материалам www.arendator.ru).

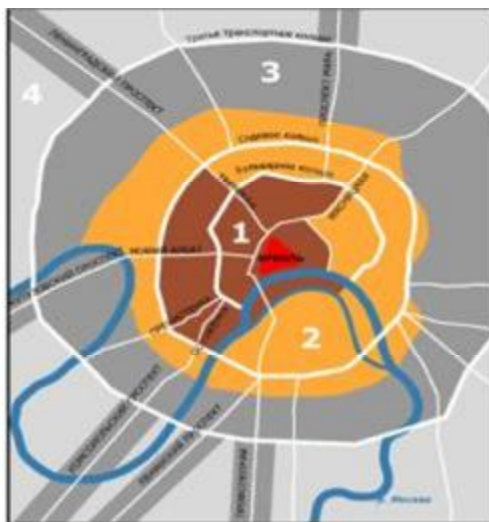


Диаграмма 7.1. Карта зонирования г. Москвы по коммерческой привлекательности

Таким образом, оцениваемый объект находится в зоне 1/2.

7.2. Макроэкономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по итогам 9 месяцев – на уровне 1,8% г/г. Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

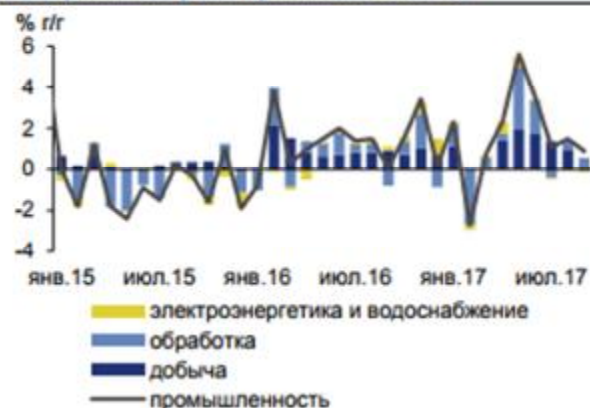
В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке.

Рис. 1. В сентябре наибольший вклад в ВВП внесло сельское хозяйство

	сен.17	авг.17
ВВП в рыночных ценах	2,4	2,7
Сельское хозяйство	0,9	0,4
Добыча полезных ископаемых	0,0	0,3
Обрабатывающие производства	0,1	0,1
Электроэнергетика и водоснабжение	0,0	0,0
Строительство	0,0	0,1
Оптовая и розничная торговля	0,6	0,8
Транспорт и связь	0,1	0,4
Другие виды деятельности	0,3	0,3
Чистые налоги на продукты и импорт	0,4	0,4

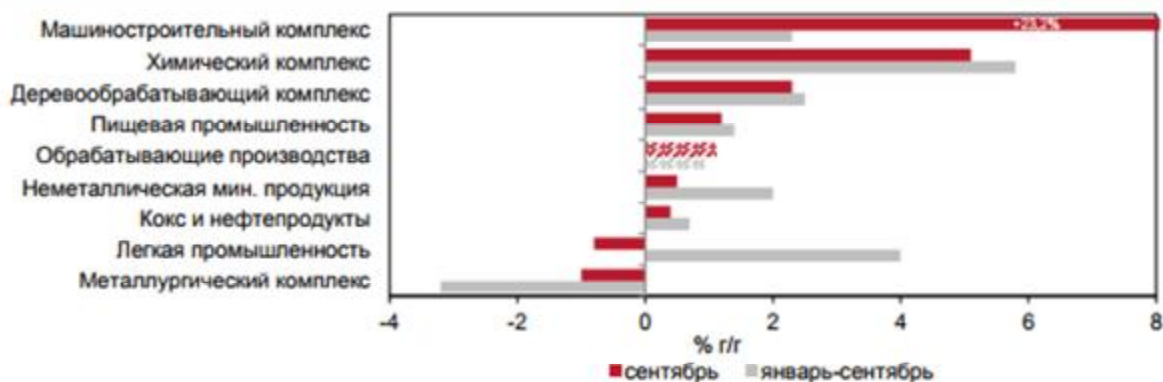
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Обрабатывающие отрасли поддерживают рост промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

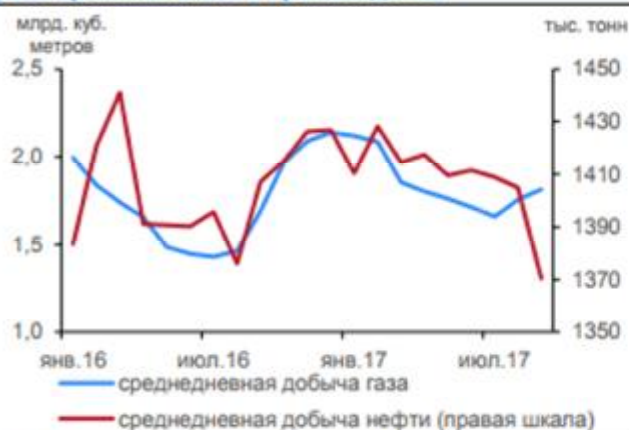
Рис. 3. Динамика обрабатывающей промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

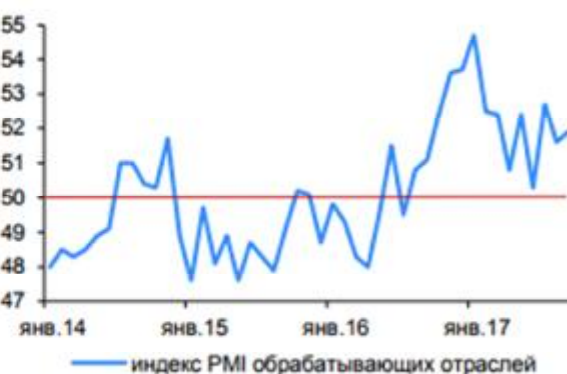
В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

Рис. 4. Снижение добычи нефти и газа сдерживает рост промышленного производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 5. Опережающие индикаторы указывают на продолжение роста обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В октябре Минэкономразвития России ожидает продолжения роста обрабатывающих производств при сохранении негативных тенденций в добывающем секторе. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в сентябре (51,9) несколько превысил августовское значение (51,6) за счет существенного роста объемов производства и новых заказов (в том числе экспортных). Кроме того, в этом году количество рабочих дней в октябре на 1 больше, чем в прошлом, что при прочих равных окажет поддержку годовым темпам роста обрабатывающей

промышленности (в добыче календарные эффекты менее выражены из-за высокой степени непрерывности производства). Нефтегазовый комплекс, вероятно, будет демонстрировать снижение выпуска относительно рекордных уровней прошлого года из-за выполнения Россией условий сделки ОПЕК+ и возвращения погоды в Европе к календарной норме. На вероятность такого сценария указывают предварительные данные об экспортных поставках ПАО «Газпром» в дальнее зарубежье, которые за первые 15 дней октября упали на 7,6% г/г – впервые после 14 месяцев непрерывного роста.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Таблица 1. Показатели производственной активности

	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	июл.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Грузооборот транспорта									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	5,3	5,4	5,2	5,2	7,6	6,6	1,8	0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	1,4	1,8	0,3	2,1	3,3	5,4	0,7	-1,0
Промышленное производство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,4	0,9	1,5	1,1	3,8	0,1	1,3	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,5	0,2	-1,9	-	-	-	-
Добыча полезных ископаемых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,3	-0,1	2,9	4,0	4,8	1,2	2,7	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-1,9	-0,7	-0,4	-	-	-	-
Обрабатывающие производства									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,4	1,1	0,7	-0,8	3,2	-0,8	0,5	-1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	0,3	0,6	-2,4	-	-	-	-
Пищевая промышленность									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	2,8	1,2	4,8	2,4	0,4	0,9	2,8	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-3,1	2,5	2,3	-	-	-	-
Легкая промышленность									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	-0,3	-0,8	-1,9	1,9	6,0	6,7	-0,3	-9,4
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	0,1	-0,7	-0,8	-	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,0	2,3	-0,8	1,5	1,9	4,3	1,0	-2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,9	0,1	-3,0	-	-	-	-
Кож и нефтепродукты									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,2	0,4	-0,2	3,5	2,8	-1,8	1,2	0,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	0,4	-1,5	0,1	-	-	-	-
Химический комплекс									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	3,3	5,1	3,1	1,5	6,9	7,5	3,3	4,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,2	1,1	-1,0	-	-	-	-
Неметаллическая минеральная продукция									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,4	0,5	1,7	2,0	1,9	2,9	1,4	-6,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,8	0,6	0,3	-	-	-	-
Металлургический комплекс									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,2	0,1	-1,0	4,5	-3,1	-1,5	-8,9	0,1	3,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-3,5	3,4	-2,6	-	-	-	-
Машиностроительный комплекс									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,6	23,1	-1,4	-18,2	5,7	-0,9	1,6	0,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	7,6	6,0	-10,1	-	-	-	-
Прочие производства									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-1,4	-4,5	-0,8	2,1	-2,5	2,4	-1,4	-6,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,8	-0,7	0,4	-	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	0,2	-0,1	0,3	0,1	3,6	1,3	1,7	-1,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,3	0,8	-0,6	-	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,6	-3,7	-3,6	-3,4	-4,0	1,0	-5,1	-0,8	-4,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,4	0,1	-1,3	-	-	-	-

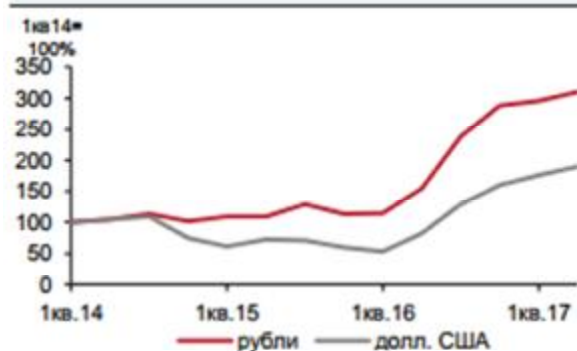
Источник: Росстат, расчеты Минакономразвития России

Источники информации: <http://www.economy.gov.ru>

7.3. Социальные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

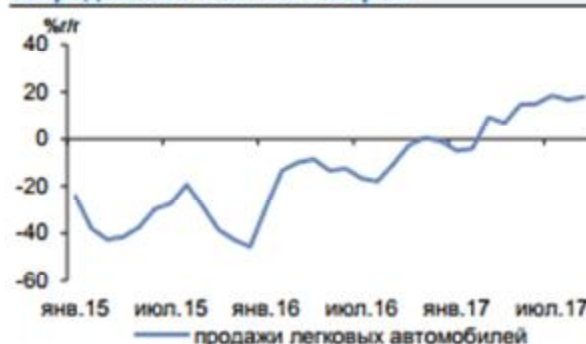
В сентябре активизировались восстановительные процессы на потребительском рынке. Рост оборота розничной торговли в сентябре ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее), в помесечном выражении со снятой сезонностью – до 0,4% м/м sa (0,3% м/м sa в августе). Увеличение потребления затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования. В частности, не сбавляет темп рост продаж легковых автомобилей (17,9% г/г в сентябре после 16,7% г/г в августе). На увеличение потребительской активности указывают и другие индикаторы, не входящие в состав оборота розничной торговли. По данным Банка России, объем заказов в иностранных интернет-магазинах во 2кв17 увеличился в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Кроме того, в последние месяцы активно растет спрос на услуги ресторанов, баров и кафе, что привело к увеличению оборота общественного питания в 3кв17 на 3,9% г/г. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

Рис. 12. Объем покупок в иностранных Интернет-магазинах устойчиво растет



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 13. Рост потребительской активности наиболее выражен в сегменте непродовольственных товаров



Источник: отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

Ситуация на рынке труда продолжает оказывать поддержку заработным платам. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в сентябре увеличилась на 254,4 тыс. человек, численность безработных – на 2,5 тыс. человек, что привело к суммарному увеличению рабочей силы на 256,8 тыс. человек. Благодаря росту численности рабочей силы уровень безработицы с исключением сезонного фактора снизился до уровней начала года (5,2% sa в сентябре) после некоторого подъема в середине лета.

Рис. 14. Восстановление потребительской активности ускорилось в сентябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 15. Ситуация на рынке труда остается стабильной



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса. В последние месяцы динамика оплаты труда характеризовалась повышенной волатильностью. Темп роста номинальной заработной

платы снизился с 7–8% в июне-июле до менее чем 6% в августе и сентябре¹. При этом замедление роста заработной платы в реальном выражении было менее существенным благодаря снижению темпов инфляции до исторических минимумов. Колебания в динамике оплаты труда, вероятно, носили сезонный характер и были связаны с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы за отпускные периоды (учитывается в месяце начисления). В ближайшие месяцы ожидается ускорение роста реальной заработной платы до 4–5% г/г в результате повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений). Преобладание позитивных настроений среди населения свидетельствует об устойчивом характере восстановления потребительского спроса. Индекс потребительских настроений, публикуемый Банком России, в сентябре составил 102 пункта, превысив отметку в 100 пунктов впервые с конца 2014 года. При этом улучшаются как оценки респондентами текущей ситуации в экономике и собственного материального положения, так и их ожидания на будущее. Растущий оптимизм населения является сигналом к возможному усилению позитивных тенденций на потребительском рынке, особенно в части потребления через реализацию отложенного спроса.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Таблица 2. Показатели потребительской активности

	9м17	3кв17	сен. 17	авг.17	июл.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,4	3,1	3,4	2,4	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	0,7	-0,8				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	6,1	5,6	5,8	7,1	7,7	7,1	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,6	-0,1				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-0,7	-0,3	-0,3	-1,6	-2,6	-0,2	-5,9	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)			1,3	-1,3	0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,3	-0,5	-0,1	-0,2	-1,3	-1,9	1,8	-4,9	-1,2
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,0	3,1	1,9	1,2	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,3	0,2				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	1,9	3,7	1,7	0,2	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			1,1	0,6	0,5				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	2,3	2,7	2,1	2,2	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,2	-0,2				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,3	0,4	-0,8	0,9	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	-0,4	0,3				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



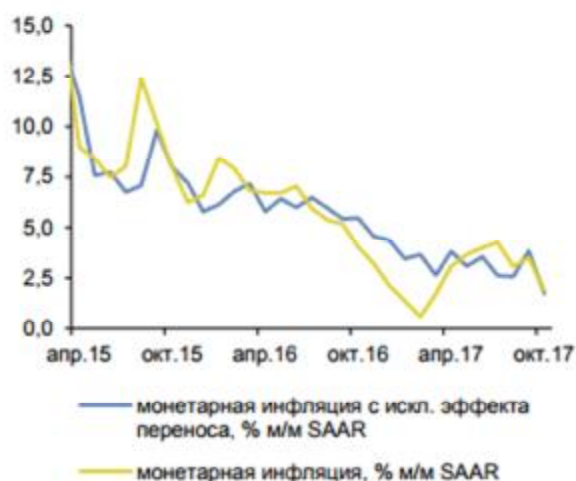
Таблица 3. Показатели рынка труда

	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	июл.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-1,0	-0,6	-1,1	-1,3	-0,9	-0,3	0,1	0,0
млн. чел. (SA)	-	-	76,1	75,9	75,8	-	-	-	-
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	-0,8	-0,4	-0,8	-1,1	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	-	-	72,1	71,9	71,7	-	-	-	-
Общая численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,8	-5,5	-5,0	-6,1	-5,3	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	-	-	4,0	4,0	4,1	-	-	-	-
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,4	65,3	65,5	65,3	65,2	65,3	65,6	65,7	65,3
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,3/5,3	5,0/5,3	5,0/5,2	4,9/5,3	5,1/5,4	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

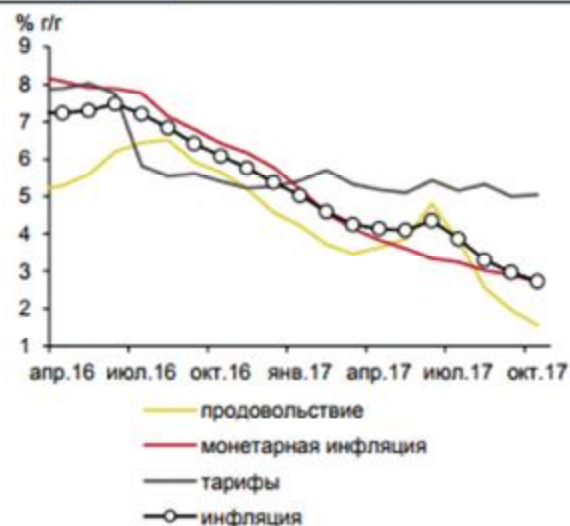
Инфляция В октябре замедление годовой инфляции продолжилось. По итогам октября годовая инфляция снизилась до 2,7% г/г с 3,0% г/г в сентябре, как и прогнозировало Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции в сентябре 2017 года»). При этом в терминах последовательных приростов произошло ожидаемое ускорение инфляции. После снижения цен на 0,1% м/м в сентябре их рост в октябре составил 0,2% м/м. Основной вклад в ускорение инфляции за месяц внес сезонный рост цен на огурцы и помидоры. В результате цены на плодоовощную продукцию выросли на 2,7% м/м в октябре после снижения на 6,9% м/м месяцем ранее. Одновременно небольшое ускорение инфляции в терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность произошло и в сегменте продовольственных товаров, за исключением плодоовощной продукции, (рыбодукты, сыр, яйца, сахар) после низких темпов роста за период с начала года.

