



**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-407061/1-110**

**об оценке справедливой стоимости объекта  
недвижимости – нежилого помещения  
общей площадью 359,5 кв.м.,  
расположенного по адресу:  
г.Москва, Страстной б-р, д. 4, стр. 1**

**г. Москва 2017г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	7
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ.....	9
6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ .....	10
6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА .....	10
6.4.1. Общее описание объекта оценки .....	10
6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки .....	14
6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки .....	15
6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объекта оценки .....	17
6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки .....	18
6.4.2.4. Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания.....	20
6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ.....	25
7.1. ОБЗОР НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ .....	25
7.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ.....	27
7.3. СОСТОЯНИЕ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 1 кв. 2017г.....	35
7.3.1. Общие показатели рынка коммерческой недвижимости .....	35
7.3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемые объекты .....	40
7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	41
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	49
8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	49
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	50
8.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	52
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	54
8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода .....	54
8.4.1.1. Методология сравнительного подхода .....	54
8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов.....	56
8.4.1.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	66
8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода.....	66
8.4.2.1. Методология доходного подхода.....	66
8.4.2.2. Расчет величины ставки арендной платы и чистого операционного дохода .....	68
8.4.2.3. Определение коэффициента капитализации.....	77
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	78
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ .....	83
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	85
1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ .....	85
2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	85
3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	85
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ .....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....	86
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	87
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	94
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА .....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 4.....	101
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА .....	101





## 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

**Объект оценки:** помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г

**Адрес объекта оценки:** г. Москва, Страстной б-р, д. 4, стр. 1.

**Собственник объекта:** Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость»

**Основание для проведения оценки:** Задание на оценку №110 от 11.05.2017 г. к договору об оказании услуг №Н-407061/1 от 22.07.2004 г.

**Дата оценки:** 01 июня 2017 г.

**Дата составления отчета:** 01 июня 2017 г.

**Цель и задачи проведения работ:** определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений

**Заказчик оценки:** АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:**

Наименование объекта	Значение, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
<b>Вес подхода</b>	-	0,525	0,475
Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	Не применялся обоснованный отказ	113 946 551	98 855 045

**Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:**

Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	106 778 085
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	90 489 903

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:**

Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	106 778 085
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	90 489 903

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

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





## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Ограничения (обременения) учитываемых прав не зарегистрированы
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (общая долевая собственность)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован для целей для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Вид стоимости	Справедливая стоимость.
Дата оценки	01 июня 2017 г.
Дата составления отчета	01 июня 2017 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Организационно-правовая форма – <b>Акционерное Общество</b>;          Полное наименование – <b>АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»</b>;          ОГРН -102 773 900 75 70; Дата присвоения ОГРН – 22.07.2002 г.;          Место нахождения – 123317, г. Москва, Пресненская набережная., д. 10.</p>
Сведения об оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: <b>Плешкин Андрей Михайлович</b>;          Адрес почтовый: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3          Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: <a href="mailto:ACE@ciep.ru">ACE@ciep.ru</a>;          Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона: <b>отсутствует аффилированность</b>.          Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: <b>член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков»</b>. Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г.          Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: <b>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д - 333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО</b>.          Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: <b>Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»): № 433-082449/16, срок действия договора страхования с 01.01.2017 по 31.12.2017. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 21 декабря 2016 г.</b>          Стаж работы в оценочной деятельности <b>5 лет (с 2012 г.)</b>          Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – <b>общество с ограниченной ответственностью</b>          Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: <b>ООО «Центр независимой экспертизы собственности»</b>          ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006          Дата присвоения ОГРН: <b>28 ноября 2002 г.</b> ИНН: 7702019460          Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: <b>107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</b>          Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: <b>107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</b></p>
Сведения о привлеченных специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</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. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. 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.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан/сдан в аренду на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. 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.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. 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.
8. 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.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. 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.
11. 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.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. 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).
14. Рыночная стоимость определяется для помещений в текущем техническом состоянии.
15. 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.
16. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.
17. В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

---

## 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 «Региональная ассоциация оценщиков»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- 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 «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;
- 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) 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 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.

По независящим от Оценщика причинам, осмотр объектов не производился. Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком.

Оценщик проводит 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 6.1.1

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
<b>Юридическая документация</b>	
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-AP 805803 от 01.11.2014г.
2	Договор аренды земельного участка от 31.10.2001 г. № М-01-019757
<b>Техническая документация</b>	
3	Выписки из технического паспорта на здания (строения)
4	Экспликация на нежилые помещения
5	Позэтажные планы
<b>Бухгалтерская документация</b>	
6	Сведения бухгалтерского учета Собственника о величине балансовой стоимости Объекта и величины арендной платы за земельный участок.

- 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.

### 6.1.1. Описание процесса осмотра оцениваемого имущества

Исполнитель не производил визуальный осмотр оцениваемого объекта.

Все заключения Оценщика о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копии документов представлены в Приложении 4 к Отчету).

**Допущение.** В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемого объекта (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные).

В соответствии с представленным Заказчиком перечнем активов и обязательств целью данной работы является оценка справедливой стоимости имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость».

### 6.1.2. 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.

Объект недвижимого имущества, представленный к оценке (нежилые помещения) является неспециализированным активом.



## 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, Страстной б-р, д. 4, стр. 1	45148	359,5	Встроенные нежилые помещения	Операционный неспециализированный актив

## 6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.2.1

<b>Объект оценки – нежилые помещения, общей площадью 359,5 кв.м</b>	
Адрес объекта оценки	г. Москва, Страстной б-р, д. 4, стр. 1
Имущественные права на объект недвижимого имущества	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АР 805803 от 01.11.2014г.
Субъект права	Собственника данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО «Сбербанк Управление Активами»
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый (условный) номер	45148
Текущее использование	На дату проведения оценки объект оценки – нежилые помещения, общей площадью 359,5 кв.м. используются как торговые (аптека)
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Таблица 6.2.2

<b>Земельный участок, общей площадью 1246,0 кв.м., на котором расположено жилое 6-ти этажное здание, в котором находится объект оценки общей площадью 359,5 кв.м</b>	
Адрес земельного участка	г. Москва, Страстной б-р, д. 4, стр. 1
Категория земель	Земли поселений
Собственник земельного участка	Субъект РФ г. Москва
Кадастровый квартал	77-01-01-077
Кадастровая (нормативная) стоимость, руб./кв.м.	47 895
Доля земельного участка, приходящаяся на объект оценки	- площадь застройки под всем зданием – 1246 кв.м.; - доля (согласно договору аренды), приходящаяся на Объект - 67 кв.м.
Текущее использование	На дату проведения оценки земельный участок, на котором расположено жилое 6-ти этажное здание, используется для эксплуатации данного здания и расположенных в нем нежилых помещений.
Сервитуты	Сервитуты: предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка

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

1. Оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.

### 6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.3

Стоимость объекта недвижимости, по состоянию, руб.	На 01.12.2007	На 01.12.2016
Стоимость объекта недвижимости, руб.	107 310 353	105 199 475
Среднегодовая норма амортизации (средняя), %	1,0	
Категория земель	Земли поселений (весь)	
Разрешенное использование земельного участка	объект жилого назначения	
Арендная плата за земельный участок	30741,42 руб./год - возмещается Арендатором	
Обязательные платежи, связанные с недвижимостью, руб.	имущество ЗПИФов налогами не облагается с 2008 г. (НК РФ)	
	Условно-переменные, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (газ, вода, электричество, тепло, канализация)*, руб./год - возмещается арендатором	

**Примечания:**

\*В соответствии с законом города Москвы от 05 ноября 2003 г. №64 «О налоге на имущество организаций» ставка налога на имущество составляет 2,2%

\*\* Не предоставленные Заказчиком данные рассчитываются как среднерыночные.

### 6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

#### 6.4.1. Общее описание объекта оценки

**Объект оценки:** встроенно-пристроенные нежилые помещения общей площадью 359,5 кв.м., расположенные в надземной части (266 кв.м.) и подвале (93,5 кв.м.) жилого 6-этажного дома общей площадью 5111,9 кв.м. Жилое здание, в котором расположен объект оценки, построено в 1899 году. В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий, данное здание относится к I группе капитальности (срок эксплуатации 150 лет). Все конструктивные элементы здания находятся в удовлетворительном состоянии (износ до 40%).



**Фото. 1. Внешний вид здания, в котором расположен объект оценки**

Описание объемно-планировочных решений и конструктивных элементов здания и состояния внутренней отделки расположенных в нем оцениваемых нежилых помещений представлены в табл. 6.4.1.

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

<b>Конструктивные элементы здания</b>	
Фундамент	Кирпичный
Крыша	рулонная мягкая по железобетонным плитам
Внешняя отделка стен	Светлая штукатурка
Перегородки/перекрытия	Кирпичные
Прочие работы	Отмостка асфальтобетонная
<b>Объемно-планировочные решения здания</b>	
Этажность здания	6
Этаж расположения объекта оценки	1+подвал
Общая площадь здания, кв.м	5111,9
Площадь застройки здания, кв.м.	1246,0
Общая площадь объекта оценки, кв. м	359,5 кв.м
Высота помещения по внутреннему объему, м.	2,35/4,10
Тип входа	Отдельный вход с улицы, а также два служебных входа
Парковка	Стихийная по фасаду здания
<b>Внутренняя отделка объекта оценки</b>	
Пол	Ламинат/керамическая плитка
Стены	Окраска в/эмульсионными красителями
Потолок	Подвесной; встроенное освещение
Оконные/дверные проемы	Пластиковые стеклопакеты/деревянные
Санузел	Керамическая плитка
Сантехническое оборудование	Современное оборудование в хорошем состоянии
Класс отделки	Улучшенная отделка в хорошем состоянии, класс standart*
<b>Инженерные коммуникации</b>	
Здание оборудовано сетями теплоснабжения, водоснабжения, канализации, электроснабжения, приточно-вытяжной вентиляцией, системами связи, пожарно-охранной сигнализацией.	

Источник информации: данные Заказчика (Выписка из технического паспорта на здание, экспликация, поэтажный план), визуальный осмотр Оценщика; Классификатор качества зданий, справочник УПСС «Общественные здания», Ко-Инвест, 2011 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

В помещениях проведен капитальный ремонт, дата окончания – конец 2005-начало 2006 г. Уровень отделки соответствует классу «В» - евростандарт.



### Фотографии объекта оценки



Фото 2 Вход к объекту оценки - отдельный с улицы



Фото 3 Состояние внутренней отделки офисных помещений



Фото 4,5 Состояние внутренней отделки торговых помещений



Фото 6 Оборудование санузлов: сантехническое оборудование – современное, в хорошем состоянии

### 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

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
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 2011). 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:

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

$AD$	– 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 2011/Ф*).

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 2011/В*).

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:

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

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

**Метод хронологического возраста.** Базовая формула для расчета:

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

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

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

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

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

На рис.6.1. приведена графическая интерпретация этих понятий.



Рисунок 6.1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

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

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

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

Тогда величина износа выражается формулами:

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

или

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

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

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

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

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

**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.

В данном отчете оценка физического износа проводилась экспертным методом. Здание, в котором расположены объекты недвижимости, построено в 1899г. Поскольку, в течение срока жизни здания, в котором расположены оцениваемые площади, в нем производились текущие ремонты для поддержания здания в рабочем состоянии, то в настоящем Отчете величина физического износа объекта принималась на основе сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объекта, с его значением, согласно шкалы экспертных оценок, приведенными в нижеследующей таблице.



Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

Источник «Методика определения физического износа гражданских зданий». Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404

В соответствии с «Методикой определения износа гражданских зданий» (источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilische/inye-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>) техническое состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения, может быть охарактеризовано как удовлетворительное, что подтверждается также показаниями «Шкалы экспертных оценок».

#### 6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объекта 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:

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

На рис. 6.2 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Рисунок 6.2. Основные виды функционального устаревания<sup>1</sup>

Здание отвечает требованиям к строительству (МГСН 1.01-99 «НОРМЫ И ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПЛАНИРОВКИ И ЗАСТРОЙКИ»). 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  $И_{функц}=0\%$ .

#### 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 самоустраниваться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

<sup>1</sup> <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

- ü метод капитализации потерь в арендной плате;
- ü метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ü метод парных продаж;
- ü 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:

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

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

***Метод, основанный на анализе операционной загрузки.***

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

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

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

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

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

***Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.***

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

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

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

Объект оценки находится в смешенной зоне с хорошей транспортной доступностью и подъездными путями, постройка здания выполнена с учетом современных нормативов и требований; помещения подобного класса и функционального назначения являются востребованными на рынке коммерческой недвижимости Москвы, поэтому, по мнению Оценщика, признаков внешнего устаревания оцениваемых объектов недвижимости не выявлено. Таким образом, внешнее устаревание принято на уровне 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 (округленно) представлены ниже.

Таблица 6.4.3

##### Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ
нежилые помещения торгового назначения	30%	0%	0%	30%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таким образом, общий накопленный износ объекта оценки составляет 30%.

#### **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 здания позволило сделать следующие заключения:**

- В соответствии с таблицей №3 МГСН 301.03.-97 «Методика оценки аварийности зданий» по состоянию на дату оценки помещения в целом находятся в удовлетворительном состоянии.
- В результате визуального осмотра видимых признаков, свидетельствующих об ограничениях объекта оценки для функционального коммерческого использования, не установлено.
- В соответствии со строительно-техническими характеристиками оцениваемый Объект может быть рассмотрен как помещение свободного назначения (при наличии соответствующих согласований СЭС, ГПН и пр.) или торговое помещение. В настоящий момент объект оценки представляет собой торговые помещения (аптека) с отдельным входом, расположенные на 1-м и подвальном этажах;
- объект оценки имеет стандартную отделку для торговых помещений; находящуюся в хорошем состоянии;
- объект оценки оснащён всеми необходимыми инженерными и иными коммуникациями, находящимися в рабочем состоянии;
- помещения оборудованы системой приточно – вытяжной вентиляции;
- в соответствии с расчетами, проведенными Оценщиком, физический износ объекта в среднем составляет 30%, то есть состояние в целом может быть охарактеризовано как удовлетворительное.
- По техническому состоянию на дату проведения оценки здание, в котором расположены оцениваемые площади, находится в удовлетворительном состоянии. Оставшийся срок экономической жизни – порядка 90 лет при условии проведения планового капитального ремонта и ППР.

Таблица 6.4.4.

##### Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки – нежилые помещения

Адрес земельного участка	г. Москва, Страстной б-р, д. 4, стр. 1
Площадь участка	доля (согласно договору аренды), приходящаяся на Объект - 67 кв.м.
Форма участка	Прямоугольная (приближенно)
Подъезд (вход)	Свободный с центральных магистралей города
Инженерные коммуникации	Все централизованные подведены на участок
Рельеф участка	Рельеф участка с незначительным уклоном. Выполнена горизонтальная планировка. Дорожки заасфальтированы.
Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на объект оценки.



## 6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Центральном АО, муниципальный район «Тверской», в жилом здании по адресу: г.Москва, Страстной б-р, д. 4, стр. 1, в 5-ти минутной пешей доступности от станций метро «Пушкинская», «Тверская» и «Чеховская». Здание расположено на 1-й линии домов, удобный подъезд для автомобильного транспорта. Местоположение объекта оценки показано на рис. 6.5.1.

