



**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](http://www.ciep.ru)  
E-mail: [mail@ciep.ru](mailto:mail@ciep.ru)

## **ОТЧЕТ № Н-407061/1-139**

**об оценке справедливой стоимости  
объекта недвижимого имущества – нежилое  
помещение с кадастровым номером  
77:01:005001:5951 общей площадью 1885,3 кв.м.,  
расположенное по адресу г. Москва, Проточный  
пер., д.11.**

г. Москва, 2018 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	3
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	5
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	5
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	7
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	8
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	9
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных .....	9
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
6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки .....	18
6.5. Анализ местоположения объекта.....	26
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	30
7.1. Структура рынка нежилой недвижимости Москвы.....	30
7.2. Макроэкономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки .....	32
7.3. Социальные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки .....	34
7.4. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Москвы в 1 пг. 2018г .....	36
7.5. Анализ рынка нежилой недвижимости Москвы в 3 кв. 2018 г.....	39
7.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	46
7.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	49
<b>8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b> .....	56
8.1. Этапы проведения оценки.....	56
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	56
8.3. Подходы к оценке .....	58
8.3.1. Затратный подход.....	59
8.3.2. Сравнительный подход .....	59
8.3.3. Доходный подход.....	60
8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	60
8.4.1. Определение рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода.....	60
8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода .....	71
<b>9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	81
<b>10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	87
1.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ .....	88
1.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	88
1.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	88
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</b> .....	89
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b> .....	89
<b>ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ</b> .....	89
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b> .....	90
<b>КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> ...	90
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3</b> .....	98
<b>КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА</b> .....	98
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4</b> .....	105
<b>КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА</b> .	105



## 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

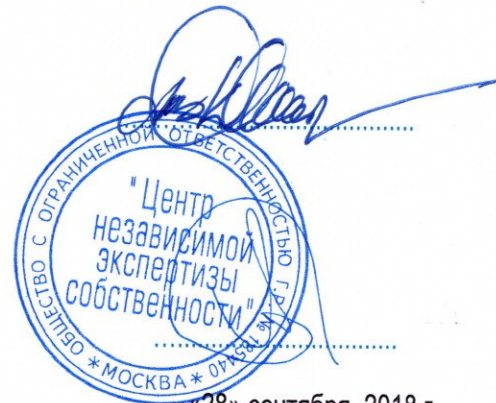
### 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Задание на оценку № 139 от 17.09.2018г. к Договору об оказании услуг №Н-407061/1 от 22.07.2004 г.		
Объекты оценки:	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:005001:5951 общей площадью 1885,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Проточный пер., д.11.		
Балансовая стоимость объекта оценки при наличии	Остаточная на 01.09.2018 г., руб.	401 557 180,00	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	Итого объекты недвижимости, с учетом НДС (18%):		
Затратный подход, руб.	Не применялся		
Сравнительный подход, руб.	472 373 227,00		
Доходный подход, руб.	369 754 735,00		
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб., в т.ч.:	<b>стоимость объекта, с НДС, руб.</b>	<b>в т.ч. НДС (18%), руб.</b>	<b>стоимость объекта, без НДС, руб.</b>
	413 983 305	63 149 996	350 833 309
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</p>		

	18.07.2012 № 106н). 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» сентября 2018 г.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:005001:5951 общей площадью 1885,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Проточный пер., д.11.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право общей долевой собственности/доверительное управление; договор долгосрочной аренды
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 сентября 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) Выписка ЕГРН №77/100/097/2018-6394 от 18.09.2018г.
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 долгосрочной аренды

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

	<p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> <b>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО.</b></p> <p><u>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003994-1 от 28 февраля 2018 г.</u></p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> <b>Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»): № 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.</b></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, помещение XXIV, комната №2</u></p> <p><u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, комната №2</u></p>
<p><b>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.</b></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><b>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:</b></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.

№ п/п	Наименование документа
<b>Юридическая документация</b>	
1	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АР №802577 от 22 августа 2014 г. (копия)
2	Выписка ЕГРН №77/100/097/2018-6394 от 18.09.2018г.
<b>Техническая документация</b>	
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); поэтажный план (копия)
<b>Бухгалтерская и иная документация</b>	
1	Сведения об обременениях
2	Сведения о балансовой стоимости
3	Сведения об эксплуатационных расходах

- 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.

<b>Объект оценки</b>	<b>Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:005001:5951 общей площадью 1885,3 кв. м.</b>
Адрес объекта оценки	г. Москва, пер. Проточный, д.11
<b>Помещения</b>	
Форма собственности	Общая долевая
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.
	Выписка ЕГРН №77/100/097/2018-6394 от 18.09.2018г.
Текущее использование	Продовольственный супермаркет
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление; договор долгосрочной аренды
<b>Земельный участок</b>	
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

**Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:**

1. Оцениваемый объект имеет обременение в виде долгосрочной 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.

Таблица 6.3.

Наименование объекта/Балансовая стоимость	Остаточная на 01.09.18г., руб.
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:005001:5951 общей площадью 1885,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Проточный пер., д.11.	401 557 180,00

**Вывод:** Заказчиком была предоставлена информация о балансовой стоимости рассматриваемого объекта; объект оценки принят к балансовому учету.

## 6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.4.1. ОБЩЕЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:005001:5951 общей площадью 1885,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Проточный пер., д.11.



Фото 1. Лицевой фасад объекта оценки



Фото 2-3. Лицевой фасад объекта оценки

**Объект оценки** – Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:005001:5951 общей площадью 1885,3 кв. м, 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 4-5. 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 6. Вход на 1-й этаж. Пассажирский лифт.



Фото 7. 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 8. Вспомогательные помещения



Фото 9. Складские помещения

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



Фото 10. 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 состояние 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

<b>Конструктивные элементы и объемно-планировочные решения здания</b>	
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
-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
<b>Внутренняя отделка объекта оценки</b>	
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*
<b>Инженерные коммуникации</b>	
Электричество, канализация, горячее, холодное водоснабжение, отопление, кондиционирование, МГТС. Сплит – системы. Состояние – хорошее.	
<b>Охранные системы</b>	
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 источниках 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 конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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:

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

где

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

### Метод эффективного возраста.

Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

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

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.

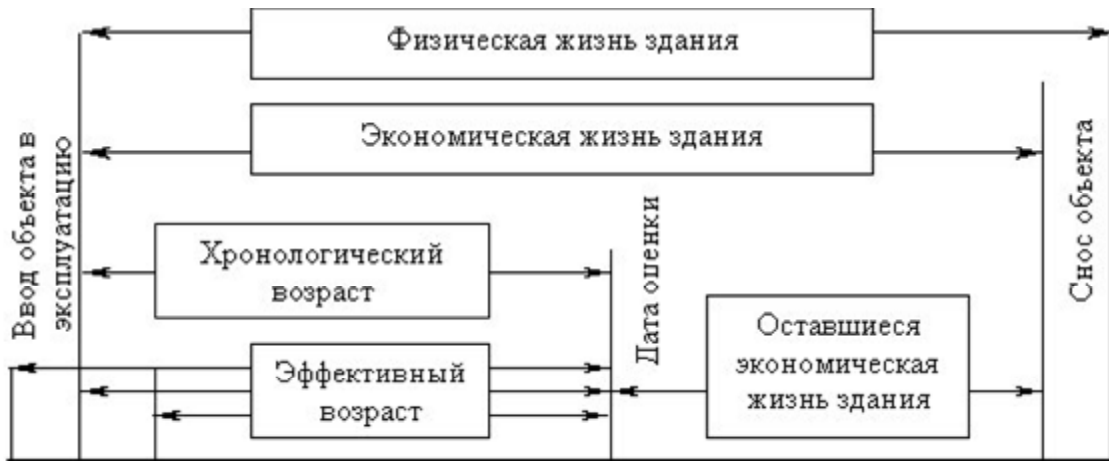


Рисунок 6.2. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности<sup>1</sup>, 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:

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

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* ( $T_{ЭЖ}$ ).

<sup>1</sup> Источник информации: сайт [http://www.all-stroy.su/stoitelnue\\_rabotu\\_pri\\_rekonstr/Klassifikatsiya\\_zdaniy\\_po\\_kapitalnosti.htm](http://www.all-stroy.su/stoitelnue_rabotu_pri_rekonstr/Klassifikatsiya_zdaniy_po_kapitalnosti.htm)

### 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, %;
  - $\Phi_{ki}$  - 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 заменятся 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:

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

**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:

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

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 устаревания<sup>1</sup>

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  $И_{функц}=0\%$ .

<sup>1</sup> <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 (ЦАО)** расположен в центре Москвы и включает в себя 10 районов.

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

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

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



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

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

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.

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.

### **Арбат – центральный район г. Москвы**

**Арбат** — район города Москвы, расположенный в Центральном административном округе, а также одноименное 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: Дорогомиллово (ЗАО), Пресненский и Китай-город. На территории района располагаются станции метро кольцевой, Филёвской и Арбатско-Покровской линий.

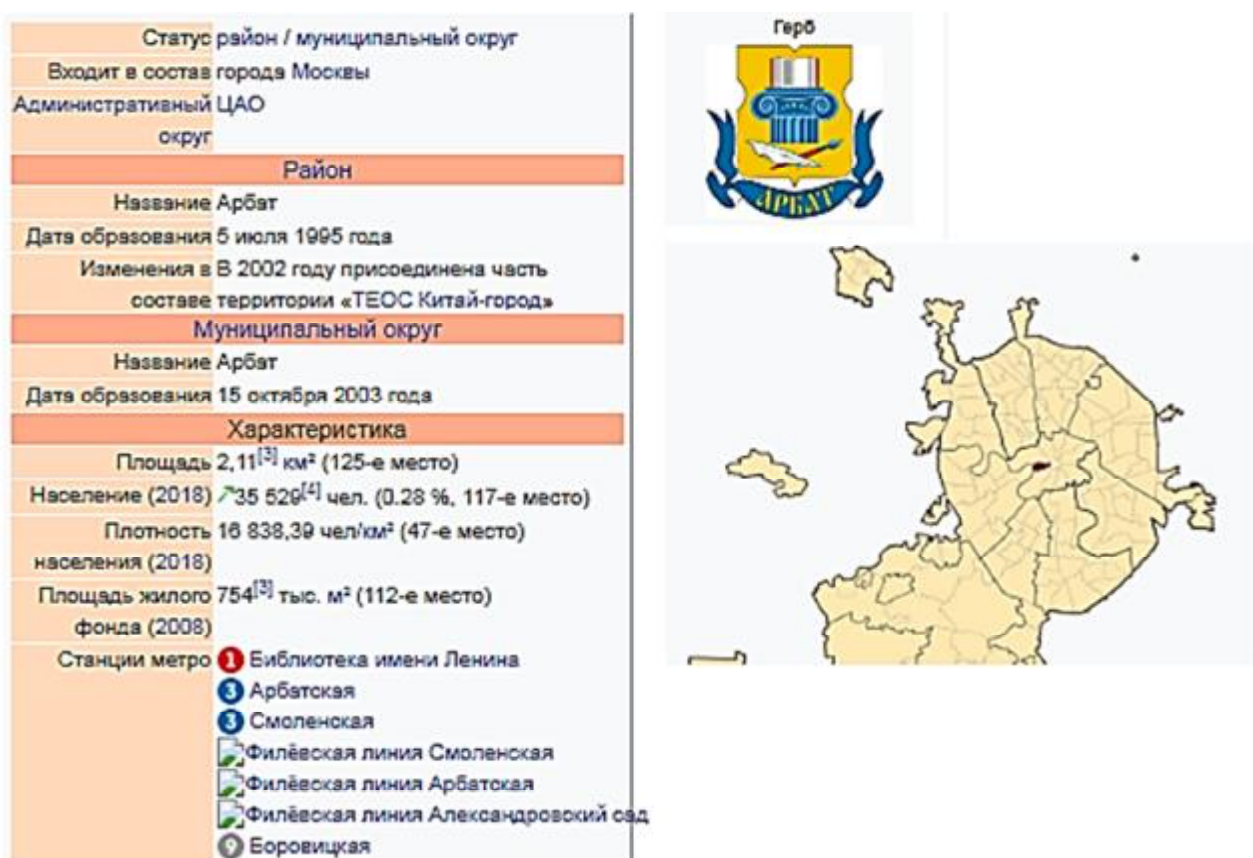
Район ограничен улицей Смоленской, Новоарбатским мостом, руслом Москвы-реки, улицей Конюшковской, переулком Девятинского, Новинским Бульваром, пер. Скатертного, Хлебного, Мерзляковского, Никитским бульваром, переулками Калашного, Кисловского, улицами Моховой, Знаменки и т. д.

Социальная инфраструктура района развита очень хорошо. Здесь проживает около 27 тысяч человек. С точки зрения комфорта проживания Арбат можно считать одним из лучших районов центра Москвы.

Сегодня район Арбат известен тем, что на его территории располагаются министерство обороны РФ, министерство экономического развития РФ, министерство иностранных дел РФ.

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.

Основными достопримечательностями этого района являются: мемориальные квартиры Пушкина и Бориса Бугаева на Арбате, церковь Спаса Преображения на Песках, церковь Николая Чудотворца на Щепках, дом Мельникова и т. д.



**Рис. 6.5.2. Основные характеристики района Арбат ЦАО г. Москвы**

Система общественного транспорта на территории района чрезвычайно развита. Это и московский метрополитен, представленный станциями Арбатская, Александровский сад, Смоленская, Боровицкая, Библиотека имени Ленина, а также автобусные маршруты № 4, № 6, № 39, № 64, № 116, № 132 и троллейбусные маршруты №Б, №Бк, № 1, № 2, № 10, № 10к, № 15, № 31, № 31к, № 39, № 44, № 79, № 79к.

На территории района Арбат располагается городская поликлиника № 92, поликлиника МИД России, поликлиника № 1 управления делами президента РФ.

Образовательные учреждения представлены детскими садами № 1016, № 1331, № 2277, № 276, № 729, прогимназией № 1755, средними общеобразовательными школами № 1331, № 1231, № 1233, № 1234, гимназией № 1513.