Рис. 3. Курс не является определяющим фактором для динамики монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Замедление годовой инфляции наблюдается практически во всех сегментах



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Монетарная инфляция в терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность в октябре замедлилась до 1,9% м/м SAAR после 3,5% м/м SAAR в сентябре. Замедление темпа роста цен произошло в группе услуг, за исключением регулируемых цен и тарифов, в частности цен на услуги образования, дошкольного воспитания и здравоохранения, что, вероятно, является «компенсацией» высоких темпов роста месяцем ранее. Кроме того, в условиях укрепления рубля в номинальном эффективном выражении (на 2,7% м/м) в сентябре

и околонулевой динамики в октябре произошло замедление роста цен на услуги, чувствительные к курсу (в первую очередь на услуги зарубежного туризма). Одновременно, несмотря на указанную динамику курса рубля, в сегменте непродовольственных товаров продолжилось ускорение инфляции, наблюдаемое с июля. Рост цен на непродовольственные товары, за исключением бензина и табака, в октябре составил 3,5% м/м SAAR после 2,9% м/м SAAR месяцем ранее, что согласуется с наблюдаемым восстановлением потребительского спроса. В частности, на динамику цен в данном сегменте оказывает влияние сохраняющийся рост цен на легковые автомобили, где велика импортная составляющая. Кроме того, в условиях высокого спроса на жилье наблюдается рост цен в сегменте стройматериалов. Вместе с тем годовые приросты цен на все основные компоненты потребительской корзины с июля находятся ниже 4%, что свидетельствует об ограниченном влиянии разовых факторов на отклонение инфляции от целевого уровня. В ноябре потребительская инфляция в терминах последовательных приростов, вероятно, ускорится в условиях наблюдаемого ослабления рубля. По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам месяца может составить 0,3-0,4% м/м, однако за годовой период останется вблизи октябрьских значений – 2,6-2,7% г/г. Продолжающееся восстановление потребительского спроса в ноябре-декабре будет поддерживать инфляцию, однако годовая инфляция сохранится на низком уровне. В зависимости от дальнейшей динамики курса рубля инфляция в декабре прогнозируется в диапазоне 2,5-2,8% г/г.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	окт.17	сен.17	авг.17	июл.17	2016	2015	2014
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,0	3,3	3,9	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	-0,1	-0,5	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,0	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	2,0	2,6	3,8	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,7	-1,8	-1,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	-0,1	-0,4	-0,4	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	3,1	3,4	3,7	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,1	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	4,2	4,1	4,1	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	-0,2	0,1	0,4	1,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,8	3,0	3,3	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,1	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,3	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,9	3,0	3,2	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-

Источники информации: <http://www.economy.gov.ru/>

7.4. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Москвы в 2017 году

Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-сентябре 2017г. составил 1110,6 млрд. руб. (120,3% к уровню января- сентября 2016 г.) Для сравнения: в январе- сентябре 2016 г. показатель составил 103% к уровню 2015г. Рост инвестиций по итогам 2017 г., по прогнозу Департамента экономической политики, составит 8,5% (в целом по России показатель составляет 4,1% по оценке Минэкономразвития). Внешнеторговый оборот Москвы за январь-сентябрь 2017 г. увеличился на 29% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. и составил в текущих ценах 176 млрд. USD, в том числе экспорт – 107 млрд. USD, (вырос на 29,4%),

импорт – 69 млрд. USD (увеличился на 28,7%). 75% экспорта приходится на страны Европы (Германию, Великобританию, Францию, Италию, Нидерланды, Финляндию), а также Китай, Турцию и Польшу.

4-й квартал 2017 г.		Рынок инвестиций Москвы
СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА		
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 15.12.2017)		7,75%
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2017 г.		-0,75 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 4Q 2017 г., в том числе:		2 369 млн. USD (138 445 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2017 г.		+147% (+145%) ↑
• Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 4Q 2017 г.		2 214 млн. USD (129 365 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2017 г.		+423% (+419%) ↑
• Объем инвестиций в земельные участки за 4Q 2017г.		155 млн. USD (9 080 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2017 г.		-71% (-71%) ↓
Ставки капитализации		
• В сегменте офисной недвижимости		10,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.		-0,3 п.п. ↓
• В сегменте торговой недвижимости		11%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.		-0,1 п.п. ↓
• В сегменте складской и производственной недвижимости		12,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017г.		-0,2 п.п. ↓

Индикаторы инвестиционного рынка

♣ В 4Q 2017 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил \$2 369 млн. (138 445 млн. руб.), что в 2,5 раза превышает объем за 3Q 2017 г. и в 2 раза уровень 4Q 2016 г. Общий объем инвестиций по итогам 2017 г. составил 311 643 млн. RUB (5 350 млн USD), что на 18% выше объема 2016 г.



♣ В 4Q 2017 г. основная доля (93%) инвестиций приходится на коммерческую недвижимость. Всего заключено сделок на сумму \$2 214 млн. (129 365 млн. руб.), +423% в USD, +419% в RUB к 3Q 2017 г. Большая доля сделок пришлась на торговый сегмент - 49% (в 3Q 18%). Крупнейшая сделка: приобретение петербургской «Fort Group»

активов австрийской «Immofinanz» - 5 ТЦ суммарной площадью 462,4 тыс. кв.м за 901 млн. EUR. Значимые сделки 4 квартала: - офисы: покупка АИЖК офисов IQ квартал в «ММДЦ «Москва-Сити» площадью 75 тыс. кв.м за 25 млрд RUB. Покупка 2 зданий БЦ «Акварин III» структурами «Газпромбанка» (39,6 тыс. кв.м за 7,89 млрд. руб.); - склады: британский инвестфонд «Raven Russia» приобрел часть «Логопарк Север» (195,1 тыс. кв.м) за 6,6 млрд. RUB; - спорт и досуг: продан спорткомплекс «Олимпийский» компании «Киевская площадь» 213,2 тыс. кв.м за 6,4 млрд. RUB.

♣ Объем инвестиций в земельные участки в 4Q 2017 г. составил \$155 млн. (9 080 млн. руб.), -71% в USD (-71% в RUB). 60% сделок совершено с целью строительства жилья. «Киевская площадь» купила участок под ТРК: 33 га за 3 млрд. RUB.

♣ Активность иностранных инвесторов на низком уровне - 5%.

§ Ставки капитализации по итогам 2017 г.: офисы - 10,5%, торговля – 11%, склады –12,5%

Движение рынков в 2017-2016 гг. (по сравнению с предыдущим кварталом)

Период	факт/динамика	общий объем инвестиций	объем инвестиций в коммерческую недвижимость	общий объем инвестиций в ЗУ	Ключевая ставка	ставки капитализации,%		
						офисная недвижимость	торговая недвижимость	складская недвижимость
2016	4Q факт	\$ 1 107 млн.	\$ 950 млн.	\$ 157 млн.	10,0%	10,8%	11,1%	12,7%
	4Q динамика	-14%	-10%	-32%	0%	0%	0%	0%
2017	1Q факт	\$ 667 млн.	\$ 643 млн.	\$ 23,9 млн.	9,75%	10,8%	11,1%	12,7%
	1Q динамика	-40%	-32%	-85%	-2,5%	0%	0%	0%
	2Q факт	\$ 1 357 млн.	\$ 1 146 млн.	\$ 211 млн.	9,0%	10,8%	11,1%	12,7%
	2Q динамика	+104%	+78%	+784%	-7,6%	0%	0%	0%
	3Q факт	\$ 957 млн.	\$ 423 млн.	\$ 534 млн.	8,5%	10,8%	11,1%	12,7%
	3Q динамика	+29%	-63%	+153%	-5,5%	0%	0%	0%
	4Q факт	\$ 2 369 млн.	\$ 2 214 млн.	\$ 155 млн.	7,75%	10,5%	11%	12,5%
	4Q динамика	+147%	+423%	-71%	-8,8%	-2,7%	-0,9%	-1,6%

Источник информации: <http://naibecar.com/upload/iblock/8a6/8a65cd62b081e5508439b2f2c98dd98b.pdf>

Выводы:

♣ После двух лет рецессии, в 2017 году экономика России вышла в небольшой плюс:=. Рост ВВП России в 2018 г. ожидается на уровне 0,8-1,7% в 2018 г. (максимум 2-2,3% в случае позитивной динамики цен на нефть). Макроэкономическая ситуация остается неустойчивой, по данным ВШЭ, объемы инвестиций в добычу полезных ископаемых, транспортировку и хранение в два раза выше инвестиций во всю обрабатывающую промышленность. Недостаток вложений, отсутствие структурных изменений, негативные последствия санкций и неблагоприятные демографические показатели препятствуют более значительным темпам роста.

♣ В 2017 г. в Москве завершилась адаптация к новым экономическим условиям. По прогнозам, в 2018-2020 гг. на фоне сохранения высокого уровня инвестиционной активности, ВРП увеличится на 2,1-2,3%.

♣ В 2017 году объем инвестиций в недвижимость Москвы достиг 5 350 млн USD (311 643 млн. RUB), что на 18% выше объема 2016 г.

♣ Доля инвестиций в коммерческую недвижимость составляет 80%. По-прежнему преобладает офисный сегмент, но его доля снизилась с 70% до 44%. На 30 пп, с 10% до 40%, выросла доля торгового сегмента.

♣ Иностранные инвестиции составили 6% против 5% в 2016 г.

♣ Доля Москвы в общем объеме сделок в РФ за 2017 г. не изменилась по сравнению с 2016г. и составила около 80%. В 2018 г. ожидается рост объема инвестиций до уровня 350-380 млрд. RUB

Все вышеизложенное, безусловно, влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

7.6. Анализ рынка нежилой недвижимости Москвы в 1-м кв. 2018 г.

Итоги февраля 2018 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы

Рынок в целом. Продажа

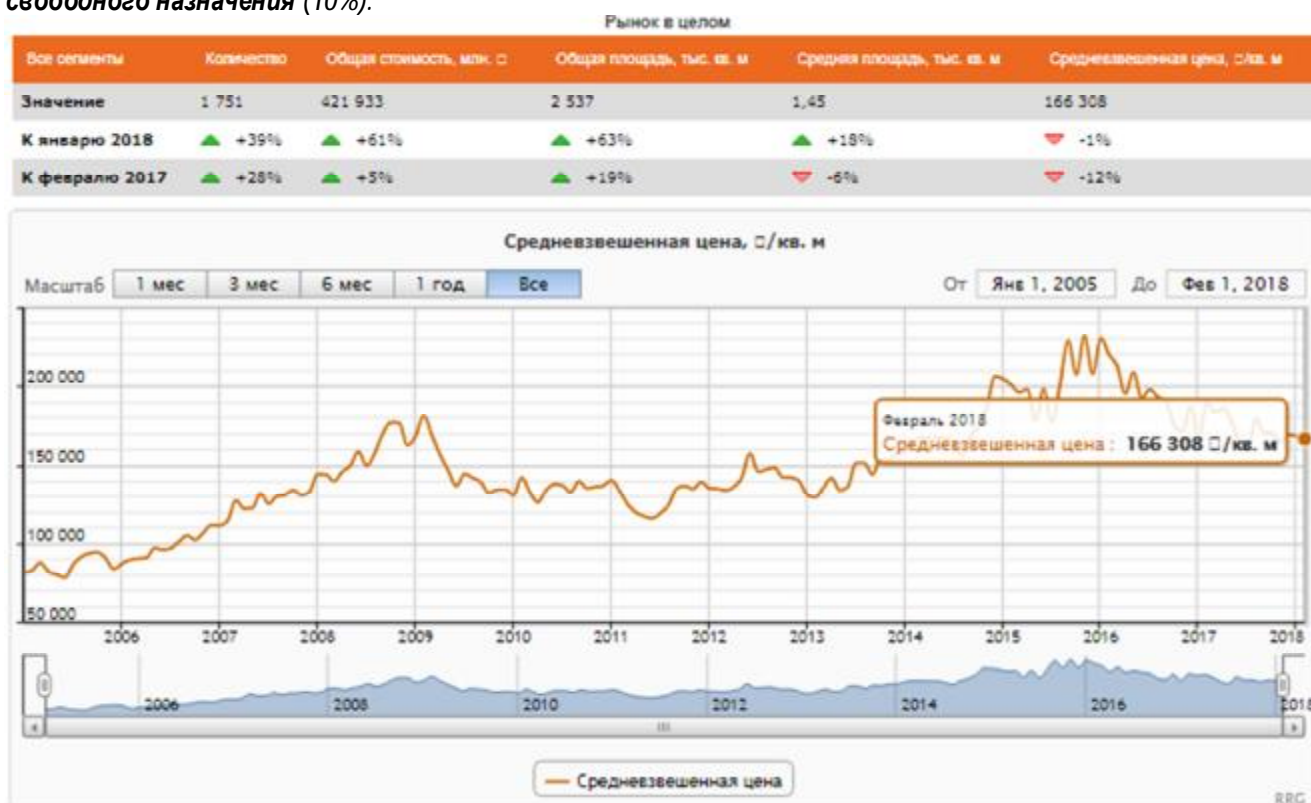
Объем предложения

В феврале на продажу предлагался 1751 объект общей площадью 2 537 тыс. кв. м и общей стоимостью 421 млрд. руб., что выше показателя предыдущего месяца на 39% по количеству и на 63% по общей площади.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 1% и составила 166 308 руб./кв. м. Курс доллара в феврале не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также снизилась на 1% и составила 2 927 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 12%, а в долларах – на 14%.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 56%. Далее идут производственно-складские помещения (23%), помещения торговые помещения (11%) и свободного назначения (10%).



Офисная недвижимость. Продажа

Объем предложения офисных помещений на продажу в феврале 2018 г. вырос на 38% по количеству и на 98% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 935 объектов общей площадью 1414 тыс. кв.м и общей стоимостью 253 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 46%, а их общая площадь - на 117%, в результате чего объем предложения составил 163 объекта площадью 202 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 16% и составила 314 951 руб./кв. м. Уменьшение цены было вызвано началом экспонирования двух больших и относительно дешевых объектов на ул. Арбат (23 500 кв.м, 182 765 руб./кв.м и 27 827 кв.м, 154 345 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 36% по количеству, на 96% по общей площади и составил 772 объекта общей площадью 1212 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в феврале снизилась на 5% и составила 156 695 руб./кв.м. Снижение цены было обусловлено уходом с рынка дорогого объекта на ул.3-я Песчаная (34 534 кв.м, 165 266 руб./кв.м).

Учитывая более низкий уровень снижения цен как за месяц, так и за год, спрос на офисные помещения в центре сокращается быстрее.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	163	63 558	202	1,24	314 951
К январю 2018	▲ +46%	▲ +82%	▲ +117%	▲ +49%	▼ -16%
К февралю 2017	▼ -12%	▼ -23%	▲ +6%	▲ +20%	▼ -28%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	772	189 974	1 212	1,57	156 695
К январю 2018	▲ +36%	▲ +85%	▲ +93%	▲ +44%	▼ -5%
К февралю 2017	▲ +11%	▼ -17%	▼ -4%	▼ -14%	▼ -13%



Торговая недвижимость. Продажа

Объем предложения торговых помещений на продажу в феврале 2018 г. по количеству вырос на 10%, а по общей площади – снизился на 5%. Всего на рынке экспонировалось 396 объектов общей площадью 277 тыс.кв.м. и общей стоимостью 69,38 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 38 объектов общей площадью 18 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 9%, а по общей площади – на 2%. Цена за месяц выросла на 4% и составила 641 217 руб./кв.м. Рост цены обусловлен выходом двух дорогих объектов – на ул.Арбат (269 кв.м, 1 283 500 руб./кв.м) и ул.Петровка (400 кв.м, 1 126 100 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 10%, а по общей площади сократился на 5%, составив 358 объектов общей площадью 259 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 21% и составила 222 701 руб./кв. м. Рост цены был связан с выходом на рынок в феврале дорогого и большого объекта на Фестивальной ул. (36 000 кв.м, 361 100 руб./кв.м).

Судя по более значительному росту цен по объектам за пределами центра как за месяц, так и за год, спрос на помещения за пределами Садового Кольца оказывается выше.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	38	11 621	18	0,48	641 217
К январю 2018	▲ +9%	▲ +6%	0%	▼ -6%	▲ +4%
К февралю 2017	▲ +138%	▲ +67%	▲ +64%	▼ -32%	▲ +4%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	358	57 754	259	0,72	222 701
К январю 2018	▲ +10%	▲ +15%	▼ -5%	▼ -15%	▲ +21%
К февралю 2017	▲ +66%	▲ +85%	▲ +63%	▼ -3%	▲ +13%



Street-retail. Продажа.

В феврале 2018 года экспонировалось 127 объектов общей площадью 37 тыс.кв. м и общей стоимостью 12,46 млрд.руб. По сравнению с январем их количество выросло на 14%, а общая площадь - на 18%.

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	18	3 999	4,58	0,25	873 077
К январю 2018	▲ +13%	▲ +3%	▼ -5,18%	▼ -17%	▲ +9%
К февралю 2017	▲ +125%	▲ +386%	▲ +249,62%	▲ +56%	▲ +39%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	109	8 459	32,32	0,3	261 747
К январю 2018	▲ +15%	▲ +10%	▲ +22,8%	▲ +7%	▼ -10%
К февралю 2017	▲ +73%	▲ +102%	▲ +74,61%	▲ +3%	▲ +16%



Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 13%, а по общей площади снизился на 5% и составил 18 объектов общей площадью 5 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 9% и

составила 873 077 руб./кв.м. Рост цены был связан приходом на рынок крупного дешевого объекта на Б.Головином пер. (567 кв.м, 386 200 руб./кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 109 объектов общей площадью 32 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с январем на 15% по количеству и на 23% по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям сократилась на 10% и составила 261 747 руб./кв.м, что было, в частности, связано с выходом на рынок дешевого объекта на Волоколамском ш. (3 900 кв.м, 61 103 руб./кв.м).

Судя по изменению цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения стрит-ритейла в центре выше.

Рынок в целом. Аренда

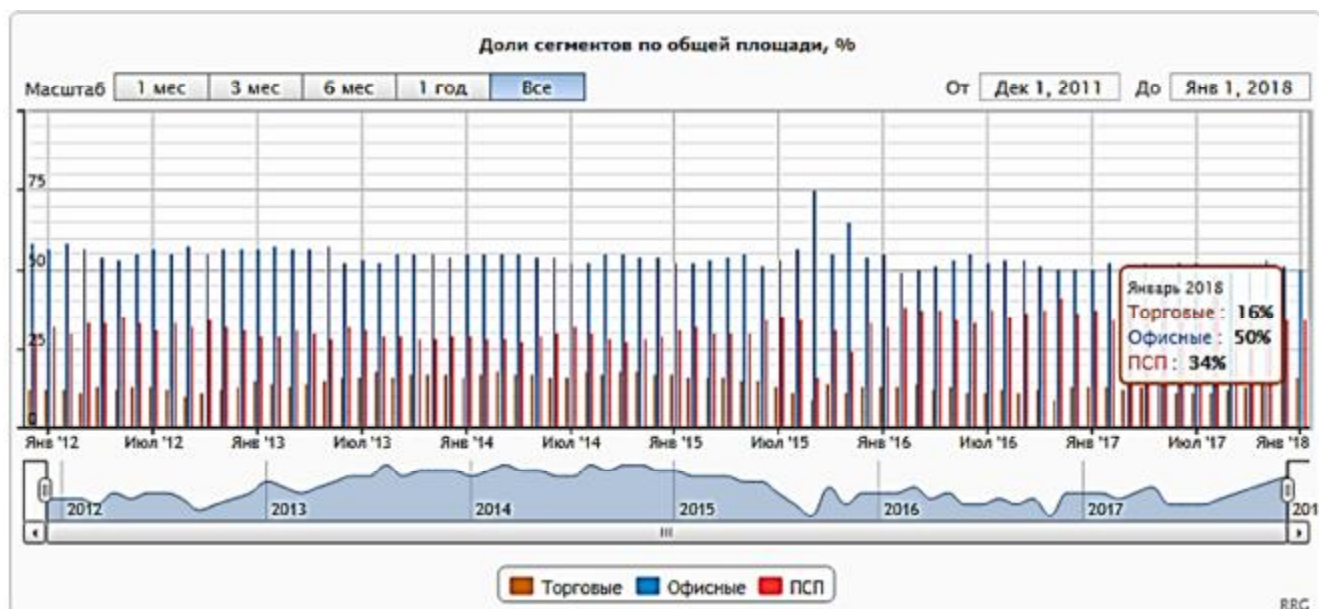
В январе 2018 г. в аренду предлагалось 2 763 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 279 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 13%.