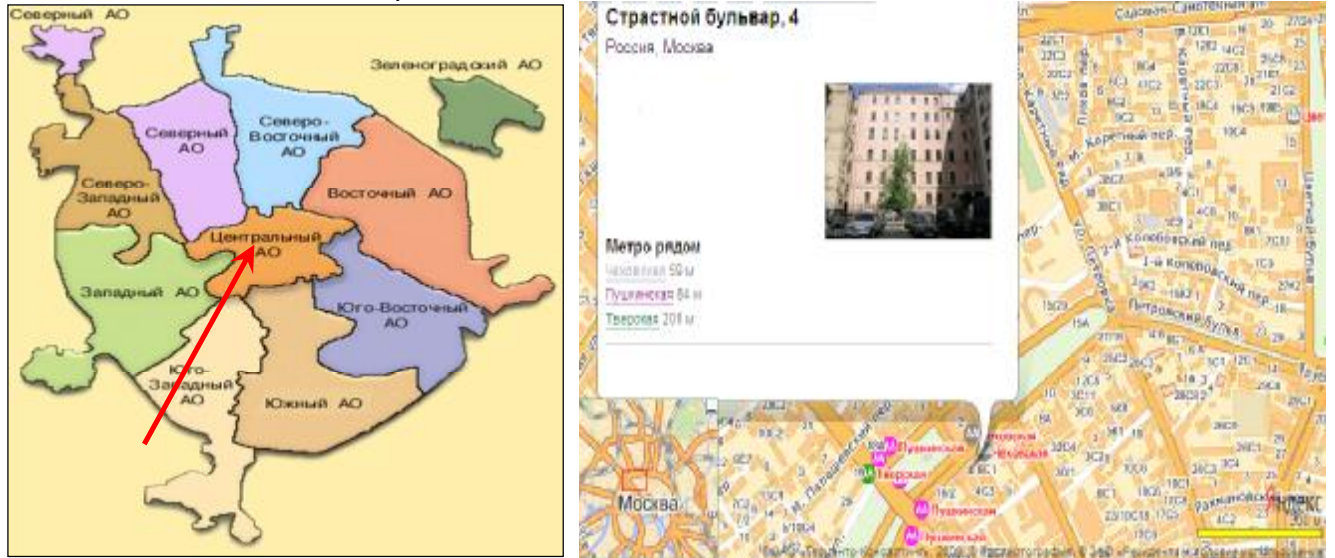
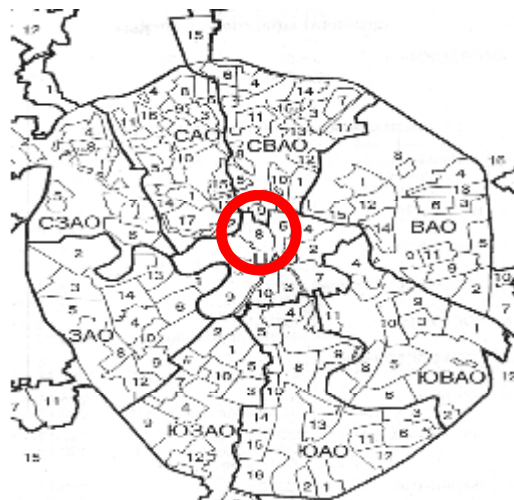


Рис. 6.5.1. Месторасположение объекта оценки на карте г. Москвы

### Центральный административный округ



**Границы округа, муниципальные районы.** ЦАО составляет 66,2 кв. км, или 6,1% площади всего города. Плотность населения округа 8,7 тыс.чел./кв.км (среднегородской показатель 7,9). Одиннадцать районов представляют единую гармонию округа: «Тверское», «Мещанское», «Пресненское», «Красносельское», «Арбат», «Китай-Город», «Басманный», «Хамовники», «Якиманка», «Таганское» и «Замоскворечье». Это исторический центр города с его архитектурными и культурными памятниками, неповторимыми ансамблями, церквями, узкими московскими улицами, парками, бульварами и т. п. Но территория округа неоднородна. Есть исторический центр, границы которого почти совпадают с линией Садового кольца.



#### ЦАО:

1. Арбат
2. Басманный
3. Замоскворечье
4. Красносельский
5. Мещанский
6. Пресненский
7. Таганский
8. **Тверской**
9. Хамовники
10. Якиманка

Китай-город – территория с

Рис. 6.5.2. Схема административных округов и районов Москвы

**Социальный состав населения** Центральный округ представляет собой "город в городе", где население в определенном плане обладает лучшими условиями для жизни, исходя из уровня обустройства городской среды и обеспеченности инфраструктурой.

**Население** ЦАО входит в тройку наиболее густонаселенных округов Москвы. Население ЦАО неравномерно распределено по территории. В пределах Садового кольца проживает не более 30% населения. Наиболее густонаселенными являются кварталы Арбата, Замоскворечье Таганского, где многоэтажная жилая застройка внедрилась в исторические кварталы: плотности населения 12-13 тыс. чел. на кв.км.

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.) тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км <sup>2</sup>	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.) тыс. м <sup>2</sup>	Средняя жилая площадь на человека м <sup>2</sup> / чел.
Арбат	Арбат	211	26,9	12748,8	754	28,03
Басманный	Басманное	837	100,5	11551,7	1995	19,85
Замоскворечье	Замоскворечье	432	50,8	12095,2	1168	22,99
Красносельский	Красносельское	496	43,3	9939,5	914	21,11
Мещанский	Мещанское	460	55,1	11978,3	1393	25,28
Пресненский	Пресненское	1170	116,2	9931,6	3029	26,07
Таганский	Таганское	801	107,5	13420,7	2722	25,32
Тверской	Тверское	727	73,8	10151,3	2022	27,4
Хамовники	Хамовники	1008	99,5	9871,0	2530	25,43
Якиманка	Якиманка	480	23,0	4791,7	826	35,91

**Тверской район** — район Москвы, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Тверское».

Тверской район - часть исторического центра Москвы, являющегося сложнейшим градостроительным и социальным организмом, претерпевающим постоянную эволюцию.

## Характеристика

Тверской район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 565 гектаров в нём насчитывается 179 улиц и 16 станций метро (М Белорусская, М Белорусская, М Достоевская, М Китай-город, М Китай-город, М Лубянка, М Маяковская, М Менделеевская, М Новослободская, М Охотный ряд, М Площадь Революции, М Пушкинская, М Тверская, М Театральная, М Цветной бульвар и М Чеховская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 76 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа Тверского района и прочие районные органы власти.

## Карта Тверского района города Москвы

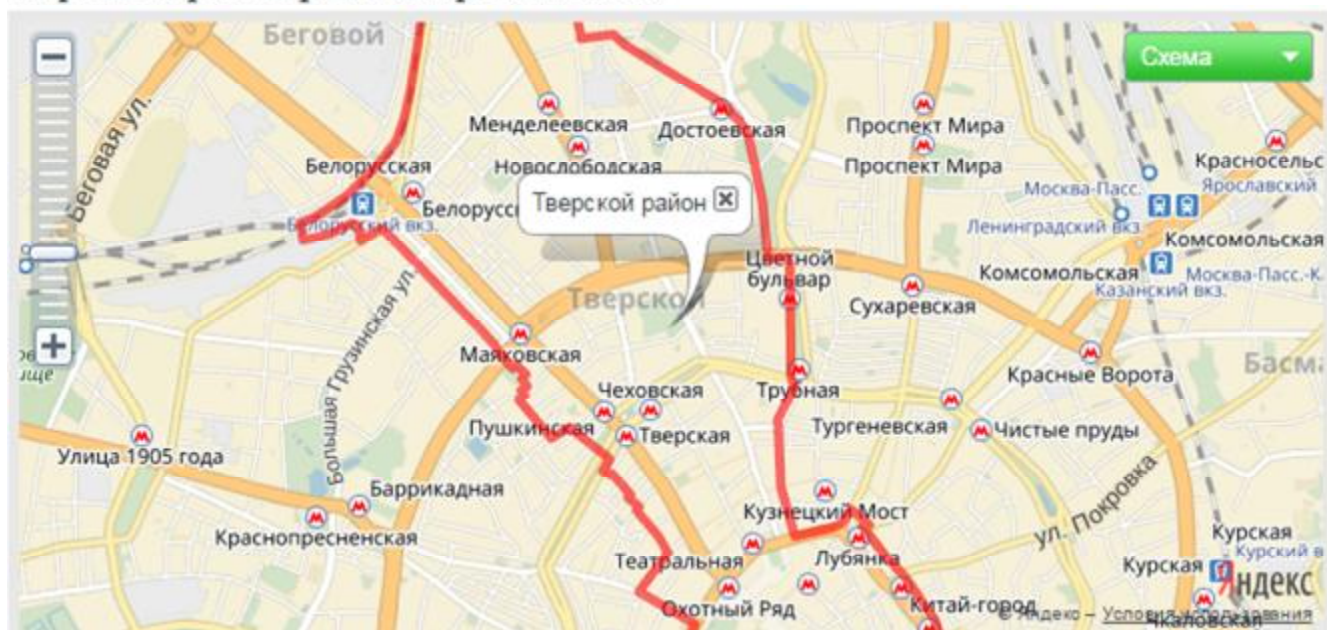


Рис. 6.4.3. Карта Тверского района ЦАО г. Москвы



Статус	район / муниципальный округ
Входит в состав города	Москвы
Административный	ЦАО
округ	
<b>Район</b>	
Название	Тверской
Дата образования	5 июля 1995 года <sup>[1]</sup>
Изменения в	В 2002 году присоединена часть составе территории ТЕОС «Китай- город»
<b>Муниципальный округ</b>	
Название	Тверское
Дата образования	15 октября 2003 года <sup>[3]</sup>
<b>Характеристика</b>	
Площадь	7,27 <sup>[7]</sup> км <sup>2</sup> (69-е место)
Население (2010)	73,8 <sup>[8]</sup> чел. (77-е место)
Плотность населения (2010)	10151,3 чел/км <sup>2</sup> (74-е место)
Площадь жилого фонда (2008)	2022 <sup>[7]</sup> тыс. м <sup>2</sup> (34-е место)

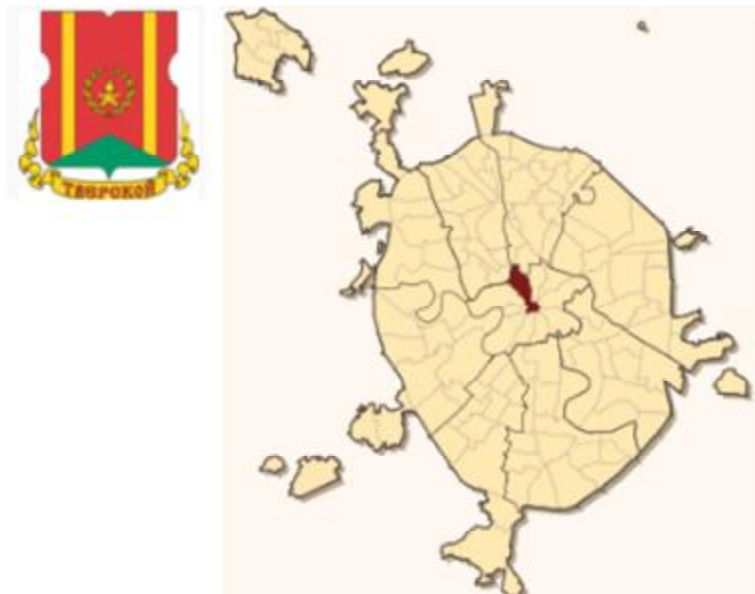


Рис. 6.4.4. Местоположение и основные характеристики Тверского района ЦАО г. Москвы

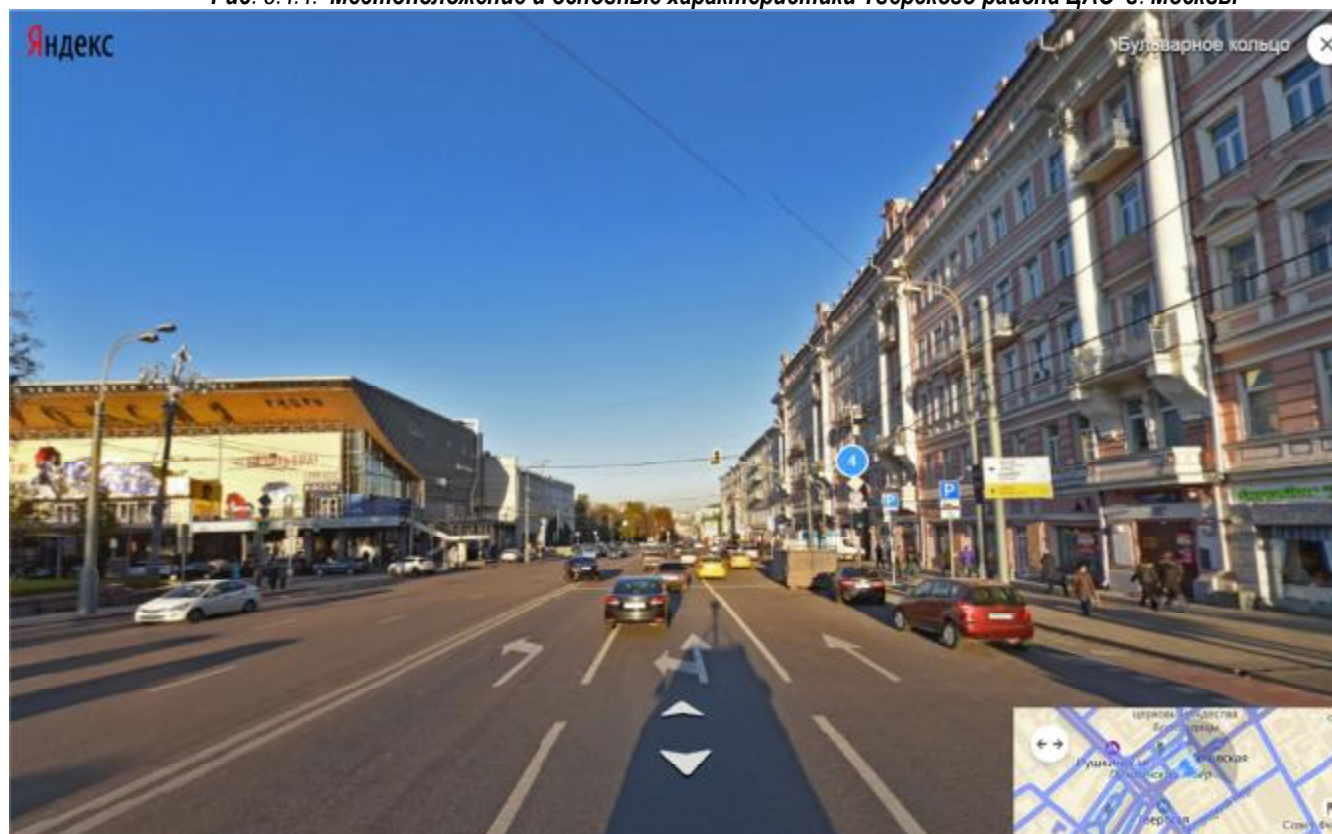


Рис. 6.4.5. Визуальные характеристики объекта

Характеристика местоположения объекта недвижимости представлено в табл. 6.5.1.

Таблица 6.5.1

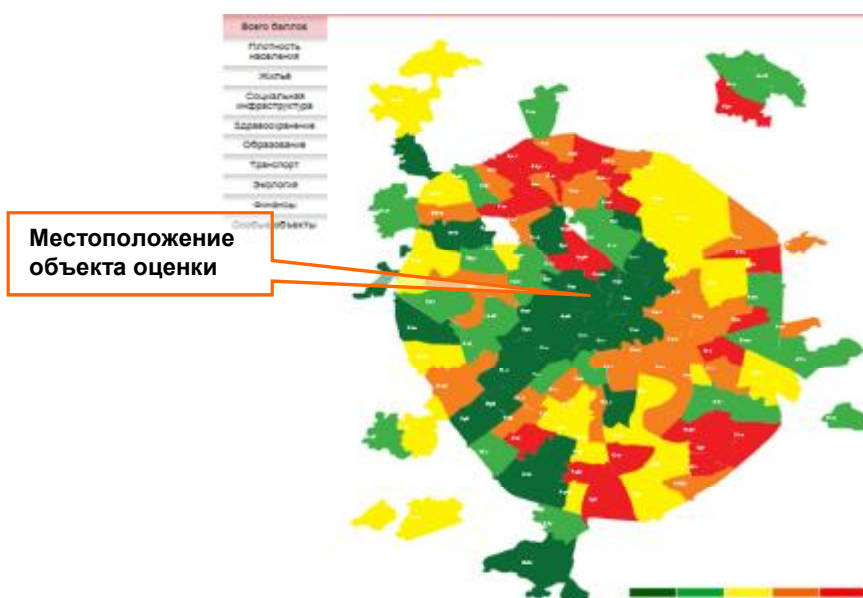
**Местоположение объекта недвижимости**

Местоположение объекта оценки	Территориальная принадлежность объекта – ЦАО, муниципальный район «Тверской»
Границы	Муниципальный район «Тверской» граничит: с запада - с муниципальным районом «Пресненский»; с востока – «Мещанский».