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



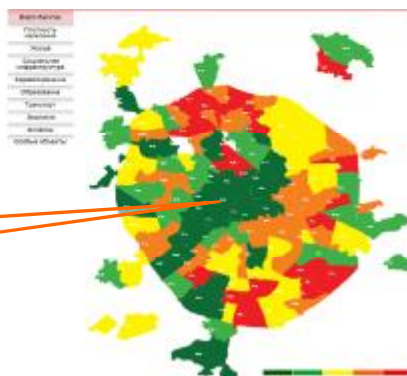
**Рис. 6.5.3. Визуализация Объекта оценки; характер окружающей инфраструктуры**  
**Местоположение объекта недвижимости**

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

**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.**

**Местоположение  
объекта оценки**



Источник: <http://slon.ru/moscow/>

## 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:

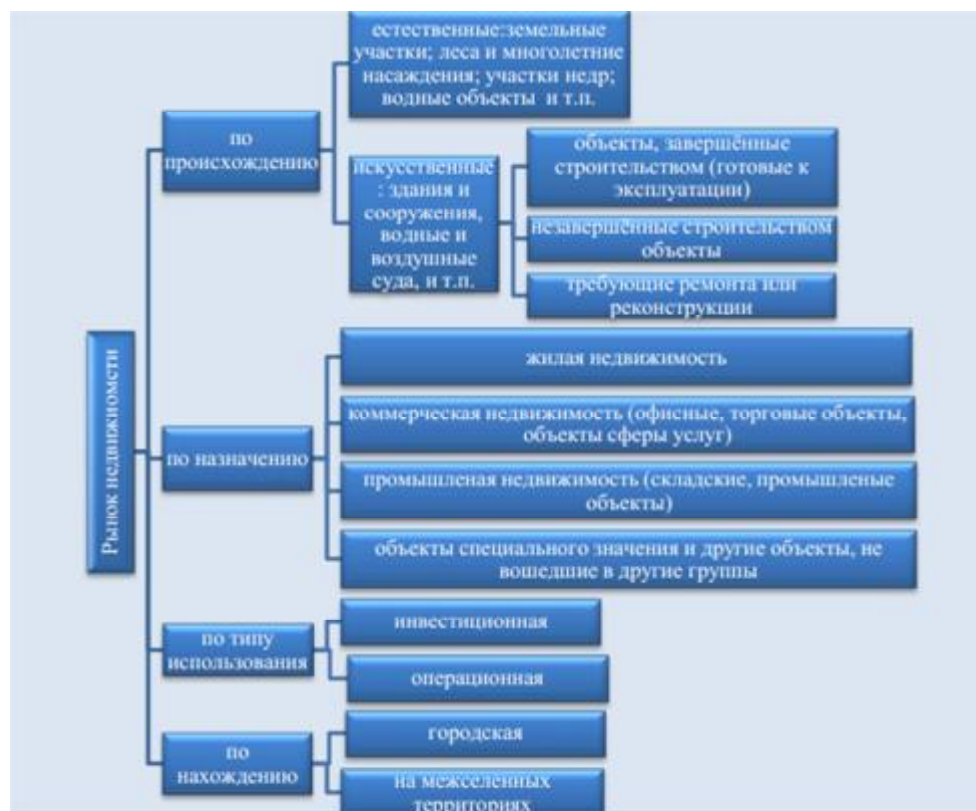
- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

**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.).

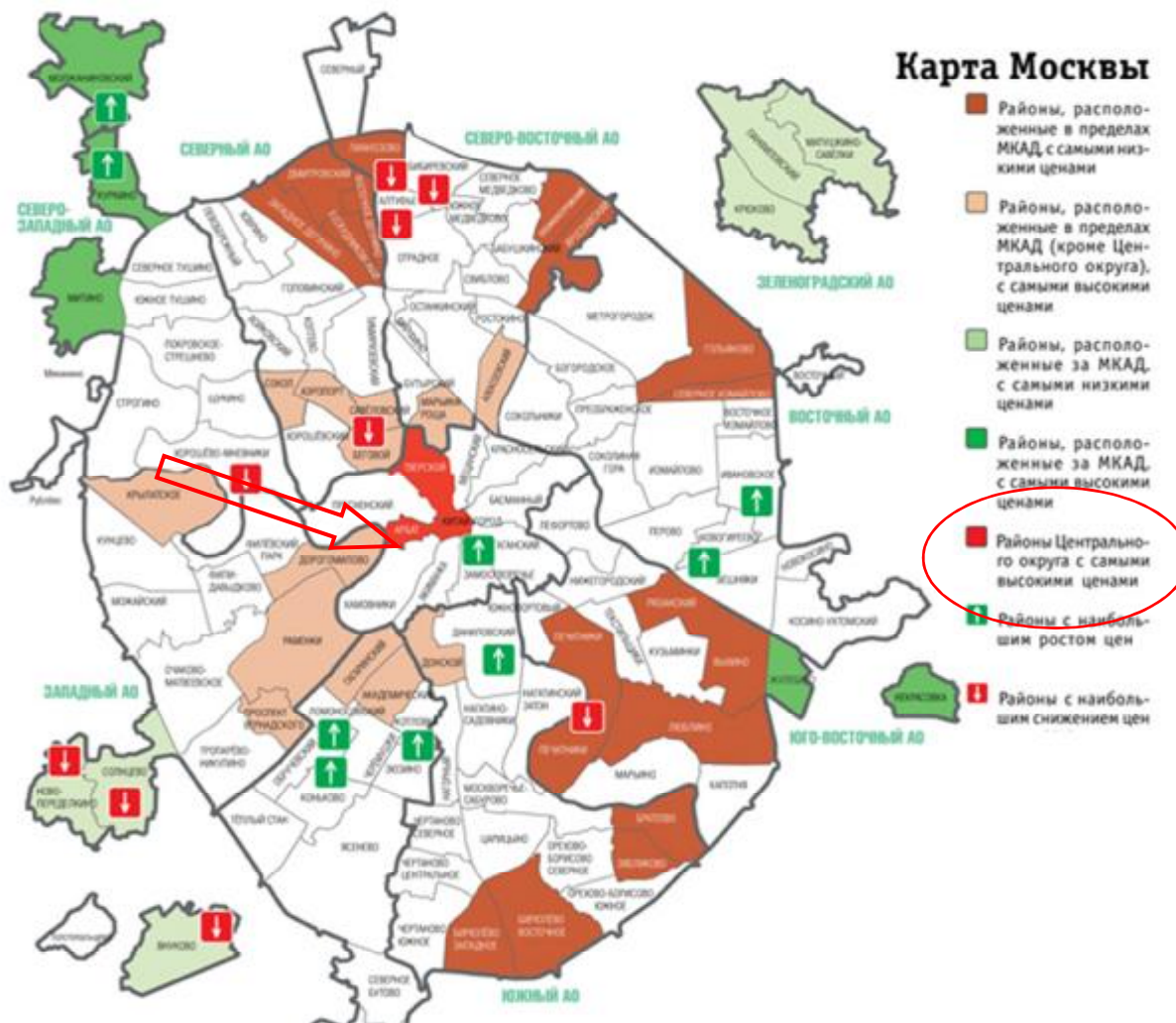
Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости играет местоположение объекта.

#### 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 застройки<sup>2</sup>. 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 Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

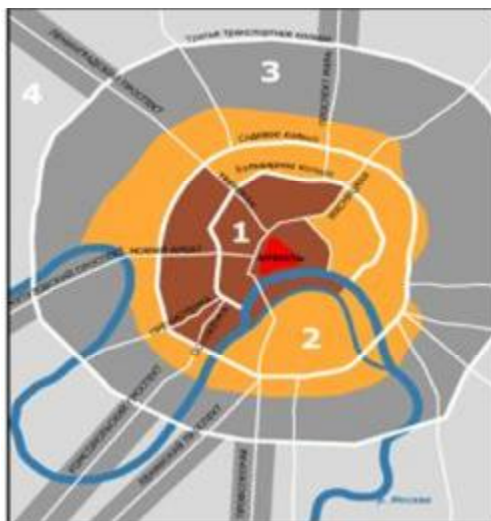
<sup>2</sup> Районы внутри Бульварного Кольца, ограниченные улицами Мясницкая и Солянка несколько уступают в престижности всем вышеперечисленным районам и относятся к Зоне 2. Источник информации: [http://www.arendator.ru/bc.class\\_zp.php](http://www.arendator.ru/bc.class_zp.php)

## 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](http://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.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг. Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г2 в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации.



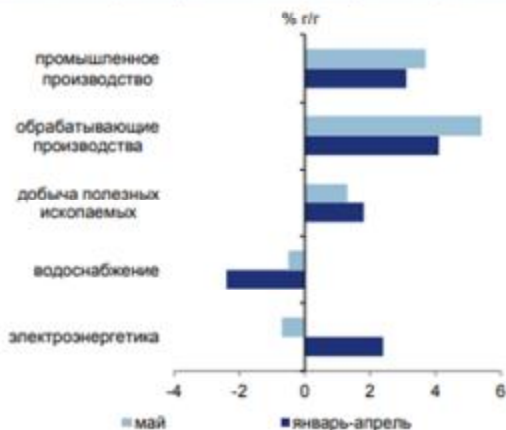
Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п, % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п, % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд. долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь-май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений. Кроме того, более высокие темпы экономического роста в США по сравнению с экономикой Еврозоны, активная нормализация денежно-кредитной политики ФРС США, а также рост волатильности на финансовых рынках отдельных развивающихся стран (Аргентина, Турция) привели к масштабной переоценке рисков глобальными инвесторами и укреплению доллара США относительно других валют. По оценке Минэкономразвития России, текущие значения курса рубля являются в первую очередь следствием глобального давления на валюты развивающихся стран, в то время как эффект на настроения инвесторов введенного в начале апреля 2018 г. дополнительного пакета санкционных мер к настоящему моменту исчерпан. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает сохранения обменного курса рубля вблизи текущих уровней до конца 2018 года. С учетом значений 1П18 в среднем за 2018 год курс рубля к доллару США прогнозируется на уровне 60,8 рублей за доллар США. На горизонте до 2024 года по мере исчерпания влияния стимулирующего бюджетного импульса в США и нормализации денежно-кредитной политики ЕЦБ ожидается постепенное ослабление доллара США относительно евро, что также скажется на динамике курсов валют развивающихся стран. В условиях достаточно уверенного роста мирового спроса странами-экспортерами нефти 23 июня было принято решение об увеличении добычи нефти до 1 млн. барр. в день. В этих условиях прогнозируется, что объем добычи нефти в России составит 549 млн. тонн в текущем году (после 546,5 млн. тонн в 2017 году), а в 2019 г. увеличится до 555 млн. тонн и до 560 млн. тонн в 2020- 2021 г. с последующим постепенным снижением до 555 млн. тонн к 2024 году. Вместе с тем наращивание добычи нефти странами ОПЕК+ не приведет к резким колебаниям котировок. В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным

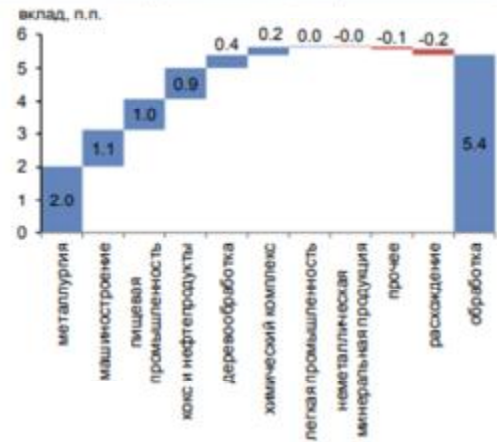
правил, в связи с чем с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении. Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9 %.

**Рис. 3. Основной драйвер роста промышленности с начала года – обрабатывающие производства**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Позитивная динамика в мае наблюдалась в большинстве обрабатывающих отраслей**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

### 7.3. Социальные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту. В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта-апреля (4,8% SA от рабочей силы).

**Рис. 1. Данные по промпроизводству были пересмотрены вверх**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Рост ВВП в апреле и мае ускорился по сравнению с 1 кв18**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы. Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики. Запланированное повышение

ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г)

**Таблица 3. Показатели потребительской активности**

	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Оборот розничной торговли</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,3	0,4	0,3	-0,1	0,3		0,7	0,7	
<b>Продовольственные товары</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,0	1,9	2,0	1,7	1,9	1,1	3,5	2,3	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,0	0,4	-0,2	0,1		0,5	1,2	
<b>Непродовольственные товары</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,4	2,8	2,4	2,3	3,8	1,5	3,0	1,8	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,1	0,8	0,5	-0,2	0,6		0,8	0,5	
<b>Платные услуги</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	3,9	2,0	1,7	1,5	2,9	1,2	0,5	0,2	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,2	0,7	0,8	0,4	-0,4	0,4		0,6	0,4	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Согласно отчетным данным Росстата, в апреле 2018 года заработная плата в номинальном выражении увеличилась на 10,2 % г/г (1кв18 – 12,7 % г/г), в реальном – на 7,6 % г/г (1кв18 – 10,2 % г/г). При этом номинальные заработные платы в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжают расти темпом выше 20 % (21,3 % г/г в апреле после 24,5 % г/г в 1кв18). Некоторое замедление роста заработной платы работников социальной сферы в апреле–мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, распределением выплат в течение года в соответствии с целевыми ориентирами по среднегодовому уровню оплаты труда, установленными указами Президента Российской Федерации. Таким образом, внутригодовая динамика заработных плат указанных категорий работников в текущем году не будет иметь обычной сезонности, что приведет к постепенному снижению годовых темпов роста во второй половине 2018 года по мере увеличения базы прошлого года.

**Инфляция** Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г).

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	мар.18	фев.18	январ.18	дек.17	2017	2016	2015
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,2	2,2	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,2	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	0,9	0,7	1,1	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,5	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,1	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,5	2,6	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	3,9	4,4	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	-	-	-
<b>Базовая (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,9	1,9	2,1	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

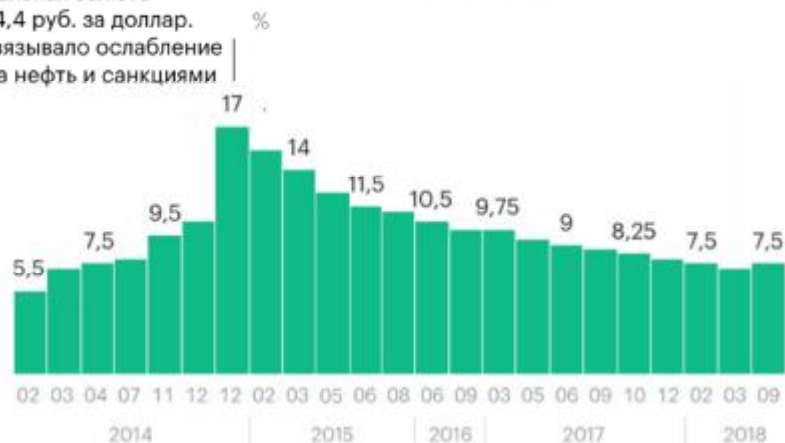
## 7.4. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Москвы в 1 кв. 2018г

Центробанк 14 сентября повысил ключевую ставку на 0,25 п.п., до 7,5%, и одновременно объявил, что не будет закупать валюту для Минфина в рамках бюджетного правила до конца декабря (до этого предполагалось приостановить закупки только до конца сентября). Решения регулятора стали ответом на возросшие инфляционные риски «со стороны внешних условий», объяснила на пресс-конференции глава ЦБ Эльвира Набиуллина. Прогнозы ЦБ об инфляции кардинально изменились: если раньше предполагалось, что к концу 2018 года она составит 3,5–4%, а в 2019 году лишь временно превысит 4%, то теперь к концу 2018 года ЦБ ждет 3,8–4,2%, а по итогам 2019 года — уже 5–5,5%. Впрочем, ЦБ по-прежнему считает, что к таргету в 4% годовая инфляция вернется в первой половине 2020 года.

16 декабря 2014 года

Накануне национальная валюта резко упала до 64,4 руб. за доллар. Правительство связывало ослабление курса с ценами на нефть и санкциями

Как менялась ключевая ставка ЦБ в 2014–2018 годах



Источник: <https://www.rbc.ru/finances/14/09/2018/5b9baee49a7947cf54f0d711>

На это решение повлияло несколько важных факторов. Один из самых главных, по мнению сайта sokolovpro, это введение санкций со стороны США, из-за которых национальная валюта сильно ослабла. Так, за полгода доллар вырос с 56 рублей до 69 рублей, а не так давно перешел порог в 70 рублей. В случае, если ЦБ РФ принял решение о сохранении ставки этот процесс бы ускорился. Ослабление рубля привело бы к невыполнению программы по инфляции 4% за 2018 год. На данный момент инфляция за прошедший год составляет 3,1%.