Средняя арендная ставка за месяц выросла на 1% и составила 18 482 руб./кв. м/год. Курс доллара в декабре снизился на 4%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка уменьшилась на 3% и составила 327\$/кв.м/год. За год, с января 2017 года рублевые ставки выросли на 1%, а долларовые снизились на 4%.

Снижение объема предложения в январе на рынке аренды, как и на рынке продажи, вызвано небольшим количеством рабочих дней. Уменьшение деловой активности в начале года сказалось также и на том, что средняя арендная ставка и в целом по рынку и по отдельным сегментам изменилась незначительно.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (16%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	2 763	19 820	1 279	0,46	18 482
К декабрю 2017	▼ -8%	▼ -12%	▼ -13%	▼ -6%	▲ +1%
К январю 2017	▲ +9%	▼ -7%	▼ -13%	▼ -21%	▲ +1%



Офисная недвижимость. Аренда

В январе 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 8%, а по общей площади на 15% и составил 1 647 объектов общей площадью 637 тыс. кв. м. За месяц количество офисных объектов в центре сократилось на 6%, а их общая площадь - на 11%. Средняя арендная ставка снизилась на 1% и составила 27 660 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 8%, а по общей площади - на 15%, при этом средняя ставка выросла на 1% и составила 16 153 руб./кв.м/год.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	164	1 400	50,541	0,308	27 660
К декабрю 2017	▼ -6%	▼ -11%	▼ -11%	▼ -5%	▼ -1%
К январю 2017	▼ -32%	▼ -36%	▼ -38%	▼ -9%	▲ +6%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	1 483	10 029	586,75	0,396	16 153
К декабрю 2017	▼ -8%	▼ -14%	▼ -15%	▼ -8%	▲ +1%
К январю 2017	▲ +16%	▼ -8%	▼ -10%	▼ -22%	▲ +4%



Незначительность изменения ставок по офисным помещениям как в центре, так и за его пределами за месяц и за год свидетельствует о невысоком уровне деловой активности и, соответственно, невысоком уровне спроса. Тем не менее, судя по росту ставок за год, есть вероятность того, что рынок потихоньку начинает отталкиваться от дна, и в дальнейшем снижение ставок маловероятно.

Торговая недвижимость. Аренда

В январе 2018 г. на рынке экспонировалось 622 объекта общей площадью 205 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество и общая площадь экспонируемых торговых объектов снизились на 7%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 39 объектов общей площадью 9 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 9% по количеству и на 12% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 6% и составила 66 300 руб./кв. м/год. При этом рост ставок в основном наблюдался по объектам, которые на рынке экспонируются уже не первый месяц.

Количество и общая площадь торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2018 г. снизились на 7%. Объем предложения составил 583 объекта общей площадью 196 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц осталась на уровне декабря и составила 28 569 руб./кв.м/год.

Судя по росту арендной ставки по объектам в центре как за последний месяц, так и за 12 месяцев, спрос на такие помещения может расти.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	39	469	8,945	0,229	66 300
К декабрю 2017	▼ -9%	▼ -18%	▼ -12%	▼ -3%	▲ +6%
К январю 2017	▼ -35%	▼ -38%	▼ -27%	▲ +13%	▲ +12%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	583	5 133	195,84	0,336	28 569
К декабрю 2017	▼ -7%	▼ -9%	▼ -7%	0%	0%
К январю 2017	▲ +19%	▲ +29%	▲ +10%	▼ -8%	▲ +1%



Street-retail. Аренда.

В январе 2018 года экспонировалось 111 объектов общей площадью 31 тыс.кв. м и общей стоимостью 11,57 млрд.руб. По сравнению с декабрем их количество снизилось на 3%, а общая площадь - на 7%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству уменьшился на 11%, а по общей площади – на 23% и составил 16 объектов общей площадью 5 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 10% и составила 803 935 руб./кв.м. Рост цены был связан с уходом в декабре крупного дешевого объекта на ул.Новокузнецкая (1 800 кв.м, 414 103 руб./кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 95 объектов общей площадью 26 тыс.кв. м, снизившись по сравнению с декабрем на 1% по количеству и на 3% по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям сократилась на 3% и составила 291 908 руб./кв.м. Снижение цены было, в частности, связано с выходом двух дешевых объектов - на Варшавском ш. (382 кв.м, 130 890 руб./кв.м), на Павелецкой пл. (770 кв.м, 180 500 руб./кв.м).

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	16	3 882	4,83	0,3	803 935
К декабрю 2017	▼ -11%	▼ -15%	▼ -22,97%	▼ -14%	▲ +10%
К январю 2017	▲ +129%	▲ +55%	▲ +96,34%	▼ -14%	▼ -21%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	95	7 683	26,32	0,28	291 908
К декабрю 2017	▼ -1%	▼ -7%	▼ -3,48%	0%	▼ -3%
К январю 2017	▲ +56%	▲ +67%	▲ +47,7%	▼ -3%	▲ +13%



Обзор подготовлен компанией RRG

Основные ценообразующие факторы для объектов торговой недвижимости:

1) местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:

- 1.1. подфактор степень интенсивности ближайших человеко-потоков («бойкость места») - расположение относительно человеко-потоков (количество проходящих и проезжающих непосредственно вблизи объекта в определенный временной интервал (час, сутки и др.));
- 1.2. расположение относительно центра города;
- 1.3. расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и др.);
- 1.4. окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);

2) конструктивные особенности объекта, в том числе:

- 2.1. расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание;
- 2.2. расположение входа и окон;
- 2.3. площадь объекта;

3) класс и состояние объекта;

4) наличие места для парковки и подъездных путей и др.

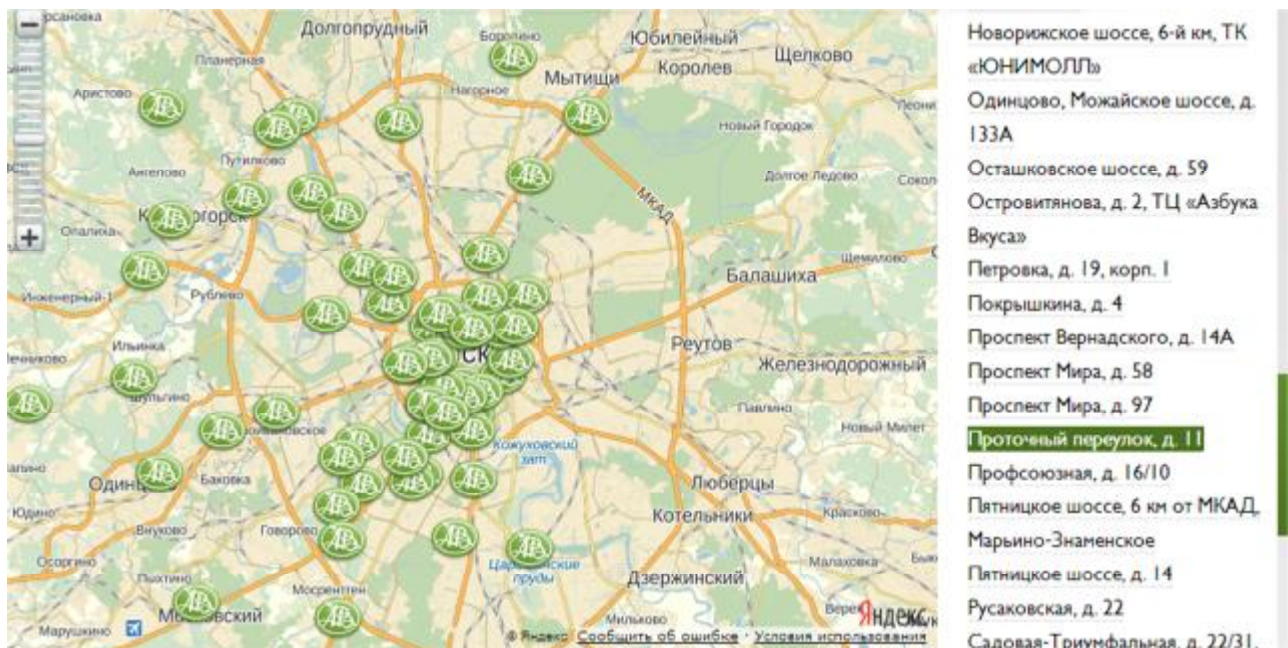
5) коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Прогноз развития сетевого продовольственного ритейла

В Москве в настоящее время работает более 30 продуктовых сетей в сегментах супермаркеты и небольшие магазины «у дома». Бренды сетевых магазинов продуктов питания (по количеству магазинов и площадям): Пятерочка, Дикси, Магнолия, Перекресток, Мясновъ, Отдохни, Перекресток-экспресс/Ситимаг/Копейка, Ароматный Мир, Билла, Магнит, **Азбука Вкуса**, Авосяка, АБК, Монетка, Покупай/Е.Д.А., АТАК, Диксика, АЛМИ, Кристалл, Виктория, Норман, Мой Магазин, Алые паруса, АШАН, Мираторг, Доброном, Гастрономир, Я любимый, 7Я, METRO, SPAR, НАШ Гипермаркет, Перекресток GREEN, БИМ гастроним, Город Изобилия, Манго, Бахетле, Едофф, Огни Столицы, ОКЕЙ, REAL, ВкусВилл, ГлобусГурмэ, Карусель, Оливье, Сахарный Лев, Южный Двор, SELGROS, Верный, Кнакер, Красное& Белое, Стокманн, ХЦ, Гросфуд, Евроторг, Станем Друзьями, Твой Дом, Лента, Матрица. Лидером по количеству магазинов является «Пятерочка», число магазинов которой практически достигло 200. Одной из больших новостей FMCG-рынка в 2017 году стало закрытие сети «Седьмой континент». В конце июля в СМИ появилась новость, что ее владелец Александр Занадворов планирует продать права на аренду всех магазинов бренда. Соответствующие договоры заключили с «Азбукой вкуса» и «Объединенными торговыми центрами регионов» (гипермаркеты «Лента»). Часть точек передали X5 Retail Group под магазины «Пятерочка», а также под магазины «Магнит», «Атак», «Дикси».



«**Азбука Вкуса**» основана в 1992 году. С 1997 года компания развивается как розничная сеть продуктовых супермаркетов, в основную бизнес-философии которой положены бескомпромиссное качество и свежесть ассортимента и персональный сервис для каждого клиента. Сегодня компания объединяет **более 60 супермаркетов** в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге. Благодаря уникальной концепции и непрерывному развитию торговая марка «Азбука Вкуса» остается одним из наиболее ярких и узнаваемых российских брендов.



Сеть супермаркетов «**Азбука Вкуса**» является одним из лидеров российского розничного рынка и занимает первое место среди продуктовых ритейлеров по товарообороту на квадратный метр, обладая ассортиментом свыше 18 тыс. SKU от 900 производителей и поставщиков из 70 стран мира. Официальным аудитором компании является Ernst&Young, входящая в «большую четверку» ведущих аудиторских организаций мира.

«Азбука Вкуса» стала первой российской продуктовой розничной сетью, внедрившей систему менеджмента качества, основанную на принципах стандарта ISO 9001:2000. В 2012 году компания во второй раз успешно подтвердила соответствие требованиям системы менеджмента качества международного стандарта ISO 9001:2008. Аудит проводил фонд Det Norske Veritas, один из наиболее авторитетных международных сертификационных органов.

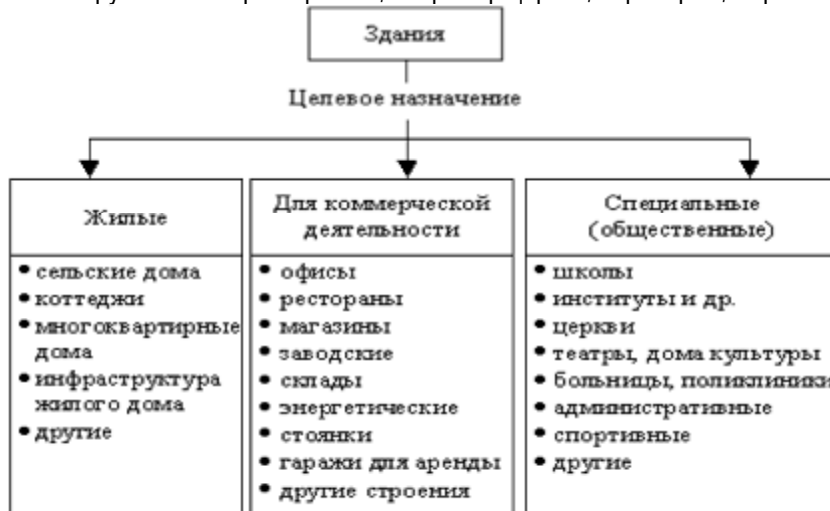
7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов (Источник информации: <http://www.ocenka.net/www.ocenka.net/institute/editions/files/b6c2.pdf>)

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



Источник: http://abc.vvsu.ru/books/econom_nedvizh_up/page0002.asp

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объекты аренды представляют собой встроенные помещения нежилого назначения (торговые, ПСН).

На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения на торгово-сервисную недвижимость в ЦАО Москвы по объектам, аналогичным рассматриваемым (двухэтажные, с наличием подземного уровня). Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 250 000 руб./кв.м. до 400 000 руб./кв.м. в зависимости от типа и состояния объекта.

Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг и условия сделки, местоположение, видовые характеристики, расположение относительно 1-й линии, корректировку на площадь, качество отделки, этаж расположения объекта (доля подземного/надземного этажа) и т.п.

Аналоги, наиболее соответствующие оцениваемым площадям, будут использованы в дальнейших расчетах.

Циан — Яндекс.недвижимость | Купить помещение сво... | Продам торговую площ...

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/17711946/>

Сервисы: Рекомендуемые услуги | Интернет-магазины

вчера, 18:34 | 0 просмотров, 0 закладки

Торговая площадь, 1 192 м²


Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Коробейников 1. На карте

▲ Парк Культуры, 8 мин. пешком

Ипотека от 3 814 161 ₽/мес
Оставить заявку

427 641 000 ₽

ИППО
Penny Lane Realty Best
Агентство недвижимости
111 объявлений
+7 926 110-83-77
Помогите, скажите, что такое это объявление на Циан?



7 фото

Площадь: 1 192 м² | Этаж: 1 из 6 | Помещение: Свободно

Предлагается на продажу помещение с арендатором супермаркет Магнолия на Коробейниковом переулке д. 1, (100 м от Остоженки) м. Парк Культуры (5 минут пешком). Жилой комплекс Кристал Хаус. Площадь помещения 1192 кв.м., 1 этаж и подвал (деление 50/50). Отдельный вход с Хилкова переулка и Коробейников, высокие потолки, открытая планировка, свой автомобильный лифт на подземный паркинг, атриумный холл, 180 кВт. Вытяжка. Место под рекламу. Респектабельное окружение. Выезды на Остоженку и Пречистенскую набережную. Наземная парковка и подземная парковка (с почасовой оплатой). В стоимость помещения входит 73 машино-места в подземном паркинге. Арендатор: супермаркет Магнолия, арендная плата 1 600 000 рублей в месяц с НДС, долгосрочный договор аренды. Цена 7 500 000 долларов. Номер лота на нашем сайте: 20794.

Узнайте больше

10:17 16.03.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/17711946/>

Циан — Яндекс.недвижимость | Купить помещение сво... | Продам торговую площ... | Купить бизнес Москва... | Продам торговую площ...

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/17702370/>

Сервисы: Рекомендуемые услуги | Интернет-магазины

14 мар, 17:07 | 0 просмотров, 0 закладки

Торговая площадь, 1 600 м²


Москва, ЦАО, р-н Пресненский 2-я Брестская ул., 37С1. На карте

▲ Белорусская, 4 мин. пешком

Ипотека от 5 351 444 ₽/мес
Оставить заявку

600 000 000 ₽

ИППО
PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
Агентство недвижимости
1049 объявлений
+7 926 537-14-23
Помогите, скажите, что такое это объявление на Циан?



4 фото

Площадь: 1 600 м² | Этаж: 1 из 9 | Помещение: Свободно

Предлагается к продаже ПСН. Общая площадь: 1600,7м². 1 этаж: 944,4м²-подвал 656,3м², встроено-пристроено помещение к 9-я этажному дому кирпичному жилому дому, 7 входов (3 с фасада, 2 со двора, 1 с боковой стороны), высота потолков 3,30-5,00м. Приточно-вытяжная вентиляция, система центрального кондиционирования. Охранная и пожарная сигнализация, система пожаротушения. Оптика-Волновые линии связи. Большие витрины вдоль фасада. Открытая планировка. Выполнен качественный ремонт под арендатора. Наземная парковка, документы готовы к продаже. Номер лота на нашем сайте: 24728.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

10:24 16.03.2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/17702370/>

Свободное назначение (В+), от 123 до 1 227 м²
 Москва, ЦАО р-н Тверской, Краснопресненская ул., 7
 Новослободская, 9 мин. пешком

от 32 519 316
до 324 400 000 ₽

ИД: 6775456
 +7 495 776-75-79
 +7 919 104-06-60

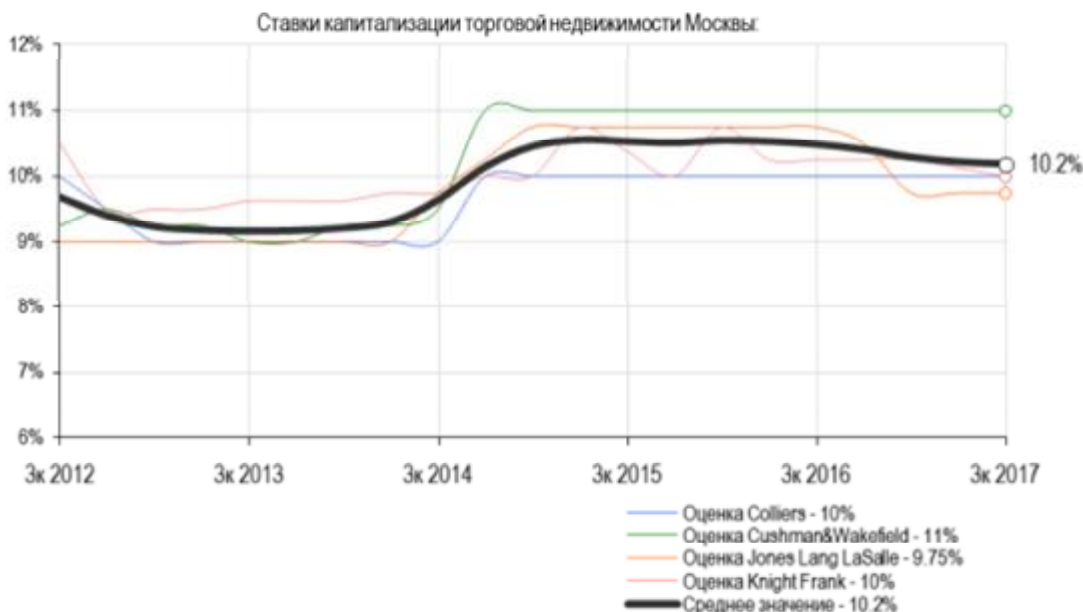
Площадь: от 123 до 1 227 м²
 Этажи: 1 из 11
 Назначение: Свободно
 Класс: В+

Лот 13765
 Помещение класса В+ ЦАО, муниципальный район "Тверской", Краснопресненская ул. д. 7, Станция метро "Новослободская" не более 3-6 мин. пешком. Отделочные работы: стены с фасада с 1-й линии домов по ул. Краснопресненская в помещении на 1-м этаже и в подвале, который также можно использовать под любые цели от торгового назначения, до свободного. Текущая планировка залов и кабинетов с внутренней отделкой, но перспективная (проектная) открытая (свободная) планировка. Высота потолков на 1 этаже 3,25м, в подвале 2,4 м. Все центральные порозные коммуникации, перекрытия, в. стены-кирпич. Электричество 160 кВт на площади 1227, 9 кв.м или 18 Вт/м² возможно увеличение кВт или распределение электричества между помещениями по запросу. Дом НЕ является пансионатом! Собственная большая парковка для автомобилей перед фасадом со шлагбаумом на 25 м/м на 1-й линии + с торца дома с Косого переулка до 20 м/м + во дворе дома и на прилегающей территории свободная м/п, а также есть платная парковка вдоль проезжей части Краснопресненской ул.-напротив фасада дома и проездной.
 Отдельный вход. Смешанная планировка с отделкой после ремонта. Панорамно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Супермаркет. Наземная парковка. Круглосуточный доступ. Провайдер: коммерческие. Свободные площади: Вся площадь - 1 227,9 м². С возможностью деления на блоки от 123 м². Цена за все помещение 329 400 000 руб. Смена сделки ДКПН (договор купли-продажи недвижимости).
 Все документы готовы к сделке-отдельный кадастровый паспорт и свидетельство на каждое помещение.