Типичное использование окружающей недвижимости	Здания жилого, торгового, культурно-развлекательного и административного назначения
Тип застройки окружения	Плотная уличная застройка
Плотность застройки территории	До 95 %
<i>Состояние окружающей среды</i>	
Запыленность и загазованность воздуха	Выше нормы
Близость источников загрязнения	Источник загрязнения - автотранспорт, предприятия.
Уровень шума	Выше допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Высокая
<i>Благоустройство территории</i>	
озеленение	Деревья и газоны (незначительно)
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
автостоянка	Парковка перед фасадом здания
<i>Транспортная доступность объекта</i>	
Метрополитен: ст. «Чеховская», «Пушкинская», «Тверская»	5 минут пешком
Наземный транспорт:	Широкая транспортная сеть
<i>Удаленность от центров жизнеобеспечения</i>	
Делового и административного центра:	Достаточно близко от делового центра
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов торговли, медицинских, школьных и дошкольных учреждений
Главные автомагистрали:	Улица Тверская, Садовое кольцо
Ж/д вокзалы	10 минут транспортом до Белорусского и Савеловского вокзалов

**Вывод:** анализ района месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод о высокой инвестиционной привлекательности объекта оценки, что обусловлено следующими факторами:

- местоположение объекта оценки характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью – ЦАО, шаговая доступность до ст. метро; развитая инфраструктура: объект расположен в историческом, культурном и деловом центре Москвы
- объект оценки располагается в непосредственной близости с крупными магистралями – Тверская улица, Садовое кольцо ;
- рейтинг района по общеэкономическим и социальным показателям – высокий.



Источник: <http://slon.ru/moscow/>



## 7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

### 7.1. ОБЗОР НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Рынок коммерческой недвижимости Москвы 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:

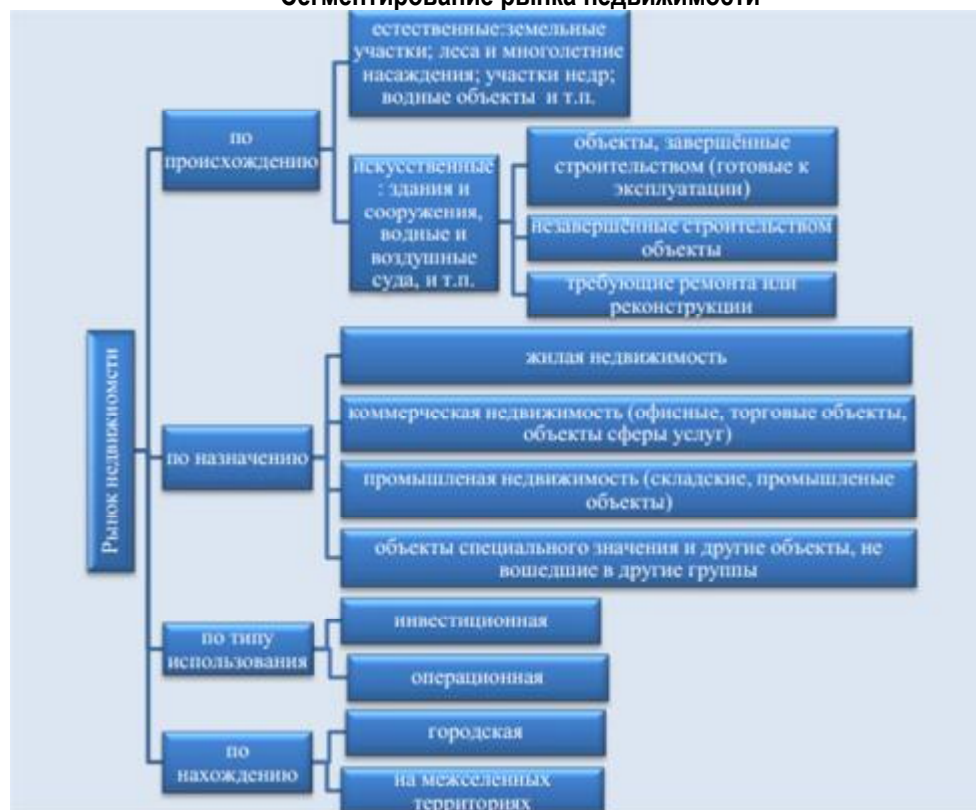
- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

**Нежилые здания** 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.).

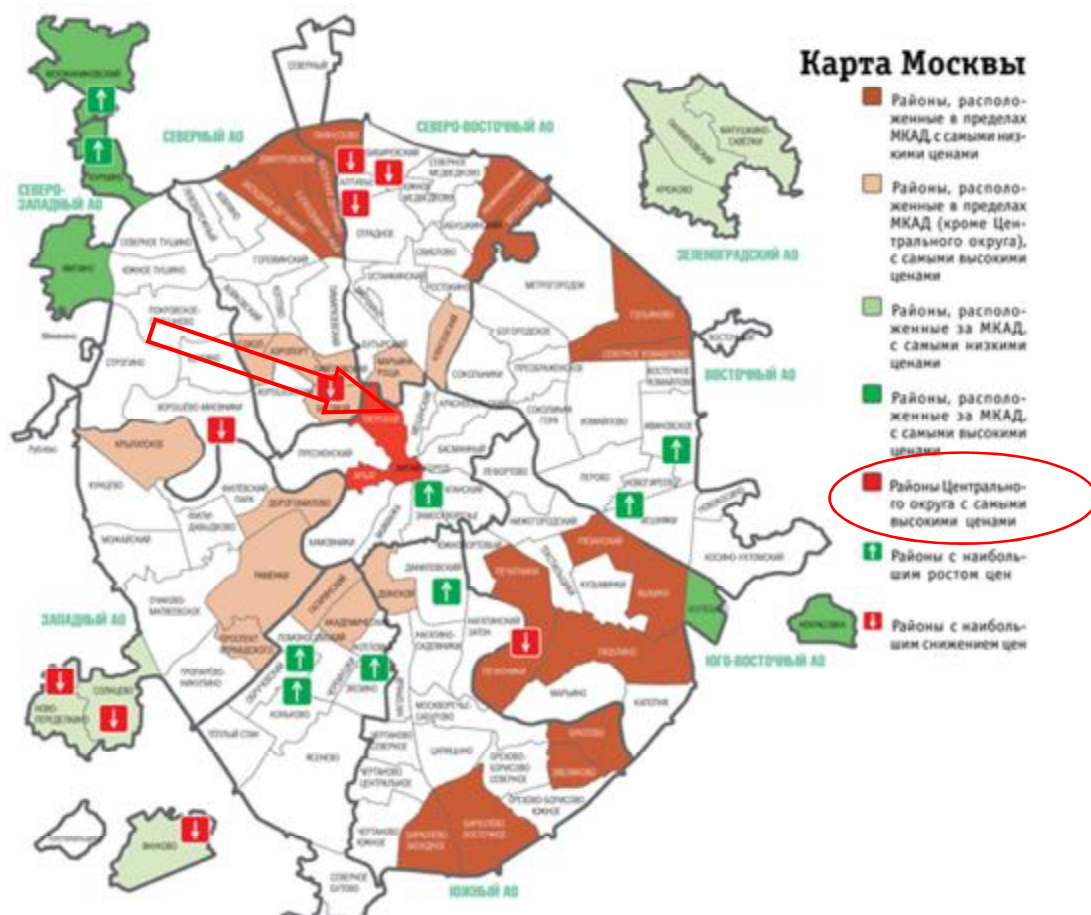
Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости играет местоположение объекта.

#### 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/>

Распределение престижности зон Москвы по станциям городского Метро	
Первая зона	Александровский Сад, Арбатская, Библиотека им. Ленина, Боровицкая, Китай город, Кропоткинская, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь революции, Чеховская, Пушкинская, Театральная
Вторая зона	Баррикадная, Белорусская, Добрынинская, Киевская, Комсомольская, Красные ворота, Курская, Маяковская, Менделеевская, Новокузнецкая, Новослободская, Октябрьская, Парк Культуры, Полянка, Проспект Мира, Серпуховская, Смоленская, Сухаревская, Таганская, Третьяковская, Тургеневская, Улица 1905 года, Цветной бульвар, Чистые пруды, Павелецкая
Третья зона	Динамо, Аэропорт, Сокол, Студенческая, Кутузовская, Шаболовская, Ленинский проспект, Бауманская, Фрунзенская, Пролетарская, Римская, Площадь Ильича, Тульская, Рижская, Красносельская, Университет, Профсоюзная,
Четвертая зона	Все остальные станции городского Метрополитена

[http://www.mosgorod.ru/articles/show/raspredeleine\\_ofisnyx\\_zon](http://www.mosgorod.ru/articles/show/raspredeleine_ofisnyx_zon)

### Зона 1

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки.

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.

### 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.

## 7.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

### 7.2.1. Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, влияющие на рынок недвижимости

#### 7.2.1.1. Политические и социально-экономические факторы в стране, влияющие на рынок недвижимости

**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 октябре сезонно сглаженный индекс ВВП показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.



О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	-6,8 <sup>5)</sup>	-4,5 <sup>5)</sup>	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 <sup>5)</sup>	0,1	0,5 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 <sup>5)</sup>		35770 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объём платных услуг населению	-2,4 <sup>5)</sup>	-1,8 <sup>5)</sup>	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 <sup>6)</sup>		226,0 <sup>6)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 <sup>6)</sup>		154,5 <sup>6)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г.

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.



Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Динамика ВВП в 2015-2016 гг., %, г/г							
	2015				2016		
	I кв	II кв	III кв	IV кв.	I кв	II кв	янв-июнь
<b>ВВП в рыночных ценах, произведенный</b>	-2,8	-4,5	-3,7	-3,8	-1,2	-0,6	-0,9
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	2,4	1,7	2,2	5,6	0,7	2,0	1,5
<i>Промышленность*</i>	-0,4	-3,0	-2,9	-3,4	-1,2	0,3	-0,4
Добыча полезных ископаемых	3,7	-0,8	0,0	1,4	2,1	0,3	1,2
Обрабатывающие производства	-3,4	-5,1	-5,2	-6,2	-4,0	0,3	-1,7
Производство и распределение э/э, газа, воды	-0,3	-0,4	-1,1	-3,4	0,0	0,5	0,2
Строительство	-5,4	-8,6	-10,6	-4,6	-1,6	-9,5	-6,4
Оптовая и розничная торговля	-6,7	-10,5	-8,5	-13,6	-2,5	-1,2	-1,8
в том числе:							
оптовая торговля	-4,7	-10,1	-6,7	12,1	0,0	2,2	1,1
розничная торговля	-7,5	-8,9	-10,6	14,2	-5,5	-6,0	-5,8
Гостиницы и рестораны	-5,2	-6,0	-4,6	-5,4	-3,7	-1,2	-2,4
Транспорт и связь	-3,1	-3,7	-0,1	0,7	-0,5	-1,0	-0,7
в том числе связь:	-0,3	0,1	0,2	-0,7	-3,5	-4,2	-3,9
Финансовая деятельность	-2,0	-4,8	-1,7	-6,0	1,5	1,3	1,4
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	-1,9	-1,1	-1,9	1,4	0,7	1,7	1,2
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное соц. обеспечение	-0,3	-0,7	-0,9	-1,3	-1,8	-1,9	-1,9
Образование	-4,2	-4,0	-4,0	-4,1	-4,1	-1,3	-2,7
Здравоохранение и предоставление соц. услуг	0,2	0,5	0,3	0,5	-1,4	-1,0	-1,2
Деятельность домашних хозяйств с наемными работниками	1,4	1,4	1,4	1,4	1,8	0,0	0,9
Чистые налоги на продукты и импорт	-5,7	-8,3	-7,1	-6,1	-2,3	-0,5	-1,3

Источник: Росстат, \*- расчетные данные Росстата

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 %/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 %/м.

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики.



Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

На регулируемые услуги, по оценке Минэкономразвития России, в октябре прирост цен нулевой. При этом на отдельные виды услуг динамика цен была разнонаправленная. Вторым месяц подряд снижается стоимость услуг регулируемого транспорта за счет сезонного снижения стоимости проезда на железнодорожном транспорте. На услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению, в октябре рост цен и тарифов напротив возобновился, что обусловлено подорожанием жилищных услуг на 0,3 процента. На рыночные услуги цены в октябре снизились на 0,4 % (в октябре 2015 г. – снижение на 0,2 процента).

	Прирост цен на основные группы услуг, 2016, %						
	м/м			г/г			
	сен	окт	авг	сен	окт	ян – окт 2016	январь – октябрь 2015
<b>Услуги</b>	0,1	-0,3	5,5	5,6	5,4	4,6	9,3
<b>Рыночные услуги</b>	0,2	-0,4	5,3	5,5	5,2	4,0	9,0
Медицинские	0,3	0,4	8,2	7,7	7,4	6,6	10,3
Бытовые	0,4	0,4	5,3	5,1	4,9	4,1	7,0
Организаций культуры	0,5	0,3	7,0	6,6	6,2	5,5	6,4
Экскурсионные	0,4	0,3	8,0	8,0	7,7	7,3	6,7
Дошкольного воспитания	0,1	0,2	10,1	9,3	8,9	8,2	16,0
Образования	4,0	0,2	6,2	5,3	5,1	5,0	8,7
Санаторно-оздоровительные	-2,1	-2,0	9,1	11,3	10,7	8,2	11,9
Воздушного транспорта	-1,9	-1,9	9,2	8,7	7,2	6,9	16,6
Зарубежного туризма	-1,3	-2,1	4,5	6,0	6,0	2,0	15,4
<b>Регулируемые услуги</b>	-0,1	0,0	6,0	5,8	5,8	5,5	9,7
Услуги организаций ЖКХ	0,0	0,2	5,9	5,7	5,6	5,5	10,4
Регулируемый транспорт	-1,1	-1,5	8,8	8,4	9,3	6,6	8,4

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Прирост цен на основные группы продовольственных товаров, 2016, %							
	м/м		авг	г/г		янв-окт 2016	янв-окт 2015
	сен	окт		сен	окт		
Плодовоовощная продукция	-5,4	2,5	5,3	1,9	1,5	-9,8	4,3
Картофель	-17,9	-2,6	-4,1	-6,1	-3,8	-5,8	-27,2
Овощи	-7,8	11,1	5,2	1,6	-0,2	-27,9	-16,8
Огурцы	15,5	41,2	14,0	15,0	2,7	-48,5	-38,8
Помидоры	-3,1	42,3	7,7	-1,0	-0,6	-42,9	-28,0
Остальные овощи (лук, капуста, морковь, свекла)	-12,6	-3,3	0,2	-2,9	-2,9	-7,2	1,3
Фрукты и цитрусовые	-1,7	0,0	6,8	3,9	3,7	0,7	25,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Прирост цен на основные группы непродовольственных товаров, 2016, %							
	м/м		авг	г/г		янв-окт 2016	янв-окт 2015
	сен	окт		сен	окт		
Непродовольственные товары с искл. бензина	0,6	0,6	8,4	7,9	7,4	6,0	12,9
Обувь	1,4	1,3	11,3	10,8	9,9	8,0	13,1
Табачные изделия	1,8	1,2	20,3	20,2	18,8	15,2	22,8
Медикаменты	0,4	1,0	5,1	4,7	4,8	3,8	18,5
Одежда и белье	1,0	0,9	9,1	8,6	8,0	6,1	10,8
Парфюмерно-косметические товары	0,5	0,6	11,3	11,2	10,7	8,9	19,8
Легковые автомобили	0,4	0,4	7,7	7,2	6,9	6,3	11,8
Моющие и чистящие средства	0,3	0,3	9,0	8,9	8,2	5,8	19,7
Электротовары	0,3	0,3	9,7	8,0	6,8	5,2	15,0
Телерадиотовары	-0,1	0,1	6,0	3,4	1,9	-0,4	7,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Столь значительное удешевление рыночных услуг в октябре текущего года объясняется значительным снижением спроса. Объем платных услуг населению в октябре сократился на 2,1 %, по сравнению с октябрем 2015 г. Также положительно на снижении цен на рыночные услуги сказалось укрепление рубля. В октябре традиционно снижались цены на услуги железнодорожного и воздушного транспорта, услуги в сфере зарубежного туризма, санаторно-оздоровительные услуги. Также подешевели услуги страхования. Продолжился рост цен на услуги образования, организаций культуры, экскурсионные услуги.

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

### 7.2.1.2. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Москвы по итогам 1 кв. 2017г.

В 1Q 2017 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил \$667 млн. (39 164 млн. руб.), что ниже уровня 4Q 2016 г. на 40% в долларовом эквиваленте (↓44% в рублях). Снижение инвестиций в 1Q 2017 г. обусловлено уменьшением объема и количества транзакций как с коммерческой недвижимостью, так и с земельными участками. По сравнению со средним показателем 1-4Q 2016 г., текущий объем инвестиций снизился в долларовом эквиваленте на 34% (в рублевом – на 41%).