Второй из факторов, это предстоящее повышение НДС до 20%, который несомненно привел к увеличению цен и снижению рубля. Повышение налога на добавочную стоимость принял президент Российской Федерации Владимир Путин летом этого года. Это приведет к существенному пополнению бюджета страны. Хотя многие эксперты предполагали, что ЦБ РФ сохранит ставку на уровне 7.25, этого не произошло. Понижать ставку главный банк России вообще не планировал, так как это плохо сказалось бы на экономике страны, в большой мере на стабильности рубля.

Повышение ключевой ставки ведет к уменьшению денежного оборота в стране. Чем меньше средств находится в обороте, тем крепче национальная валюта, а значит и цены расти не будут. Так же это приведет к увеличению ставки по кредитам, ипотекам, вкладам. Из-за этого и снижается денежный оборот.

Нынешняя ситуация на рынке недвижимости определяется экономическими реалиями. Кризис привел к сокращению доходов населения, при этом банковский сектор практически приостановил кредитование. На фоне общего снижения спроса застройщики вынуждены вступать в ожесточенную конкуренцию за клиентов, в том числе за счет снижения стоимости жилья. В дальнейшем цены на недвижимость продолжат незначительно снижаться.

Источник: <https://www.sokolovpro.ru/2018/09/povyshenie-klyuchevoj-stavki-cb-rf-14-sentyabrya-do-7-5.html>

Далее представлена максимально доступная на дату оценки аналитическая выборка основных показателей рынка инвестиций г. Москвы

2-й квартал 2018 г.		Рынок инвестиций Москвы
<b>СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА</b>		
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 26.03.2018)		7,25%
<i>Динамика показателя по сравнению с 1Q 2018 г.</i>		0,0 п.п.
Общий объем инвестиций за 2Q 2018 г., в том числе:		527 млн. USD (32 649 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 1Q 2018 г.</i>		+1% (+10%) ↑
• Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 2Q 2018 г.		398 млн. USD (24 646 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 1Q 2018 г.</i>		-7% (+1%) ↓
• Объем инвестиций в земельные участки за 2Q 2018г.		129 млн. USD (8 003 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 1Q 2018 г.</i>		+36% (+48%) ↑
Ставки капитализации		
• В сегменте офисной недвижимости		10,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2018 г.</i>		0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости		11%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2018 г.</i>		0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости		12,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2018 г.</i>		0 п.п.

\*на дату оценки ключевая ставка ЦБ повышена на 0,25 п. и составляет 7,5% с 14.09.2018г.

## 2-й квартал 2018 г.

Динамика макроэкономических показателей 2018 г.  
(по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.)

период	факт/ динамика	ВРП (прогноз)	Инфляция	индекс промышлен- ного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторго- вый оборот Москвы	
2017	2Q	факт	н/д	3,3%	98,1	658,2 млрд. руб.	133 млрд. \$
		динамика	--	-13%	+4,8%	120,1%	+30,4%
	3Q	факт	н/д	2,9%	99,4	1 110,6 млрд. руб.	176 млрд. USD
		динамика	--	-38,3%	+4,9%	120,3%	+29%
	4Q	факт	14 900 млрд.руб.	3,8%	103,0%	1972,3 млрд. руб.	247,2 млрд. USD
		динамика	102,0	-38,7%	+8,5%	112,8%	+27%
2018	1Q	факт	15 846 млрд.руб.	1%	120,3	290,7 млрд. руб.	71,6 млрд. USD
		динамика	102,1	-28,6%	+44%	100,4%	28,9%
	2Q	факт	15 846 млрд.руб.	2,6%	120,1% (янв.-май)	н/д	н/д
		динамика	--	-21%	+40%	--	--

Движение рынков в 2017-2018 гг. (по сравнению с предыдущим кварталом)

Пери- од	факт/ динамика	общий объем инвести- ций	объем инвестиций в коммерческую недвижимость	общий объем инвестиций в ЗУ	Ключевая ставка	ставки капитализации, %			
						офисная недвижи- мость	торговая недвижи- мость	складская недвижи- мость	
2017	2Q	факт	\$ 1 357 млн.	\$ 1 146 млн.	\$ 211 млн.	9,0%	10,8%	11,1%	12,7%
		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%
		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%
		динамика	+147%	+423%	-71%	-8,8%	-2,7%	-0,9%	-1,6%
2018	1Q	факт	\$ 524 млн.	\$ 429 млн.	\$ 95 млн.	7,25%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	-78%	-81%	-39%	-6,5%	0%	0%	0%
	2Q	факт	\$ 527 млн.	\$ 398 млн.	\$ 129 млн.	7,25%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+1%	-7%	+36%	0%	0%	0%	0%

Покупка недвижимости выступает одной из форм инвестиций, которая становится особенно актуальной в условиях нестабильности. Несмотря на очевидное снижение спроса, значительного снижения цен на недвижимость не ожидается. Застройщики будут выжидать более благоприятных времен, при условии достаточного запаса финансовой прочности. При этом в некоторых регионах цены даже вырастут.

Данная ситуация будет продолжаться до возобновления экономического роста.

Обзор подготовлен компанией NAI Bekar

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

## 7.5. Анализ рынка нежилой недвижимости Москвы в 3 кв. 2018 г.

### Рынок в целом. Продажа

#### Объем предложения

В августе на продажу предлагалось 1107 объектов общей площадью 1 686 тыс. кв. м и общей стоимостью 253 млрд. руб., что выше показателя июля на 8% по количеству и на 22% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях оказалась ниже июля на 7% и составила 150 309 руб./кв. м. Курс доллара в августе вырос на 5%, поэтому в долларовом эквиваленте цена снизилась на 2% и составила 2 274 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 16%, а в долларах – на 5%.

В целом, на рынке в августе к снижению цен привел некоторый рост объема предложения. Так как и за год и за месяц цены снизились как в рублях, так и в долларах, можно говорить о том, что период стагнации до сих пор не пройден и вряд ли осенью, несмотря на традиционное повышение деловой активности, стоит ожидать перелома этой тенденции.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 42%. Далее идут производственно-складские помещения (32%), помещения свободного назначения (14%) и торговые помещения (12%).

#### Ценовые показатели

Средневзвешенная цена за месяц в рублях оказалась ниже июля на 7% и составила 150 309 руб./кв. м. Курс доллара в августе вырос на 5%, поэтому в долларовом эквиваленте цена снизилась на 2% и составила 2 274 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 16%, а в долларах – на 5%.

В целом, на рынке в августе к снижению цен привел некоторый рост объема предложения. Так как и за год и за месяц цены снизились как в рублях, так и в долларах, можно говорить о том, что период стагнации до сих пор не пройден и вряд ли осенью, несмотря на традиционное повышение деловой активности, стоит ожидать перелома этой тенденции.

*Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 42%. Далее идут производственно-складские помещения (32%), помещения свободного назначения (14%) и торговые помещения (12%).*



### Торговая недвижимость. Продажа

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2018 г. по количеству снизился на 12%, а по общей площади вырос на 71%. Всего на рынке экспонировалось 197 объектов общей площадью 202 тыс. кв. м. и общей стоимостью 35,0 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 22 объекта общей площадью 5 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 16%, а по общей площади - на 9%, при этом цена за месяц снизилась на 15% и составила 888 647 руб./кв.м. Снижение цены было вызвано началом экспонирования в августе дешевых объектов на Трехпрудном пер. (168 кв.м, 446 429 руб./кв.м), на ул.М.Ордынка (182 кв.м, 375 329 руб./кв.м), ул.Б.Полянка (323 кв.м, 278 207 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 15%, а по общей площади – вырос на 73%, составив 175 объектов общей площадью 197 тыс.кв.м. Существенный рост общей площади объясняется началом экспонирования крупного объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м). Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 20% и составила 154 793 руб./кв. м. Снижение цен объяснялось началом экспонирования ряда дешевых объектов - на ул.Трофимова (882 кв.м, 88 400 руб./кв.м), Щелковском ш. (3 100 кв.м, 75 276 руб./кв.м), Монтажной ул. (8 770 кв.м, 69 000 руб./кв.м), и Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м).

*Судя по значительному росту цен за год и снижению цен за месяц по объектам в центре, речь может идти о продолжающейся ценовой коррекции, в то время, как за пределами центра цены остаются низкими как в краткосрочной, так и в среднесрочной перспективе.*

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	22	4 452	5	0,23	888 647
К июлю 2018	▲ +16%	▼ -7%	0%	▼ -4%	▼ -15%
К августу 2017	▲ +69%	▲ +88%	▲ +67%	▼ -8%	▲ +21%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	175	30 458	197	1,12	154 793
К июлю 2018	▼ -15%	▲ +39%	▲ +73%	▲ +104%	▼ -20%
К августу 2017	▼ -4%	▲ +57%	▲ +101%	▲ +107%	▼ -22%



## Недвижимость свободного назначения. Продажа Объем предложения. Ценовые показатели

Объем предложения объектов свободного назначения в августе 2018 г. по количеству вырос на 12%, а по общей площади снизился на 4%, составив 135 объектов общей площадью 228 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения не изменилась и составила 174 917 руб./кв.м.



## Помещения свободного назначения

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	135	39 834	228	1,69	174 917
К июлю 2018	▲ +12%	▼ -4%	▼ -4%	▼ -14%	-0%
К августу 2017	▼ -26%	▼ -20%	▼ -4%	▲ +31%	▼ -17%



Источник <http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2018>

### Рынок в целом. Аренда

В августе 2018 г. в аренду предлагалось 2 079 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 038 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 6%, а по общей площади - на 2%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 1% и составила 17 973 руб./кв. м/год. Курс доллара в августе вырос на 5%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка выросла на 4% и составила 272\$/кв.м/год. За год, с августа 2017 года рублевые ставки выросли на 4%, а долларовые - на 15%.

Несущественное снижение рублевых ставок за месяц и незначительный, ниже уровня инфляции их рост за последние 12 месяцев свидетельствуют о том, что из состояния стагнации рынок до сих пор не вышел. Подтвердить этот вывод сможет только анализ динамики ставок с началом традиционного повышения деловой активности осенью.

**Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские (31%) и торговые помещения (16%).**



## Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	2 079	16 514	1 038	0,5	17 973
К июлю 2018	▼ -6%	▲ +4%	▼ -2%	▲ +4%	▼ -1%
К августу 2017	▼ -25%	▼ -20%	▼ -29%	▼ -6%	▲ +4%

## Торговая недвижимость. Аренда

В августе 2018 г. на рынке экспонировалось 498 объектов общей площадью 167 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 5%, а общая площадь выросла на 1%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 28 объектов общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя июля на 25% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 19% и составила 70 199 руб./кв. м/год, при этом доля объектов, сдаваемых по ставке 50 000 руб./кв.м/год, выросла с 44% до 57%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в августе 2018 г. снизилось на 4%, а общая площадь выросла на 3%. Объем предложения составил 470 объектов общей площадью 160 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 8% и составила 25 761 руб./кв.м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке 30 000 руб./кв.м/год, снизилась с 28% до 24%.

*И за месяц и за последние 12 месяцев ставки по объектам за пределами центра выросли, в то время, как за его пределами, наоборот, снизились. Это может свидетельствовать о том, что спрос на качественные предложения в центре, в отличие от объектов за пределами Садового кольца, растет.*

## Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	28	415	6,705	0,24	70 199
К июлю 2018	▼ -18%	▲ +1%	▼ -25%	▼ -9%	▲ +19%
К августу 2017	▼ -3%	▲ +5%	▼ -3%	0%	▲ +11%

## Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	470	3 372	160,275	0,341	25 761
К июлю 2018	▼ -4%	▼ -10%	▲ +3%	▲ +7%	▼ -8%
К августу 2017	▼ -12%	-0%	▲ +8%	▲ +22%	▼ -4%



Источник <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2018>

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 на 2018-2020гг.***

Прошлый год стал для российского FMCG-ритейла переломным во всех отношениях – на первый план вышли диджитализация, внедрение новых технологий и проблемы кибербезопасности, при этом ритейлеры работали в условиях стабильно низкого платежеспособного спроса и усиливающегося давления со стороны государства. Длительные негативные тренды привели к снижению операционных и финансовых показателей у большинства крупных FMCG-сетей, банкротству компаний и фактическому переделу ряда региональных рынков.

В 2006-2015 гг., по данным Росстата, розничная и оптовая торговля формировала порядка 16-18% произведенного ВВП, однако в 2016 г. вклад сектора в валовую стоимость произведенного ВВП в рыночных ценах составил 14,4%, что обусловлено низкими темпами роста розничной торговли, вызвавшими отставание от других отраслей экономики. В 2018-2020 гг. аналитики ожидают умеренного роста показателя, однако докризисных значений достичь не удастся. Начиная со второго квартала 2017 г., оборот розничной торговли начал расти. По предварительным данным Росстата, в 2017 г. показатель достиг 29804,0 млрд руб. против 28317,3 млрд руб. в 2016 году. В 2018 г. Внешэкономбанк ожидает прироста розничной торговли на 1,6% — это почти вдвое ниже показателя, рассчитанного Минэкономразвития (+2,6% в базовом сценарии прогноза), при этом потребительский спрос в ближайшие годы не будет драйвером роста ВВП.

В топ-15 FMCG-ритейлеров произошли изменения – с рынка ушла одна из старейших российских продовольственных сетей «Седьмой Континент» (в 2016 г. выручка ОАО «Седьмой Континент» снизилась на 30,5%, а в августе 2017 г. компания продала права аренды своих торговых площадей X5 Retail Group, «Ленте» и «Азбуке Вкуса», а права на бренд – нижегородскому холдингу «Сладкая жизнь»). В 2016 г. темпы прироста выручки у большинства FMCG-сетей, входящих в топ-15, продолжили замедляться, а у компаний «Ашан» и «Холидей» динамика выручки была отрицательной. Исключение составили ГК «О'Кей», «Мария-Ра» (ООО «Розница К-1»), «Монетка» (ООО «Элемент-Трейд»).

В 2018-2020 гг. основными драйверами развития рынка FMCG-ритейла станут восстановление потребительского спроса вследствие роста доходов, снижение ставок ипотечного и потребительского кредитования, умеренный рост потребительских цен и стабильная инфляция. Продолжающаяся консолидация изменит соотношение сил на региональных рынках – федеральные FMCG-сети продолжат увеличивать долю в обороте розничного товарооборота за счет вымывания небольших и средних торговых сетей.

По оценке М.А. Research, возможны два сценария развития рынка сетевого FMCG-ритейла, которые подготовлены методом математического моделирования на базе прогнозов МЭР РФ, итогов и оценок на 2016-2017 г. по операционным показателям торговых сетей, планам по открытию новых торговых и складских объектов, мониторинга ситуации на рынке, экспертных оценок, расчетов аналитиков М.А. Research.

Первый сценарий, базовый, предполагает замедление динамики рынка до 14% в 2018 г. с последующим увеличением до 16-17% по итогам 2020 года вследствие роста экономики и оживления потребительского спроса, внедрения новых технологий, повышающих производительность труда, укрупнения рынка и экспансии FMCG-сетей в отдаленные регионы РФ. Объем инвестиций в отрасль будет расти, что позволит ритейлерам ускорить темпы развития и улучшить динамику операционных и финансовых показателей.

Второй сценарий, консервативный, предполагает 12-процентный рост оборота сетевой продовольственной розницы в 2018 г., что соответствует уровню 2017 года. В 2019-2020 годах темпы прироста не превысят 13,5%. Консервативный вариант рассматривает развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть и природный газ. Потребительский спрос останется на низком уровне, сдерживаемый слабым ростом доходов на фоне роста задолженности по кредитам и слабого роста реальных доходов населения. Данные факторы, в свою очередь, будут сдерживать развитие рынка FMCG-ритейла. Объемы инвестиций будут меньше, чем планировалось, внедрение новых технологий замедлится, что будет сдерживать экспансию ритейлеров.