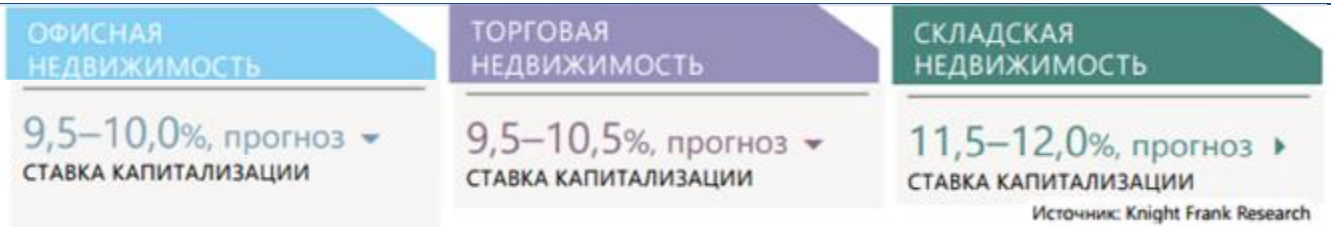
<https://www.cian.ru/sale/commercial/176552543/>

Ставки капитализации

Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10.2%, показывая за год снижение на -0.3% (процентных пункта).



Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf



Основные показатели инвестиционной активности по сегментам

	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Складская недвижимость
Объем инвестиционных сделок	\$800,3 млн	\$729,7 млн	\$32,1 млн
Средний размер сделки	\$66,7 млн	\$145,9 млн	\$16 млн
Ставка капитализации	9,75-10%	10-10,25%	11-11,5%

<https://zдание.info/2393/2467/news/10923>

Ликвидность имущества

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

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

Источник информации: [Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога»](#)

Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011

Объект оценки является ликвидным в своей категории – торговые помещения, так как:

- ü имеют выгодное местоположение (в районе плотной жилой застройки, недалеко от станции метрополитена);
- ü объект представляют собой встроенные сетевые торговые помещения оптимальной площадью до 2000 кв.м;
- ü в помещениях выполнен улучшенный ремонт по стандартам торговых помещений, что положительно отражается на стоимости недвижимости;

На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данный объект имеет показатель ликвидности «выше средней», срок реализации объектов оценки 2-4 месяца.

Вывод:

- По итогам 2017 года аналитики компании Knight Frank прогнозируют преодоление показателей 2016 года и увеличение общего объема инвестиционных сделок до уровня \$5 млрд. при условии сохранения тенденции стабилизации экономической ситуации в России в целом, а также при условии сохранения интереса к российской коммерческой недвижимости со стороны иностранных инвесторов.
- Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-сентябре 2017г. составил 1110,6 млрд. руб. (120,3% к уровню января- сентября 2016 г.) Для сравнения: в январе- сентябре 2016 г. показатель составил 103% к уровню 2015г. Рост инвестиций по итогам 2017 г., по прогнозу Департамента экономической политики, составит 8,5% (в целом по России показатель составляет 4,1% по оценке Минэкономразвития).
- В России традиционно наиболее привлекательными с точки зрения инвестиций в недвижимость являются офисный и торговый сегменты: в разные годы их совокупная доля достигала 80-90% в общем объеме инвестиционных сделок.
- Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы находится в диапазоне от 9,75 до 11,0% (по данным различных аналитических источников).
- Для района расположения оцениваемых площадей наиболее востребованными являются высококачественные коммерческие площади. Средний ценовой диапазон 250,0-400,0 тыс.руб./кв.м. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг и условия сделки, местоположение, видовые характеристики, расположение относительно 1-й линии, корректировку на площадь, качество отделки, этаж расположения объекта (доля подземного/надземного этажа) и т.п.

Анализ рынка составлен на основании следующих источников информации:

- Ø <http://www.colliers.ru>
- Ø <http://www.rway-online.ru>
- Ø GVA Sawyer;
- Ø KnightFrank;
- Ø <http://rrg.ru/analytic/review/sale-february-2018>
- Ø <http://naibecar.com/research/>
- Ø Группа компаний КОНТИ
- Ø Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:



- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
- a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - составление отчета об оценке.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

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

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

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

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

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

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования объектов оценки состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемых объектов аренды. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемых объектов и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемых объектов недвижимости, обеспечивающие собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объектов оценки.

Объект оценки представляет собой встроенные помещения (которые не могут быть рассмотрены отдельно от основного здания), поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка торговой недвижимости Москвы позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемых помещений и отдельно стоящего здания, в котором они располагаются, является использование их с учетом их текущего использования - торговое.

Необходимо отметить следующие факторы:

- окружение местоположения объекта оценки – плотная жилая и коммерческая (в т.ч. историческая) застройка;
- ситуацию на рынке торговой недвижимости Москвы - наличие устойчивого спроса на торговые здания и помещения.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный в п. 6.5 анализ местоположения Объекта недвижимости и анализ рынка коммерческой недвижимости позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемого помещения является торговое.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые помещения зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии со Свидетельствами о государственной регистрации права назначение рассматриваемых помещений – нежилое, что позволяет использовать помещения под торговлю.

Согласно генерального плана г. Москвы, территория, на которой расположен объект оценки, относится к многофункциональной общественной зоне. Фрагмент Генерального плана г. Москва с указанием месторасположения объекта оценки представлен ниже.



Фрагмент Генерального плана г. Москвы (район расположения объекта оценки) http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые помещения используются под сетевой супермаркет. В помещениях выполнен качественный ремонт. Состояние отделки оценивается как отличное, не требуется проведение ремонтных работ.

Экономическая целесообразность.

Объект находится в престижном районе ЦАО Москве с отличной транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями. Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод: современная ситуация на рынке недвижимости показывает, что вариант строительства коммерческих зданий является наиболее предпочтительным. Анализ местоположения объекта также свидетельствует о предпочтительности варианта строительства коммерческого либо жилого здания со встроенными помещениями коммерческого назначения. С точки зрения рынка это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства многофункциональных комплексов.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объекта под нежилые помещения, с точки зрения тенденций развития рынка коммерческой недвижимости и особенностей местоположения является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие **основные выводы** относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: **по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).**

Вывод: наиболее эффективное использование объекта оценки, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование по текущему назначению – торговое (супермаркет).

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки

каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

К оценке встроенно-пристроенных помещений затратный подход практически не применяется, т.к. выделение стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, из всей стоимости земли, выделенной для эксплуатации здания, может привести к существенным погрешностям. Рынок продажи свободных земельных участков в г. Москва, а также в районе расположения объектов оценки в частности, отсутствует; также существует неопределенность на рынке недвижимости, размера прибыли предпринимателя и величине внешнего износа. Учитывая вышеизложенное, Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход.

8.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.3.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доход, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.4.1.1. Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход. Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

где V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 a_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Административные здания и помещения сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

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

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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




8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в марте 2018 года (либо актуальных на дату оценки), описание которых представлено в *табл. 8.1.*

Основными принципами отбора аналогов Объекта являются:

- встроенные торговые помещения сопоставимой площади;
- тип зданий, в которых расположены помещения;
- техническое состояние, наличие инженерных сетей и систем связи в здании;
- наличие прилегающей территории под благоустройство и парковку;
- расположение объектов в пределах Садового кольца (СК), в районе станций м. Смоленская либо районах с аналогичной инвестиционной привлекательностью;
- удаленность от ближайших станций метрополитена – до 10 мин. пешей доступности;
- все предложения актуальны на дату проведения оценки.

Описание объектов-аналогов

№п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	<p>Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Коробейников, 1 Парк Культуры, 8 мин. пешком</p> 	427 641 000	1 192,00	<p>Продается встроенное нежилое помещение. Площадь помещения 1192 кв.м., 1 этаж и подвал (деление 50/50). Отдельные вход с Хилкова переулка и Коробейникова, витрины, высокие потолки, открытая планировка, свой автономный лифт на подземный паркинг, атриумный холл. 180 кВт. С отделкой. Вытяжка. Место под рекламу. Респектабельное окружение. Выезды на Остоженку и Пречистенскую набережную. Наземная парковка и подземная парковка (с почасовой оплатой). Дата предложения: актуально на март 2018г. Источник: https://www.cian.ru/sale/commercial/163087701/ ID:6775456 +7 495 776-75-79 , +7 919 104-06-60</p>
2	<p>Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 37С1 Белорусская, 4 мин. пешком</p> 	600 000 000	1 600,70	<p>Продается встроенное нежилое помещение. Общая площадь 1600,7м2. 1 этаж- 944,4м2+подвал 656,3м2, встроено- пристроено помещение к 9-и этажному дому кирпичному жилому дому. 7 входов (3 с фасада, 2 со двора, 1 с боковой стороны). высота потолков 3,30-5,00м. Приточно -вытяжная вентиляция, система центрального кондиционирования. Охранная и пожарная сигнализация, система пожаротушения. Оптико-Волоконные линии связи. Большие витрины вдоль фасада. Открытая планировка. Выполнен качественный ремонт под арендатора. Наземная парковка. Дата предложения: актуально на март 2018г Источник https://www.cian.ru/sale/commercial/177023707/ ID 672792 +7 926 110-83-79</p>
3	<p>Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 7 Новослободская, 6 мин. пешком</p> 	324 400 000	1 227,00	<p>Продается встроенное нежилое помещение. . Отдельные входные группы с фасада с 1-й линии домов по ул. Краснопролетарская в помещения на 1-м этаже и в подвале (460,9 кв.м), который также можно использовать под любые цели от торгового назначения, до свободного. Текущая планировка зальная и кабинетная с внутренней отделкой, но перспективная (проектная) открытая (свободная) планировка. С отделкой. Высота потолков на 1 этаже 3,25м, в подвале 2,4 м. Все центральные городские коммуникации, перекрытияж/б, стены-кирпич. Электричество 160 кВт на площадь 1227, 8 кв.м или 18 Ватт/м2 возможно увеличение кВт или распределение электричества между помещениями по запросу. Собственная большая парковка для автомобилей перед фасадом со шлагбаумом также есть платная парковка вдоль проезжей части Краснопролетарской ул. Дата предложения: на март 2018г Источник https://www.cian.ru/sale/commercial/176552543/ ID 6775456 +7 495 776-75-79+7 919 104-06-60</p>

8.4.1.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Таблица 8.2

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	427 641 000	600 000 000	324 400 000
Общая площадь	кв.м	1885,3	1 192,00	1 600,70	1 227,00
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м		358 759	374 836	264 385
1. Качество прав					
1.1. Обременение		аренда	Нет сведений	Нет сведений	Нет сведений
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		358 759	374 836	264 385
1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта		собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		358 759	374 836	264 385
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		358 759	374 836	264 385
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		358 759	374 836	264 385
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		28 марта 2018 г.	Актуально на март 2018г.	Актуально на март 2018г.	Актуально на март 2018г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		358 759	374 836	264 385
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-14,23%	-14,23%	-14,23%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		307 708	321 497	226 763
5. Местоположение					
5.1. Престижность района		Высокая. ЦАО Москвы	Высокая. ЦАО Москвы	Высокая. ЦАО Москвы	Высокая. ЦАО Москвы
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.3. <i>Доступность объекта (транспортная, пешеходная)</i>		Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.2. <i>Тип объекта</i>	кв.м.	Нежилое помещение с отдельным входом	Нежилое помещение с отдельным входом	Нежилое помещение с отдельным входом	Нежилое помещение с отдельным входом
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. <i>Общая площадь здания</i>	кв.м.	1885,3	1 192,00	1 600,70	1 227,00
Корректировка, %			-5%	-1%	-5%
6.3. <i>Техническое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.4. <i>Класс отделки помещений</i>		улучшенная, не требует ремонта	улучшенная, не требует ремонта	улучшенная, не требует ремонта	улучшенная, не требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.6. <i>Этаж расположения помещений</i>		1-й этаж, антресоль и цоколь	1-й этаж и подвал	1-й этаж и подвал	1-й этаж и подвал
Корректировка, %			2%	-1%	-2%
6.6 <i>Состояние инженерного оборудования</i>		не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Дополнительные характеристики					
7.1. <i>Телекоммуникации</i>		городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.2. <i>Обеспеченность коммунальными услугами и дополнительным оборудованием</i>		Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-3%	-2%	-7%
Скорректированная цена	руб./кв.м		297 537	314 075	210 226
Общая валовая коррекция, %			7%	2%	7%
Коэффициенты весомости			0,2813	0,4375	0,2812

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Коэффициент вариации		19,16%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м		281 106		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС (18%,) без учета обременения	руб.		529 969 142		
Величина обременения*			0		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС (18%) и обременения			529 969 142		

*Примечание: величина обременения рассчитывается Оценщиком в п.8.4.3.4

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

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

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

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

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

Обоснование вносимых корректировок

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и объектами оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0% как в процентном выражении, так и в абсолютном.

УСЛОВИЯ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ

Условия продажи объектов-аналогов и объектов оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0% как в процентном выражении, так и в абсолютном.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Дата предложения, изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

Изменение цены (стоимости) объекта недвижимости может определяться по формуле:

$$\Delta V_c = \frac{V_1^a - V_2^a}{V_2^a} \times 100\%,$$

где ΔV_c – относительная корректировка на время продажи, %;
 V_1^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, ден.ед/кв.м;
 V_2^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден.ед/кв.м.

В данном случае предложения всех объектов выставлены в продажу в марте 2018г. (либо актуальны на дату оценки), поэтому поправка принимается равной 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

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

Для определения величины корректировки на торг были проанализированы различные аналитические источники и публикации:

1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2016г. под ред. к.т.н. Лейфер Л.А.: разница между ценой предложения и ценой продажи на рынке коммерческой недвижимости сегмент «офисно-торговые объекты» колеблется в пределах от 9,8 до 10,7%.

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения 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. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
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. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.(табл. 90, стр. 299)

2. «Справочник расчетных данных для оценки недвижимости» СРД №20, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: 10-14%



СРД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	12-14 (13)

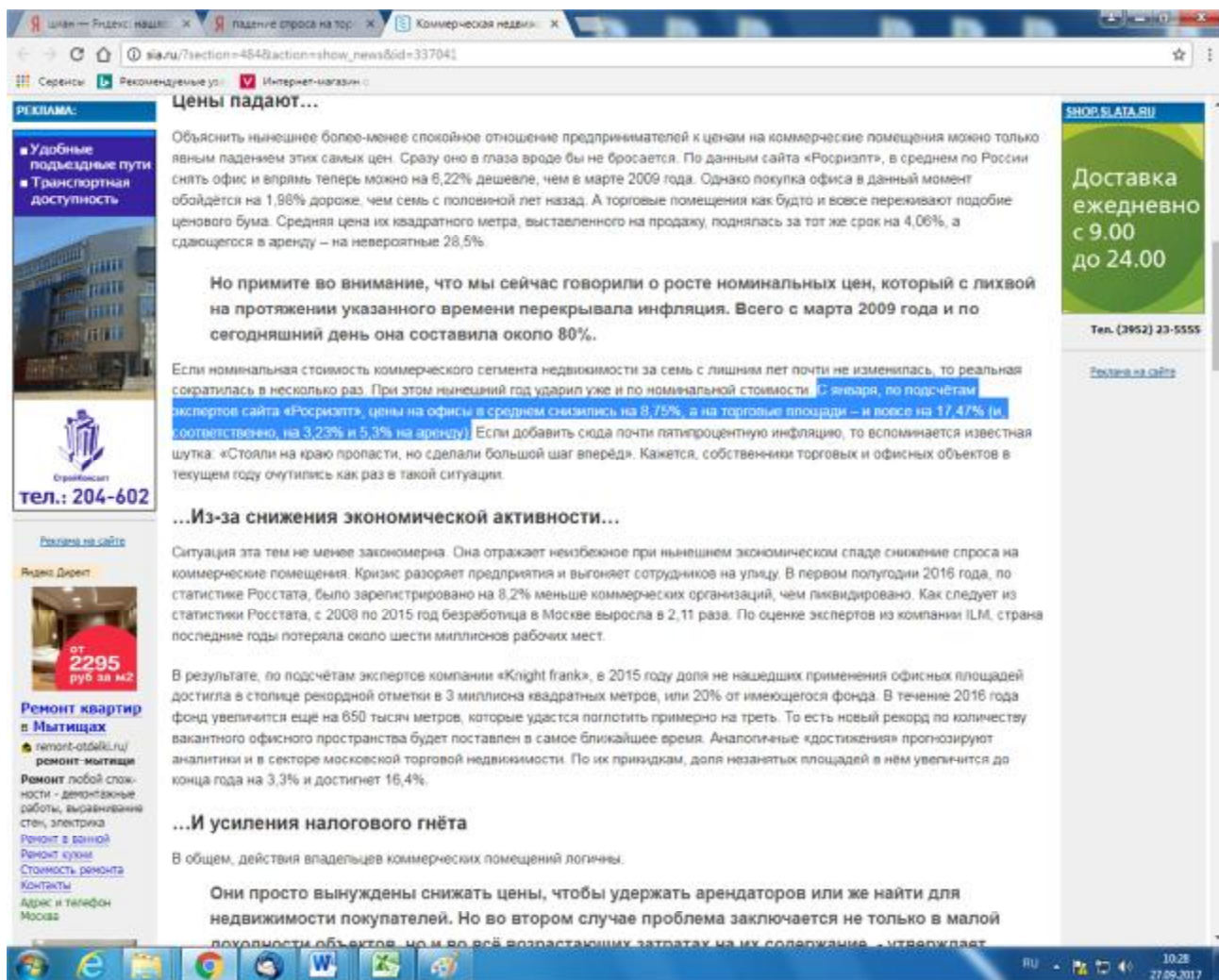
Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

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

Источник: СРД №20, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.