Основная доля (96%) инвестиций приходится на коммерческую недвижимость. В 1Q 2017 г. было заключено сделок на сумму \$643 млн. (37 761 млн. руб.), динамика к 4Q 2016 г. составляет ↓32% в USD, ↓37 в RUB. По-прежнему самым активным остается офисный сегмент, на который приходится 86% от общего числа сделок с коммерческой недвижимостью. 53% офисных площадей приобретены компаниями для собственного использования. Самой крупной сделкой в офисном сегменте в 1Q 2017 г. стала внутривладельческая сделка группы «ВТБ» по купле-продаже площадей в башне «Евразия» - 22,4 тыс. кв.м за 14,7 млрд. рублей. В 1Q 2017 г. доля торгового сегмента составила 12% в структуре спроса на коммерческую недвижимость





**Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы за 1Q 2017 г.**



**Объем инвестиций в земельные участки в 1Q 2017 г. составил \$24 млн. (1 404 млн. руб.), динамика к 4Q 2016 г. составляет ↓85% в USD, ↓86% в RUB.**

В 1Q 2017 г. инвестиций с участием иностранного капитала на рынке Москвы не было.

1-й квартал 2017 г.		Рынок инвестиций Москвы
<b>СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА</b>		
Ключевая ставка ЦБ РФ (с марта 2017 г.)		9,75 %
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2016 г.		-0,25 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 1Q 2017 г., в том числе:		667 млн. USD (39 164 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2016 г.		-40% (-44%)
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2017 г.		643 USD млн. (37 761 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2016 г.		-32% (-37%) ↓
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 1Q 2017г.		24 USD млн. (1 404 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2016 г.		-85% (-86%) ↓
<b>Ставки капитализации</b>		
• В сегменте офисной недвижимости		10,8%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016 г.		0%
• В сегменте торговой недвижимости		11,1%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016 г.		0%
• В сегменте складской и производственной недвижимости		12,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2016г.		0%

### Итоги и прогнозы для рынка инвестиций Москвы

Значимым трендом остается падение внешнеэкономической деятельности, инвестиционная активность пока не падает за счет усилий правительства в части поддержки промышленных предприятий.

В Москве за 1Q 2017 г. объем инвестиций составил 667 млн. USD / 39 164млн. руб.

- Объем инвестиций за 1Q 2017 года в Москве ниже объемов квартальных вложений за 2016 г.
- 86% от общего числа сделок в секторе коммерческой недвижимости приходится на офисный сегмент.
- Доля Москвы в общем объеме инвестиций в России за год снизилась до 50%.
- Во 2Q 2017 г. ожидается закрытие крупных сделок в офисном и складском сегментах на сумму порядка 650 – 980 млн. USD (38 - 57 млрд. RUB).





### Выводы:

- Конец 2016 года ознаменовался началом выхода России из периода рецессии, в 4Q 2016 г. ВВП России показал рост на 0,3%. Рост был достигнут, во-первых, благодаря соглашению о сдерживании добычи ОПЕК+, достигнутом в конце ноября 2016 года, в результате которого цена на нефть поднялась до уровня выше \$55/баррель. Во-вторых, имел значение фактор перспектив ослабления геополитической напряженности между Россией и Соединенными Штатами и Европой в связи с избранием Дональда Трампа. В 1Q 2017 г. эти два фактора немного отступили.
- Дальнейшее восстановление экономики России по-прежнему связано с динамикой цен на нефть. В настоящее время нефтяные котировки находятся под давлением сильной статистики буровой активности в США, с одной стороны, и неясными перспективами сокращения добычи и предотвращения перепроизводства в рамках соглашения ОПЕК+, с другой стороны.
- По-прежнему жесткой остается банковская политика, ЦБ РФ сохраняет ключевую ставку на уровне в 2 раза выше темпов инфляции, что, по мнению участников рынка, тормозит рост промышленного производства. В этих условиях есть основания предполагать дальнейший рост неустойчивости экономического развития.
- Темпы роста экономики в 2017 г. году пересмотрены в меньшую сторону и ожидаются на уровне 1,0%, а не 1,5%.

Источник информации: <http://naibecar>

### 7.2.2. Прогнозы на 2017 год

Экспертные мнения обычно основываются на существующих в данный момент тенденциях. Можно сделать расчёты позитивного и негативного сценария, основываясь на разумнойвилке всех возможных факторов, однако, при непредсказуемом развитии событий, прогнозы того, что будет с экономикой России в 2017 году, окажутся бесполезными.

Аналитики МинЭкономРазвития сделали прогноз, согласно которому в 2017 году экономика вырастет на 1,9%, а в 2018 — на 2,4%. Скорее всего, это максимальный рост, который возможно ждать, какие-то другие более позитивные сценарии вряд ли возможны в принципе.

Бывшим министром финансов России — Алексеем Кудриным — высказывается мнение, что 2017 год окажется похож на предыдущий, 2016. А значит, особые взлёты и падения нам не грозят, стоит ждать либо слабого роста, либо экономикой будет удерживаться прежний уровень. Всемирным банком делаются прогнозы, похожие на официальные российские — его специалистами предсказывается в 2017 году слабая положительная динамика ВВП — 1,3%, а в 2018 году — 1,5%.

Рейтинговым агентством Fitch прогнозируется понижение уровня нефтедобычи в России в 2017 году, а цена на нефть продолжит снижение. Спад объёмов нефтедобычи должен будет случиться из-за нецелесообразности развития новых месторождений в условиях низких мировых цен.

Международным валютным фондом подтверждается большинство прогнозов и предсказывается нулевой рост российского ВВП.

Источники информации: <http://bankiclub.ru/raznye/ekonomika-rossii-v-2017-godu-prognoz-ekspertov-i-poslednie-novosti/>

### Прогноз Всемирного банка

Аналитики прогнозируют, что в 2017 году российская экономика выйдет из рецессии и начнет медленно расти – ожидается подъем ВВП на 1.3%. Если так случится, уже к 2018-му россияне могут рассчитывать на 1.5%.

### Прогноз агентства Fitch

Одно из крупнейших рейтинговых агентств мира провело анализ российского рынка нефти и газа и составило прогноз его развития на ближайшие годы. Согласно выводам аналитиков, в 2017 году в России начнется снижение уровня нефтедобычи. Специалисты считают, что ситуация будет развиваться следующим образом: цены на нефть продолжают падать, мировые санкции продолжают действовать. Также на нефте- и газодобывающие компании давят высокие налоги, а объемы нефтедобычи перестали повышаться.

Все эти факторы создают негативный прогноз для компаний на рынке. Возвращения цен на нефть к высоким показателям аналитики не ждут. Газ в Европе покупают по невысокой цене (этот рынок играет для «Газпрома» решающую роль), и он не подорожает к 2017-му, когда нефтяные котировки могут пойти вверх. Доходы компаний будут падать, инвестиции – сокращаться, и уже в 2017 году Россия будет вынуждена снижать объемы добычи нефти.

### Прогноз Европейской комиссии

Детальных прогнозов на 2017 год Еврокомиссия пока не дает. Однако некоторые прикидки специалисты включили в доклад, посвященный 2015 году. В ноябре эксперты спрогнозировали, что к концу 2015-го падение ВВП России достигнет 3.7%. Сейчас известно, что эти подсчеты подтвердились. Специалисты Еврокомиссии подсчитали, что снижение этого показателя в 2016 году будет равно 0.5%. А на рост можно рассчитывать только в 2017-м.

Если эти прогнозы подтвердятся, то уже в будущем году российская экономика выйдет из рецессии и покажет рост в 1%. Условиями для этого Еврокомиссия считает рост цен на нефть и смягчение напряженности, которая наблюдается в мире. Эксперты также спрогнозировали уровень инфляции в России. По их мнению, в текущем году она составит 8%, а к 2017-му опустится до 6%.

### Прогноз Международного валютного фонда

В январе этого года специалисты МВФ опубликовали обзор World Economic Outlook Update. В нем эксперты представили прогноз развития мировой экономики на ближайшие годы. Согласно данным, содержащимся в обзоре, ни на нулевую динамику, ни на рост в 2016-м российской экономике рассчитывать не стоит. Она будет падать, а ВВП к концу года уменьшится на 1%.

Стоит отметить, что этот прогноз пессимистичнее предыдущего – в прошлый раз в МВФ подсчитали, что падение составит 0.6%. Что ж касается роста, то его эксперты рассчитывают увидеть уже в 2017 году. Однако повышение будет незначительным. Как и многие другие организации и специалисты, эксперты фонда считают, что ВВП подрастет на 1%.

*Источники информации:* <http://ya2017.com/economy/prognoz-ekonomiki-rossii-2017/>

**Московский регион занимает 1-е место в рейтинге инвестиционного климата в 2016г.**

Таблица 1. Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2016 г.

Номер на графике 1	Регион
10	<a href="#">Московская область</a>
29	<a href="#">г. Санкт-Петербург</a>

**Московский регион занимает 1-2-е место в рейтинге инвестиционного потенциала в 2016г.**

Таблица 3. Инвестиционный потенциал российских регионов в 2016 году

Ранг потенциала 2016 год	Ранг риска 2016 год	Ранг риска 2015 год	Регион (субъект федерации)	Доля в общероссийском потенциале, 2016 год (%)	Изменение доли в потенциале, 2016 год к 2015 году (п.п.)	Ранги составляющих инвестиционного потенциала в 2016 году						
						Трудовой	Потребительский	Производственный	Финансовый	Институциональный	Иновационный	Инфраструктурный
1	1	13	<a href="#">г. Москва</a>	14.5	0.638	1	1	1	1	1	1	1
2	2	5	<a href="#">Московская область</a>	5.9	-0.038	2	2	3	2	3	2	2

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

## 7.3. СОСТОЯНИЕ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 1 кв. 2017г.

### 7.3.1. Общие показатели рынка коммерческой недвижимости

#### Рынок в целом. Продажа

В марте на продажу предлагался 1261 объект общей площадью 1661 тыс. кв. м и общей стоимостью 302 млрд. руб., что ниже показателя февраля на 8% по количеству и на 22% по общей площади.

#### Ценовые показатели

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 4% и составила 182 007 руб./кв. м. Курс доллара в марте снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте цены снизились на 5%, составив 3 138 \$/кв. м.

*Снижение цен в условиях снижения объема предложения свидетельствует о том, что рынок по-прежнему находится в стадии стагнации.*

*Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 60%. Далее идут производственно-складские помещения (19%), помещения свободного назначения (12%) и торговые помещения (9%).*



#### Торговая недвижимость. Продажа

##### Объем предложения

Объем предложения торговых помещений на продажу в марте 2017 г. по количеству вырос на 12%, а по общей площади снизился на 18%. Всего на рынке экспонировалось 260 объектов общей площадью 146 тыс. кв. м. и общей стоимостью 34 млрд. руб.

##### Ценовые показатели

Внутри Садового Кольца экспонировалось 17 объектов общей площадью 5 тыс. кв. м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 6%, а по общей площади снизился на 53%. Цена за месяц выросла на 54% и составила 949 311 руб./кв. м. Существенное снижение общей площади предлагаемых на продажу объектов, а также значительное уменьшение цены произошли за счет ухода с рынка крупного и дешевого торгового объекта на ул. Н. Арбат (8 381 кв. м, 481 985 руб./кв. м).

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 12%, а по общей площади снизился на 16%, составив 243 объекта общей площадью 141 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 9% и составила 203 455 руб./кв. м. При этом по давно экспонируемым объектам цена практически не изменилась. Рост цен был связан в основном с уходом с рынка дешевых объектов - на Привольной ул. (6 147 кв.м, 68 326 руб./кв.м), на Щелковском ш. (3900 кв.м, 74 872 руб./кв.м), на Гостиничной ул. (5 022 кв.м, 66 351 руб./кв.м).

**Рост цен по торговой недвижимости как в центре, так и за пределами Садового Кольца был обусловлен в основном изменением структуры предложения (уходом с рынка нескольких крупных дешевых объектов), поэтому о каких либо положительных тенденциях говорить пока рано.**

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри ОК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	17	5 033	5	0,31	949 331
К февралю 2017	▲ +6%	▼ -28%	▼ -55%	▼ -56%	▲ +54%
К марту 2016	▼ -53%	▼ -56%	▼ -62%	▼ -14%	▲ +6%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне ОК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	243	28 683	141	0,58	203 455
К февралю 2017	▲ +12%	▼ -8%	▼ -16%	▼ -25%	▲ +9%
К марту 2016	▲ +25%	▼ -20%	▲ +4%	▼ -17%	▼ -23%



## Street Retail

### Объем предложения

В марте 2017 года экспонировалось 82 объекта общей площадью 25 тыс.кв. м и общей стоимостью 8 млрд.руб. По сравнению с февралем их количество выросло на 12%, а общая площадь - на 22%.

### Ценовые показатели

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 10%, а по общей площади – на 104% и составил 11 объектов общей площадью 4 тыс.кв.м. Рост площади был связан с выходом крупного объекта на Котельнической наб. (1 200 кв.м). Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 1% и составила 897 517 руб./кв.м.

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 71 объект общей площадью 21 тыс.кв.м, увеличившись по сравнению с февралем на 13% по количеству и на 14% - по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям уменьшилась на 2% и составила 221 022 руб./кв. м, при этом цены на объекты, которые



экспонируются уже давно, остались на уровне февраля. На снижение цены повлиял в том числе выход на рынок дешевого объекта на Походном пр-де (1 359 кв.м, 63 000 руб./кв.м).

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри ОК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	11	3 414	3,8	0,35	897 517
К февралю 2017	▲ +10%	▲ +107%	▲ +104,3%	▲ +84%	▲ +1%
К марту 2016	▼ -39%	▼ -53%	▼ -40,35%	0%	▼ -22%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне ОК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	71	4 664	21,1	0,3	221 022
К февралю 2017	▲ +13%	▲ +11%	▲ +13,99%	▲ +3%	▼ -2%
К марту 2016	▲ +54%	▼ -16%	▲ +61,81%	▲ +7%	▼ -48%



## Аренда Рынок в целом

### Объем предложения

В марте 2017 г. в аренду предлагалось 3 358 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 828 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 13%, а по общей площади - на 11%.

### Ценовые показатели

Средняя арендная ставка за месяц практически не изменилась и составила 17 163 руб./кв. м/год.

*Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 51%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые помещения (12%).*

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	3 358	26 281	1 828	0,54	17 163
К февралю 2017	▲ +13%	▲ +11%	▲ +11%	▼ -4%	0%
К марту 2016	▲ +12%	▲ +2%	▲ +7%	▼ -5%	▼ -7%



### Торговая недвижимость. Аренда

В марте 2017 г. на рынке экспонировалось 700 объектов общей площадью 221 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов выросло на 11%, а их общая площадь – на 1%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 58 объектов общей площадью 17 тыс. кв. м, что выше показателей февраля на 12% по количеству и на 18% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц сократилась на 18% и составила 48 228 руб./кв. м/год. Существенное снижение арендной ставки произошло за счет окончания экспонирования в феврале ряда таких дорогих объектов как на Б.Дмитровке (357 кв.м, 100 000 руб./кв.м/год), Смоленском б-ре (173 кв.м, 104 000 руб./кв.м/год), Б.Никитской ул. (60 кв.м., 119 400 руб./кв.м/год), Н.Арбате(62 кв.м, 130 000 руб./кв.м/год), Хоромном туп. (140 кв.м, 220 000 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в марте 2017 г. выросло на 11%, а их общая площадь не изменилась. Объем предложения составил 642 объекта общей площадью 204 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц выросла на 1% и составила 25 033 руб./кв. м/год.