Источник <https://ma-research.ru/stati/item/173-v-2018-g-oborot-setevoj-prodovolstvennoj-roznitsy-vyrastet-na-12-14-maksimum.html>

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 гастроном, 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».



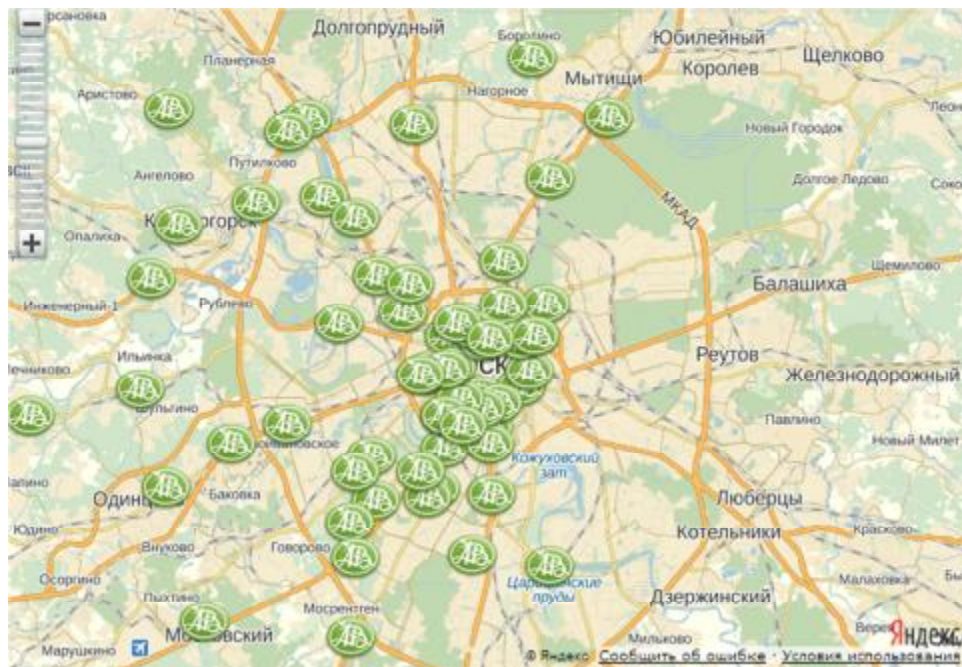
«Азбука Вкуса» основана в 1992 году. С 1997 года компания развивается как розничная сеть продуктовых супермаркетов, в основную бизнес-философии которой положены бескомпромиссное качество и свежесть ассортимента и персональный сервис для каждого клиента. Сегодня компания объединяет **более 60 супермаркетов** 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.

## Азбука Вкуса

**Концепция:** премиальный супермаркет с уникальным ассортиментом

**Категории:** широкий ассортимент продуктов иностранного производства, винотека

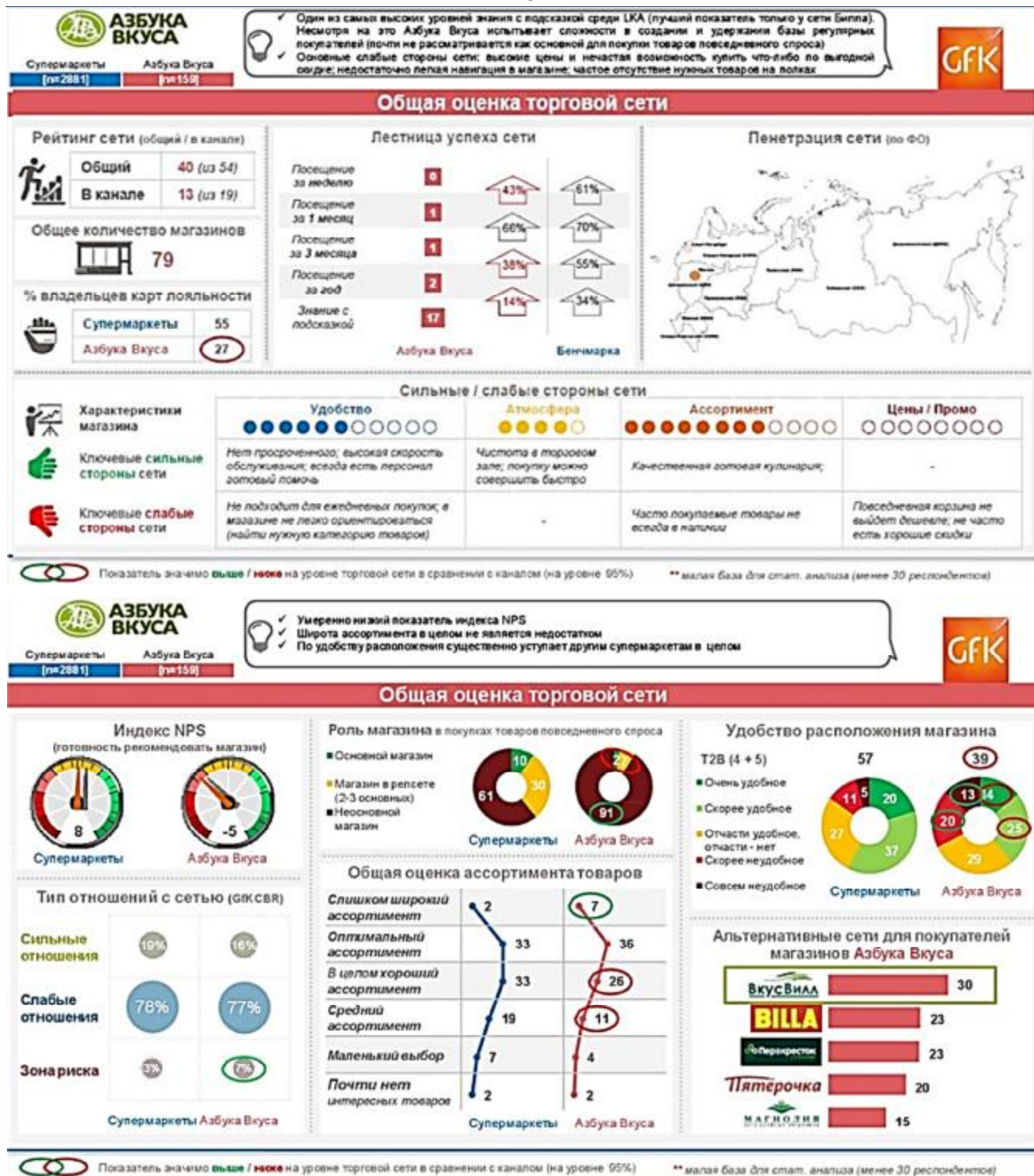
Занимает первое место среди продуктовых ритейлеров по товарообороту на квадратный метр



Новорижское шоссе, 6-й км, ТК «ЮНИМОЛП»  
 Одинцово, Можайское шоссе, д. 133А  
 Осташковское шоссе, д. 59  
 Островитянова, д. 2, ТЦ «Азбука Вкуса»  
 Петровка, д. 19, корп. 1  
 Покрышкина, д. 4  
 Проспект Вернадского, д. 14А  
 Проспект Мира, д. 58  
 Проспект Мира, д. 97  
**Протошный переулок, д. 11**  
 Профсоюзная, д. 16/10  
 Пятницкое шоссе, 6 км от МКАД,  
 Марьино-Знаменское  
 Пятницкое шоссе, д. 14  
 Русаковская, д. 22  
 Садовая-Триумфальная, д. 22/31,

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.



Источник <https://ppt-online.org/297125>

## 7.6. 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.).
- 6.



Источник: [http://abc.vvsu.ru/books/econom\\_nedvizsh\\_up/page0002.asp](http://abc.vvsu.ru/books/econom_nedvizsh_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 (двухуровневые, с наличием подземного уровня). Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 200 000 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.

Торговая площадь, 1 041 м<sup>2</sup>  
 Москва ЦАО р-н Арбат Смоленская наб, 5/13 На карте  
 Смоленское (8 мин. пешком)  
 Выбрана

287 000 000 ₽  
 278 986.8 кв. м<sup>2</sup>  
 Создать застрахованный объект  
 Включены НДС

РЭО  
**PENNY LANE REALTY** Торговая недвижимость  
 Агентство недвижимости  
 1 800 объектов  
 +7 926 537-14-23  
 Подробно о объекте и о способах его обслуживания  
 адрес и описания объектов в базе

ДН Топол – Владимир-Ильич  
 Бюджетный застройщик "Путевик"  
 Продажи объектов от 122 000 руб/кв.м  
 Площадь от 48 кв.м  
 Тел: +7(495) 825-12 48  
 Подробно о деталях и о способах обслуживания объектов

ЭФРЕТ от застройщика  
 Торговая недвижимость Бизнес и инвестиции  
 Торговая площадь от 122 кв.м  
 Собственность Инвестиционная РН  
 Площадь от 100 кв.м  
 Тел: +7(495) 825-12 48  
 Подробно о деталях и о способах обслуживания объектов

Сбербанк ВЛ-Львов-Полтава  
 Девелопер объектов от 20 кв.м с кв.м  
 Собственность Инвестиционная РН  
 Площадь от 100 кв.м  
 Тел: +7(495) 825-12 48  
 Подробно о деталях и о способах обслуживания объектов

Площадь: 1 041 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 12 Помещение: Свободно

Назначение: торговля

Номд. года на нашем сайте: 20080. Предлагается к продаже помещение бывшего Банка России на Смоленской набережной. Престижный деловой центр. Москва, республ.областной район, удобный подъезд. Вокзал станции Провертская Московской Федерации, правительство Москвы, Садовое кольцо, Новый Арбат и Кутузовский проспект. Помещение находится на первом этаже старинного здания. Высокотехнологичный интерьерный ремонт, есть кондиционер. В двух уровнях, первый этаж 450 кв.м, второй 450 кв.м. В стоимость продажи также входит дополнительное административное помещение площадью 120 кв.м. Права продавца от собственника. Также помещение предлагается в аренду.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/179835496/>

Торговая площадь, 1 070 м<sup>2</sup>  
 Москва ЦАО р-н Земляничное ул. Звениковский Вал 4С2 На карте  
 Выбрана

403 369 399 ₽  
 304 422.8 кв. м<sup>2</sup>  
 Создать застрахованный объект  
 Включены НДС

РЭО  
**Blagofire Capital** Агентство недвижимости  
 403 объектов  
 +7 495 154-53-46  
 Подробно о объекте и о способах его обслуживания  
 адрес и описания объектов в базе

Торговая недвижимость  
 Торговая площадь от 100 кв.м  
 Площадь от 11 кв.м  
 Тел: +7(495) 154-53-46

Высокотехнологичный  
 Торговая недвижимость Бизнес и инвестиции  
 Торговая площадь от 122 кв.м  
 Собственность Инвестиционная РН  
 Площадь от 100 кв.м  
 Тел: +7(495) 825-12 48  
 Подробно о деталях и о способах обслуживания объектов

ДН Топол – Владимир-Ильич  
 Бюджетный застройщик "Путевик"  
 Продажи объектов от 122 000 руб/кв.м  
 Площадь от 48 кв.м  
 Тел: +7(495) 825-12 48  
 Подробно о деталях и о способах обслуживания объектов

Площадь: 1 070 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 9 Помещение: Свободно

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. ОКУПАЕМОСТЬ 22 ЛЕТ. Госадминистрация городского арендного бизнеса на улице Звениковский вал. Выгодно! - уникальное здание в центре исторического района. Объект расположен на первом и подвальном этажах отдельно стоящего здания в ЦАО г.Москвы. На первом этаже 452,4 кв.м занимает Арендатор - "Московский" Оптовый склад. Арендатор "Парксервис" занимает 627,7 кв.м. Частично на первом этаже 35,4 кв.м. где имеется внутреннее помещение, и площадь 480 кв.м. Вокруг входной группы находится на Садовое кольцо. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Павловская" займет всего 1 минуту. В непосредственной близости рестораны, магазины и различные станции метро, автобусы - Павловская, "Дом Мухомов", станция Бизнес центров, метро Павловская, Садовое кольцо.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/192907794/>



329 460 000 ₽

329 460 000 ₽

АКЦИ

Агентство недвижимости  
400-офисный

+7 495 532-57-66  
+7 929 940-78-00

Позвоните, чтобы узнать подробности об этом и других объектах недвижимости

Плщадь: 1 228 м²

Этаж: 1 из 12

Владение: Свободно

Предметы недвижимости в возмездном договоре на покупку, аренда или любого другого свободного назначения площадью от 115 кв.м до 1 228 кв.м на 1-м этаже и в подвале нового микрорайона ЖК Пастуховский микрорайон.

Помещение свободное, высота потолков 1 этаж 3,25 м, подвал 3 уровня 2,43 м, подвал 2 2,4 м. В оформлении купленный приличный и деловой район, большой купленный микрорайон с высокой плотностью застройки и развитой инфраструктурой. Район Юд Орловский, главные улицы: Сибирский, Металлов, Вилейский, ЕИЗ Золотая поляна, Сад Зарянка.

Под любой вид деятельности: под металл, любого типа продукты, ТМТ/услуги и пр./кафе/бар/кафе, ресторан, бар, магазин/магазин и др. формах общепита, аптеки, аптеки, стоматологии, медицина и медицина, салон красоты, спа-салон, парикмахерская, фабрика/салон, кофейня/бар, спортивная компания, офис/магазин, магазин, автомобильное или парковочное место, бизнес, инвестиционная, дача/дача, клуб, отель, шоу-рум, бытовые услуги, агентство недвижимости или туризм/гостиница, отель.

Собственная парковка для автомобилей гараж (бассейн на 25 кв.м) с торца с Москвы переулком до 15-20 кв.м. Зона комфорта: 140 кВт на площадке 1 227,8 кв.м или 35 кВт/кв.м в зависимости от количества кВт на участке. Москва, Тверской, Красноармейская улицы 7 м, Маневровая м. Новосибирская, подается ПСМ общ. акт. 1228 кв.м, 1/12 этаж.

Укажите больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу/агенту/агенту

<https://www.cian.ru/sale/commercial/189239224/>

## 7.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Спрос и предложение на рынке недвижимости зависит от множества факторов:

- 1. Условия продажи (чистота сделки).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами - ограничения в сроках, между продавцами и покупателями особые отношения и т.п.
- 2. Условия финансирования сделки.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к величине стоимости.
- 3. Изменение цен во времени.** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.
- 4. Состав цены предложения.** Условия включения НДС в цену предложения.
- 5. Отличие цены предложения от цены сделки.** Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцами и покупателями. Корректировка вводится согласно предложениям различных аналитических источников.