3. Аналитическое обозрение Агентства СИА: рынок, финансы, недвижимость – до 18%



Источник: http://sia.ru/?section=484&action=show_news&id=337041

Оцениваемая недвижимость относится к категории: г.Москва, назначение – торговая (свободного назначения) недвижимость и является крупномасштабным объектом. Соответственно, сделки с такими объектами осуществляются при помощи заемных средств.

В рамках настоящего отчета была принята средневзвешенная корректировка на торг в размере: $(10,7\% + 14\% + 18\%) / 3 = \text{по } (-14,23\%)$ каждому. Выбор наибольшего крайнего значения из представленного диапазона обусловлен структурой площадей: расположение 45% площадей в подземном уровне (цоколь №0).

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Понятие местоположения, особенно для коммерческой недвижимости весьма обширно и включает в себя:

- Ø престижность окружения;
- Ø удаленность от центра деловой активности и жизнеобеспечения (*situs*);
- Ø транспортная и пешеходная доступность объекта в том числе близость его к основным транспортным магистралям;
- Ø качество ближайшего окружения.

Престижность окружения определяют такие факторы, как:

- престижность района и конкретной улицы (известность, историческая и архитектурная привлекательность);

- архитектурная однородность окружения;
- состояние и репутация ближайших объектов;
- благоустройство территории (озеленение, состояние тротуаров, освещение и т. д.);
- инфраструктура района (наличие аптек, магазинов, в том числе супермаркетов, гипермаркетов, а также торговых центров; наличие и удобство предприятий сферы услуг, в том числе кафе и ресторанов, салонов красоты, спортивных и фитнес-центров, культурно-развлекательных центров и т. д.);
- близость к паркам, садам, скверам и т. д.;
- зона градостроительной ценности;
- доступность деловых услуг (ксерокопирование, поставка офисных материалов, продаж и обслуживание оргтехники, профессиональные консультации и т. п.);
- социальное окружение (жители микрорайона, соседние организации, их сотрудники, потенциальные клиенты и т.п.).

Престижность района

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги №1 - №3 расположены в сопоставимых по престижности муниципальных районах ЦАО Москвы, в районах по внешней оси Садового кольца. Корректировка не требуется

Расположение относительно основных транспортных магистралей

Возможность визуализации объекта с улицы - для нежилых торгово-сервисных помещений (свободное назначение) - играет важную роль. Оцениваемый объект расположен на 1-й линии домов с хорошей визуализацией, с высоким пешеходным и транспортным потоком, как и все Аналоги. Корректировка на различие в параметре не требуется.

Доступность объекта

Справочник «РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА №7 (2011 г.), табл. 1.4.3., стр. 17», предлагает следующий диапазон корректировок в зависимости удаленности от станций метрополитена для коммерческого сегмента рынка недвижимости:

Параметры	Надбавка, %	Скидка, %
Расстояние до метро:		
- менее 10 мин пешком	1-3	-
- более 15 мин пешком	-	2-3
- 6-10 остановок на транспорте	-	5-7
- более 10 остановок на транспорте	-	7-8

Справочник «РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА №7, табл. 1.4.3., стр. 17»

Объект оценки и объекты-аналоги №1-№3 имеют хорошую пешеходную доступность от ст. метрополитена, не более 5-10 минут, к зданиям подходит разветвленная сеть общественного транспорта, корректировки не требуются.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Техническое состояние.

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объектов оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — ВСН 53—86 (р). Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо», она составляет 15%-40%.

Объект оценки имеет хорошее техническое состояние здания, Аналоги №1-№3 – также хорошее, корректировка не требуется.

Общая площадь

Площадь объекта

Объекты коммерческой недвижимости с меньшей площадью обладают большей инвестиционной привлекательностью, в первую очередь из-за того, что крупномасштабные объекты требуют значительных финансовых вложений. В данном случае, в связи с увеличением периода экспозиции после кризиса и боязни Продавца в снижении ликвидности имущества, предполагается, что наиболее вероятный сценарий продажи зданий в составе оцениваемого комплекса будет состоять в реализации площадей наиболее «ходового»

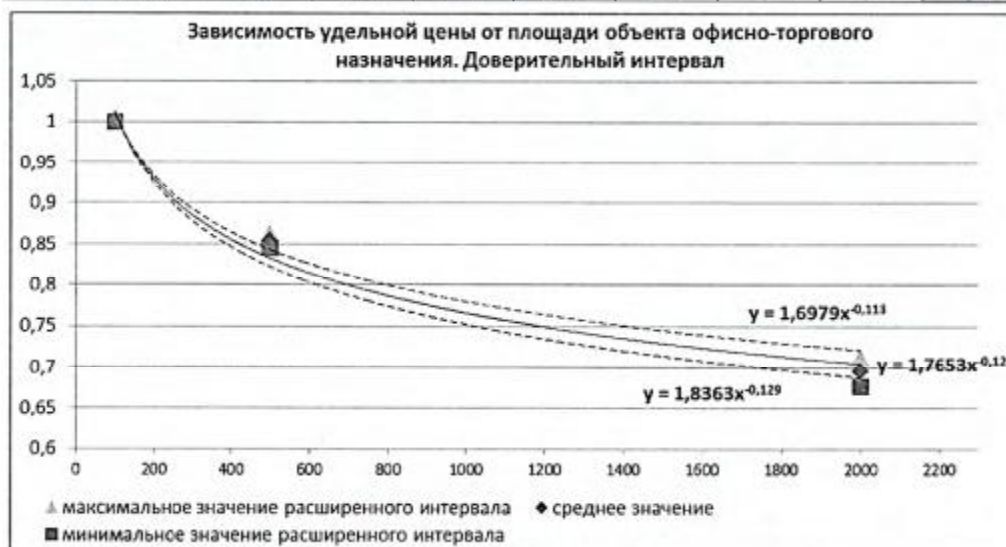
сегмента рынка. На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов отличается от площади объектов оценки.

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади объекта недвижимости:

Матрицы коэффициентов

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



³ на графиках (рис. 78,79) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Часть II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. (табл. 38, стр. 133-134)

Расчет представлен в следующих таблицах.

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	1 885,30	1 192,00	1 600,70	1 227,00
Коэффициент	0,71	0,75	0,72	0,75
Корректировка на общую площадь, %		-5%	-1%	-5%

Качество отделки

Объект оценки, как и аналоги №1 - №3, выполнен с улучшенной отделкой и не требует проведения ремонтных работ, корректировка 0%.

Этаж расположения объекта

Как правило, объекты расположенные на подземных этажах (цоколе, подвале) стоят дешевле. Для расчета корректировки применяется коэффициент, учитывающий расположение объектов. Коэффициент принят равным 0,3 (разница между надземным и подземным этажом составляет 30%), исходя из экспертных оценок характеристик недвижимости

Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя представлен ниже.

$$K = D_{\text{надземногоэтажа}} \times C_{\text{надземногоэтажа}} + D_{\text{подвала}} \times C_{\text{подвала}}, \text{ где:}$$

K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании;

$D_{\text{надземного этажа}}$ – доля надземного этажа от общей площади помещения;

$C_{\text{надземного этажа}}$ – удельная стоимость 1 кв.м надземного этажа (так как стоимость 1 кв.м. помещений, расположенных на надземном этаже, выше стоимости 1 кв.м. подвала, то $C_{\text{надземного этажа}} = 1$);

$D_{\text{подвала}}$ – доля подвала от общей площади помещения;

$C_{\text{подвала}}$ – удельная стоимость 1 кв.м. подвала по отношению к стоимости надземного этажа ($1 - 0,30 = 0,70$).

5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. (табл. 48, стр. 162)

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} \right) - 1 * 100\% , \text{ где:}$$

$K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта оценки;

$K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога.

В данном случае оцениваемые помещения располагаются в 3-х уровнях: этаж 1, цоколь №0 и антресоль №1. Из-за малой площади (1,25% в общей площади оцениваемых помещений), антресоль для расчета включена в состав помещений 1-го этажа. Требуется введение корректировок для Аналогов №1-№3 на различие в параметре.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	1 885,3	1 192,0	1 600,7	1 227,0
Площадь наземных помещений, кв. м	1032,0	596,0	944,4	766,1
Площадь подземных помещений, кв. м	853,3	596,0	656,3	460,9
Доля надземного этажа	0,55	0,50	0,59	0,62
Доля подземного этажа	0,45	0,50	0,41	0,38
Корректировка на подземный уровень, %	0,865	0,850	0,877	0,886
Корректировка, %		2	-1	-2

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Телекоммуникации. У всех объектов имеется телефонная линия МГТС. Корректировка равна 0%.

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций. Обеспеченность инженерными коммуникациями и линиями связи, коммунальными и дополнительными услугами для всех объектов оценивается как сопоставимая – в рамках современных стандартов жизнеобеспечения и управления зданиями.

Наличие парковки – возможность свободной парковки автотранспорта рядом с объектом повышает его стоимость. В данном случае объект оценки имеет стихийную парковку, как и объекты-аналоги. Корректировка равна 0%.

Вентиляция и кондиционирование. Объект оценки оснащен системой приточно-вытяжной вентиляцией и системой кондиционирования, как и все аналоги, без корректировок.

Состояние системы безопасности Помещения оборудованы системами пожарной и охранной сигнализации. Корректировка 0%.

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

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

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

8.4.1.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость представленного к оценке объекта – нежилые помещения, общей площадью 1885,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д.11, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 28 марта 2018 года с учетом обременения округленно составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода с учетом обременения, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Нежилые помещения, общей площадью 1885,3 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д. 11	529 969 142	449 126 392

8.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

8.4.2.1. Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{R_o},$$

где: NOI - чистый операционный доход;
 R_o - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

8.4.2.1. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации доходов является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в первом году, следующем за датой оценки

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

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

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

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

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

Потенциальный валовой доход (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользящий доход, PH – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (vacancy and losses $V&L$) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (PA) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (effective gross income - EGI) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы ($V&L$) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA$$

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы (Operating Expense - OE) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телефонов; автосервис для пользователей и др.)

Структура и значения операционных расходов			
Операционные расходы	Класс «А», руб./кв.м/год	Класс «В», руб./кв.м/год	Структура затрат, %
Расходы по уборке	330–360	265–295	12%
Ремонт и обслуживание	450–480	400–430	17%
Расходы на охрану	290–320	245–275	11%
Административные расходы	260–290	165–195	7%
Вознаграждение УК	345–375	230–260	10%
Налоги	1000–1300	550–580	24% ✓
Страхование	130–160	55–85	2% ✓
Коммунальные расходы	400–430	400–430	17%
Итого	3300–3700	2300–2600	100%

По данным УК BlackStone Keeping Company

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- **основные помещения**, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- **вспомогательные помещения**, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений закрепленных арендными договорами за этими арендаторами — пользователями данного вспомогательного помещения,
- **технические помещения**, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также

- **элементы конструкций** (стены и крыша — для размещения рекламы, коллективной антенны, j
- **свободные части земельного участка** (под автостоянку, торговый киоск, др.).

В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где k — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений — при назначении ставок на единицу арендной площади).



Выбор объектов - аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м. коммерческих площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды в ЦАО. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка. Подробная характеристика аналогов приведена в табл. 8.4.

Таблица 8.4

Таблица предложений по аренде объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб./кв.м./год	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	<p>Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Коробейников, 1 Парк Культуры, 8 мин. пешком</p> 	22 129	1 193,0	<p>Предлагается в аренду торговое помещение под Супермаркет. Общая площадь 1193 кв.м, на 1 этаже 663 кв.м. (включая зону разгрузки 67 кв.м.) подвал 530 кв.м. Хороший ремонт от предыдущего супермаркета. Отдельный вход, витрины, высокие потолки с переменной высотой от 3,20 м до 4,80 м. 2 санузла. Респектабельное окружение. Посетители могут парковаться за 100 руб. в час на подземном паркинге и подниматься на пассажирском лифте, так же есть грузовой лифт. Установлены самые современные инженерные системы. Прямая аренда от собственника. Вывески на фасаде по согласованию с ТСЖ "Коробейников, 1" и по заключаемому с ними договору аренды фасада. Стоимость с НДС, эксплуатация, коммунальные по факту. Актуально на март 2018г.</p> <p>Источник: https://www.cian.ru/rent/commercial/177021811/ Penny Lane Realty Аренда +7 926 110-81-55</p>
2	<p>Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14С3 Улица 1905 года, 3 мин. пешком</p> 	23 600	1 100,0	<p>Предлагается в аренду помещения свободного назначения 1100 м2 на Пресненском валу (4 минуты от метро Улица 1905 года). 1 этаж 900 м , цоколь 200м, отдельный вход, большие витрины, потолки 3,5 м, открытая, мощность 100 кВт, парковка перед фасадом. Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор Стоимость с НДС, эксплуатация, коммунальные по факту. Без комиссии. Актуально на март 2018г.</p> <p>Источник: https://www.cian.ru/rent/commercial/176550742/ Malina Property +7 495 374-90-77</p>
3	<p>Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большая Сухаревская пл., 1/2С1 Сухаревская, 5 мин. пешком</p> 	20 500	1 457,0	<p>Первый этаж и подвал 4-х этажного здания (2008 г. постройки), 1 линия Садового кольца, 3 минуты пешком от м. Сухаревская. Общая площадь - 1 457 кв.м., из них: минус первый этаж - 597,8 кв.м., первый этаж - 859,2 кв.м. Зона разгрузки, приточно-вытяжная вентиляция, фанкойлы, круглосуточный доступ, охрана, видеонаблюдение. УСН. К/у - по факт. потреблению. Выделяемая мощность - до 350 кВт. Возможна сдача поэтажно. Актуально на март 2018г.</p> <p>Источник: https://www.cian.ru/rent/commercial/176582238/ CENTR MSK +7 985 277-79-00+7 916 172-97-96</p>

Расчёт величины арендной ставки для оцениваемых нежилых помещений выполнен в табл. 8.5.

Расчет величины арендной платы для нежилых помещений

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Ставка арендной платы (предложения)	руб./месяц		2 200 000,00	2 163 332,00	2 489 042,00
Ставка арендной платы (предложения)	руб./кв. м/год	?	22 129	23 600	20 500
Общая площадь	кв.м	1 885,30	1 193,00	1 100,00	1 457,00
1. Качество прав					
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			22 129	23 600	20 500
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			22 129	23 600	20 500
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			22 129	23 600	20 500
2. Условия финансирования					
2.1. Условия включения НДС и операционных расходов в арендную ставку		С учетом НДС, без учета операционных расходов	С учетом НДС, без учета операционных расходов	С учетом НДС, без учета операционных расходов	УСНО, без учета операционных расходов
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			22 129	23 600	20 500
2.2. Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			22 129	23 600	20 500

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м			22 129	23 600	20 500
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		28 марта 2018 г.	Актуально на март 2018г.	Актуально на март 2018г.	Актуально на март 2018г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м			22 129	23 600	20 500
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		21 686	23 128	20 090
5. Местоположение					
5.1. Направление		До 5 минут пешей доступности от станции метро «Смоленская»	До 5 минут пешей доступности от станции метро «Парк Культуры»	До 5 минут пешей доступности от станции метро «Улица 1905г.»	До 5 минут пешей доступности от станции метро «Сухаревская»
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Транспортная доступность для личного и общественного транспорта		Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь помещения	кв.м	1885,3 (возможна аренда блоками)	1 193,00	1 100,00	1 457,00
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. Этаж расположения помещений		1-й этаж и цоколь	1-й этаж и подвал	1-й этаж и подвал	1-й этаж и подвал
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Техническое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.4. Класс отделки помещений		улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Телекоммуникации		МГТС, коммерческие линии	МГТС, коммерческие линии	МГТС, коммерческие линии	МГТС, коммерческие линии

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.2. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами		Центральные системы жизнеобеспечения			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		21 686	23 128	20 090
Общая валовая коррекция, %			0%	0%	0%
Коэффициенты весомости			0,3333	0,3333	0,3334
Коэффициент вариации		7,02%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда		
Рыночная ставка арендной платы на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб./кв.м		21 885		
Рыночная ставка арендной платы на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./кв.м		18 547		

Обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости сравнительным подходом. Далее приведено обоснование корректировок на параметры, которые не применялись в предыдущих расчетах.

Ограничение срока и условий продления договора аренды

Предполагается, что все помещения будут сдаваться в аренду сроком не менее 1 года, предпочтение – на заключение договоров долгосрочной аренды. Минимальный срок аренды помещений объектов-аналогов – не менее 1 года, корректировка не требуется.

Качество прав пользования и владения объектом аренды.

Поскольку предполагается, что срок аренды помещений составляет не менее 1 года, согласно действующему законодательству, будет производиться государственная регистрация договоров аренды. Все объекты-аналоги также сдаются в соответствии с действующим законодательством, корректировка не требуется.

Условия включения операционных расходов в арендную ставку

Арендная ставка объектов-аналогов №1-№3 не включает в себя операционные расходы, корректировка не требуется.

Условия по изменению ставок арендной платы

Изменение ставок арендной платы не предполагается. Величина корректировки 0%.

Прочие корректировки также не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.

Эффективный валовой доход (effective gross income - EGI) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L), прочих доходов по формуле (MI):

$$EGI = PGI - V \& L + MI.$$

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Так как в данном случае арендовано 100% площадей, коэффициент недоиспользования равен 0%. Риск нерегулярности внесения арендных платежей от компаний-арендаторов невелик, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей K_n может быть принят равным 0%.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов. Подробно структура операционных расходов приведена в предыдущем разделе.