*Судя по сопоставимому снижению арендных ставок за последние 12 месяцев в центре и за его пределами, спрос на объекты в центре и за пределами Садового Кольца за указанный период снизился сопоставимо.*

Торговые помещения внутри Садового Кольца						
Торговые внутри ОК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год	
Значение	58	681	16,518	0,285	48 228	
К февралю 2017	▲ +12%	0%	▲ +18%	▲ +6%	▼ -18%	
К марту 2016	▼ -6%	▲ +17%	▲ +44%	▲ +54%	▼ -11%	

Торговые помещения вне Садового Кольца						
Торговые вне ОК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год	
Значение	642	4 456	204,452	0,319	25 033	
К февралю 2017	▲ +11%	▲ +8%	0%	▼ -10%	▲ +1%	
К марту 2016	▲ +2%	▼ -14%	▼ -7%	▼ -9%	▼ -7%	



### Street-retail. Аренда.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в марте 2017 г. по количеству вырос на 10%, а по общей площади - на 18%. Всего экспонировалось 257 объектов площадью 71 тыс. кв. м, из них 18 объектов предлагалось в центре и 239 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству снизился на 14%, а по общей площади вырос на 17%. Средняя ставка аренды снизилась на 8% и составила 52 061 руб./кв. м/год, при этом ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, не изменилась. Снижение ставок было связано, в частности, с уходом с рынка таких дорогих помещений как на ул. Б.Дмитровка (357 кв.м., 100 000 руб./кв.м/год), Смоленском б-ре (173 кв.м., 104 000 руб./кв.м/год),

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству увеличился на 13%, а по общей площади на 16%. Средняя арендная ставка выросла на 4% и составила 27 161 руб./кв.м/год. Ставка по объектам, которые выставляются уже давно, практически не изменились. Уменьшение ставки произошло, в частности, в связи с выходом на рынок в марте нескольких дорогих объектов на ул. Маршала Малиновского (105 кв.м, 85 700 руб./кв. м/год), ул. Краснопрудная (260 кв.м, 106 202 руб./кв. м/год).

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	18	261	6,245	0,347	52 061
К февралю 2017	▼ -14%	▲ +6%	▲ +38%	▲ +61%	▼ -8%
К марту 2016	▼ -38%	▼ -17%	▲ +21%	▲ +95%	▼ -16%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	239	1 624	64,959	0,272	27 161
К февралю 2017	▲ +13%	▲ +26%	▲ +16%	▲ +3%	▲ +4%
К марту 2016	▲ +17%	▲ +24%	▲ +34%	▲ +15%	▼ -11%





Обзор подготовлен компанией RRG

### 7.3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

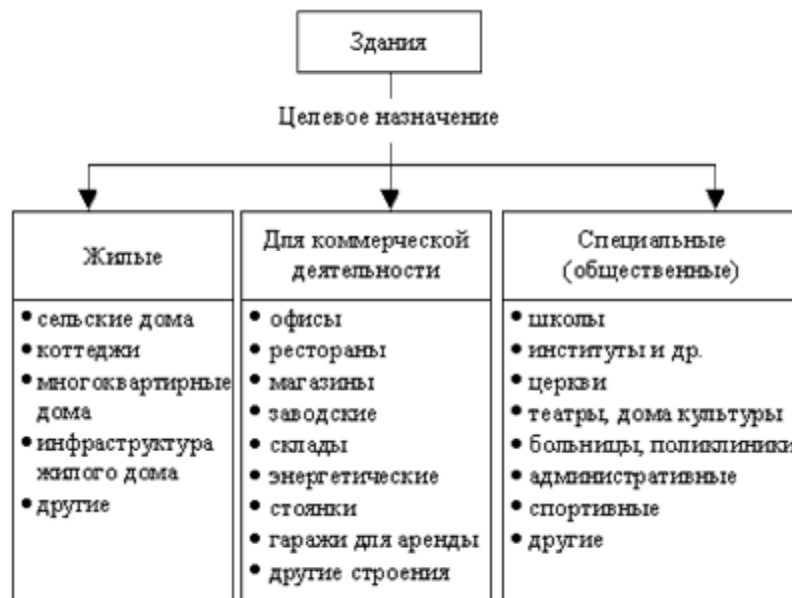
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

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

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.

#### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемые объекты.**

Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от целевого назначения (сегменты рынка). Таким образом, классификацию рынка недвижимости можно проиллюстрировать в виде следующего рис.



Источник: [http://abc.vvsu.ru/books/econom\\_nedvizh\\_up/page0002.asp](http://abc.vvsu.ru/books/econom_nedvizh_up/page0002.asp)

Таким образом, объекты оценки относятся к помещениям для коммерческой деятельности: торговой (ПСН).

Ниже приведены основные ценообразующие факторы для объектов торговой (ПСН) недвижимости:

**Основные ценообразующие факторы для объектов коммерческой недвижимости:**

- 1) местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
  - 1.1. расположение (удаленность) относительно центра города;
  - 1.2. расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
  - 1.3. 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 (наземный, подземный этаж);
  - 2.2. площадь объекта;
  - 2.2. наличие отдельного входа у объекта;
  - 2.3. планировка объекта;
- 3) текущее состояние объекта – уровень отделки помещений;
- 4) прочие факторы, в том числе:
  - 4.1. наличие парковки;
  - 4.2. наличие охраны;
  - 4.3. обеспеченность телекоммуникациями;
  - 4.4. инфраструктура объекта;
  - 4.4. экологический фактор и др.

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

На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по объектам торговой (ПСН) недвижимости в ЦАО Москвы, аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 300 000 руб./кв.м. до 450 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния, этажа расположения и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, престижность местоположения, конструктивные особенности объекта и т.п. Аналоги, наиболее соответствующие по техническим характеристикам оцениваемой недвижимости, будут использованы далее для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода.

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/157754289/>

Каталог недвижимости Поиск по карте Служба поддержки

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Продажа торговых площадей в Москве | ЦАО | Якиманка | метро Полянка | улица Большая Полянка | Изменить условия | Подписаться на логин

торговая площадь  
Москва, район Якиманка, ул. Большая Полянка, 4/10  
Показать на карте  
М. Полянка, 5 мин. пешком

115 000 000 руб.  
355 000 руб. за м²

Создать и изменить цену

Показать телефон

Об объекте

Площадь	323 м²
Этаж	1 из 8
Наибольш.	есть

О здании


Тип здания	жилой дом
Класс	B+
Общая площадь	323 м²

Лот 12562  
Помещение класса B+ Продаётся торговое помещение на первой линии улицы Большая Полянка, д. 4/10 стр.1 на первом с большого каменного этажа на ул. Якиманку справа, с большим количеством окон, просторный торговый зал, подходит для склада, 1 этаж, отличный вход со двора в галерею, боковой ресторан/кафе. Под косметический ремонт. Электричество 40 кВт с возможностью увеличения. В собственности более 3-х лет.  
Отличный вход. Спешимся планировку с идеальной после ремонта. Полностью новая вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Супермаркет, Салон красоты. Навигация, Стойловая парковка. Круглосуточный доступ. Проводятся коммерческие свободные площади. Площадь 323,5 м2. Площадь первого этажа 187 м2. Стоимость продажи 115 млн.руб.

ID: 6775456 | ИММО  
+7 495 376-75-79 | +7 919 104-08-00  
Позвоните агенту, чтобы узнать об объекте на ЦИАН

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться  
Экспорт | Поделиться | Рассчитать

Банк ЗЕНИТ  
Единственный клиент от 1 112 505 Р  
Заполните заявку чтобы мы могли вам помочь



ЦИАН ID 6775456

Примеры недвижимости на рассмотрении агентом

Продажа участка Чеховское  
Участок в Солнечногорском р-не. Электричество, газ, водоснабжение.  
Участок 104 кв.м. кадастр.  
Тел.: 8(977) 272-49-82

Помещение в здании ТЦ у метро  
Помещение арендного бизнеса и торговый площадий в новом ТЦ у выхода на метро. От 25 кв.м. От 5,5 миллиона рублей  
Тел.: 8(977) 432-07-42

Продажа торговых и помещений  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадий в ТЦ. От 10 кв.м. От

<https://www.cian.ru/sale/commercial/157754289/>

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/10638623/>

Каталог недвижимости Поиск по карте Служба поддержки

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Продажа торговых площадей в Москве | ЦАО | Якиманка | метро Калужская | улица Плющиха | Изменить условия | Подписаться на логин

торговая площадь  
Москва, район Хамовники, ул. Плющиха, 44/2  
Показать на карте  
М. Калужская, 13 мин. пешком

159 999 840 руб.  
342 880 руб. за м²

Создать и изменить цену

Показать телефон

Об объекте

Площадь	460 м²
Этаж	1 из 12
Наибольш.	нет

О здании

Тип здания	жилой дом
Общая площадь	460 м²


Помещение на пересечении двух улиц. Большие витринные окна. Дл. этаж 258,9 м2 площадь 221,7 м2. Одно и долгосрочной аренды. Детальная информация по запросу. Номер лота на нашем сайте: 17591

PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость | ИММО  
+7 926 537-14-22  
Позвоните агенту, чтобы узнать об объекте на ЦИАН

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться  
Экспорт | Поделиться | Рассчитать

Дополнительные услуги  
Продажа  
Агент Уленица от Банка Зенит

Банк ЗЕНИТ  
Единственный клиент от 1 547 832 Р  
Заполните заявку чтобы мы могли вам помочь



ЦИАН ID 375939

Примеры недвижимости на рассмотрении агентом

Продажа торговых и помещений  
Помещение арендного бизнеса и торговых площадий в ТЦ. От 10 кв.м. От собственности. Тел: до 31.09 выдает покупки от 52 млн.р!  
Тел.: 8(977) 432-13-92

Объект в твоем БИЗ от 88 м2  
Средний и без 5 млн. от и. Калужская. Выходом 26 кв.м. 2017 Офис, метр метрополитана. Складом 83м.  
Тел.: 8(977) 24-18-996

Помещение в здании ТЦ у метро  
Помещение арендного бизнеса и торговых площадий в новом ТЦ у выхода на

<https://www.cian.ru/sale/commercial/10638623/>



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/154561037/>

ЦИАН | Архив | Продажи | Настройки | Коммерческая | Услуги | ГИМ | Добавить объявление

Выводы карты | Торговые центры | Сервис | Общественный транспорт

Надежность в Москве | Коммерческая | Продажа торговых площадей в Москве | ЦАО | Басманный | метро Курская | улица Покровка

**торговая площадь**  
Москва, район Басманный, ул. Покровка, 29

25 000 000 руб.  
390 000 руб. за м<sup>2</sup>

Связаться по телефону

**Об объекте**  
Площадь: 2173 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 5

**О здании**  
Тип здания: нежилое здание  
Общая площадь: 2173 м<sup>2</sup>

Предлагается на продажу нежилая торговая площадь в торговом комплексе и здании административного назначения на улице Покровка. Планировка, общая площадь 2173 кв.м. Арендатор - крупный ритейлер. Планировка состоит из 2-х этажей - 1537 кв.м. в торговом и 636 кв.м. в административном. Высота потолков 2,5 м. 1,5 м. и в зале 2,4 м. Лифты пассажирские, лифты грузовые и лифты для инвалидов. Планировка расположена на 1-м этаже жилого дома. Свойственный пешеходный и автомобильный трафик. Двухэтажный торговый центр площадью 10 000 кв.м. Выделенная парковка - 18 мест. Расстояние до Садовой улицы - 400 метров. Дистанция метро до ближайшей станции метро 9 минут ходьбы пешком около 5-ми минут. Своя парковочная автомобильная и парковочная места. Высокий рекламный потенциал. Коммерческие условия ИЖК - 604 842 руб. в/кв. НДС, ИЖК - 3 212 544 руб. в/кв. НДС. Стоимость - 28 000 000 руб. Депозитная - 103 000 руб. ежемесячно. Возможен вариант оплаты на содержание БС. Владельцы готовы рассмотреть варианты продажи с арендатором на Покровке 29. Подходящий коммерческий район для размещения публичной рекламы и могут проводить мероприятия.

Связаться по телефону: +7 495 909-96-69

Добавить в избранное | Контактировать | Пожаловаться  
Экспорт | Поделиться | Распечатать

Дополнительные услуги  
Можно: Уведомить от Банка Зенит

КАРТА | НАВИГАЦИЯ | ПОКАЗАТЬ УЛИЦУ

ЦИАН ID 453137

<https://www.cian.ru/sale/commercial/154561037/>

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/157397291/>

ЦИАН | Архив | Продажи | Настройки | Коммерческая | Услуги | ГИМ | Добавить объявление

Выводы карты | Торговые центры | Сервис | Общественный транспорт

Надежность в Москве | Коммерческая | Продажа торговых площадей в Москве | ЦАО | Тверской | метро Цветной бульвар

**торговая площадь**  
Москва, район Тверской, Садовая-Курятная ул., 20С1

200 000 000 руб.  
450 000 руб. за м<sup>2</sup>

Связаться по телефону

**Об объекте**  
Площадь: 450,6 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 3

**О здании**  
Тип здания: административное здание  
Общая площадь: 450,6 м<sup>2</sup>

Предлагается на продажу торговая свободная нежилая площадь 450,6 кв.м. Расположена на 1-м этаже 3-х этажного административного здания, на 1-й городской линии Садовой улицы в Тверском районе ЦАО Москвы, по адресу Садовая-Курятная ул., д. 20 корп. 1. 3-й этаж - 290,6 кв.м. высота потолков - 3,7 м.; площадь - 160 кв.м. высота потолков - 2,5 м. В непосредственной близости находятся улицы Красногвардейская и Курятный ряд. Большие витринные окна. Планировка имеет 2 отдельных входа с фасада и 1 вход со двора. Высокий рекламный потенциал. Своя парковочная автомобильная и пешеходная парковка. Электронная парковка - 150 мест. Коммерческие условия. Стоимость продажи - 200 000 000 руб.

Связаться по телефону: +7 495 660-93-92

Добавить в избранное | Контактировать | Пожаловаться  
Экспорт | Поделиться | Распечатать

Дополнительные услуги  
Можно: Уведомить от Банка Зенит

КАРТА | НАВИГАЦИЯ | ПОКАЗАТЬ УЛИЦУ

ЦИАН ID 13671

<https://www.cian.ru/sale/commercial/157397291/>

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Продажа торговых площадей в Москве · ЦАО · Тверской · метро Садовая-Каретная

**торговая площадь**  
**Москва, район Тверской, Садовая-Каретная ул., 24/7**  
 Показать на карте

**75 000 000 руб.**  
 178 кв. м на 1 этаже

Создать заповедник цены

Позвонить телефону

**Об объекте**

Тип помещения:	1 этаж нежил.
Площадь:	178 кв. м
Этаж:	1 из 3
Высота потолка:	3,20 м
Состояние:	хороший ремонт
Вид:	отделенный с улицы

**О здании**

Тип здания:	многок. дом
Район:	в центре
Категория:	действующий

Объект расположен на 1-ой линии дома, в зоне 3-го уличного карманного двора. Общая площадь 221 кв. м (1 этаж 188 кв. м, подвал - 45 кв. м). Транспортная инфраструктура. Парковочные места на улице. Имеется одна парковочная зона. Система вентиляции.

**1st** **Real Estate** **ИЖИ**  
 +7 495 777-77-05

Добавить в избранное · Комментарий · Пожаловаться  
 Экспорт · Поделиться · Распечатать

Дополнительные услуги  
 Ремонт

Банк ЗЕНИТ  
 Ежемесячный платеж от 725 547 Р

Кухнярия  
 Ресторан

Офисы в Нью Сити от 28 кв. м  
 С ремонтом и без 3 этаж от м. Битовская, Рабочая 0% на 2017! Офис, 400 кв. м (тротуарный) Склад 200!  
 Тел: (495) 24-19-994

Проект участка "Видное"  
 Участок в Солнечногорском районе. Земельный участок, вид на озеро. Удобная инфраструктура.  
 Тел: (495) 872-48-82

Продажа объектов ТЦ с торгов!  
 Продажа торговых площадей и помещений площадью от 10 кв. м. От 25 кв. м - от 2,8 миллиона рублей!  
 Тел: (495) 652-57-02

<https://www.cian.ru/sale/commercial/155267645/>

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Продажа торговых площадей в Москве · ЦАО · Хамовники · метро Кропоткинская · улица Волконка

**торговая площадь**  
**Москва, район Хамовники, ул. Волконка, 9С1**  
 Показать на карте

**180 000 000 руб.**  
 438 кв. м на 1 этаже

Создать заповедник цены

Позвонить телефону

**Об объекте**

Площадь:	430 кв. м
Этаж:	1 из 3

**О здании**

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	430 кв. м

Предлагается на продажу готовый арендный бизнес - торговое помещение с арендатором, расположенное в 2-х этажах здания от станции метро Кропоткинская, по адресу Волконка ул., д.9, стр.1. Общая площадь - 430 кв. м. Предоставлено помещение расположено в двух уровнях первый и подвальный этаж трехэтажного особняка (объект культурного наследия). Первая линия дома по улице Волконка. Историческое окружение. Улицы Христа Спасителя, Государственный музей изобразительных искусств и автомобильный трафик. Коммерческие условия. Общая площадь - 430 кв. м на вкл. подвал 250 - кв. м. Стоимость помещения - 175 000 000 руб. Арендаторы первого этажа - кафе ДВАТРИ и кафе Куликовские. Общий МПЛ - 1 400 000 руб. МПЛ - 16 800 000 руб. Подвал - 250 кв. м - вкл. вкл. площадь. Предлагаемый МПЛ - 150 000 руб. МПЛ - 3 000 000 руб. Расчетный срок окупаемости - 6,83 года (без учета налоговых).