СРД-21, ноябрь 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		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	5,8 (6,5)	6,9 (7,5)	4,7 (5,3)	8,12 (10)	6,9 (7,5)	10,13 (11,5)	7,8 (7,5)	12,14 (13)	10,14 (12)
Екатеринбург	5,6 (5,5)	6,10 (8)	6,8 (7)	8,11 (9,5)	6,8 (7)	9,12 (10,5)	9,10 (9,5)	12,14 (13)	11,14 (12,5)
Краснодар	4,6 (5)	7,10 (8,5)	5,8 (6,5)	8,12 (10)	6,8 (7)	11,12 (11,5)	6,8 (7)	10,13 (11,5)	11,14 (12,5)
Москва	5,7 (6)	7,9 (8)	6,9 (7,5)	10,12 (11)	7,8 (7,5)	11,13 (12)	7,12 (9,5)	12,14 (13)	11,12 (11,5)
Новосибирск	5,8 (6,5)	6,9 (7,5)	7,10 (8,5)	10,13 (12,5)	6,8 (7)	9,13 (11)	6,8 (7)	11,14 (12,5)	12,14 (13)
Ростов-на-Дону	5,6 (5,5)	7,9 (8)	8,11 (9,5)	11,14 (12,5)	6,8 (7)	11,13 (12)	6,9 (7,5)	11,15 (13)	12,15 (13,5)
С.-Петербург	5,6 (5,5)	8,9 (8,5)	6,7 (6,5)	9,11 (10)	6,10 (8)	9,11 (10)	8,12 (10)	10,12 (11)	10,13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4

Источник информации: СРД №21, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

## 7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 170

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

## 6. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- принадлежность к «деловому центру»/близость к основным транспортным магистралям;
- расположение выхода на красную линию.

← → ↻ 🏠 statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1522-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-kk  
Сервисы 📄 Расчетный центр 📄 КУРВИР - скидки 📄 АбсолютТрикс: фазы 📄 СЕРБИИ из натурал: 📄 Яндекс

Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**Статриелт**  
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании

## на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линии застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на "красной линии" улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,83	0,76
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,88	0,81
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	0,90
<b>Б. Аренды:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,82	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,87	0,83
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,96	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,96	0,91

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1522-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

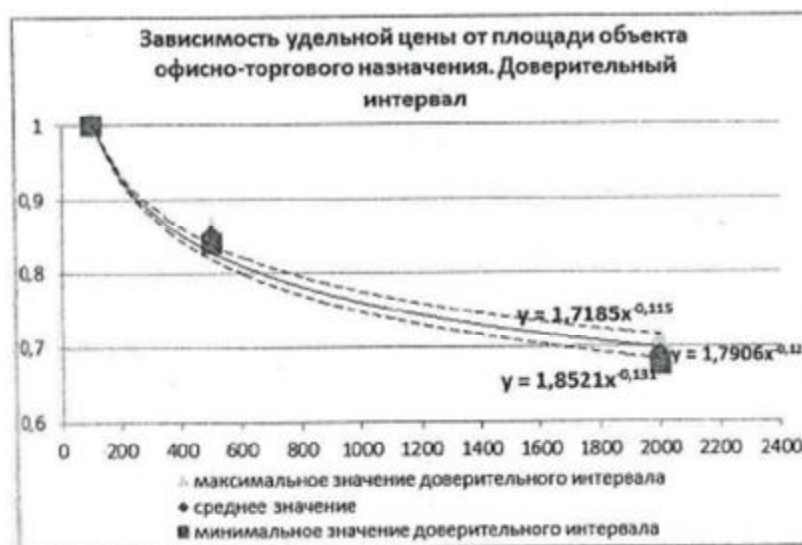
## 7. Площадь

На рынке продажи помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м. коммерческой недвижимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная величина стоимости 1 кв. м общей площади (примечание: минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью – 100 кв.м. *Ист.* «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.)

### Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь кв. м	Цена							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

8. **Техническое состояние здания.** Данная корректировка учитывает различие в техническом состоянии здания.

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 139

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

9. **Состояние отделки.** Данная корректировка учитывает различие в состоянии отделки.

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "глокс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "глокс"	1,54	1,43	1,22	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

10. **Наличие отдельного входа.** Наличие отдельного входа играет важную роль в функционировании и работе организации, расположенной в помещении.

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная Цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

11. **Тип объекта.** Данная корректировка учитывает различие по типу недвижимости – встроенные помещения либо отдельно стоящее здание.

*Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов*

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

**12. Соответствие объекта принципу НЭИ.** Совпадение НЭИ объекта оценки и аналогов.

Прочие корректировки могут быть введены по тексту Отчета с дополнительными комментариями.

**Ставки капитализации (сводные данные различных аналитических источников)**

Коэффициенты, выражающие отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных. Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

**Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 55

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

**Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года**

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,15	0,19

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1510-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>



Источник: <https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/ryнок-investitsiy-moskva-i-polugodie-2018-g-5714.pdf>



Источник информации: <https://naibecar.com/upload/iblock/606/606325f98f0cf07096935ca83f89c6f0.pdf>

## 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

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации. Сроки продажи типичны для всех регионов Российской Федерации. Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов). Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества. Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества. Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов (см. ниже).



СРД-21, ноябрь 2017 г.

Таблица 1.4.1

### Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2017 ноябрь	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
2	Торговые							
	Москва	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3	Офисные							
	Москва	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	7...11	8...10	8...11		6...12	

Источник информации: СРД №21, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

**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 оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство.
- С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, опустится ниже 4% (прогноз инфляции на конец 2020 г составляет 3,8 %г.г.).
- Покупка недвижимости выступает одной из форм инвестиций, которая становится особенно актуальной в условиях нестабильности. Несмотря на очевидное снижение спроса, значительного снижения цен на недвижимость не ожидается. Застройщики будут выжидать более благоприятных времен, при условии достаточного запаса финансовой прочности. При этом в некоторых регионах цены даже вырастут.
- Для района расположения оцениваемых площадей наиболее востребованными являются высококачественные коммерческие площади. Средний ценовой диапазон 200,0-400,0 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://rrq.ru/analytic/review/sale-august-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:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
  - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- 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/](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 сентябре 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 Арбат, Смоленская наб., 5/13 Смоленская, 8 мин. пешком</p> 	287 000 000	1 041,00	<p>Продается встроенное нежилое помещение. Площадь 1 041 м<sup>2</sup>. В двух уровнях, первый этаж 480, подвал 450 кв.м. В стоимость продажи также входит дополнительное административное помещение площадью 120 кв.м. Выполнен качественный внутренний ремонт, есть депозитарий. Высота потолков 4 м. Помещение свободно. Назначение: стрит ритейл, помещение бывшего банка Nordea на Смоленской набережной. Престижный деловой центр Москвы, respectable район, удобный подъезд. Рядом здание Правительства Российской Федерации, правительства Москвы, Садовое кольцо, Новый Арбат и Кутузовский проспект. Прямая продажа от собственника. Также помещение предлагается в аренду.</p> <p>Дата предложения: актуально на сентябрь 2018г. Источник: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179835496/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179835496/</a> PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость +7 926 537-14-23</p>
2	<p>Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Зацепский Вал, 4С2 Павелецкая, 5 мин. пешком</p> 	403 370 000	1 070,00	<p>Продается встроенное-пристроенное нежилое здание к жилому многоквартирному дому. Налаженный арендный бизнес. На первом этаже 462,4 м<sup>2</sup> занимает арендатор - "МосХозТорг". Отдельный вход. Арендатор "Перекресток" занимает 607,7 м<sup>2</sup>. Частично на первом этаже 51,4 м<sup>2</sup>, где имеется витринное остекление, и подвал без окон 556,3 м<sup>2</sup>. Витрина входной группы смотрит на Садовое кольцо. Зальная планировка. Первая линия. В окружении помещения: сетевые рестораны, кольцевая и радиальная станции метро, напротив - Павелецкий вокзал, "Дом Музыки", отели, бизнес центры, жилой массив, остановки общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Высокий рекламный потенциал. Район плотной жилой застройки.</p> <p>Дата предложения: актуально на сентябрь 2018г Источник <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192907794/">https://www.cian.ru/sale/commercial/192907794/</a> Bridgeford Capital +7 495 154-53-46</p>
3	<p>Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 7 Новослободская, м. Маяковская 6 мин. пешком</p> 	329 460 000	1 227,80	<p>Продается встроенное нежилое помещение с возможностью деления по блокам на 1-м этаже и в подвале нового элитного ЖК Ласточкино гнездо. Планировка свободная, высота потолков 1 этаж 3,25м, подвал (1 уровень) 2,42м, подвал (2) 2,4м. Собственная парковка для автомобилей перед фасадом на 25 м/м + с торца с Косого переулка до 15-20 м/м Электричество-160кВт на площадь 1 227,8 кв.м или 18 Ватт/кв.м. В окружении крупный престижный и деловой район, большой элитный жилой массив с высокой плотностью застройки и развитой инфраструктурой. Под любой вид деятельности: магазин любого типа, кафе, ресторан и др. формат общепита, аптеку, оптику, стоматологию, медцентр, салон красоты, парикмахерскую, цветы, ювелирный, банк, страховую компанию, офис продаж, адвокатское или юридическое бюро, бутик, клуб, ателье, шоу-рум, бытовые услуги, турагентство, гостиницу, отель.</p> <p>Дата предложения: на сентябрь 2018г Источник <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189239224/">https://www.cian.ru/sale/commercial/189239224/</a> АКСК +7 495 532-57-66+7 929 940-78-00</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.	?	287 000 000	403 370 000	329 460 000
Общая площадь	кв.м	1885,3	1 041,00	1 070,00	1 227,80
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м		275 696	376 981	268 334
<b>1. Качество прав</b>					
1.1. Обременение		Долгосрочная аренда	Нет сведений	аренда	Нет сведений
Корректировка, %			0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		275 696	376 981	268 334
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%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		275 696	376 981	268 334
<b>2. Условия финансирования</b>		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %			0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		275 696	376 981	268 334
<b>3. Особые условия</b>		Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		275 696	376 981	268 334
<b>4. Условия рынка</b>					
4.1. Изменение цен во времени		28 сентября 2018 г.	Актуально на сентябрь 2018г.	Актуально на сентябрь 2018г.	Актуально на сентябрь 2018г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		275 696	376 981	268 334
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-12,00%	-12,00%	-12,00%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./кв.м		242 612	331 743	236 134
<b>5. Местоположение</b>					
5.1. Престижность района		<b>Высокая.</b> ЦАО Москвы	<b>Высокая.</b> ЦАО Москвы	<b>Высокая.</b> ЦАО Москвы	<b>Высокая.</b> ЦАО Москвы
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		<b>Удобное</b> для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	<b>Удобное</b> для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	<b>Удобное</b> для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	<b>Удобное</b> 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
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%
5.3. <i>Доступность объекта (транспортная, пешеходная)</i>		<b>Хорошая транспортная доступность.</b> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	<b>Хорошая транспортная доступность.</b> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	<b>Хорошая транспортная доступность.</b> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	<b>Хорошая транспортная доступность.</b> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%
<b>6. Физические характеристики</b>					
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
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%
6.2. <i>Общая площадь здания</i>	кв. м.	1885,3	1 041,00	1 070,00	1 227,80
<b>Корректировка, %</b>			-8%	-7%	-5%
6.3. <i>Техническое состояние здания</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Корректировка, %</b>			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
<b>Корректировка, %</b>			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
<b>Корректировка, %</b>			-1%	2%	-2%
6.6 <i>Состояние инженерного оборудования</i>		не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%
<b>7. Дополнительные характеристики</b>					
7.1. <i>Телекоммуникации</i>		городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть
<b>Корректировка, %</b>			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
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%
<b>Выводы</b>					
Общая чистая коррекция, %			-9%	-5%	-7%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв. м		220 777	315 156	219 605
Общая валовая коррекция, %			9%	9%	7%
Коэффициенты весомости			0,3200	0,3200	0,3600

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Коэффициент вариации		21,77%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о высокой изменчивости вариационного ряда		
<b>Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления</b>	руб./кв.м		250 556		
<b>Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС (18%,) без учета обременения</b>	руб.		472 373 227		
<b>Величина обременения*</b>			0		
<b>Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС (18%) и обременения</b>			472 373 227		

\*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 30%, 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  $\Delta V_c$  – 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 сентябре 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 (см. раздел 7 «Анализ рынка» п.п. 7.7.)

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 корректировка на торг в размере: по (-12%) 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

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.

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.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том I. Часть II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

В рамках данного Отчета Оценщик использовал след. формулу:  $y = 1,7906x^{-0,124}$   
 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	1 041,00	1 070,00	1 227,80
Коэффициент	0,70	0,76	0,75	0,74
Корректировка на общую площадь, %		-8%	-7%	-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 0,27 (разница между надземным и подземным этажом составляет 27%), исходя из экспертных оценок характеристик недвижимости (см. раздел 7. «Анализ рынка» п.п. 7.7.)

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.

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

$K$  – 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 ( $1 - 0,27 = 0,73$ ).

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
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	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.

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	1 041,0	1 070,0	1 227,8
Площадь наземных помещений, кв. м	1032,0	591,0	513,7	766,9
Площадь подземных помещений, кв. м	853,3	450,0	556,3	460,9
Доля надземного этажа	0,55	0,57	0,48	0,62
Доля подземного этажа	0,45	0,43	0,52	0,38
Корректировка на подземный уровень, %	0,879	0,884	0,860	0,897
<b>Корректировка, %</b>		-1	2	-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 сентября 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
Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:005001:5951 общей площадью 1885,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Проточный пер., д.11.	472 373 227	400 316 294

#### 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

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

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

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.

**Скользкий 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);

- ü коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- ü на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- ü обеспечение безопасности (служба безопасности);
- ü на рекламу и заключение арендных договоров;
- ü прочие расходы (обслуживание телеприемников; 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	330-330	265-285	12%
Ремонт и обслуживание	450-430	400-430	17%
Расходы на охрану	290-320	245-275	11%
Административные расходы	260-290	165-195	7%
Вознаграждения 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:

- ü расходы, связанные с бизнесом;
- ü бухгалтерская амортизация;
- ü подоходные налоги владельца;
- ü 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:

- ü *основные помещения*, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- ü *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,
- ü *технические помещения*, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также

- ü *элементы конструкций* (стены и крыша — для размещения рекламы, коллективной антенны, j
- ü *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> 	24 155	1 192,3	<p>Предлагается в аренду торговое помещение под Супермаркет. Общая площадь 1192,3 кв.м, на 1 этаже 663 кв.м. (включая зону разгрузки 67 кв.м.) подвал 530 кв.м. 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 сентябрь 2018г.</p> <p>Источник:  <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187855260/">https://www.cian.ru/rent/commercial/187855260/</a>            Kalinka Group            +7 495 255-25-18</p>
2	<p>Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14С3 Улица 1905 года, 3 мин. пешком</p> 	20 000	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 сентябрь 2018г.</p> <p>Источник:  <a href="http://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/4163">http://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/4163</a>            Malina Property            +7 495 374-90-77</p>
3	<p>Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 5к1 Сухаревская, 1 мин. пешком Цветной бульвар, 12 мин. пешком</p> 	23 000	1 040,7	<p>Помещение 1040,7 м2 (1 этаж - 177,9 м2, подвал - 862,8 м2) расположено на 1 этаже жилого здания. Планировка зальная, потолки: 2,9-3,5 м, мощность 186 кВт, состояние: за выездом арендатора – был ресторан (требуется ремонт). Предоставляются арендные каникулы. В окружении находятся театры, гостиницы, культурные и учебные учреждения. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Стоимость с НДС, эксплуатация, коммунальные по факту. Актуально на сентябрь 2018г.</p> <p>Источник:  <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/182268888/">https://www.cian.ru/rent/commercial/182268888/</a>            Bourbon Partners            +7 985 158-44-17</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		2 400 000	1 833 333	1 994 675,00
Ставка арендной платы (предложения)	руб./кв. м/год	?	24 155	20 000	23 000
Общая площадь	кв.м	1 885,30	1 192,30	1 100,00	1 040,70
<b>1. Качество прав</b>					
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%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв. м</b>			24 155	20 000	23 000
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%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв. м</b>			24 155	20 000	23 000
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%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв. м</b>			24 155	20 000	23 000
<b>2. Условия финансирования</b>					
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	С учетом НДС, без учета операционных расходов
Корректировка, %			0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв. м</b>			24 155	20 000	23 000
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%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв. м</b>			24 155	20 000	23 000

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<b>3. Особые условия</b>		Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. кв.м</b>			24 155	20 000	23 000
<b>4. Условия рынка</b>					
4.1. Изменение цен во времени		28 сентября 2018 г.	Актуально на сентябрь 2018г.	Актуально на сентябрь 2018г.	Актуально на сентябрь 2018г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. кв.м</b>			24 155	20 000	23 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-5,0%	-5,0%	-5,0%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./кв.м		22 947	19 000	21 850
<b>5. Местоположение</b>					
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		<b>Хорошая транспортная доступность.</b> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	<b>Хорошая транспортная доступность.</b> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	<b>Хорошая транспортная доступность.</b> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	<b>Хорошая транспортная доступность.</b> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.
Корректировка, %			0%	0%	0%
<b>6. Физические характеристики</b>					
6.1. Общая площадь помещения	кв.м	1885,3 (возможна аренда блоками)	1 192,3	1 100,0	1 040,7
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	Потребность в ремонте компенсируется арендными каникулами
Корректировка, %			0%	0%	0%
<b>7. Сервис и дополнительные</b>					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<b>характеристики</b>					
7.1. Телекоммуникации		МГТС, коммерческие линии	МГТС, коммерческие линии	МГТС, коммерческие линии	МГТС, коммерческие линии
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.2. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами		Центральные системы жизнеобеспечения			
Корректировка, %			0%	0%	0%
<b>Выводы</b>					
Общая чистая коррекция, %			0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		22 947	19 000	21 850
Общая валовая коррекция, %			0%	0%	0%
Коэффициенты весомости			0,3333	0,3333	0,3334
Коэффициент вариации		9,58%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда		
<b>Рыночная ставка арендной платы на основе сравнительного подхода с учетом НДС</b>	руб./кв.м		21 266		
<b>Рыночная ставка арендной платы на основе сравнительного подхода без учета НДС</b>	руб./кв.м		18 022		

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.