Так как величина арендной ставки изначально не принималась к расчету, Оценщик счел целесообразным принять в расчетах величину оставшихся *операционных расходов* в размере: 13% от ДВД*0,24 (доля налогов, страхования, административных расходов):

Величина операционных расходов в процентах от действительного валового дохода (ДВД)

Наименование объекта	Операционные расходы, % от ДВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	13	25	19
Офисные помещения	13	24	19
Производственно-складские помещения	13	25	19

http://www.noroo.ru/index.php?catid=20:2010-04-18-04-09-15&id=419:rezultaty-oprosa-ekspertnyh-otsenok-znachimyh-velichin-ispolzuemyh-v-otsenochnoj-deyatelnosti&Itemid=26&option=com_content&view=article

Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) «Результаты опроса экспертных оценок значимых величин, используемых в оценочной деятельности»

Расчет чистого операционного дохода объекта оценки представлен в табл. 8.6.

Таблица 8.6

Расчет чистого операционного дохода для объектов оценки

Параметры	Показатели
Общая площадь нежилого здания, кв. м	1 885,30
Годовая ставка арендной платы для офиса (без учета НДС), руб./кв. м	18 547
Коэффициент недоиспользования, %	0,0%
Потенциальный валовой доход, руб.	34 966 659
Потери от недоиспользования, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	34 966 659
Операционные расходы, руб.	1 090 960
Чистый операционный доход от объекта недвижимости, руб.	33 875 699

8.4.3.2. Расчет общего коэффициента капитализации

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

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

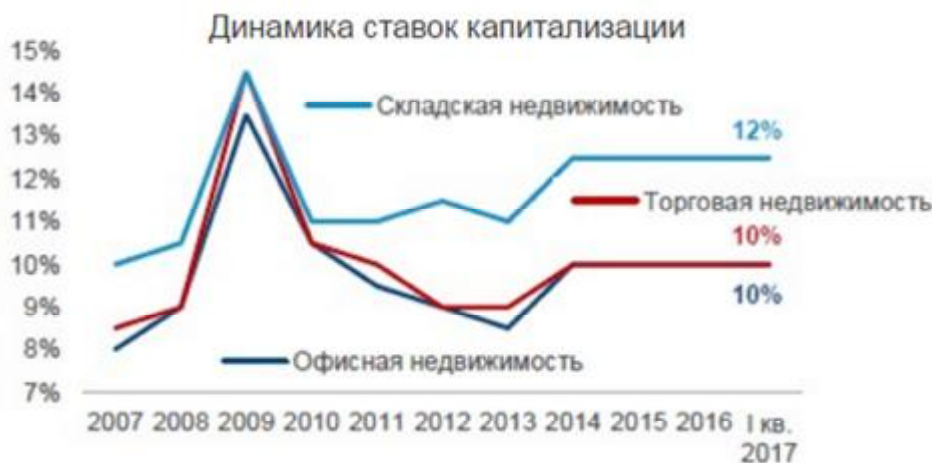
Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

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

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

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

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием рыночных данных в текущей экономической ситуации. (см. раздел 7. Анализ рынка).



Обзор подготовлен специалистами компании Colliers International

Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/10029>

Таким образом, определенное в рамках данного отчета значение коэффициента капитализации для торговых помещений находится в диапазоне среднерыночных данных; в рамках данного отчета для объекта оценки значение коэффициента капитализации принято равным среднему значению для торговых помещений 10%.

8.4.3.3. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{R_o} * 1,18$$

где: NOI - чистый операционный доход;
 R_o - общий коэффициент капитализации.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, площадью 1885,3 кв.м, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 28 марта 2018 года с учетом НДС (18%) и округления составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Чистый операционный доход от объекта недвижимости	33 875 699
Коэффициент капитализации	10,00%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода без учета НДС	338 756 990
Рыночная стоимость на основе доходного подхода с учетом НДС (18%)	399 733 248
Величина обременения с учетом НДС (18%)*	0
Рыночная стоимость нежилого помещения 1885,3 кв.м на основе доходного подхода с учетом НДС (18%) и обременения	399 733 248
Рыночная стоимость нежилого помещения 1885,3 кв.м на основе доходного подхода без учета НДС и с учетом обременения	338 756 990

*Примечание: расчет величины обременения приведен в п.8.4.3.4.

8.4.3.4. Расчет рыночной стоимости обременений объекта оценки на основе доходного подхода

При переходе права собственности наличие у оцениваемых объектов заключенных долгосрочных Договоров аренды, ставки которых ниже среднерыночных показателей, влечет за собой необходимость нового собственника сдавать данные помещения по той ставке, которая указана в данном договоре; соблюдение данных условий ведет к потере дохода, который может быть потенциально получен от сдачи помещений в аренду по рыночным ставкам.

Расчет стоимости обременений производился по следующей формуле:

$$CO = \sum_{i=1}^k \Pi_i \times PV_i, \text{ где:}$$

CO – стоимость обременений, связанных с заключенным договором аренды;

Π_i – потери потенциальных доходов от сдачи помещений в аренду по действующему договору аренды в i -ый период времени, рассчитываются как разница между рыночной арендной ставкой и контрактной ставки по договору аренды;

PV_i – фактор текущей стоимости;

i – рассчитываемый период времени (год);

k – срок до окончания договора аренды.

$$\Pi_i = (AP_{\text{рын.}i} - AP_{\text{дог.}i}) \times S_i; \text{ где:}$$

$AP_{\text{рын.}i}$ – рыночная арендная ставка (рассчитанная);

$AP_{\text{дог.}i}$ – арендная ставка по договору аренды;

S_i – площадь помещений, сдаваемых в аренду.

Фактор текущей стоимости рассчитывается по следующей формуле.

$$PV = \frac{1}{(1 + Y_L)^{i-0,5}}, \text{ где:}$$

Y_L – ставка дисконтирования;

i – рассчитываемый период времени.

Объект оценки имеет обременение в виде договора аренды: арендатор «Азбука вкуса». Условия договора аренды представлены в следующей таблице, данные пересчитаны Оценщиком для приведения к единому показателю в дальнейших расчетах:

Таблица 8.7

Период аренды	Приведенная величина арендной платы без учета НДС и операционных платежей в руб.кв.м/год*
с 10.11.2017 года по 09.11.2018 г – 1 867 291 целых 15/100 долл. США в год, не включая НДС;	54 475

*прогнозный курс долл. США=55 руб.

Величина обременения рассчитывалась как величина недополученной выгоды от сдачи оцениваемых помещений в аренду (из расчета 10/12 годичного периода при стабильном курсе доллара США), табл. 8.8:

Таблица 8.8

Параметр	Период 28.03.17-09.11.18
Ставка аренды без учета НДС и коммунальных платежей за период (по рынку), руб./кв. м./год	15 456
Ставка аренды без учета НДС и коммунальных платежей за период (по договору аренды), руб./кв. м./год	44 073
Упущенная выгода, руб./кв.м/год	-23 848
Ставка дисконтирования, %	10,00%
Период дисконтирования	0,5
Дисконтный множитель	0,95
Текущая стоимость денежного потока, руб.	-22 656*
Площадь объекта оценки, кв.м	1885,3
Величина обременения, без учета НДС, руб.	-42 713 357*
Величина обременения, с учетом НДС (18%), руб.	-50 401 761*

*отрицательный результат показывает превышение контрактной арендной ставкой над среднерыночной; обременение равно 0 руб.

Таким образом, можно установить, что на дату оценки обременение объекта недвижимости (величина недополученной выгоды от сдачи оцениваемых помещений в аренду) отсутствует.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

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

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта(ов) на основе доходного подхода.

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

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

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

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Схема анализа иерархий



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

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

Шкала отношений важности критериев оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Матрица парных сравнений

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

...
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_i	...	1

2. Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весности по формуле:

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

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

k_j – коэффициент весности C_j элемента иерархии;

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

3. Полученные коэффициенты весности нормируются:

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

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

Оценка компонент вектора коэффициента весности производится по схеме:

	C_1	C_2	...	C_n	Коэффициент весности	Нормированный коэффициент весности
C_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$K_1 = ((1 * (W_1/W_2) * ... * (W_1/W_n)))^{1/N}$	$K_{1n} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
C_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$K_n = ((W_n/W_1) * (W_n/W_2) * ... * 1)^{1/N}$	$K_{nn} = K_n / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0

Отношение согласования OC

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

Оценка компонент вектора коэффициентов весности для критериев

	А	Б	В	Г	Коэффициент весности	Нормированный коэффициент весности
А	1	W_A/W_B	W_A/W_B	W_A/W_G	$K_A = ((1 * (W_A/W_B) * (W_A/W_B) * (W_A/W_G)))^{1/4}$	$K_{АН}$
Б	W_B/W_A	1	W_B/W_B	W_B/W_G	$K_B = ((W_B/W_A) * (1) * (W_B/W_B) * (W_B/W_G))^{1/4}$	$K_{БН}$
В	W_B/W_A	W_B/W_B	1	W_B/W_G	$K_B = ((W_B/W_A) * (W_B/W_B) * (1) * (W_B/W_G))^{1/4}$	$K_{ВН}$
Г	W_G/W_A	W_G/W_B	W_G/W_B	1	$K_G = ((W_G/W_A) * (W_G/W_B) * (W_G/W_B) * (1))^{1/4}$	$K_{ГН}$
Сумма						1.0

Отношение согласования $OC = OC_1$

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весности	Нормированный коэффициент весности
	А	Б	В	Г		
А	1	2	3	4	2,2134	0,4807
Б	1/2	1	1	3	1,1067	0,2403
В	1/3	1	1	1/3	0,5774	0,1254
Г	1/4	1/3	3	1	0,7071	0,1536
Сумма					5,058	1,00
Lmax==4.03			ИС= 0,01		OC =1.03%	

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

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
З	1	$W_{ЗА}/W_{СА}$	$W_{ЗА}/W_{ДА}$	$K_{ЗА} = ((1) * (W_{ЗА}/W_{СА}) * (W_{ЗА}/W_{ДА}))^{1/3}$	$K_{ЗАН}$
С	$W_{СА}/W_{ЗА}$	1	$W_{СА}/W_{ДА}$	$K_{СА} = ((W_{СА}/W_{ЗА}) * (1) * W_{СА}/W_{ДА})^{1/3}$	$K_{САН}$
Д	$W_{ДА}/W_{ЗА}$	$W_{ДА}/W_{СА}$	1	$K_{ДА} = ((W_{ДА}/W_{ЗА}) * W_{ДА}/W_{ДА}) * (1))^{1/3}$	$K_{ДАН}$
	Сумма				1.0
Отношение согласования $OC = OC_2$					

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
З	1	$W_{ЗБ}/W_{СБ}$	$W_{ЗБ}/W_{ДБ}$	$K_{ЗБ} = ((1) * (W_{ЗБ}/W_{СБ}) * (W_{ЗБ}/W_{ДБ}))^{1/3}$	$K_{ЗБН}$
С	$W_{СБ}/W_{ЗБ}$	1	$W_{СБ}/W_{ДБ}$	$K_{СБ} = ((W_{СБ}/W_{ЗБ}) * (1) * W_{СБ}/W_{ДБ})^{1/3}$	$K_{СБН}$
Д	$W_{ДБ}/W_{ЗБ}$	$W_{ДБ}/W_{СБ}$	1	$K_{ДБ} = ((W_{ДБ}/W_{ЗБ}) * W_{ДБ}/W_{ДБ}) * (1))^{1/3}$	$K_{ДБН}$
	Сумма				1.0
Отношение согласования $OC = OC_2$					

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
З	1	$W_{ЗВ}/W_{СВ}$	$W_{ЗВ}/W_{ДВ}$	$K_{ЗВ} = ((1) * (W_{ЗВ}/W_{СВ}) * (W_{ЗВ}/W_{ДВ}))^{1/3}$	$K_{ЗВН}$
С	$W_{СВ}/W_{ЗВ}$	1	$W_{СВ}/W_{ДВ}$	$K_{СВ} = ((W_{СВ}/W_{ЗВ}) * (1) * W_{СВ}/W_{ДВ})^{1/3}$	$K_{СВН}$
Д	$W_{ДВ}/W_{ЗВ}$	$W_{ДВ}/W_{СВ}$	1	$K_{ДВ} = ((W_{ДВ}/W_{ЗВ}) * W_{ДВ}/W_{ДВ}) * (1))^{1/3}$	$K_{ДВН}$
	Сумма				1.0
Отношение согласования $OC = OC_2$					

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
З	1	$W_{ЗГ}/W_{СГ}$	$W_{ЗГ}/W_{ДГ}$	$K_{ЗГ} = ((1) * (W_{ЗГ}/W_{СГ}) * (W_{ЗГ}/W_{ДГ}))^{1/3}$	$K_{ЗГН}$
С	$W_{СГ}/W_{ЗГ}$	1	$W_{СГ}/W_{ДГ}$	$K_{СГ} = ((W_{СГ}/W_{ЗГ}) * (1) * W_{СГ}/W_{ДГ})^{1/3}$	$K_{СГН}$
Д	$W_{ДГ}/W_{ЗГ}$	$W_{ДГ}/W_{СГ}$	1	$K_{ДГ} = ((W_{ДГ}/W_{ЗГ}) * W_{ДГ}/W_{ДГ}) * (1))^{1/3}$	$K_{ДГН}$
	Сумма				1.0

Проверка матрицы на согласованность

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

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

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

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;

L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ

является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

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

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

Отношение *ИС* к среднему значению *СИ* для матрицы суждений того же порядка *Саати* называется отношением согласованности (*ОС*):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина *ОС* должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается *ОС* до 20%, но не более, иначе суждения оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если *ОС* выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

Обобщенные веса (или приоритетность объекта при их выборе) определяются суммой произведений локальных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

Итоговое значение коэффициентов весомости результатов, полученных в рамках каждого из подходов, относительно выбранных критериев

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	$k_{АН}$	$k_{БН}$	$k_{ВН}$	$k_{ГН}$	
З	$k_{ЗАН}$	$k_{ЗБН}$	$k_{ЗВН}$	$k_{ЗГН}$	$k_3 = k_{АН} * k_{ЗАН} + k_{БН} * k_{ЗБН} + k_{ВН} * k_{ЗВН} + k_{ГН} * k_{ЗГН}$
С	$k_{САН}$	$k_{СБН}$	$k_{СВН}$	$k_{СГН}$	$k_С = k_{АН} * k_{САН} + k_{БН} * k_{СБН} + k_{ВН} * k_{СВН} + k_{ГН} * k_{СГН}$
Д	$k_{ДАН}$	$k_{ДБН}$	$k_{ДВН}$	$k_{ДГН}$	$k_Д = k_{АН} * k_{ДАН} + k_{БН} * k_{ДБН} + k_{ВН} * k_{ДВН} + k_{ГН} * k_{ДГН}$
	Сумма				1,00

Определение значения весов для результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки, полученных на основе каждого из подходов

1. Согласование по критерию "А" (намерения инвестора):

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
	Сумма		2,0000	1,0000

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

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
	Сумма		2,0000	1,0000

3. Согласование по критерию "В" (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка):

	Д	С		
Д	1	1/2	0,7071	0,3333
С	2	1	1,4142	0,6667
	Сумма		2,0000	1,0000

4. Согласование по критерию "Г" (способность учитывать специфические особенности объекта оценки):

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	0,5000
С	1	1	1,0000	0,5000
	Сумма		2,0000	1,0000

Применяемые сокращения:

С - сравнительный подход;

Д – доходный подход.

Обобщенные коэффициенты весомости определяются суммой произведений локальных нормированных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объектов оценки:

Для нежилых помещений

	А	Б	В	Г	Вес
	0,4807	0,2403	0,1254	0,1536	подхода
Д	0,5000	0,5000	0,3333	0,5000	0,431
С	0,5000	0,5000	0,6667	0,5000	0,569
Сумма					1,00000

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (CC \times k_c) + (DC \times k_d)$$

где

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

 k_c, k_c, k_d – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию 28 марта 2018 года составляет:

Подход к оценке	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Обобщенный коэффициент весомости
Затратный подход	Не применялся	0
Сравнительный подход	529 969 142	0,569
Доходный подход	399 733 248	0,431
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%) и обременения, руб.	473 837 472	
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС и с учетом обременения, руб.	401 557 180	

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие *Рыночной стоимости*. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие *Справедливой стоимости* шире, чем *Рыночная стоимость*, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и *Рыночная стоимость* могут быть эквивалентными, когда *Справедливая стоимость* удовлетворяет всем требованиям определения *Рыночной стоимости* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Нежилые помещения общей площадью 1885,3 кв.м., расположенные по адресу: г.Москва, пер.Проточный, д.11	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	473 837 472
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	401 557 180

Генеральный директор:
Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.
Плешкин А.М.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
9. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МСО);
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2016 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
11. Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

1.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" (2018), выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
2. Еженедельный информационный бюллетень «Недвижимость и цены».
3. Internet – ресурсы и др.

1.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. и практ. пособие/под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00919
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066
125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6. кв. 106
Паспорт: 4506 954095, 26.01.2004, выдан Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на
г. Москвы, код подразделения 772-114

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации



Президент СРО РАО **К.И. Овчинников**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoufo@gmail.com
www.sro-rao.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
**Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«28» октября 2014 года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2017г.

Дата составления выписки «23» мая 2017 г.