**soho** **SOHO Estate** **ИЖИ**  
 +7 495 660-93-93

Добавить в избранное · Комментарий · Пожаловаться  
 Экспорт · Поделиться · Распечатать

Дополнительные услуги  
 Ремонт

Банк ЗЕНИТ  
 Ежемесячный платеж от 1 741 312 Р

Офисы в Нью Сити от 28 кв. м  
 С ремонтом и без 3 этаж от м. Битовская, Рабочая 0% на 2017! Офис, 400 кв. м (тротуарный) Склад 200!  
 Тел: (495) 24-19-994

ТЦК на Подольской улице  
 Транспортная доступность. Работает выходы на ТТК, шоссе Инженеров и Рязанский пр-т.  
 Тел: (495) 323-47-07

Потребные объекты в ЦАО  
 Офисы с/тл застройщик 2 этаж от метро Волконка 200%. Рабочая 0% на весь 2017 и 10.04 в месяц.  
 Тел: (495) 24-64-852

<https://www.cian.ru/sale/commercial/157397694/>



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/157398829/>

Категория: Коммерческая | Подкатегория: Продажа торговых площадей в Москве | ЦАО | Тверской | метро Курская | улица Земляной Вал

**торговая площадь**  
**Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, 46**  
 Показать на карте

Курская, 5 мин пешком

**2 900 000 \$**  
 6 264 \$ за кв. м

Связаться за изменением цены

Показать телефон

**Об объекте**

Площадь:	463 кв. м
Этаж:	1 из 9

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	463 кв. м

Предлагается на продажу помещение, расположенное в на первой линии Садового кольца, на 1-м этаже жилого дома, по адресу Земляной Вал ул., д.46. Основные характеристики объекта: площадь - 463 кв. м, 1-й этаж - 154,7 кв. м, подвал - 108,3 кв. м. Высота потолка - 3,15 м. Целевое назначение: под банк, салон красоты, супермаркет. Возможен парковочный двор здания, интенсивный автомобильный трафик. Коммерческие условия: Стоимость продажи - \$ 2 900 000. Общая площадь - 463 кв. м.

**soho Estate** (ИЖИ)  
 +7 495 374-90-66  
 Подключите уведомление, чтобы получать обновления на ЦИАН

Добавить в избранное | Контактами | Пожаловаться  
 Экспорт | Поделиться | Рассчитать

**Дополнительные услуги**  
 Помощь  
 Адаптация от Банка ЗЕНИТ

Банк ЗЕНИТ  
 Единственный банк от 1 592 260 Р  
 Заполните заявку (звонки не платятся)

ЦИАН ID 13671

<https://www.cian.ru/sale/commercial/157398829/>

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/155693316/>

Категория: Коммерческая | Подкатегория: Продажа торговых площадей в Москве | ЦАО | Тверской | метро Кузьминский мост

**торговая площадь**  
**Москва, район Тверской, ул. Петровка**  
 Показать на карте

Кузьминский мост, 10 мин пешком

**260 000 000 руб.**  
 486 894 руб. за кв. м

Связаться за изменением цены

Показать телефон

**Об объекте**

Площадь:	362,9 кв. м
Этаж:	1 из 3

**О здании**

Общая площадь:	362,9 кв. м
----------------	-------------

**ЗАКРЫТАЯ ПРОДАЖА!** Объект: торговая площадь - 362,9 кв. м, в т.ч.: Подвал 287,3 кв. м, 1 этаж 249,6 кв. м, лестницы 1 этаж 17,4 + 29,9 + 46,2 кв. м. Предлагаемые условия аренды: Арендная плата составляет 2 млн. руб. в мес. Дополнительно торг включены НДС и все прочие эксплуатационные и коммунальные расходы. Предлагаемые условия продажи: Бизнес расы рассмотреть втречные предложения.

**Ferry Lane Exclusive** (ИЖИ)  
 +7 926 371-07-72  
 Подключите уведомление, чтобы получать обновления на ЦИАН

Добавить в избранное | Контактами | Пожаловаться  
 Экспорт | Поделиться | Рассчитать

**Дополнительные услуги**  
 Помощь  
 Адаптация от Банка ЗЕНИТ

Банк ЗЕНИТ  
 Единственный банк от 2 515 229 Р  
 Заполните заявку (звонки не платятся)

ЦИАН ID 12535766

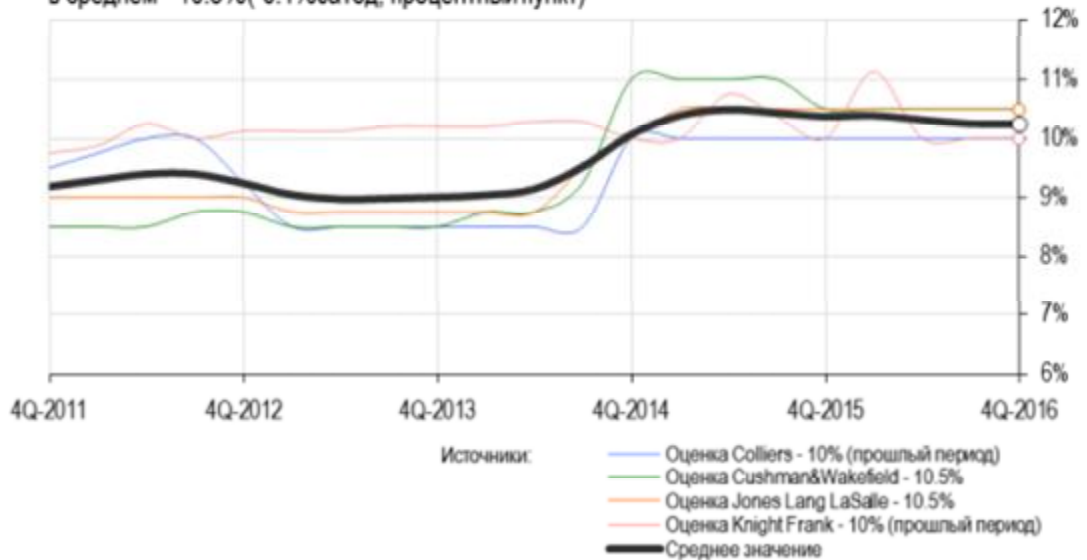
<https://www.cian.ru/sale/commercial/155693316/>



### Ставки капитализации

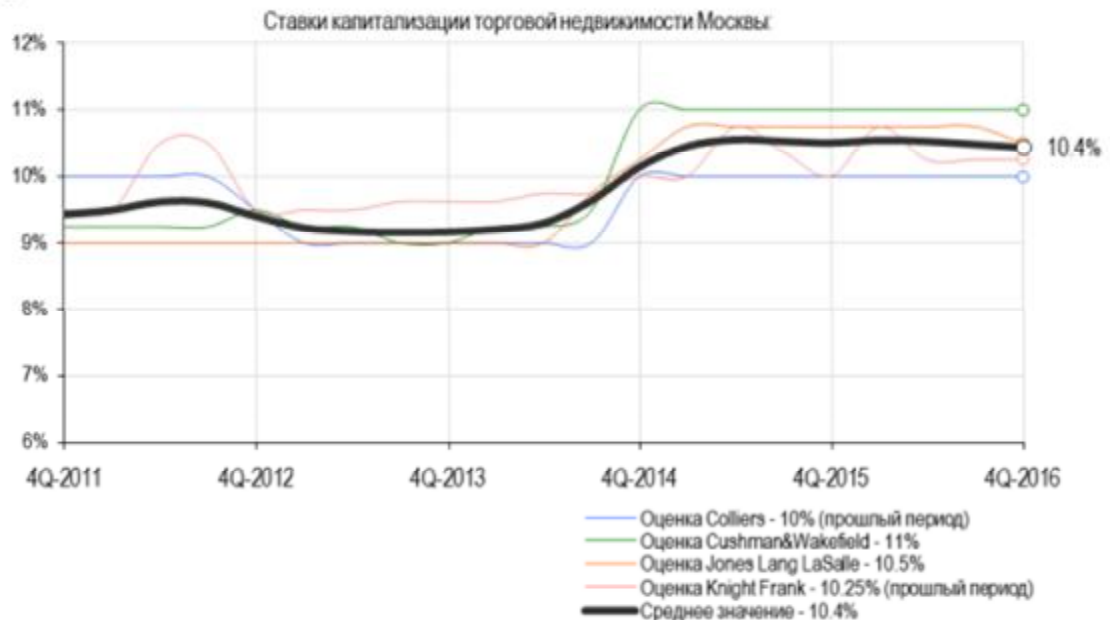
Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы:  
в среднем – 10.3% (-0.1% за год, процентный пункт)



Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10.4% (без изменений за год).

Рисунок 38



Источник информации: [http://www.kontii.ru/userfiles/files/obzor\\_nedv\\_2016\\_4q.pdf](http://www.kontii.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_4q.pdf)

На фоне умеренно жестких условий денежно-кредитной политики ЦБ РФ ставки капитализации по итогам 1Q 2017 г. остались прежними: офисы - 10,8%, торговля – 11,1%, склады – 12,7%.



Источник: <http://naibecar.com/research/>

### **Ликвидность**

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.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

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

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.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Источник информации: [Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога»](#)  
 Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.),  
 Москва 2011

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

- имеют престижное местоположение в деловом центре Москвы
- имеют отличные видовые характеристики с крупной магистрали города
- объекты расположены в пешей доступности до станций метрополитена

**На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что данные помещения имеют высокий показатель ликвидности, срок реализации объектов оценки выше средней и составляет 2-4 месяца.**

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

- Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2016 году, продолжили

оказывать свое воздействие и в 1-м квартале 2017 года. Относительно жесткие условия кредитования по-прежнему препятствуют снижению ставок капитализации.

- В 2016 г. нисходящий тренд в российской экономике завершился, однако существенный экономический рост пока недостижим, экономика вошла в фазу стагнации. По итогам 2016 г. основные макроэкономические показатели несколько улучшились. С начала 2016 г., цены на нефть выросли с \$34 за баррель в январе до \$54 в конце года. Укрепление рубля и рост цен на нефть способствовали снижению инфляции. В 2016 г. наблюдается замедление инфляции более, чем в 2 раза – годовая инфляция в России в 2016 г. составила 5,6% против 12,9% в 2015 г. В декабре 2016 г. Минэкономразвития подтвердило оценку спада ВВП в 2016 г. на 0,6%. В 2016 г. экономическая ситуация в Москве начала стабилизироваться, ИПП изменил траекторию в мае 2016 г., выйдя на рост.
- В 1Q 2017 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил \$667 млн. (39 164 млн. руб.), что ниже уровня 4Q 2016 г. на 40% в долларовом эквиваленте (↓44% в рублях). Снижение инвестиций в 1Q 2017 г. обусловлено уменьшением объема и количества транзакций как с коммерческой недвижимостью, так и с земельными участками. По сравнению со средним показателем 1-4Q 2016 г., текущий объем инвестиций снизился в долларовом эквиваленте на 34% (в рублевом – на 41%).
- В 1Q 2017 г. инвестиций с участием иностранного капитала на рынке Москвы не было.
- Продажа коммерческой недвижимости: лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 60%. Далее идут производственно-складские помещения (19%), помещения свободного назначения (12%) и торговые помещения (9%).
- Объем предложения торговых помещений на продажу в марте 2017 г. по количеству вырос на 12%, а по общей площади снизился на 18%. Всего на рынке экспонировалось 260 объектов общей площадью 146 тыс. кв. м. и общей стоимостью 34 млрд. руб. Рост цен по торговой недвижимости как в центре, так и за пределами Садового Кольца был обусловлен в основном изменением структуры предложения (уходом с рынка нескольких крупных дешевых объектов), поэтому о каких либо положительных тенденциях говорить пока рано.
- Аренда коммерческой недвижимости: лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 51%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые помещения (12%). В марте 2017 г. на рынке экспонировалось 700 торговых объектов общей площадью 221 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов выросло на 11%, а их общая площадь – на 1%.
- На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по объектам торговой (ПСН) недвижимости в ЦАО Москвы, аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 350 000 руб./кв.м. до 550 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния, этажа расположения и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, престижность местоположения, конструктивные особенности объекта и т.п.

Анализ рынка составлен на основании следующих источников информации:

- <http://www.colliers.ru>
- <http://www.rway-online.ru>
- <http://www.blackwood.ru/>
- [GVA Sawyer;](#)
- [KnightFrank;](#)
- <http://rrg.ru/analytic/review/Q1-2017>
- Группа компаний КОНТИ
- 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;
  - Оценка изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
    - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
    - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
    - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## 8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

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

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости. Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями. Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

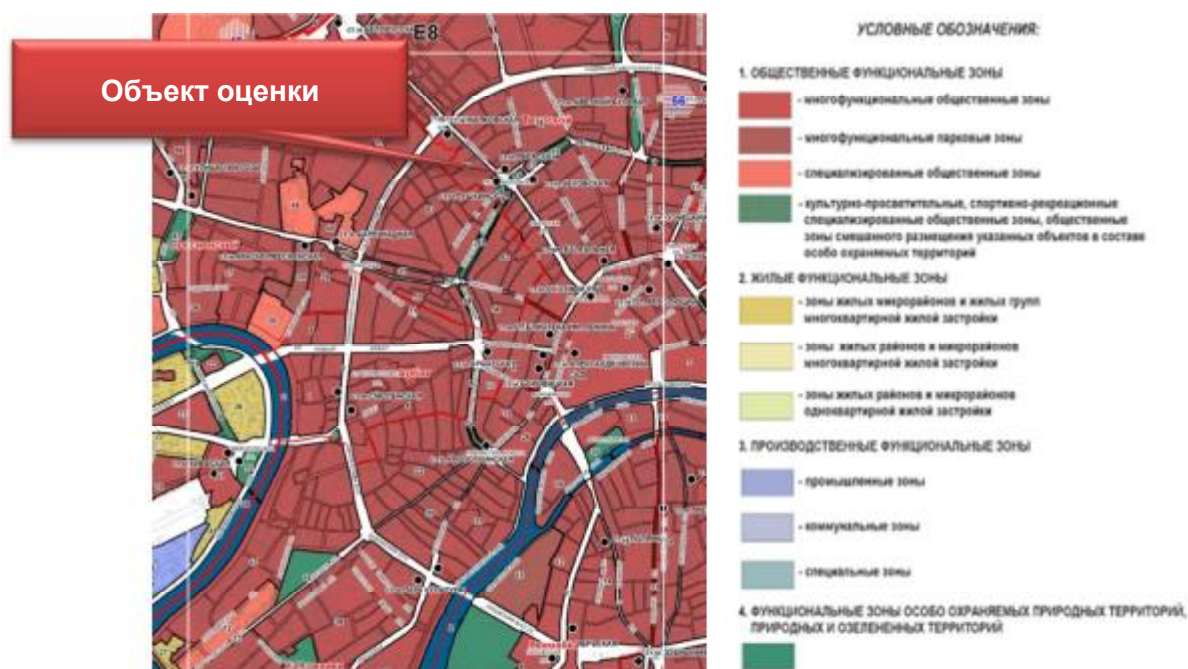
1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего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

*Объект недвижимости представляет собой нежилые помещения, которые не могут быть рассмотрены отдельно от остальных помещений здания, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного. Учитывая местоположение и свободную планировку объекта оценки, наиболее эффективным использованием данного объекта является использование в качестве размещения торгового (ПСН) помещения.*

**Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости.** Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемых помещений является торговое (ПСН).

**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 Свидетельством о государственной регистрации права (табл. 6.1; 6.2) назначение объектов оценки – нежилое, что позволяет использовать в качестве помещений коммерческого назначения.

Согласно генерального плана г. Москвы, территория, на которой расположен объект оценки, относится к многофункциональной общественной зоне. Фрагмент Генерального плана г. Москвы 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/)

Таким образом, согласно виду разрешенного использования, возможно размещение объектов торгово-сервисного (ПСН) назначения.

**Физическая осуществимость вариантов.** На дату оценки рассматриваемые помещения используются в качестве торговых (аптека). В помещениях выполнен стандартный ремонт. Состояние отделки оценивается как хорошее, не требуется ремонта. Свободная планировка и достаточная площадь дают основания полагать, что объект оценки может быть использован в качестве торгово-сервисных (ПСН) помещений.