Заказчиком представлены сведения о фактически понесенных операционных расходах за 1 пг. 2018г., которые будут приведены к единым величинам (руб./кв.м/год без учета НДС)  
 Эксплуатация 2 836 603,40 руб./год, в т. ч. НДС (т.е. 2 550,15 руб./кв.м/год без учета НДС) - величина коммунально-эксплуатационных арендной ставки изначально не принималась к расчету.  
 Управление 1 058 165,18 рублей, в т. ч. НДС (т.е. 1 793 500,31 руб./год без учета НДС)  
 Налоги 424 115,00 рублей (т.е. 848 230 руб./год)

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 помещений (без учета НДС), руб./кв. м	18 022
Коэффициент недоиспользования, %	0,0%
Потенциальный валовой доход, руб.	33 976 877
Потери от недоиспользования, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	33 976 877
Операционные расходы, руб. (управление+налоги)	2 641 730
<b>Чистый операционный доход от объекта недвижимости, руб.</b>	<b>31 335 147</b>

#### **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» п.п. 7.7.). Таким образом, определенное в рамках данного отчета значение коэффициента капитализации для торговых помещений находится в диапазоне среднерыночных данным; 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

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

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

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

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Чистый операционный доход от объекта недвижимости	31 335 147
Коэффициент капитализации	10,00%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода без учета НДС	313 351 470
Рыночная стоимость на основе доходного подхода с учетом НДС (18%)	369 754 735
Величина обременения с учетом НДС (18%)*	0
<b>Рыночная стоимость нежилого помещения 1885,3 кв.м на основе доходного подхода с учетом НДС (18%) и обременения</b>	<b>369 754 735</b>
<b>Рыночная стоимость нежилого помещения 1885,3 кв.м на основе доходного подхода без учета НДС и с учетом обременения</b>	<b>313 351 470</b>

\*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;

$\Pi_i$  – 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 1,5/12 годовичного 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	2 253
Ставка аренды без учета НДС и коммунальных платежей за период (по договору аренды), руб./кв. м./год	6 611
Упущенная выгода, руб./кв. м/год (оставшийся период 28.09.18-09.11.18)	-4 358
Ставка дисконтирования, %	10,00%
Период дисконтирования	0,5
Дисконтный множитель	0,95
Текущая стоимость денежного потока, руб.	-4 140*
Площадь объекта оценки, кв.м	1885,3
<b>Величина обременения, без учета НДС, руб.</b>	<b>-7 805 142</b>
<b>Величина обременения, с учетом НДС (18%), руб.</b>	<b>-9 210 068</b>

\*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.

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 вычлениить 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 обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Таким образом, перед оценщиком ставится задача анализа при парном сравнении преимуществ каждого из подходов по выделенным четырем критериям второго уровня. Результатом такого анализа являются четыре матрицы парных сравнений размерностью  $3 \times 3$ , 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 обратно 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	...	$W_N/W_1$	...	$W_1/W_N$
...	...	.....	...	...	...
$C_j$	$W_j/W_1$	...	$W_j/W_j$	...	$W_j/W_N$
...	...	...	...	...	...
$C_N$	$W_N/W_1$	...	$W_N/W_j$	...	1

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

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

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

$k_j$  – коэффициент весомости  $C_j$  элемента иерархии;

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

3. Полученные коэффициенты весомости нормируются:

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

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

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

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

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

## Оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев

	А	Б	В	Г	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
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 весомости	Нормированный коэффициент весомости
	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 весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	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	$K_{ДА} = ((W_{ДА}/W_{ЗА})^*(W_{ДА}/W_{СА})^*(1))^{1/3}$	$K_{ДАН}$
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	$K_{ДБ} = ((W_{ДБ}/W_{ЗБ})^*(W_{ДБ}/W_{СБ})^*(1))^{1/3}$	$K_{ДБН}$
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	$K_{ДВ} = ((W_{ДВ}/W_{ЗВ})^*(W_{ДВ}/W_{СВ})^*(1))^{1/3}$	$K_{ДВН}$
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	$K_{ДГ} = ((W_{ДГ} / W_{ЗГ}) * W_{ДГ} / W_{СГ} * (1))^{1/3}$	$K_{ДГН}$
<b>Сумма</b>					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 называет 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	$K_{ДАН}$	$K_{ДБН}$	$K_{ДВН}$	$K_{ДГН}$	$K_Д = K_{АН} * K_{ДАН} + K_{БН} * K_{ДБН} + K_{ВН} * K_{ДВН} + K_{ГН} * K_{ДГН}$
<b>Сумма</b>					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	1/2	1	1,4142	0,6667
С	1	2	0,7071	0,3333
	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	0,6667	0,5000	0,569
С	0,5000	0,5000	0,3333	0,5000	0,431
	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: Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:005001:5951 общей площадью 1885,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Проточный пер., д.11, по состоянию 28 сентября 2018 года составляет:

Подход к оценке	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Обобщенный коэффициент весомости
Затратный подход	Не применялся	0
Сравнительный подход	472 373 227	0,431
Доходный подход	369 754 735	0,569
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%) и обременения, руб.</b>	<b>413 983 305</b>	
<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС и с учетом обременения, руб.</b>	<b>350 833 309</b>	

## 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:

Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:005001:5951 общей площадью 1885,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, Проточный пер., д.11.	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	413 983 305
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	350 833 309

Генеральный директор:  
Куликов А.В.

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



«28» сентября 2018 г.

## 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](http://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





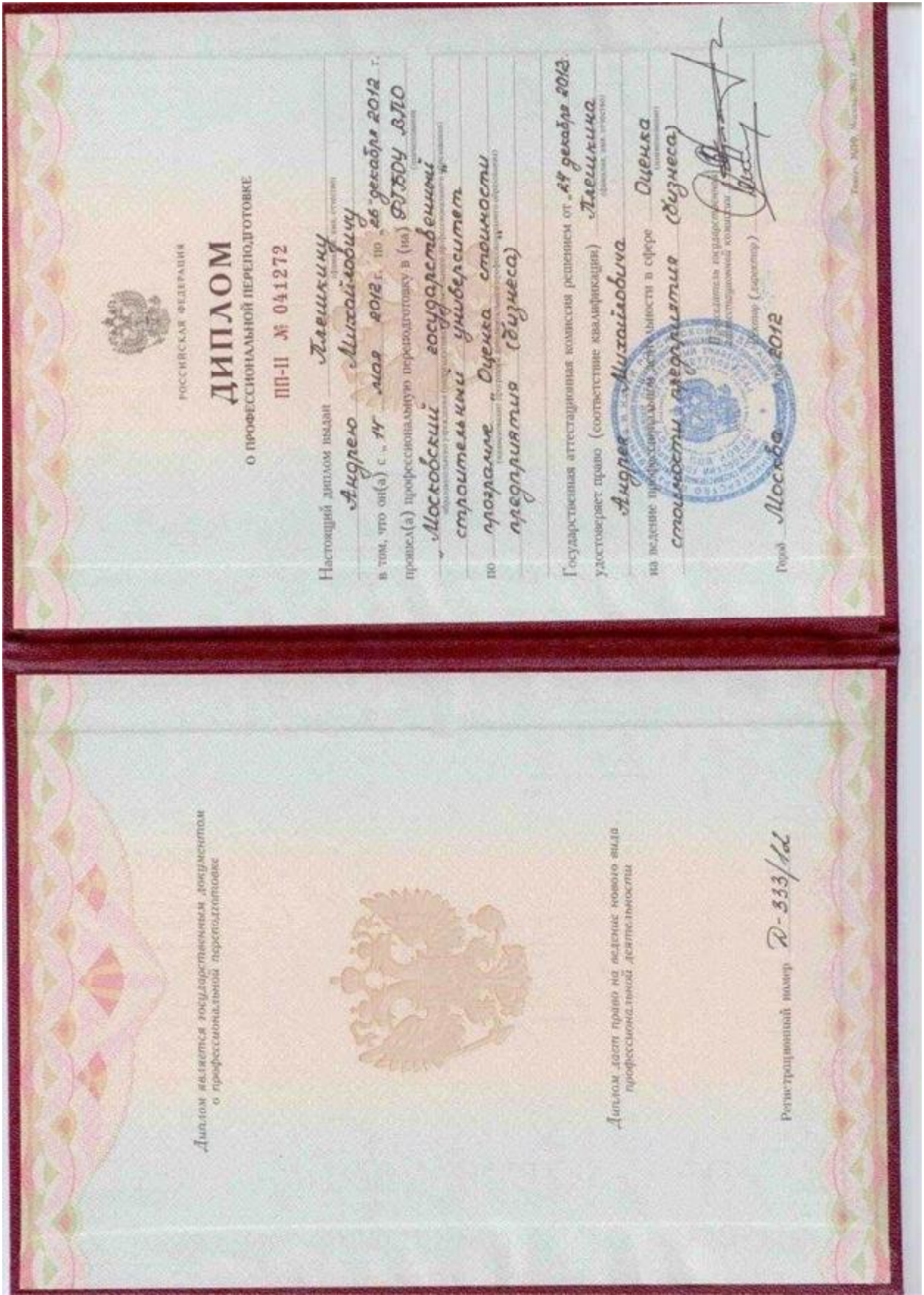
К. И. Овчинников

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

«25» декабря 2017 г.

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Плешкин Андрей Михайлович</b> Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> Россия, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	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.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. <b>23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по <b>15.01.2018г.</b> 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.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	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 (бездействия) 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.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	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.
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Плешкин Андрей Михайлович От Страхователя: 	<b>СТРАХОВЩИК:</b> СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:  <i>(Начальник Отдела страхования франшизы и профессиональных рисков Арбитражной С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5798245-3/17 от 20.11.2017 г.)</i>



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

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

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 декабря 2012  
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Лавшикова  
Андрея Михайловича  
 на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка  
стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва 2012

Диплом является государственными документом  
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер D-333/12



## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»		
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3.		
<b>Объект страхования:</b> 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.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> 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».		
<b>Страховой случай</b> (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.		
<b>Страховая сумма</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	<b>Лимит ответственности</b> <b>по одному страховому случаю</b> <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)	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2019 г.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» января 2018 г.	по «31» декабря 2018 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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 <b>1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)</b> . 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

Торговая площадь, 1 041 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 5/13 На карте  
 Смоленская, 5 мин. пешком

287 000 000 Р  
 275 496,8 кв м<sup>2</sup>  
 Ссылка на комментарии агента  
 Вызовите НДС

ИРИ  
 PENNY LANE REALTY Торговая  
 недвижимость  
 Агентство недвижимости  
 1404 объявления  
 +7 926 537-14-23  
 Помощь в выборе, проверка на обременение  
 ЦМЭИ, ИЖК, ипотека, страхование

1 041 м<sup>2</sup> 1 из 12 Помещение Свободно

Назначение: street retail

Номер этажа на плане: 18/20. Предлагается в продаже помещение бывшего банка Нордеа на Смоленской набережной, Престижный деловой центр Москвы, респектабельный район, удобный подъезд. Рядом здание Правительства Российской Федерации, правительства Москвы, Садовое кольцо, Новый Арбат и Кулундинский проспект. Помещение находится на первом этаже стального дома. Выполнен качественный внутренний ремонт, есть лифтовой. В двух уровнях, первый этаж 480, подвал 450 кв.м. В стоимость продажи также входит дополнительное административное помещение площадью 120 кв.м. Пошаговая продажа от собственника. Также помещения предлагаются в аренду.