Президент СРО РАО





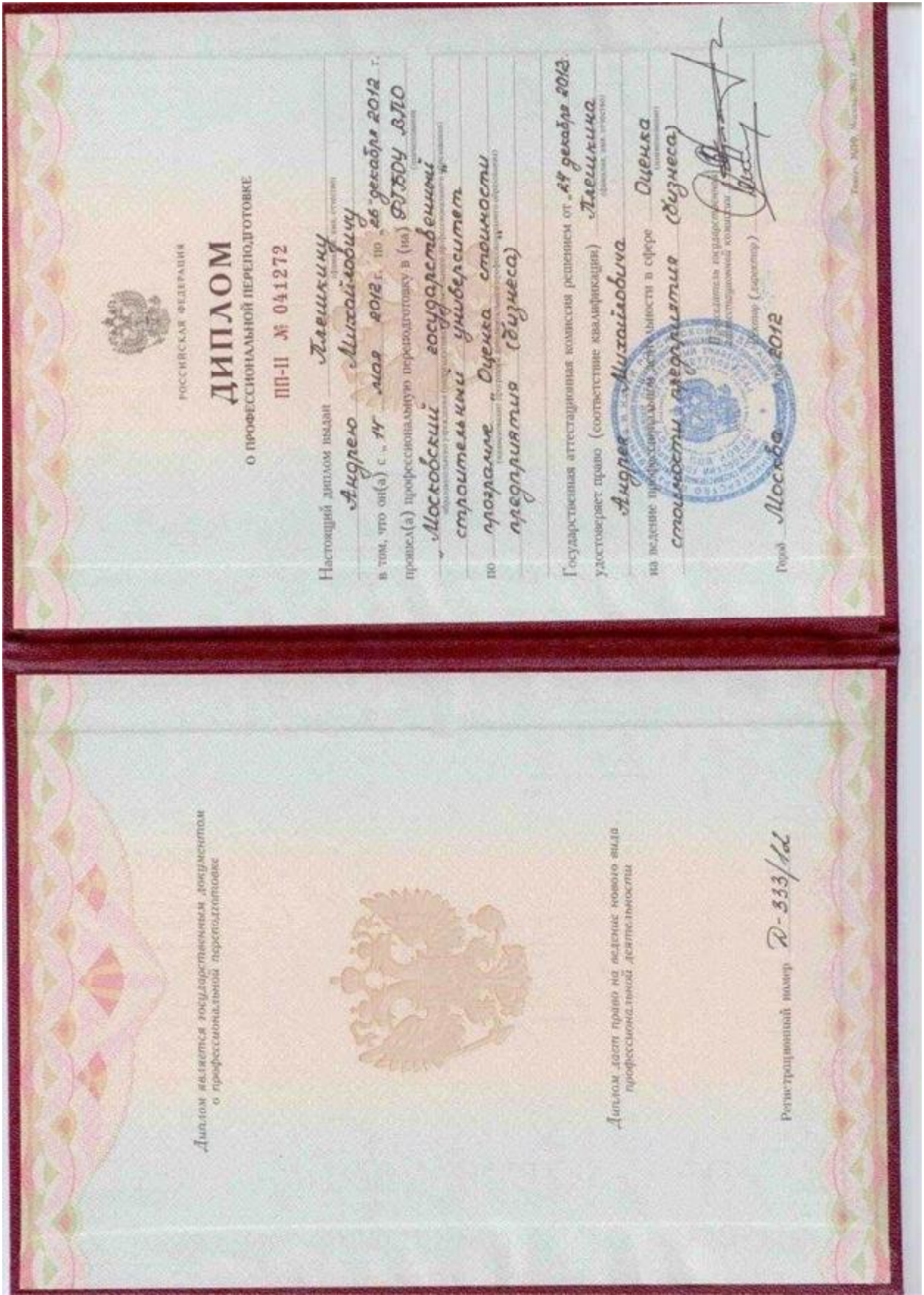
К. И. Овчинников

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-084498/17

«25» декабря 2017 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Плешкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.01.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.13., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Плешкин Андрей Михайлович От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:  <i>(Изначально Отдел страхования франшизы и профессиональных рисков Арбитражной С.Ю., действующий на основании Лицензии № 5798245-3/17 от 20.11.2017 г.)</i>



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Лашчикину
Андрею Михайловичу
 в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 26 декабря 2012 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФУБДУ ВПО
Московский государственный
строительный университет
 по программе Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 декабря 2012
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Лашчикина
Андрея М.С. Лашчикова
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)



(Signature)

Город Москва 2012

Диплом является государственными документом о профессиональной деятельности



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер D-333/12

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3.		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Лимит ответственности по одному страховому случаю <i>(цифрами и прописью)</i>	
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2019 г.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2018 г.	по «31» декабря 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек) . К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 18 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ

ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

Багратионовский проезд 7, корп. 20В.

От имени Страховщика:


/Д.Г. Старостин/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «26» декабря 2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Продажа


Зашито | <https://www.cian.ru/sale/commercial/177119467/>

Торговая площадь, 1 192 м²
 Москва ЦАО р-н Хамовники пер. Коробейников, 1 на карте
 Парк Культуры, 0 мин. пешком

Ипотека от 3 814 161 ₽/мес
 Оставить заявку

427 641 000 ₽

РЕНТА
 Penny Lane Realty Best
 Агентство недвижимости
 111 объектов
 +7 926 110-83-77
 Пожалуйста, обратите, что наше это объявление не платит



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение
1 192 м ²	1 из 6	Свободно

Предлагается на продажу помещение с арендатором супермаркет Магнолия на Коробейниковом переулке д. 1, 1100 м от Остоженки) м. Парк Культуры (5 минут пешком) Жилой комплекс Кристал Хаус. Площадь помещения 1192 кв.м., 1 этаж и подвал (деление 50/50). Отдельный вход с Хилкова переулка и Коробейникова, витрины, высокие потолки, открытая планировка, свой автономный лифт на подземный паркинг, атриумный холл, 180 кв.м. Вытяжка. Место под рекламу. Респектабельное окружение. Выезды на Остоженку и Пречистенскую набережную. Наземная парковка и подземная парковка (с почасовой оплатой). В стоимость помещения входит 73 машино-места в подземном паркинге. Арендатор: супермаркет Магнолия, арендная плата 1 600 000 рублей в месяц с НДС, долгосрочный договор аренды. Цена 7 500 000 долларов. Номер лота на нашем сайте: 20794.

Узнайте больше

Узнайте больше

Пожалуйста, обратите, что наше это объявление не платит


Условия сделки	
Цена	427 641 000 ₽
Стоимость	6 292 ₽ за м ² /год
Налог	НДС (18%)
Тип сделки	Свободная продажа

Узнать условия

Мебель Нет

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Коробейников, 1
 Парк Культуры, 0 мин. пешком

На карте



Маршруты рядом: 65. Посмотреть объект на 360°

Торговая площадь, 1 192 м²

427 641 000 ₽

РЕНТА
 Penny Lane Realty Best
 Агентство недвижимости
 111 объектов
 +7 926 110-83-77
 Пожалуйста, обратите, что наше это объявление не платит

Телефон Рентала
 Продажа помещений от 162 кв.м. под промышленные, в т.ч. от ТТХ, м. Мещерино. Страна 24/7.
 Тел.: +7(495) 104 78 65

Улицы населенной Европы в Москве
 Лари Мара - привлекательное и открытое от 33 кв.м в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня.
 Тел.: +7(495) 479 27 71

<https://www.cian.ru/sale/commercial/177119467/>

Циан — Яндекс.нашли... Купить помещение... Продам торговую площ... Купить бизнес Москва... Продам торговую площ...

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/177023707/>

Сервисы | Рекомендуемые услуги | Интернет-магазин

14 мая, 17:07 | 0 просмотров, 0 закладок

Торговая площадь, 1 600 м²


Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул. 37С1 На карте

▲ Белорусская, 4 мин. пешком

В избранное | Показать фото | Показать видео

Ипотека от 5 351 444 ₽/мес

Оставить заявку



4 фото

Площадь: 1 600 м² | Этаж: 1 из 9 | Помещение: Свободно

Предлагается к продаже ПСН. Общая площадь 1600,7м2. 1 этаж- 944,4м2+подвал 656,3м2, встроено-построено помещение и 9-и этажному дому кирпичному жилому дому. 7 выходов (3 с фасада, 2 со двора, 1 с боковой стороны), высота потолков 3,30-5,00м. Приточно-вытяжная вентиляция, система центрального кондиционирования. Охранный и пожарная сигнализация, система пожаротушения. Оптика-Видеонаблюдение линии связи. Большие витрины вдоль фасада. Открытая планировка. Выполнен качественный ремонт под арендаторов. Наземная парковка. документы готовы к продаже. Номер лота на нашем сайте: 24726.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Создание Бизнес-плана | [Помощь в выборе](#)

Фотографии (0) | Описание | На карте | Контактное видео

Условия сделки


Цена	600 000 000 ₽
Ставка	375 000 ₽ за м ² /год
Налог	НДС (18%)
Тип сделки	Свободная продажа

[Упомянуть условия](#) | [Показать фото](#)

Мебель: Нет

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул. 37С1
▲ Белорусская, 4 мин. пешком

На карте | -25 | Показать рекламу | Показать режим



Интерактивная карта

- Школы
- Детские сады
- Почтовое отделение
- Продукт. магазины
- Кафе

Посмотреть позицию на карте

Маршруты: ридеи: 619 | [Посмотреть объявление на 2GIS](#)

О доме

Готовый бизнес, 1 600 м²

600 000 000 ₽

ИПО ID 672792

+7 926 110-83-79

Позвоните, чтобы узнать все подробности об объявлении на Циан

РЕКЛАМА
Ипотека на покупку квартиры в Москве Парк Мира - продажа квартиры с отделкой от 23 м2 в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Тел: +7(495) 477-27-71

РЕКЛАМА
Витный ремонт в новом доме. Сформированная торговая галерея на Новолосиновской. Тел: +7(495) 818-97-30

Промышленные дисплеи на рекламном сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/177023707/>

Иван — Яндекс. Куплю помеще... Продажа помещ... Продан торго... Продан торго... Куплю бизне... Продан торго...

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/176552543/>

Сервисы | Рекомендуемые услу... Интернет-магазин

Свободное назначение (В+), от 123 до 1 227 м²


Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопротарская ул. 7 На карте
 ▲ Новослободская, 6 мин. пешком

от 32 519 316 до 324 400 000 ₽

ИП
ID 6775456
+7 495 776-75-79
+7 919 104-06-60

Проверить, сколько, что-нибудь еще объявлено на сайте

Написать сообщение



12 фото

Площадь: от 123 до 1 227 м² | Этажи: 1 из 11 | Помещение: Свободно | Класс: В+

Лот 13783
 Помещение класса В+, ЦАО, муниципальный район "Тверской", Краснопротарская улица д.7, Станция метро "Маяковская" и "Новослободская" не более 5-6-ти минут пешком. Отдельные входные группы с фасада с 1-й линии домов по ул. Краснопротарская в помещении на 1-м этаже и в подвале, который также можно использовать под любые цели от торгового назначения, до свободного. Текущая планировка залов и кабинетов с витринной отделкой, но перспективная (проспектив) открытая (свободная) планировка. Высота потолков на 1 этаже 3,25м, в подвале 2,4 м. Все центральные городские коммуникации, парковка/б. стелж-лифт. Электричество 140 кВт на площадь 1227, 8 кв.м или 18 Вт/м² возможно увеличение кВт или распределение электричества между помещениями по запросу. Дом НЕ является пансионат! Собственная большая парковка для автомобилей перед фасадом со шлагбаумом на 25 м/м на 1-й линии + с торца дома с Косого переулка до 20 м/м + во дворе дома и на прилегающих территориях свободные м/м, а также есть платная парковка вдоль проезжей части Краснопротарской ул. напротив фасада дома и пешеходный.
 Отдельный вход. Смешанная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Супермаркет. Названная парковка. Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Вся площадь - 1 227,8 м². С возможностью деления на блоки от 123 м². Цена за все помещение 329 400 000 руб. Страна сделки ДКПН (договор купли-продажи недвижимости).
 Все документы: готовы к сделке-отдельный кадастровый паспорт и свидетельство на каждое помещение.

Фотопанорама (12) | Описание | На карте | Контактные лица

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Написать телефон

Условия сделки


Цена	от 32 519 316 до 324 400 000 ₽
Ставка	384 385 ₽ за м ² /год
Налог	НДС (18%)
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Написать объявление

Мебель: Есть

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопротарская ул. 7
 ▲ Новослободская, 6 мин. пешком

На карте | -25 | Планировка | Показать район



Инфраструктура

- Школа
- Детские сады
- Политехникум
- Пародот наземный
- Кире

Посмотреть фотоальбом на карте

Маршруты район | Посмотреть объект на 360°

от 32 519 316 до 324 400 000 ₽

ИП
ID 6775456
+7 495 776-75-79
+7 919 104-06-60

Проверить, сколько, что-нибудь еще объявлено на сайте

Написать сообщение

ИП
Идеальное здание в новом доме
Современная торговля гипер на Новослободской
Тел.: +7 919 818 97 30

Приветная атмосфера на расположенном сайте

ИП
Уютная малоэтажная Европа в Москве
План 10эта - продажа офисов с отдельной от 33 м² в бизнес-настиле с инфраструктурой европейского уровня.
Тел.: +7 919 477 27 71

<https://www.cian.ru/sale/commercial/176552543/>

RU | 10:30 | 16.03.2018

Аренда

Сделка — Яндекс.найти × Сетьпомощники св... × Само торговую площ... ×

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/177021811/>

Сервисы: Рекомендуемые уст... Интернет-магазины


Недвижимость в Москве × Фотогалерея × Аренда торговых помещений в Москве × ЦОС × Запросы × Центр Парк Культуры × Сервисы ПаркФинансы

сегодня, 07:13 3 просмотра 0 из закладок

Торговая площадь, 1 193 м²

Москва ЦАО р-н Хамовники пер. Коробейников, 1 На карте
 Парк культуры, 7 мин. пешком

✂ Эксклюзив ✂ Показать фото



Площадь: 1 193 м² Этаж: 1 из 6 Помещение: Свободно

Предлагается в аренду уникальное торговое помещение под Супермаркет в районе Пречистенской набережной, в Хитовом переулке. Престижный район "золотой долины" с самой плотной жилой застройкой и одной из самых высоких ставок аренды. Аренда 10% от оборота, но не менее 2 000 000 руб. в том числе НДС, эксплуатация, коммунальные по факту. Торг улический. Помещение находится на первом этаже винтового ЖК "Славянский" напротив ЖК "Олимпийский Парк Палас". Общая площадь 1193 кв.м. на 1 этаже 603 кв.м. включая зону доставки 67 кв.м.) подвал 530 кв.м. Хороший ремонт от предыдущего супермаркета. Отдельный вход, витрины, высокие потолки с переменной высотой от 3,20 м до 4,80 м. Влагозащита сделана в аренду и лист по отдельному договору одно из листов 16800 руб. 2 санузла. Развитая базовая инфраструктура. Поступила новая парковка на 100 руб. в час на подземном паркинге и подвальных на пассажирском лифте, также есть грузовой лифт. Установлены самые современные инженерные системы. Прямая аренда от собственника. Выбросы на фасаде по согласованию с ТСЖ "Коробейников, 1" и по заключенному с ними договору аренды фасада. Номер лота на нашем сайте: 27996.

Уважите больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявлению.

Показать телефон

Условия сделки

2 000 000 Р/мес.
 Связаться со специалистом прямо
 Без комиссии

ИИИ: Penny Lane Realty Аренда
 Актуальность недвижимости
 ТЗР объявлений
 +7 926 110-81-55
 Помогите, выберите что лучше для объявления на ЦИАН!

Детский ТЦ Вильямс
 ТЦ «центр Вильямс» Аэропорт
 Площадь от 7 до 3000 кв.м. торговая в районе Сокольники 1-й этаж выходы 200. Ремонт в процессе
 Тел: +880 212-02-42

Почтаман Репина
 Прямая торговля от 100 кв.м.
 Коммунальные 3 кв.м от ТЦ, м. Митинский, Сокольники СЗТ
 Тел: +880 212-02-48

Детский детский и рынок дачи
 Современный торговый центр на Пискаревском
 Тел: +880 212-02-50

<https://www.cian.ru/rent/commercial/177021811/>

Сделка — Яндекс.найти × Сетьпомощники св... × Само торговую площ... × Само торговую площ...

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/176550742/>

Сервисы: Рекомендуемые уст... Интернет-магазины


Недвижимость в Москве × Фотогалерея × Аренда торговых помещений в Москве × ЦОС × Запросы × Центр Парк Культуры × Сервисы ПаркФинансы

сегодня, 07:13 3 просмотра 0 из закладок

Торговая площадь (В), 1 100 м²

в административном здании на ул. Пресненской Вал, 14С3
 Москва ЦАО р-н Пресненский ул. Пресненской Вал, 14С3 На карте
 Улица 1905 года, 3 мин. пешком

✂ Эксклюзив ✂ Показать фото



Площадь: 1 100 м² Этаж: 1 из 17 Помещение: Свободно В

Предлагается в аренду Помещение свободной парковки 1100 м2 на Пресненской валу (4 минуты от метро Улица 1905 года). 1 этаж 900 м2 площадь 200м, отдельный вход, большие витрины, потолки 2,5 м, отопление, мощность 300 кВт, парковка перед фасадом. Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор. Стоимость 20 000 рублей м2 в год, включая НДС. Без комиссии.

Уважите больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявлению.

Показать телефон

Условия сделки

Условия сделки	Цена	Тип аренды	Прямая аренда
Цена	2143322 Р/мес.	Срок аренды	Длительный
Степень	33 400 Р за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС 219 999 Р	Минимальный срок аренды	-
Объемный показатель	-	Арендная ставка/кв.м	Нет
Климатическая система	Не включены	Степень изношенности	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

2 163 332 Р/мес.
 Связаться со специалистом прямо
 Без комиссии

ИИИ: Matra Property
 Актуальность недвижимости
 ТЗР объявлений
 +7 495 374-90-77
 Помогите, выберите что лучше для объявления на ЦИАН!

Почтаман Репина
 Прямая торговля от 100 кв.м.
 Коммунальные 3 кв.м от ТЦ, м. Митинский, Сокольники СЗТ
 Тел: +880 212-02-48

Детский ТЦ Вильямс
 ТЦ «центр Вильямс» Аэропорт
 Площадь от 7 до 3000 кв.м. торговая в районе Сокольники 1-й этаж выходы 200. Ремонт в процессе
 Тел: +880 212-02-42

Детский детский и рынок дачи
 Современный торговый центр на Пискаревском
 Тел: +880 212-02-50

<https://www.cian.ru/rent/commercial/176550742/>

Центр — Яндекс: наш сайт... X Снять помещение сво... X Аренда торговой площ... X Сдам торговую площ... X Сдам торговую площ... X


Защищено <https://www.cian.ru/rent/commercial/176582238/>

Сервисы Рекомендательные услуги Интернет-магазины

Торговая площадь (В+), 1 457 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большая Суховарская пл., 1/2С1 на карте
 Суховарская, 5 мин пешком

33 фото



2 489 042 Р/мес. →

1981
CENTR MSK
 Агентство недвижимости
 287 объектов
+7 985 277-79-00
+7 916 172-97-96
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся риэлторами

Табачный и Вкусная
 Две торговые площади (20-1000 кв.м) в центре Таганского района на 3-й этаж в торговый центр. Открыт в торговлю! Тел.: +7 985 212-07-07

Золотой район в новом доме
 Современная торговая площадь на Рязанском бульваре Тел.: +7 985 833-07-30

Детский ЦРБ Выховца
 Та - центр Выховца. Аренда площади от 7 до 300 кв.м. Нет конкуренции в районе. Социал на 3-й этаж торговля 50%. Ремонт в торговлю! Тел.: +7 985 212-05-42

Площадь: 1 457 м² Этаж: 1 из 4 Помещение: Свободно Класс: В+

Первый этаж и подвал 4-х этажного здания (2008 г. постройки), 1 линия Садового кольца. 3 минуты пешком от м. Суховарская. Общая площадь - 1 457 кв.м., из них: минус первый этаж - 597,8 кв.м., первый этаж - 859,2 кв.м. Зона разгрузки, полностью выделенная вентиляция, фанкойлы, круглосуточный доступ, охрана, видеонаблюдение. Запланированная ставка аренды - 2 500 000 руб. в месяц, УОМ, К/у - по факт. потребление. Выделенная мощность - до 350 кВт. Возможна сдача поэтажно (2 100 000 руб. первый этаж, 600 000 руб. подвальный).