**Экономическая целесообразность.** С точки зрения экономической целесообразности использование объекта в торгово-сервисных целях является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

- На основании анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы и анализа местоположения объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что равно возможными вариантами использования объекта оценки являются торгово-сервисное (ПСН) назначение;
- Расположение на 1-м и подвальном этаже здания с отдельным входом с 1-й линии домов, в районе с высоким пешеходным и автомобильным трафиком являются факторами доходности торгово-сервисных (ПСН) объектов.

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).
- наиболее целесообразным с экономической точки зрения на дату оценки использование рассматриваемых помещений в качестве помещений торгово-сервисного (ПСН) назначения, согласно тенденций развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы и особенностей местоположения.



### 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.

*В оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект оценки представляет собой нежилые помещения (часть нежилых зданий), то есть относится к категории встроенных помещений; площадь оцениваемых помещений составляет 7,03% от общей площади жилого здания. Учитывая вышеизложенное, Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки, так как выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания (с учетом стоимости земельного участка) в целом может привести к существенным погрешностям*

#### 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 для оценки 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 будущий доход, который 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 ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 8.4.1. Определение рыночной стоимости 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.

Административно-офисные, торговые, производственно-складские здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

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

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**

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

*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 нежилых помещений.*

### 8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов

В результате исследования рынка продаж подобных объектов нежилой недвижимости в Москве, были получены данные о выставленных на продажу объектах в мае-июне 2017 года (либо актуальных на дату оценки).

Таблица 8.4.1.1

#### Описание объектов-аналогов для нежилых помещений торгового (ПСН) назначения

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	Москва, район Якиманка, ул. Большая Полянка, 4/10 Полянка, 5 мин. пешком 	115 000 000	323,5	Продается помещение, свободного назначения. 1-я линия домов. Площадь первого этажа 182 м2, подвал 141 м2. С большими витринными окнами, просторным торговым залом, подвалом для склада, отдельный вход со двора в подвал. Смешанная планировка. Под косметический ремонт. Электричество 40 кВа с возможностью увеличения. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура. Стихийная парковка. Круглосуточный доступ. Провайдеры: Коммерческие. Дата предложения: актуально на июнь 2017 Источник: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157754289/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157754289/</a> ID:6775456 +7 495 776-75-79 , +7 919 104-06-60
2	Москва, район Хамовники, ул. Плющиха, 44/2 Киевская, 13 мин. пешком 	160 000 000	468,0	Продается помещение свободного назначения. 1-я линия домов, на пересечении двух улиц. Большие витринные окна. Состав помещений: 1й этаж 256,9 м2 подвал 211,7 м2 Два отдельных входа. Выполнен ремонт. Витринные окна и широкие рекламные возможности. Рядом огромная парковка. Сверхинтенсивные автомобильный и пешеходный трафики. Налаженный арендный бизнес. Дата предложения: актуально на июнь 2017 Источник: <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/10638623/">https://www.cian.ru/sale/commercial/10638623/</a> PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость +7 926 537-14-23
3	Москва, район Басманный, ул. Покровка, 29 Курская, 5 мин. пешком 	85 000 000	217,5	Продается помещение свободного назначения, состоит из 1-го этажа - 158,7 кв.м. и подвала - 58,8 кв.м. Высота потолков 1 этаж 3,5 м. и в подвале 2,4 м. Выделенная мощность - 35 кВт. Расстояние до Садового кольца - 600 метров. Высокий рекламный потенциал. Первая линия домов, густой жилой и бизнес массив. Налаженный арендный бизнес. Огромный пешеходный и автомобильный трафик. Дата предложения: актуально на июнь 2017 Источник <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154561037/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154561037/</a> Стратегия +7 495 989-98-69
4	Москва, район Тверской, Садовая-Каретная ул., 24/7 Цветной бульвар 8 мин пешком 	75 000 000	221,0	Продается помещение свободного назначения 221 м2 ( 156 м2 - первый этаж и 65м2- подвал). Планировка зальная. Находится на Садовом кольце, с исторически сложившимся автомобильным и пешеходным трафиком .Оборудовано двумя отдельными входами: один с первой линии и со двора. Оснащено всеми центральными коммуникациями ( 80 Квт электричество). Дата предложения: актуально на июнь 2017 Источник <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155267645/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155267645/</a> Firstline +7 495 777-77-05
5	Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, 46 Курская, 5 мин. пешком 	164 590 000	463,0	Предлагается на продажу помещение, расположенное на первой линии Садового кольца. Основные характеристики Общая площадь - 463 кв.м . 1-й этаж - 354,7 кв.м.; подвал - 108,3 кв.м. Высота потолков - 3,15 м . Идеальное помещение под банк, салон красоты, супермаркет. Возможна парковка с торца здания. Интенсивный автомобильный трафик. Дата предложения: актуально на июнь 2017 Источник <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157398829/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157398829/</a> SOHO Estate +7 495 374-90-66

## 8.4.1.3. Расчет рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Таблица 8.4.1.2

## Расчет рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 359,5 кв.м

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	Руб.	?	115 000 000	160 000 000	85 000 000	75 000 000	164 590 000
Общая площадь помещений	Кв.м.	359,5	323,5	468,0	217,5	221,0	463,0
Цена за единицу площади объекта	руб./кв.м		355 487	341 880	390 805	339 367	355 486
<b>1. Качество прав</b>							
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Особые условия продажи		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб.кв.м		355 487	341 880	390 805	339 367	355 486
<b>2. Условия рынка</b>							
2.1. Изменение цен во времени		01 июня 2017	Актуально на июнь 2017	Актуально на июнь 2017	Актуально на июнь 2017	Актуально на июнь 2017	Актуально на июнь 2017
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб.кв.м		355 487	341 880	390 805	339 367	355 486
Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
<b>Скорректированная цена</b>	руб.кв.м		308 029	296 239	338 632	294 061	308 029
<b>3. Местоположение</b>							
3.1. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		2 мин. п. от ст.м. Чеховская, Тверская, Пушкинская	До 5 мин пешком м. Полянка	До 15 мин пешком м. Киевская	До 5 мин пешком м. Курская	До 10 мин пешком м. Цветной бульвар	До 5 мин пешком м. Таганская
Корректировка, %			1%	7%	1%	2%	1%
3.2. Престижность района		<b>Выше средней</b> в пределах СК	<b>Выше средней</b> в пределах СК	<b>Выше средней</b> в пределах СК	<b>Выше средней</b> в пределах СК	<b>Выше средней</b> в пределах СК	<b>Выше средней</b> в пределах СК



<b>Элементы сравнения</b>	<b>Ед. срав.</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог 1</b>	<b>Объект-аналог 2</b>	<b>Объект-аналог 3</b>	<b>Объект-аналог 4</b>	<b>Объект-аналог 5</b>
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
3.3. Удобное для размещения торговой недвижимости		1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
3.4. Окружение объекта		Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости.	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
<b>4. Физические характеристики</b>							
4.1. Этаж размещения помещений		1+подвал	1+подвал	1+подвал	1+подвал	1+подвал	1+подвал
<b>Корректировка, %</b>			5%	6%	0%	1%	-5%
4.2. Расположение входа в помещения		отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
4.3. Общая площадь помещений		359,5	323,50	468,00	217,50	221,00	463,00
<b>Корректировка, %</b>			-1%	2%	-3%	-3%	2%
4.4. Техническое состояние помещений, отделка		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
4.5. Состояние инженерного оборудования		Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
<b>5. Экономические характеристики</b>							
5.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.
<b>6. Сервис и дополнительные характеристики</b>							
6.1. Телекоммуникации		МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Наличие парковки		Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>							
Общая чистая коррекция, %			6%	15%	-3%	-1%	-2%
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб./кв.м</b>		325 718	340 219	329 979	292 076	302 332
Общая валовая коррекция, %			7%	15%	5%	6%	7%
Коэффициенты весомости			0,2048	0,1561	0,2212	0,2138	0,2041
Коэффициент вариации*		6,32%	Коэффициент вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда				
<b>Средневзвешенная цена за единицу площади с учетом НДС(18%)</b>	<b>руб./кв.м</b>		316 958				
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС(18%)</b>	<b>руб.</b>		113 946 551				
<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС</b>	<b>руб.</b>		96 564 874				

\*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 10%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости права аренды 1 кв.м нежилых помещений определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Данные коэффициенты рассчитывались по формуле

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i N}{n - 1}; \text{ где}$$

$N_i$  - общая валовая коррекция i-ого аналога;

$n$  - количество объектов-аналогов.

## Обоснование вносимых корректировок

### УСЛОВИЯ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ. КАЧЕСТВО ПРАВ

При эксплуатации зданий предполагаются стандартные сервитуты. Сравнимые объекты либо относятся к памятникам культурного наследия, либо расположены в центре исторической застройки. Обязательства по сохранению архитектурного облика в условиях исторической застройки оцениваются как сопоставимые. Корректировка в данном случае не вводится. Во всех рассматриваемых случаях передается право собственности на здания/помещения, на земельные участки предполагается право аренды. Корректировка в данном случае не вводится. Предполагается, что имеющиеся договоры аренды заключены на рыночных условиях и не являются обременением.

### УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ (способ платежа)

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

### УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

Корректировка на изменение цен во времени выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного периода экспозиции при условии изменения цен на рынке недвижимости.

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.

Дата проведения оценки – 01 июня 2017. Все Аналоги экспонируются в мае-июне 2017 года, введения поправки не требуется.

### 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:

1. «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №18, М., НПЦПО, 2016, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: 14-19%





Таким образом, величина уторгования для всех Аналогов принята в среднем размере по (-13%) каждому.

#### 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.).

#### Экологическая чистота среды

В данном случае все объекты находятся в примерно одинаковых условиях: уровень шума выше нормы, загазованность р-на выше нормы – введения поправки не требуется.

#### Типичное использование окружающей недвижимости

Для объектов оценки и всех аналогов окружающая недвижимость имеет жилое, торгово-развлекательное и административно-офисное назначение. Все объекты находятся в так называемом деловом центре Москвы. Величина корректировки 0%.

#### Транспортная доступность

Величина корректировки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и транспортной доступностью объектов. В данном случае объект оценки, расположенный в районе станции метро «Пушкинская», «Тверская» и «Чеховская», имеет пешую доступность не более 1-3 минут пешком. Для объектов – аналогов вводятся повышающие корректировки в размере (+1%), (+7%), (+1%), (+2%) и (+1%) соответственно.

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»

#### Престижность района

Наиболее привлекательным местоположением и наивысшим ценовым уровнем обладают объекты в ЦАО, здания с хорошими видовыми характеристиками и на 1-х линиях застройки, поскольку для Москвы расположение коммерческой недвижимости оказывает

ощутимое влияние на ее стоимость. Также влияет на стоимость расположение объекта в пределах/вне пределов Садового кольца. Все Аналоги находятся в центральных престижных районах Москвы, в пределах либо по оси Садового кольца. Известно, что расположение торговых помещений на 1-й линии домов увеличивает стоимость объекта. Этому способствуют более выгодные видовые характеристики, повышенные пешеходопотоки. Все Аналоги расположены на 1-й линии домов, имеют сопоставимые видовые характеристики. Величина корректировки 0%.

#### ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

##### Общая площадь помещения

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 существенно отличается от площади объектов оценки.

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади объекта недвижимости<sup>1</sup>:

$$OC = 1857 - 90 * Ln\P, (K = 0,88);$$

Расположение объектов	Линейная зависимость		Логарифмическая зависимость		Степенная зависимость	
	Формула	Коэфф. коррел	Формула	Коэфф. коррел	Формула	Коэфф. коррел
<b>Административно-офисные помещения</b>						
Центр	$S=1744-0,04*\Pi$	0,79	$S=2249-88,6*\ln\P$	0,74	$S=2394*\Pi^{0,06}$	0,74
4...8 км от центра	$S=1292-0,02*\Pi$	0,55	$S=1857-90,0*\ln\P$	0,88	$S=2002*\Pi^{0,07}$	0,87

где:

OC – относительная рыночная стоимость;

Π – общая площадь,

K – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{OC_{оц}}{OC_{ан}} \right) - 1 ;$$

где:

i – корректировка на общую площадь;

ОСоц – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

ОСан – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Расчет представлен в следующей таблице.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь объекта, кв.м	359,5	323,5	468,0	217,5	221,0	463,0
Относительная расчетная стоимость	1 327	1 337	1 304	1 373	1 371	1 305
Корректировка на общую площадь, %		-1%	2%	-3%	-3%	2%

#### Наличие отдельного входа,

Наличие отдельного входа с улицы - для встроенных нежилых помещений 1-го этажа многофункционального назначения - играет важную роль.

<sup>1</sup> Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб», <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>

Корректировка вводилась по данным «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» на основании исследования («Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости») разработанного авторами Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. Ниже приводятся результаты, полученные в рамках этого проекта относительно значений поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для стоимости офисно-торговых объектов.

#### 5.4 Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 1

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Торгово-офисная недвижимость»

Рассматриваемый объект, как и Объекты №1 - №5, имеет отдельный вход с улицы. Корректировка не требуется.

#### Этажность, расположение объектов

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

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

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

Таблица 48.

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

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

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.

$$K = D_{1-\text{гоэтажа}} \times C_{1-\text{гоэтажа}} + D_{\text{подвала}} \times C_{\text{подвала}} \text{ где:}$$



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

$D_{1\text{-го этажа}}$  – доля 1-го этажа (и выше) от общей площади помещения;

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

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

$C_{\text{подвального этажа}}$  – удельная стоимость 1 кв.м. подвального этажа по отношению к стоимости 1-го этажа ( $1 - 0,3 = 0,7$ ).

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.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв.м	359,5	323,5	468,0	217,5	221,0	463,0
Площадь помещений 1-го (и выше) этажа, кв. м	259,5	182,5	256,3	158,7	156,0	354,7
Площадь помещений подвального этажа, кв. м	100,0	141,0	211,7	58,8	65,0	108,3
Доля надземного этажа	0,72	0,56	0,55	0,73	0,71	0,77
Доля подвального этажа	0,28	0,44	0,45	0,27	0,29	0,23
Корректировка на подземный уровень, %	0,917	0,869	0,864	0,919	0,912	0,960
<b>Корректировка, %</b>		5	6	0	1	-5

Техническое состояние здания. В данном случае все рассматриваемые здания реконструированы в 1990-2000-х гг., помещения отремонтированы. Корректировка на состояние зданий не требуется. Все сравниваемые объекты являются каменными строениями с ж/б перекрытиями (установлены в процессе реконструкции) – 1, 2 гр. капитальности, - введения корректировки не требуется.

Класс отделки. Объект оценки имеет стандартную отделку, выполненную с применением импортных и отечественных отделочных материалов.

Аналоги №1 - №5 имеют равноценное качество отделки, без корректировок.

#### ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Все сравниваемые объекты соответствуют принципу НЭИ и являются помещениями свободного или торгового назначения. Корректировка не вводилась.

#### СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Телекоммуникации. У всех объектов-аналогов имеется телефонная линия МГТС, интернет. Корректировка равна 0%.

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций. Объект оценки и все Аналоги оснащены центральными сетями электроснабжения, водоснабжения и канализацией, отоплением введение корректировок не требуется.

Наличие парковки Наличие организованной или охраняемой парковки влияет на стоимость объектов недвижимости. Расположение объектов в центральной части города ограничивает наличие масштабной парковки. Объект оценки имеет парковку по фасаду здания, как и все объекты-аналоги, корректировка 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%.

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

Весовые коэффициенты при расчете значения рыночной стоимости единицы общей площади оцениваемых объектов 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

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 359,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Страстной б-р, д. 4, стр. 1 полученная на основе **сравнительного** подхода, по состоянию на 01 июня 2017 года, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	113 946 551	96 564 874

#### 8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

##### 8.4.2.1. Методология доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

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

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

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

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

*Метод анализа дисконтированных денежных потоков* — метод капитализации по

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

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

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

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

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

Метод прямой капитализации используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков применяется при следующих условиях:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих денежных потоков от оцениваемого объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер.

Объектом оценки являются стабильно действующие торговые помещения. Результат анализа основных тенденций недвижимости подобного сегмента позволяет сделать вывод о том, что в перспективе, за счет инфляционных потерь покупательской способности денег и физического износа объекта оценки, возможно линейное изменение потока доходов и уменьшение стоимости объекта оценки.