Уникальные условия

Планировка (И) Описание На карте Контактное лицо

Площадь	287 000 000 Р
Этаж	1 из 12
Помещение	Свободно

Тип сделки: Свободная продажа

Тип помещения: street retail

Высота потолка: 4 м

Состояние: Дизайнерский ремонт

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 5/13  
 Смоленская, 5 мин. пешком

На карте Плановая Поисковая

Торговая площадь, 1 041 м<sup>2</sup>

287 000 000 Р  
 275 496,8 кв м<sup>2</sup>  
 Ссылка на комментарии агента  
 Вызовите НДС

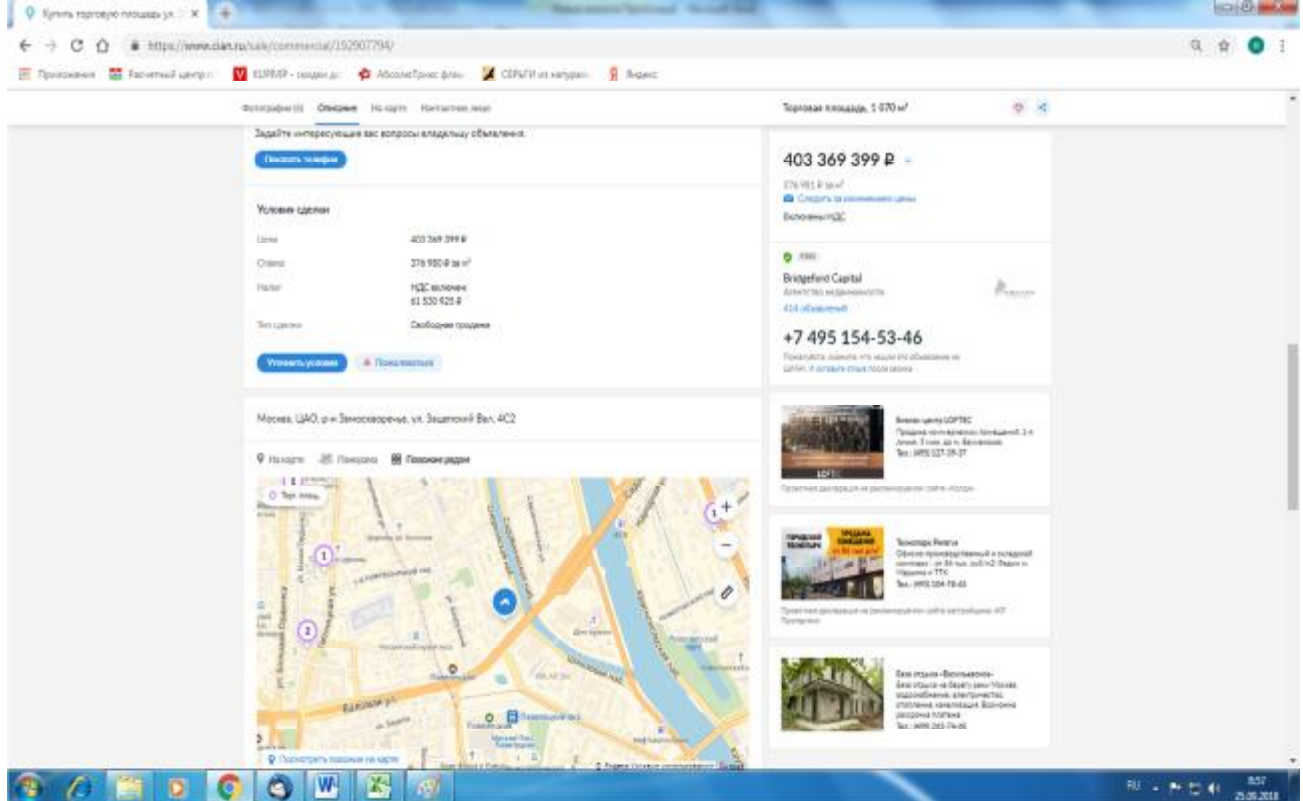
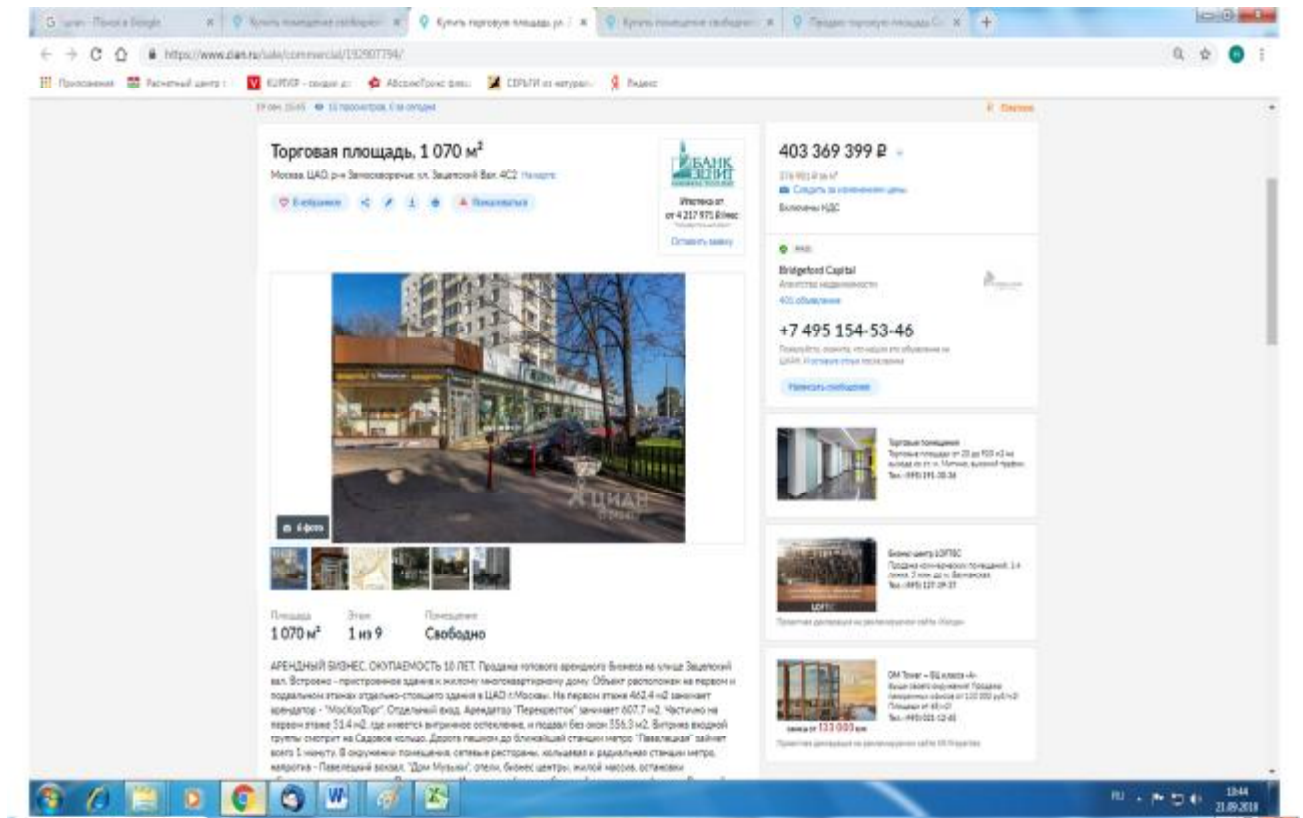
ИРИ  
 PENNY LANE REALTY Торговая  
 недвижимость  
 Агентство недвижимости  
 1404 объявления  
 +7 926 537-14-23  
 Помощь в выборе, проверка на обременение  
 ЦМЭИ, ИЖК, ипотека, страхование

Индивидуальный коттедж в МО  
 Продажи 2-этажного коттеджа 1875 кв.м. в д. Стрельна 12,8 км. от МКАД (станция Угрюмовская станция 10,5)  
 Тел.: 905 248-05-04

STREET на продажу в метро  
 Продажи 4-этажного бизнес- и торговая площадь в метро ТЦ у метро Савьинское. Аренд 9 месяцев 36 кв.м. на весь этаж.  
 Тел.: 905 248-05-07

Вилла в МО - Угрюмовский  
 Вилла в районе Стрельна район Москва, индивидуальное, 2-этажный, 1875 кв.м. с отделкой, 10 комнат, 10 ванн, 10 туалетов, 10 ванных комнат.  
 Тел.: 905 248-05-06

<https://www.cian.ru/sale/commercial/179835496/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/192907794/>

329 460 000 Р

268 290,4 кв м

АККС

+7 495 532-57-66  
+7 929 940-78-00

Площадь: 1 228 м²  
Этаж: 1 из 12  
Помещение: Свободно

Предлагается помещение с возможностью деления на блоки. Зонированый-помещение торговое, офисное или любого другого (свободно) площадью от 115 кв.м до 1 228 кв.м на 1-м этаже и в подвале жилого здания ЖК.Паспортные планы.

Помещение свободное, высота потолка 2 этаж 3,25м, подвал (1 уровень) 2,42м, подвал (2) 2,94 м. В окружении крупной престижной и деловой район, фольклорный квартал на месте с высокой плотностью застройки и развитой инфраструктурой. Рядом ВЦ Олимпийский, главные офисы Общбанк, Мелодик, Вилсон, ВЦ Эриксон, Сад Эриксон.

Под любой вид деятельности: под магазин любого типа (продукты, ТНТ, текстиль и пр.), кофейню, кафе, ресторан, бар, кофейню и др. формат общества, аптеку, оптику, стоматологический кабинет и медицинское, салон красоты, спа-салон, парикмахерскую, барбершоп, сауну, овеолоний, банк, страховое отделение, офис продаж, нотариус, адвокатская или юридическое бюро, бутик, дизайн-студию, дом моды, клуб, аптеку, шоу-рум, бытовые услуги, агентство недвижимости или турагентство, ресторан; отель.

Собственная парковка для автомобилей: парковочное место на 25 машино-местах с Косого переулка до 15-20 машино-местами-160000 руб на площади 1 227,8 кв.м или 18 машино-мест возможно увеличение квт по запросу.

Москва, Тверской, Краснопротарская улица 7, м. Маяковская, м. Новослободская, подстанция ПСК, офис, кв. 1228 кв.м., 1-12 этаж

Укажите бизнес

Задайте интересующие вас вопросы в письме или сообщении.

329 460 000 Р

268 290,4 кв м

АККС

+7 495 532-57-66  
+7 929 940-78-00

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

Свободное назначение, 1 228 м²

329 460 000 Р

268 290,4 кв м

АККС

+7 495 532-57-66  
+7 929 940-78-00

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

<https://www.cian.ru/sale/commercial/189239224/>

## Аренда

Когда была подана ключами X ЦБ посылка ключами ставку X Сдается торговая площадь рай: X

https://www.cian.ru/rent/commercial/187855260/


Применения Расчетный центр с: КДР/ВР - сканер до: Абсолют/Гринс/Фло: СРБ/УИ из натурал: Яндекс

вчера, 16:41 24 просмотра, 2 в избранном

### Торговая площадь, 1 192,3 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Коробовский, 3 На карте  
Парк Культуры

В избранном



Площадь: 1 192,3 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 5 Помещение: Свободно

045470  
Офисное помещение в здании ЖК Ступица Нале. Площадь 1192,3 кв. м. 1-й этаж + подвал. Высота потолков от 3 м до 4,2 метров. Студийный вход с улицы. Грузовой и пассажирский лифты. Зона разгрузки. Подземный паркинг на 75 мест. Закупочные и расходы НДС включены, коммунальные отдельно. Можно арендовать только 1 этаж за 1 700 000 рублей в месяц на таких же условиях.

2 400 000 Р/мес. +  
34 115 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменениями цен  
Возможен НДС, без комиссии

ИМО: Kallinka Group  
Агентство недвижимости  
1923 объявления  
+7 495 255-25-18  
Помогите сделать что лучше из объявлений на ЦИАН, и оставить отзыв после звонка.  
Написать сообщение

Без учета «Ижиском»  
Без учета на берегу реки Арена, здание в отличной estado, видимость панорамная. Вся зона развлекательная.  
Тел.: 895 263-74-06

160  
ИЖ-АРЕ-Архитектура  
От 160 кв. м до 1000 кв. м. Площадь от 16 до 100 кв. м. Отличные виды, панорамное остекление. Звоните!  
Тел.: 895 270-07-82  
Проектная декларация на реконструкцию сайта ТК «Бонор»

Иван Федоров  
Средняя торговая площадь от 20 до 1000 кв. м. Заселены все этажи. Полы: 1000 кв. м.  
Тел.: 895 432-58-75

Когда была подана ключами X ЦБ посылка ключами ставку X Сдается торговая площадь рай: X

https://www.cian.ru/rent/commercial/187855260/

Применения Расчетный центр с: КДР/ВР - сканер до: Абсолют/Гринс/Фло: СРБ/УИ из натурал: Яндекс

Торговая площадь, 1 192,3 м<sup>2</sup>

2 400 000 Р/мес. +  
34 115 Р за м<sup>2</sup> в год  
ИМО: Kallinka Group  
Агентство недвижимости  
1923 объявления  
+7 495 255-25-18  
Помогите сделать что лучше из объявлений на ЦИАН, и оставить отзыв после звонка.  
Написать сообщение

Без учета «Ижиском»  
Без учета на берегу реки Арена, здание в отличной estado, видимость панорамная. Вся зона развлекательная.  
Тел.: 895 263-74-06

160  
ИЖ-АРЕ-Архитектура  
От 160 кв. м до 1000 кв. м. Площадь от 16 до 100 кв. м. Отличные виды, панорамное остекление. Звоните!  
Тел.: 895 270-07-82  
Проектная декларация на реконструкцию сайта ТК «Бонор»

Иван Федоров  
Средняя торговая площадь от 20 до 1000 кв. м. Заселены все этажи. Полы: 1000 кв. м.  
Тел.: 895 432-58-75

Фотографии (5) Описание На карте Написать видео

Эксплуатационные расходы

Приватизация

Узнайте условия

Написать сообщение


Тип помещения: офис/офис

Составная: Под чистовую отделку

Мебель: Нет

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, пер. Коробовский, 3  
Парк Культуры

На карте Показать Плановый вид



Посмотреть позицию на карте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/187855260/>

Сеть торговых... Сало торговле... Салетта торгова... Редисс.Барты... Кухня помеща... Сдам торговле... Предлагается... Аренда Помещ... 108 объявлен...

Не задано | malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/4163

Приложения | Расчетный центр... | КИРМР - онлайн... | АбсолютГрикс. фот... | СЕРВИ из натур... | Яндекс

АРЕНДА | ПРОДАЖА | АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС | НОВОСТИ | КОМПАНИЯ | КОНТАКТЫ

**MALINA PROPERTY** Аренда, продажа коммерческой и жилой недвижимости

+7 495 374 90 77  
mail@malinaproperty.ru

ЗАКАЗАТЬ ПОДБОР ОБЪЕКТА

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 4163) | Скачать полную презентацию

### Аренда Помещения свободного назначения на Пресненском Валу

ПЛОЩАДЬ: 1100 м² | АРЕНДА В МЕСЯЦ: 1 833 333 руб | СТАВКА ЗА М2 В ГОД: 20 000 руб

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ | ПРЕДЛОЖИТЬ СВОЮ ЦЕНУ

ГОРОД: Москва | МЕТРО: Улица 1905 года (3 мин пешком)

АДРЕС: Пресненский вая д.14с3

ОБЩИЕ ПАРАМЕТРЫ

ПЛОЩАДЬ:	1100 м²	МОЩНОСТЬ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ:	100 кВт
ЭТАЖ:	1, -1	ПАРКОВКА:	Перед фасадом
ПЛАНИРОВКА:	Свободная		
ОТДЕЛКА:	За выездом арендатора		
ВЫСОТА ПОТОЛКОВ:	3.5 м		

Предложить подборку коммерции!

---

Сеть торговых... Сало торговле... Салетта торгова... Редисс.Барты... Кухня помеща... Сдам торговле... Предлагается... Аренда Помещ... 108 объявлен...

Не задано | malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/4163

Приложения | Расчетный центр... | КИРМР - онлайн... | АбсолютГрикс. фот... | СЕРВИ из натур... | Яндекс

АРЕНДА | ПРОДАЖА | АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС | НОВОСТИ | КОМПАНИЯ | КОНТАКТЫ

**MALINA PROPERTY** Аренда, продажа коммерческой и жилой недвижимости

+7 495 374 90 77  
mail@malinaproperty.ru

ЗАКАЗАТЬ ПОДБОР ОБЪЕКТА

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 20 000 рублей м² в год, включая НДС. Без комиссии.

Даниил Питский  
Менеджер по работе с клиентами

Перейти в чат

Популярные вопросы

- Когда возможен заезд в помещение?
- Предоставляются арендные каналы на отставку помещений?
- Какой возможен торг, какие коммерческие условия?

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Предложить подборку коммерции!

<http://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/4163>

Свободное назначение, 1 040,7 м<sup>2</sup>  
 Москва ЦАО р-н Мещанский, просп. Мира, 5к1 На карте  
 ☑ Сохранила, 1 мин пешком ☑ Цветной бульвар, 13 мин пешком  
 ☑ Проспект Мира, 13 мин пешком

1 994 675 Р/мес.   
 23 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменениями цен  
 Включены НДС, без комиссии

Ирина  
 Наталья Бурбок Партнер  
 Burbon Partners  
 +7 985 158-44-17  
 Пожалуйста, помните, что мы не являемся риэлторами. Мы помогаем только в качестве посредников.