Укажите больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления:
+7 985 277-79-00, +7 916 172-97-96
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся риэлторами

Условия сделки			
Цена	2 489 042 в мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	30 300 в кв.м/мес.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС (18%)	Максимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендная календарь	Нет
Кредитный рейтинг	Не выданы	Стоимость парковки	-
Выполнительные условия	Не выданы	Контакты от клиента	-

11:35 16.03.2018

<https://www.cian.ru/rent/commercial/176582238/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И
ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**



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

Дата выдачи:

22 АВГ 2014

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Тройка Диалог»

Список владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» по состоянию на 17.08.2005г.

Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-89/2005 от 19.08.2005г. с обществом с ограниченной ответственностью «Частные Пивоварни «Тинькофф»

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением ЗАО "Сбербанк Управление Активами"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 885,3 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I - комнаты 1, 2; цокольный, помещение I - комнаты с 1 по 10; помещение II - комнаты с 1 по 44; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 7; помещение Ia - комнаты с 1 по 34, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Проточный, д.11

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0005001:5951

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" сентября 2005 года сделана запись регистрации № 77-77-11/250/2005-436

Регистратор

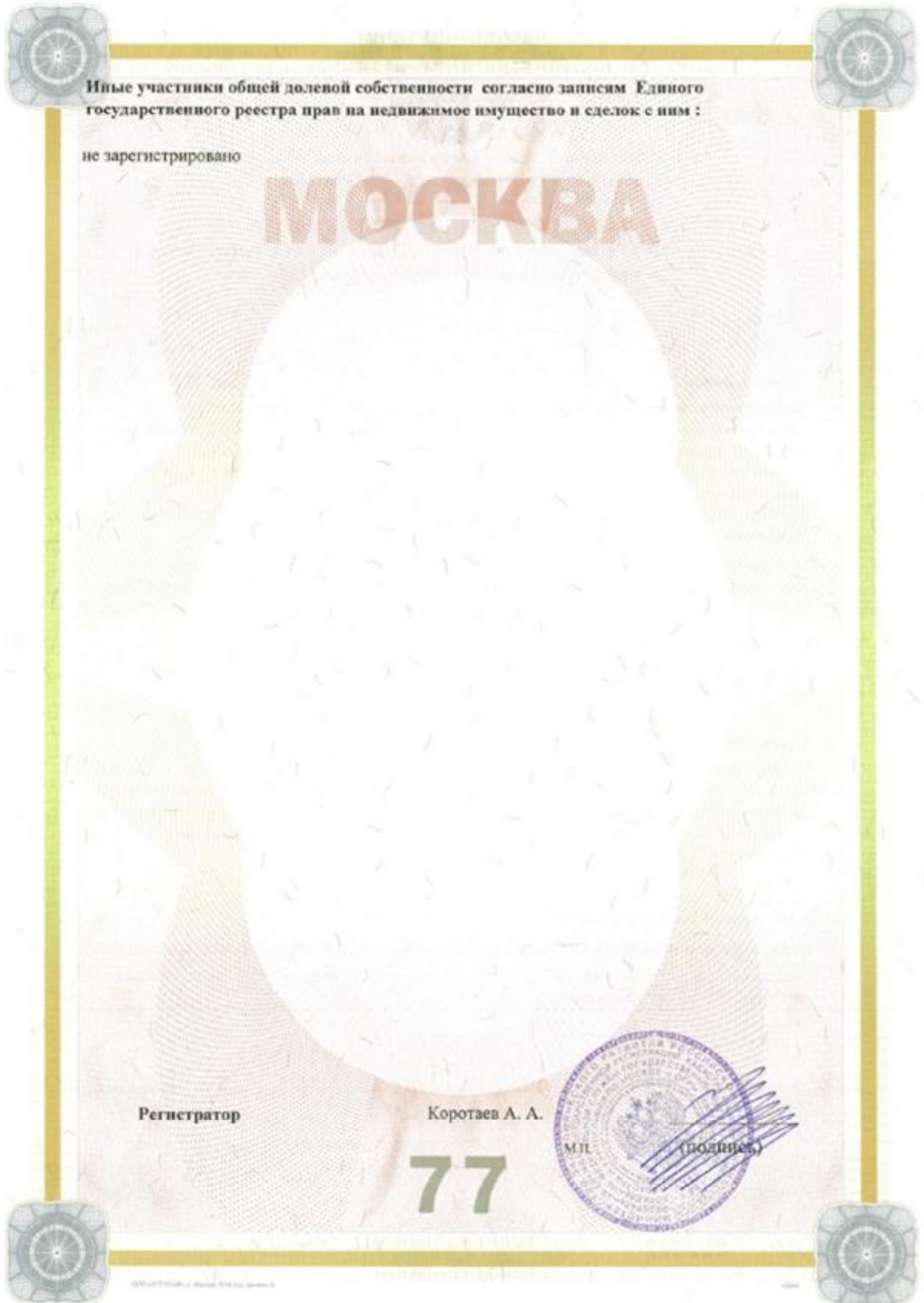
Коротяев А. А.

М.П.

(подпись)

77-АР 802577





Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 576/3 Лытер -
по состоянию на 31.07.2013 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00051743		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Проточный пер.		
Дом	11	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	12883,0	Количество квартир	112
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	3982,7	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	527,1	Год постройки	1995
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	10
вент. камер	-	Подземных этажей	2, в т.ч. техподвал
других помещений	3455,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3813,0
Площадь застройки (кв.м.)	3557	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	5202,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2672,4 -



02 10 13 0018543

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФЮ для физического лица)	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным закон. "О государственной регистрации прав на недвиж. имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвест паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Сбербанк Управление Активами"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1885,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1885,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Сведения об обременении: доверительное управление.

Переоборудовано без разрешения.

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва

1.08.2013 Подпись



М.П.

Исполнитель

Милешина Е.Е.

1.08.2013 Подпись

Е.Е. Милешина

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И. Н.

И.Н. Запорожан

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	31.07.13	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			576/3		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 576		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Протоchnый пер.				
Дом	11	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	5	на	1999	Год постройки	1995
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hц=3,25 hц=3,50 h1эт=2,70 h1эт=3,00 h1эт=3,25 h1эт=3,34 h1эт=3,50 h1эт=3,55 h2-10эт=2,70 h1эт=2,00				

Воро технической инвентаризации Центральное ТВТИ

Начальник ТВТИ

Лауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТВТИ г. Москвы

"31" июля 2013 г.



Исполнитель Милешина Е.Е.

34 10 302485

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И.Н.



02 10 13 0018536

Центральное ТБТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Проточный пер., 11

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 18.03.2002

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 5.11.2001 N 3154-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
ц	1	кабинет	7,6	7,6					торгов.	325
	2	раздевалка	18,7		18,7				торгов.	
	3	душевая	1,7		1,7				торгов.	
	4	уборная	1,0		1,0				торгов.	
	5	умывальная	1,1		1,1				торгов.	
	6	душевая	1,8		1,8				торгов.	
	7	уборная	1,0		1,0				торгов.	
	8	умывальная	1,2		1,2				торгов.	
	9	раздевалка	12,9		12,9				торгов.	
	10	коридор	10,3		10,3				торгов.	
Итого по помещению			57,3	7,6	49,7					
---Нежилые помещения всего			57,3	7,6	49,7					
в т.ч. Торговые			57,3	7,6	49,7					

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 13 0018544

По адресу: Проточный пер., 11

стр. 2

Помещение N II Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 18.03.2002

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 5.11.2001 N 3154-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
Ц	1	комн.приема лиц	9,5	9,5				торгов.	350
	2	кабинет	9,7	9,7				торгов.	
	3	кухня	13,0		13,0			торгов.	
	4	кухня	12,9		12,9			торгов.	
	5	кладовая	2,3					торгов.	
	6	коридор	18,3		18,3			прочая	
	7	кухня	16,8	16,8				прочая	
	8	кухня	13,9	13,9				прочая	
	9	кухня	24,7	24,7				прочая	
	10	зал торговый	120,0	120,0				торгов.	
	11	коридор	3,3			3,3		торгов.	
	12	моечная	9,7			9,7		торгов.	
	13	касса	3,7	3,7				торгов.	
	14	тамбур	2,4			2,4		торгов.	
	15	бильярдная	10,0	10,0				торгов.	
	16	бильярдная	11,2	11,2				торгов.	
	17	зал обеденный	121,9	121,9				торгов.	
	18	коридор	6,3			6,3		торгов.	
	19	раздевалка	5,4			5,4		торгов.	
	20	кладовая	2,6			2,6		торгов.	
	21	уборная	1,1			1,1		торгов.	
	22	умывальная	1,2			1,2		торгов.	
	23	кабинет	5,3	5,3				торгов.	
	24	кабинет	9,2	9,2				торгов.	
	25	кабинет	8,7	8,7				торгов.	
	26	кабинет	2,6	2,6				торгов.	
	27	кабинет	7,9	7,9				торгов.	
	28	коридор	30,0		30,0			торгов.	
	29	кладовая	11,3		11,3			торгов.	
	30	кабинет	9,6	9,6				торгов.	
	31	коридор	22,7		22,7			торгов.	
	32	коридор	7,9		7,9			торгов.	
	33	прочее	18,6	18,6				прочая	
	34	коридор	9,7		9,7			торгов.	
	35	зал торговый	159,8	159,8				торгов.	
	36	санузел	22,2		22,2			торгов.	
	37	коридор	4,2		4,2			торгов.	
	38	санузел	4,0		4,0			торгов.	
	39	санузел	16,9		16,9			торгов.	
	40	кладовая	6,1		6,1			торгов.	
	41	кладовая	2,3		2,3			торгов.	
	42	лестница	14,7		14,7			торгов.	
	43	подъемник	1,1		1,1			торгов.	
	44	лифт	1,3		1,3			торгов.	

2 торговое центральное
торговое территориальное бюро
Муниципальной инвентаризации
города Москвы

По адресу: Проточный пер., 11

стр. 3

Итого	796,0	563,1	232,9				
---Нежилые помещения всего	796,0	563,1	232,9				
в т.ч. Торговые	703,7	489,1	214,6				
Прочие	92,3	74,0	18,3				

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 1.07.1999

Помещение переоборудовано без разрешения

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	кабинет	7,0	7,0				торгов.	334
	2	коридор	23,0		23,0			торгов.	
	3	кабинет	8,6	8,6				торгов.	
	4	кабинет	12,4	12,4				торгов.	
	5	уборная	1,8			1,8		торгов.	
	6	умывальная	1,4			1,4		торгов.	
	7	уборная	1,8			1,8		торгов.	
Итого по помещению			56,0	28,0	28,0				
---Нежилые помещения всего			56,0	28,0	28,0				
в т.ч. Торговые			56,0	28,0	28,0				

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Проточный пер., 11

стр. 4

Помещение N 1а Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 18.03.2002

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 5.11.2001 N 3154-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	пом.подсобное	16,9			16,9	торгов.		334
	2	пом.подсобное	7,7			7,7	торгов.		
	3	душевая	1,0			1,0	торгов.		
	4	кладовая	11,9			11,9	торгов.		
	5	коридор	68,7			68,7	торгов.		
	6	коридор	14,3			14,3	торгов.		
	7	касса	5,5	5,5			торгов.		
	8	коридор	2,3			2,3	торгов.		
	9	мочная	14,3			14,3	торгов.		
	10	кухня	33,5			33,5	торгов.		
	11	кухня	25,2			25,2	торгов.		
	12	пом.подсобное	4,8			4,8	торгов.		
	13	комната охраны	5,0	5,0			торгов.		
	14	пом.подсобное	9,5			9,5	торгов.		
	15	умывальная	1,4			1,4	торгов.		
	16	уборная	1,1			1,1	торгов.		
	17	пом.подсобное	9,5			9,5	торгов.		
	18	коридор	17,3			17,3	торгов.		
	19	зал выставочный	25,1	25,1			торгов.		
	20	коридор	4,3			4,3	торгов.		
	21	зал выставочный	11,4	11,4			торгов.		
	22	кладовая	1,9			1,9	торгов.		
	23	уборная	1,2			1,2	торгов.		
	24	зал торговый	35,5	35,5			торгов.		
	25	зал выставочный	69,4	69,4			торгов.		
	26	зал торговый	475,1	475,1			торгов.		
	27	умывальная	1,2			1,2	торгов.		
	28	тамбур	6,8			6,8	торгов.		
	29	тамбур	6,9			6,9	торгов.		
	30	коридор	22,2			22,2	торгов.		
	31	лестница	14,7			14,7	торгов.		
	32	кладовая	9,7			9,7	торгов.		
	33	кладовая	14,1			14,1	торгов.		
	34	тамбур	2,9			2,9	торгов.		
Итого по помещению			952,3	627,0	325,3				
---Нежилые помещения всего			952,3	627,0	325,3				
в т.ч. Торговые			952,3	627,0	325,3				

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Протоchnый пер., 11

стр. 5

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 18.03.2002

Сведения об обременении: доверительное управление

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 5.11.2001 N 3154-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	13,1	13,1					200
	2	кабинет	10,6	10,6					
Итого по помещению			23,7	23,7					
---Нежилые помещения всего			23,7	23,7					
в т.ч. Торговые			23,7	23,7					
Итого			1885,3	1249,4	635,9				
---Нежилые помещения всего			1885,3	1249,4	635,9				
в т.ч. Торговые			1793,0	1175,4	617,6				
Прочие			92,3	74,0	18,3				

Экспликация на 5 страницах

1.08.2013 г.

Исполнитель В.И. Милешина

Милешина Е.Е.

34 10 302485

2 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
НА ЧАСТЬ <u>1</u> антресоль	КВАР. № <u>1</u> ПОМЕЩ.
КОРП. (СТР.) № _____ (_____)	ДОМ № <u>11</u>
ПО (УЛ.ПЕР.) <u>Проточный пер.</u>	
_____ г. МОСКВЫ	

h = 2.00 м

1 антресоль

2
Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И. Н.

3410302485

Поэтажный план составлен по состоянию на
18 марта 2002 г.

Исполнитель Милешина Е. Е.

Проверил Запорожан И. Н.

30 июля 2013 г.

Масштаб 1: 200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Пролетарий пер. _____

домовый (инв.) номер: _____ дом 11

корпус: _____ строение (сооружение) _____

квартал № 5752 ЦАО г. Москва

Цоколь



Руководитель группы
инвентаризация строений
и сооружений
Запорожан И. Н.

3410302485

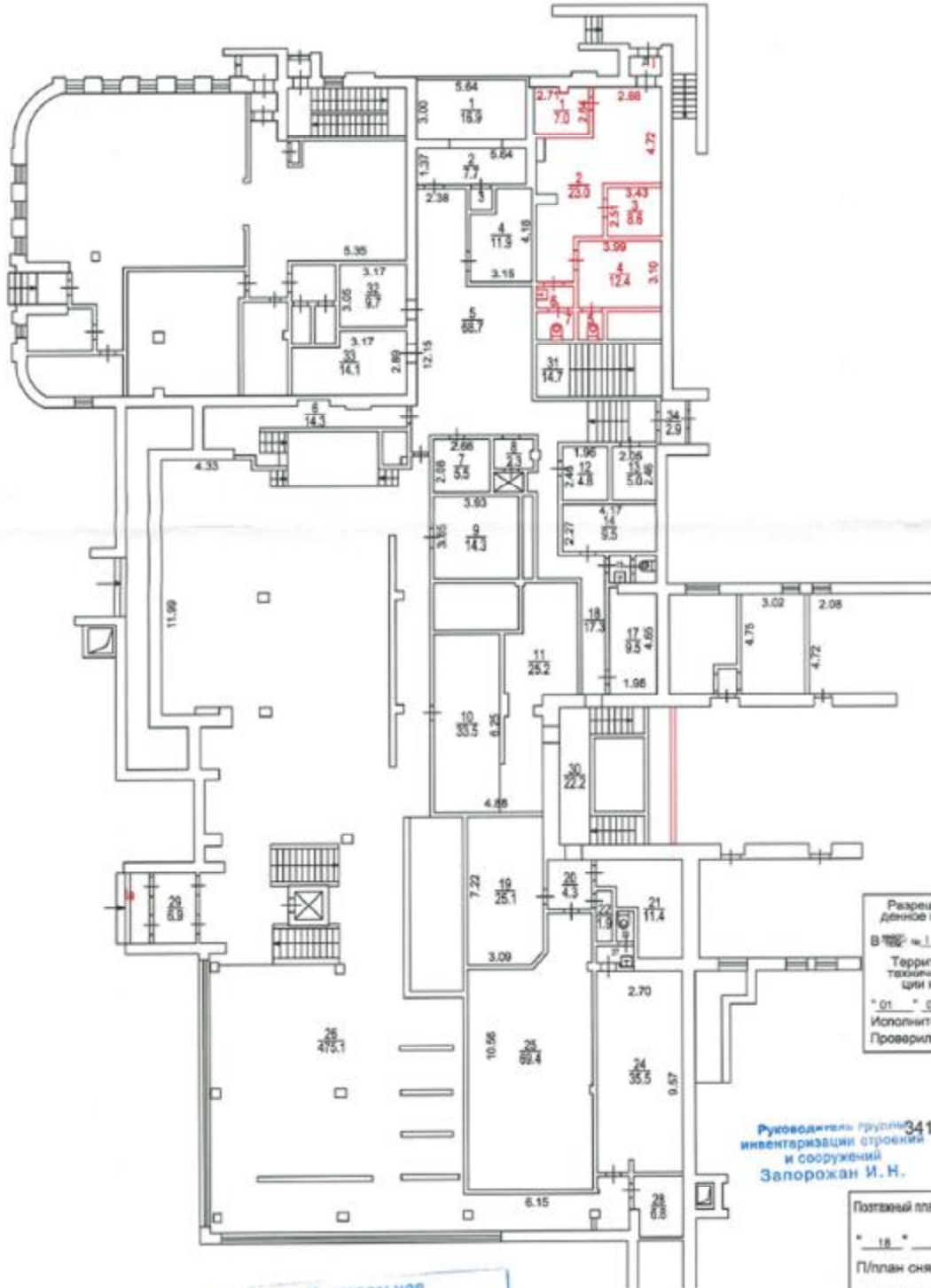
2
Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 18 " 03 2002 г.
Плани снял Мелешко В.В. *Мелешко*
Проверил Запорожан И.Н. *Запорожан*
" 31 " 07 2012 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Покровский пер.
 домовлад. (вл.) _____ дом 11
 корпус: строения (сооружения)
 квартал № 576/3 ЦРО г. Москвы

1 ЭТАЖ



Разрешение на произведенное переоборудование
 В № _____ м. 1
 Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено
 * 01 * 07 _____ 1999 г.
 Исполнитель подпись _____
 Проверил подпись _____

Руководитель группы инвентаризации строений и сооружений
Запорожан И. Н. 3410302485

Поэтажный план составлен по состоянию на
 * 18 * 03 _____ 2002 г.
 План снял Мельникова Е. В.
 Проверил Запорожан И. Н.
 * 31 * 07 _____ 2013 г.

2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Масштаб 1:200

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

116 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