STREET по адресу в центре  
 Продажа делового здания в центре  
 Площадь 1000 м<sup>2</sup> у метро  
 Собственность. Арендаторы 20  
 окупают на часть помещений.  
 Тел.: +7 985 040-13-07  
 Адрес: район ЦАО, ЮЗАО, ЮВАО. Подробно об объекте  
 www.burbon.com

Индустриальный комплекс в МО  
 Продажа делового объекта 1070 кв. м  
 от станции К12 в м.п. ЮЗАО столицы.  
 Уникальное здание 4000.  
 Тел.: +7 985 286-05-04

Бизнес центр ЦРТЭС  
 Продажа коммерческого помещения 1,4  
 этаж 3 этаж д.п. в. Восточная  
 Тел.: +7 985 127-08-21  
 Предметная декларация на регистрацию ЦРТЭС-ЮЗАО

Помещение: кафе/ресторан, ресторан, общепит  
**БЕЗ КОМИССИИ! ТОРГ!**  
 Сдается помещение под кафе (ресторан по адресу Проспект Мира д. 5к1 (1 мин. до метро Сохранила),  
 ранее был ресторан.  
 Помещение 1040,7 м<sup>2</sup> (3 этаж - 177,9 м<sup>2</sup>, подвал - 862,8 м<sup>2</sup>) расположено на 1 этаже жилого здания.  
 Планировка заловая, высота 2,9-3,5 м, мощность 100 кВт, система за вывозом мусора (требуется ремонт).  
 В округлении вводятся газопровод, котельная, вентиляторы и учебные тренажеры.

Площадь: 1 040,7 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 5 Помещение: Свободно

Фасадная отделка Окна: Пластиковые  
 Потолочные системы: - Станция пылеулавливания  
 Эксплуатационные расходы: - Минимум от клиента  
 Лифты: 2 лифта  
 Утепление: -  
 Вид: Отдельный с улицы  
 Состав: Типовой этаж

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 5к1  
 ☑ Сохранила, 1 мин пешком ☑ Цветной бульвар, 13 мин пешком ☑ Проспект Мира, 13 мин пешком

На карте 25 Планировка 88 Планировка здания

https://www.cian.ru/rent/commercial/182268888/



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

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

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.09.2018 № 77/100/097/2018-6394	
Кадастровый номер:	77:01:0005001:5951
Номер кадастрового квартала:	77:01:0005001
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 248337
Адрес:	121099 Москва, пер Прогочный, д 11
Площадь, м²:	1885.3
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Антресоль № 1, Цокольный этаж № 0, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	46921195.58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0005001:1101
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям вземного дома социального использования или вземного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	антресоль 1: пом. I ком. 1, 2; цокольный этаж: пом. I ком. с 1 по 10; пом. II ком. с 1 по 44; этаж 1: пом. I ком. с 1 по 7; пом. Ia ком. с 1 по 34.
Получатель выписки:	Кашгалов Кирилл Андреевич
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС 2	Нефедова М. С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
М П	
<small>(подпись, фамилия)</small>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u> : <u>  </u>
18.09.2018 № 77/100/097/2018-6394	Всего разделов: <u>  </u>
Кадастровый номер:	77:01:0005001:5951
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - 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" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-11/250/2005-436 от 26.09.2005
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	Доверительное управление, Доверительное управление помещениемми этаж 1 пом. I ком. 1-7, пом. Ia ком. 1-34, антресоль 1 пом. I ком. 1, 2, поквартирный этаж пом. I ком. 1-10, пом. II ком. 1-44 площадью 1885, 3 кв. м. часть объекта антресоль 1, помещение I - комнаты 1, 2; поквартирный, 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
вид:	
дата государственной регистрации:	26.09.2005
номер государственной регистрации:	77-77-11/253/2005-715
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дата окончания срока действия договора доверительного управления фондом - 16.12.2007г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" "ДУ" ЗПИФ недвижимости "Коммерческая недвижимость", ИНН: 7710183778, регистрационный номер: 1027739007570, дата регистрации: 01.04.1996, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата,
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Тройка Диалог», зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам 25.08.2004г. в реестре за №0252.74113866
4.1.2.	Аренда, г.Москва, пер. Протоchnый, д.11, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 885, 3 кв.м. весь объект
вид:	
дата государственной регистрации:	03.09.2013
номер государственной регистрации:	77-77-11/060/2013-001
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.08.2013 по 10.08.2028
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест", ИНН: 7705642994
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 10.08.2013 №УА-175/13, дата регистрации 03.09.2013, №77-77-11/060/2013-001
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС 2	Нефедова М. С.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
МП	<small>(подпись)</small>

<b>Помещение</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
18.09.2018 № 77/100/097/2018-6394			
Кадастровый номер:		77:01:0005001:5951	

4.1.3.	вид:	Аренда, г.Москва, пер. Протоchnый, д.11, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 885,3 кв.м
	дата государственной регистрации:	03.09.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-11/060/2013-002
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 10.08.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Городской супермаркет", ИНН: 7705466989
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды от 12.08.2013 №АВИ-ГС/ПП, дата регистрации 03.09.2013, №77-77-11/060/2013-002
5.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС 2		Нефедова М. С.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>
	М.П.	


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа)**

<b>Помещение</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
18.09.2018 № 77/100/097/2018-6394			
Кадастровый номер:		77:01:0005001:5951	

Номер этажа (этажей): Антресоль № 1

	 Файл с планом помещения отсутствует
Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС 2		Нефедова М. С.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

<b>Помещение</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.09.2018 № 77/100/097/2018-6394			
Кадастровый номер:		77-01-0005001-5951	

Номер этажа (этажей): Цокольный этаж № 0


	 <p>Файл с планом помещения отсутствует</p>
Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС 2	МП	Нефедова М. С.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____
18.09.2018 № 77/100/097/2018-6394			
Кадастровый номер:		77:01:0005001:5951	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

	 <p>Файл с планом помещения отсутствует</p>	
Масштаб 1:	данные отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ ОПС 2 <small>(подпись исполнителя документа)</small>	М.П.	Нефедова М. С. <small>(подпись, фамилия)</small>
--	------	---



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

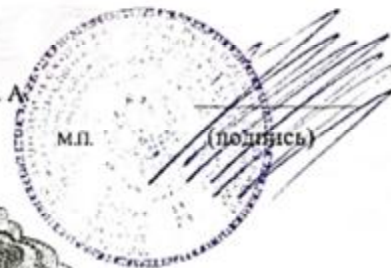
**Объект права:** нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 885,3 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль I, помещение I - комнаты I, 2; цокольный, помещение I - комнаты с I по 10; помещение II - комнаты с I по 44; этаж I, помещение I - комнаты с I по 7; помещение Ia - комнаты с I по 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

Корогаев А. А.

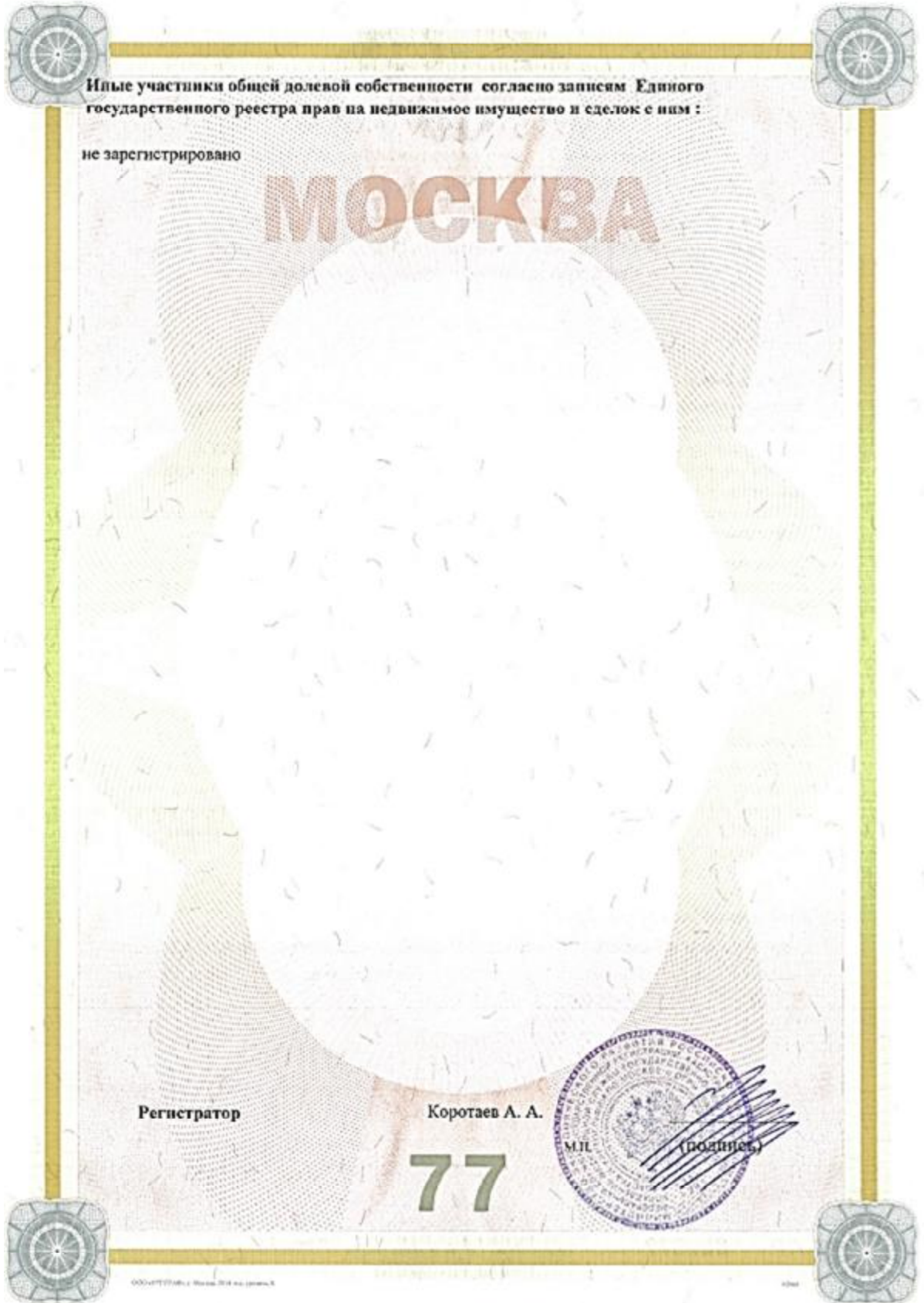


М.П.

(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 БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	31.07.13	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			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 БТИ

Начальник БТИ

Лауд  
Валентина Ивановна  
Зам. начальника  
Центрального БТИ 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						325
	2	раздевалка	18,7		18,7					
	3	душевая	1,7		1,7					
	4	уборная	1,0		1,0					
	5	умывальная	1,1		1,1					
	6	душевая	1,8		1,8					
	7	уборная	1,0		1,0					
	8	умывальная	1,2		1,2					
	9	раздевалка	12,9		12,9					
	10	коридор	10,3		10,3					
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: Протошный 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.И.

Милешина Е.Е.

34 10 302485





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

« 19 » 03 2002 г.

План снял Мелешко В.В. *Мелешко*

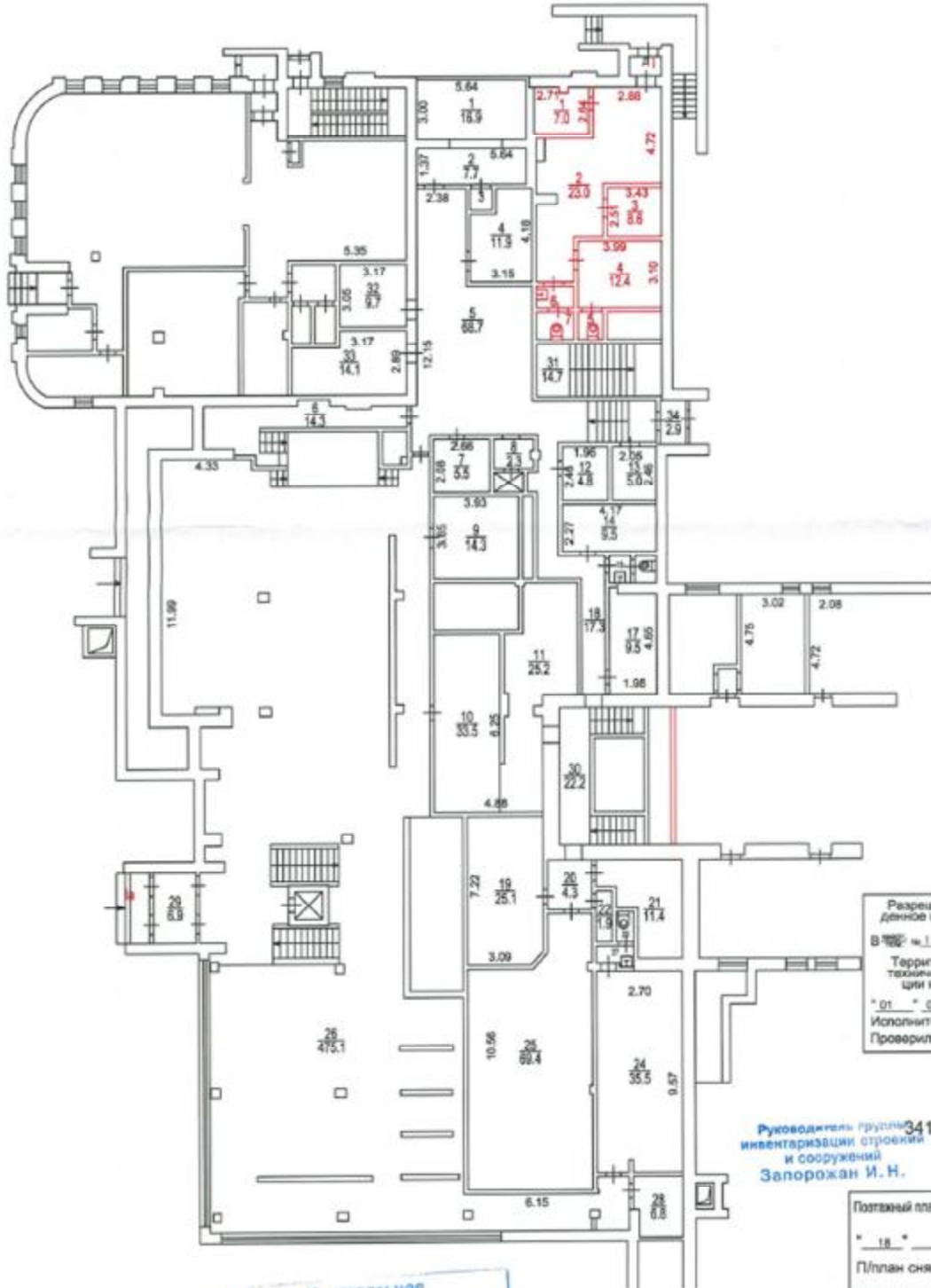
Проверил Запорожан И.Н. *Запорожан*

« 31 » 07 2012 г.

Масштаб 1:200

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: Покровский пер.  
 домовлад. (вл.) \_\_\_\_\_ дом 11  
 корпус: \_\_\_\_\_ строение (сооружение) \_\_\_\_\_  
 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.**

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 123 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