Если доход и стоимость каждый период изменяются на постоянную величину, то стоимость такой собственности может быть определена методом капитализации по расчетным моделям на основе модели собственности путем прямой капитализации с линейным возвратом капитала.

Сущность линейного возврата капитала (рекапитализация) заключается в том, что возврат капитала происходит равномерно в течение срока экономической жизни актива.

В рамках метода капитализации по расчетным моделям стоимость объекта недвижимости ( $V$ ) можно выразить формулой:

$$C_{p.д.} = \frac{NOI}{R_o} \times 1,18,$$

где  $C_{p.д.}$  - рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе доходного подхода с учетом НДС, ден. ед.;

$NOI$  - чистый операционный доход (от всех функциональных зон);

$R_o$  - общий коэффициент капитализации.

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

1. Определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
2. Расчёт общего коэффициента капитализации;
3. Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и общего коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода на общий коэффициент капитализации.

#### 8.4.2.2. Расчет величины ставки арендной платы и чистого операционного дохода

В соответствии с принципом ожидания основной 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:

$\dot{U}$  потенциальный валовой доход;

$\dot{U}$  эффективный валовой доход;

$\dot{U}$  чистый операционный доход.

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

Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

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

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



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

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

**Потери от незанятости и при сборе арендной платы** (*vocancy and loses 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.

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

По данным УК BlackStone Keeping Company

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

Обычно в эту группу включают:

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

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

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

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

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

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

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

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

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

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

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

### **Прогнозирование потенциального валового дохода**

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

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

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также

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

Площадь основных помещений назовем *полезной* ( $S_n$ ), сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений назовем *арендной площадью* ( $S_r$ ), а сумму арендной площади с площадью технических помещений — *общей площадью* ( $S_o$ ).

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).

### Определение рыночной стоимости ставки арендной платы

На дату оценки действующий договор аренды оцениваемого объекта не представлен, следовательно, необходимо определить среднерыночную величину. Для определения среднерыночной величины арендной ставки были подобраны данные по аренде торговых (ПСН) площадей, сопоставимых с оцениваемыми объектами по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр. Т.е. 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. 8.4.2.1*

*Таблица 8.4.2.1*

**Таблица предложений по аренде объектов-аналогов**

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	Москва, район Мещанский, Большой Кисельный пер., 17/15С1 Тургеневская, 5 мин. пешком 	40 000	450,0	Предлагается в аренду ПСН: Помещение двухуровневое: подвал/1-й этаж (225 на 225), проектировалось и исполнялось под точку общепита. Витринное остекление. Потолки: 1-й этаж - 4,5 м, подвал - 3,5 м. Состояние shell&core. Каникулы предоставляются. Без комиссии. 3 станции метро в 5 минутах ходьбы. Вход с Большой Лубянки. Активный пешеходный и автомобильный трафик. Источник: <a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/148218028/">http://www.cian.ru/rent/commercial/148218028/</a> ID:12457762 +7 926 110-81-55
2	Москва, район Тверской, ул. Петровка, 24С2 Трубная, 7 мин. пешком 	42 548	361,0	Помещение свободного назначения, расположенное на улице Петровка, в туристическом и культурном центре города. Тип здания: жилой дом. Общая площадь: 360,5 кв.м. 1 этаж + подвал. Первая линия домов. 2 отдельных входа. Витринное остекление. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Платный паркинг во дворе. Источник: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/156183132/">https://www.cian.ru/rent/commercial/156183132/</a> Kalinka Real Estate Consulting Group +7 495 725-25-22
3	Москва, район Тверской, Глинищевский пер., 3 Тверская, 6 мин. пешком 	47 714	503,0	Предлагается в аренду торговое помещение 503 м2. 1-я линия домов. 1 этаж - 400 м2, подвал - 100 м2, отдельный вход, большие витрины, высота потолка - 4,5 м, открытая планировка, достаточная мощность, парковка перед фасадом. В данный момент располагается общепит. По соседству реставрируется гостиничный комплекс Центральный. Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор. Источник: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157749267/">https://www.cian.ru/rent/commercial/157749267/</a> Malina Property +7 495 374-90-77

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
4	<p>Москва, район Пресненский, Никитский бул., 17 Арбатская, 7 мин. пешком</p> 	45 000	400,0	<p>Предлагается в аренду ПСН, площади по этажам 1 этаж 200 кв.м., цоколь 200 кв.м. высота потолка на 1 этаже 4,5 м, в цоколе 3 м., открытая планировка, витринные окна, 1-я линия домов. 1 входа с фасада, 1 вход со двора+дебракадер. Эл. мощность 450 кВт, возможно увеличение. Возможно увеличение площади до 750 кв.м. Целевое использование продуктовый магазин, аптека, мед центр, банк, офис, салон красоты. Большой рекламный потенциал, интенсивный пешеходный и автомобильный трафики. Источник: <a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/149316175/">http://www.cian.ru/rent/commercial/149316175/</a> ForRetailer +7 499 653-54-41</p>
5	<p>Москва, район Тверской, Садовая-Каретная ул. Цветной бульвар, 5 мин. пешком</p> 	43 439	221,0	<p>Предлагается в аренду ПСН. общ. пл. 221 кв.м., в пяти минутах пешком от ст. метро Цветной бульвар. Двухуровневое помещение: первый этаж - 156 кв.м., подвал - 65 кв.м., зальная планировка. Жилой дом, расположенный на первой линии домов. Два отдельных входа (с Садовой-Каретной ул., со двора), большие витринные окна. Городские центральные коммуникации, электрическая мощность - 71 кВт, приточно-вытяжная вентиляция. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Договор прямой аренды - долгосрочный. Представитель собственника, без комиссии. Источник: <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157188206/">https://www.cian.ru/rent/commercial/157188206/</a> ДомЭль Недвижимость +7 903 130-98-67 , +7 495 755-20-87</p>



Таблица 8.4.2.2

## Расчет рыночной ставки арендной платы нежилых помещений общей площадью 359,5 кв.м

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Ставка арендной платы (предложение)	руб.кв.м год		40 000	42 548	47 714	45 000	43 439
Общая площадь	Кв.м.	359,50	450,0	361,0	503,0	400,0	221,0
<b>1. Качество прав</b>							
1.1. Обременение	-	нет			нет		
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Качество прав			право аренды				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб.кв.м год		40 000	42 548	47 714	45 000	43 439
<b>2. Условия финансирования</b>			За счет собственных средств, страховой депозит 2-3 мес.				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб.кв.м год		40 000	42 548	47 714	45 000	43 439
<b>3. Условия договора аренды/ Особые условия</b>		с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб.кв.м год		40 000	42 548	47 714	45 000	43 439
<b>4.Условия рынка</b>							
4.1. Изменение цен во времени		01 июня 2017	июнь 2017	июнь 2017	июнь 2017	июнь 2017	июнь 2017
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб.кв.м год		40 000	42 548	47 714	45 000	43 439
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-11%	-11%	-11%	-11%	-11%
<b>Скорректированная цена</b>	руб.кв.м год		35 620	37 889	42 489	40 073	38 682
<b>5. Местоположение</b>							
5.1. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		Москва, ЦАО 3-5 мин. п. от ст.м. «Тверская», «Пушкинская», «Чеховская»	Москва ЦАО 5 мин пешком м. Тургеневская	Москва 7 мин пешком м. Трубная	Москва ЦАО 3 мин пешком м. тверская	Москва 7 мин пешком м. Арбатская	Москва ЦАО 5 мин. пешком м. Трубная Цветной бульвар
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Престижность района		<b>Выше средней</b> по оси СК	<b>Выше средней</b> по оси СК	<b>Выше средней</b> по оси СК	<b>Выше средней</b> по оси СК	<b>Выше средней</b> по оси СК	<b>Выше средней</b> по оси СК
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.3. Расположение относительно транспортных магистралей		1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
5.4. Окружение объекта		Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
<b>6. Физические характеристики</b>							
6.1. Общая площадь	Кв.м.	359,5	450,0	361,0	503,0	400,0	221,0
<b>Корректировка, %</b>			0	0	0	0	0
6.2. Этажность расположения объекта		1 этаж+подвал	1 этаж+подвал	1 этаж+подвал	1 этаж+подвал	1 этаж+подвал	1 этаж+подвал
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Техническое состояние помещений		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Состояние отделки помещений		Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
6.5. Состояние инженерного оборудования		не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
<b>7. Экономические характеристики</b>							
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПЧН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПЧН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПЧН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПЧН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПЧН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПЧН)
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>							
8.1. Телекоммуникации		МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
8.3. Обеспеченность охранными системами		противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
8.4. Наличие вентиляционного оборудования		Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
8.5. Наличие парковки		Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Выводы</b>							
Общая чистая коррекция, %			0	0	0	0	0
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		35 620	37 889	42 489	40 073	38 682
Общая валовая коррекция, %			0	0	0	0	0
Коэффициенты весомости		4,20%	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
<b>Средневзвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных платежей</b>	руб./кв. м в год		38 951				
<b>Средневзвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных платежей</b>	руб./кв. м в год		33 009				

### Обоснование вносимых корректировок

Корректировки вводятся аналогично предыдущим расчетам в рамках сравнительного подхода. Далее приведено обоснование корректировок, не встречающихся ранее.

#### Условия по изменению ставок арендной платы

Изменение ставок арендной платы не предполагается. Корректировка равна 0%.

#### Условия включения НДС и операционных расходов в арендную ставку:

Необходимо привести все подобранные аналоги к равноценному показателю: ставка арендной платы с учетом НДС (18%), без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, которые оплачиваются арендаторам по отдельным договорам по факту потребления. Все подобранные Аналоги имеют равноценные показатели.

### **Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы**

*Потери от незанятости* учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

*Потери при сборе арендной платы* рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

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

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

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = D_n \times \frac{T_c}{N_a},$$

где  $K_{нд}$  - коэффициент недоиспользования;  
 $D_n$  - средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключались договора);  
 $T_c$  - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;  
 $N_a$  - число арендных периодов в году.

С учетом того, что объект в течение нескольких лет сдавался одному и тому же арендатору, договор аренды (на указанную величину арендной платы) составлен до 2014 года, с 2014 до 2019 года договор действует на новых финансовых условиях, то коэффициент недоиспользования можно принять равным 0%.

Риск нерегулярности внесения арендных платежей от арендаторов невелик, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей  $K_n$  может быть принят равным 0%.

### **Прогноз операционных расходов и доходов**

**Операционные расходы** - все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.).

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю (в данном случае возмещается арендатором), налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д. К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Поскольку величина эксплуатационных расходов изначально не учитывалась при расчете величины арендной платы, в дальнейших расчетах данная величина равна 0.

Реконструированный отчет о доходах от объекта недвижимости представлен в *табл. 8.4.2.3*



**Реконструированный отчет о доходах для оцениваемых площадей**

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Площадь здания, сдаваемая в аренду	кв.м	359,5
Годовая арендная ставка здания (без учета НДС)	Руб./кв. м/год	33 009
<b>Потенциальный валовой доход</b>	Руб./год	11 866 851
Коэффициент недоиспользования	%	0%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	Руб./год	0
Потери от неплатежей	Руб./год	0
<b>Действительный валовой доход</b>	Руб./год	11 866 851
Условно-переменные расходы	Руб./кв. м/год	0
Условно-переменные расходы	Руб./год	0
Налог на имущество	Руб./год	2 102 209
Расходы на замещение	Руб./год	1 051 995
<b>Чистый операционный доход</b>	Руб./год	8 712 648

**8.4.2.3. Определение 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 (см. раздел 7. «Анализ рынка»).

С учетом того, что оцениваемые площади являются типичными для своего сегмента рынка, величина данного коэффициента принята равной 10,4% для торговых помещений.

**8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода**

В соответствии с приведенной выше методикой и выкладками подставляем найденные значения в формулу,  $V = \frac{NOI}{R} \times 1,18$  и произведем расчет рыночной стоимости объекта оценки в табл. 8.4.2.4:

Таблица 8.4.2.4

**Расчет рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 359,5 кв.м**

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
<b>Чистый операционный доход</b>	Руб./год	8 712 648
Общий коэффициент капитализации	%	10,40%
<b>Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)</b>	руб.	83 775 461
<b>Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)</b>	руб.	98 855 045

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 359,5 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва, Страстной б-р., д. 4, стр. 1 полученная на основе **доходного** подхода, по состоянию на 01 июня 2017 года, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	98 855 045	83 775 461

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

**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.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются 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.

**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. В данном отчете затратный подход не применяется.

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

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

**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.

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, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

**Этап декомпозиции проблемы** предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На *рис. 9.1* представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта двумя подходами: сравнительным и доходным.

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения трех подходов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

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

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

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



*Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки*

**На следующем этапе** необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы. Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

**Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений**

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.

Обратно симметричная матрица парных сравнений элементов матрицы парных сравнений по шкале относительной важности будет иметь следующий вид.

**Матрица парных сравнений**

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

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

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

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

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

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

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

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

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	$W_2/W_1$	...	$W_n/W_1$	$K_1 = ((1 + (W_2/W_1)^n + \dots + (W_n/W_1)^n))^{-1/n}$	$K_{нн} = K_1 / \sum_i K_i$
$C_2$	$W_2/W_1$	1	...	$W_n/W_2$		
...	...	...	1	...		
$C_n$	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1	$K_n = ((1 + (W_n/W_1)^n + (W_n/W_2)^n + \dots))^{-1/n}$	$K_{нн} = K_n / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

**Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов**

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
А	1	7	1/2	1/2	1,150	0,228
Б	1/7	1	1/3	1/7	0,287	0,057
В	2	3	1	1/2	1,316	0,260
Г	2	7	2	1	2,300	0,455
Сумма					5,053	1,00
Lmax==4.17					ИС= 0,06	
					ОС =6,67%	

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

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  $L_{max}/N$ , 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

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что  $ИС = 0,08$ ;

$$ОС = \frac{0,06}{0,9} = 6,67\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

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

### Определение значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, 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	1/3	0,5774	0,2500
С	3	1	1,7321	0,7500
	Сумма		2,3095	1,0000

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

	Д	С		
Д	1	1/3	0,5774	0,2500
С	3	1	1,7321	0,7500
	Сумма		2,3095	1,0000

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

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	<b>0,5000</b>
С	1	1	1,0000	<b>0,5000</b>
	Сумма		2,0000	1,0000

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

#### Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Вес
	0,228	0,057	0,260	0,455	подхода
Д	0,5000	0,2500	0,2500	0,5000	0,475
С	0,5000	0,7500	0,7500	0,5000	0,525
	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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в *табл. 9.1*

Таблица 9.1

Подход к оценке	Рыночная стоимость объекта, руб.	Коэффициент весомости результата
Сравнительный	113 946 551	0,525
Доходный подход	98 855 045	0,475
<b>Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.</b>		<b>106 778 085</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.</b>		<b>90 489 903</b>

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что рыночная стоимость объекта оценки находится в диапазоне от 113 946 551 руб. до 98 855 045 руб.

## 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 рыночной и справедливой стоимости:

**Справедливая стоимость объекта оценки с учетом округления:**

Справедливая стоимость помещений, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	106 778 085
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	90 489 903

Генеральный директор  
ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности»  
Куликов А.В.

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



«01» июня 2017 г.



## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### 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 2011 Международного совета по стандартам оценки (МСО);
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
11. Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

### 2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2016 г.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet-ресурсы ([www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru) и др.).

### 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., Ордуей 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 Мособлупрополиграфиздата, 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.

**Инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

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

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

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

**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**



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

« 29 » октября 2014 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 00486  
номер свидетельства

**Плешкин  
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106  
Паспорт 45 06 954095 , выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района  
города Москвы,  
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная  
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»  
К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в Краснодар, ул. Рапшительская, 68.



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.raoyufo@gmail.com  
www.raoyufo.ru

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Общество 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.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» мая 2016 г.

Дата составления выписки «04» мая 2016 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО  
по г. Москва и Московской области



К. Ю. Кулаков

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-082449/16**

«21» декабря 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Плешкин Андрей Михайлович  
Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 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.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. 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.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. 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 (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. 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.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 30.12.2016 г.  
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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Плешкин Андрей Михайлович

От Страхователя

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(Им. начальница отдела - Заключивший сектором московских продаж  
Прохорова Т.В., действующий на основании Доверенности № 5239489-  
3/16 от 11.11.2016 г.)

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<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 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 2017 г.	по «31» декабря 2017 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

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

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

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

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

**СТРАХОВЩИК:** Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

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

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

Багратионовский проезд 7, корп. 20В.

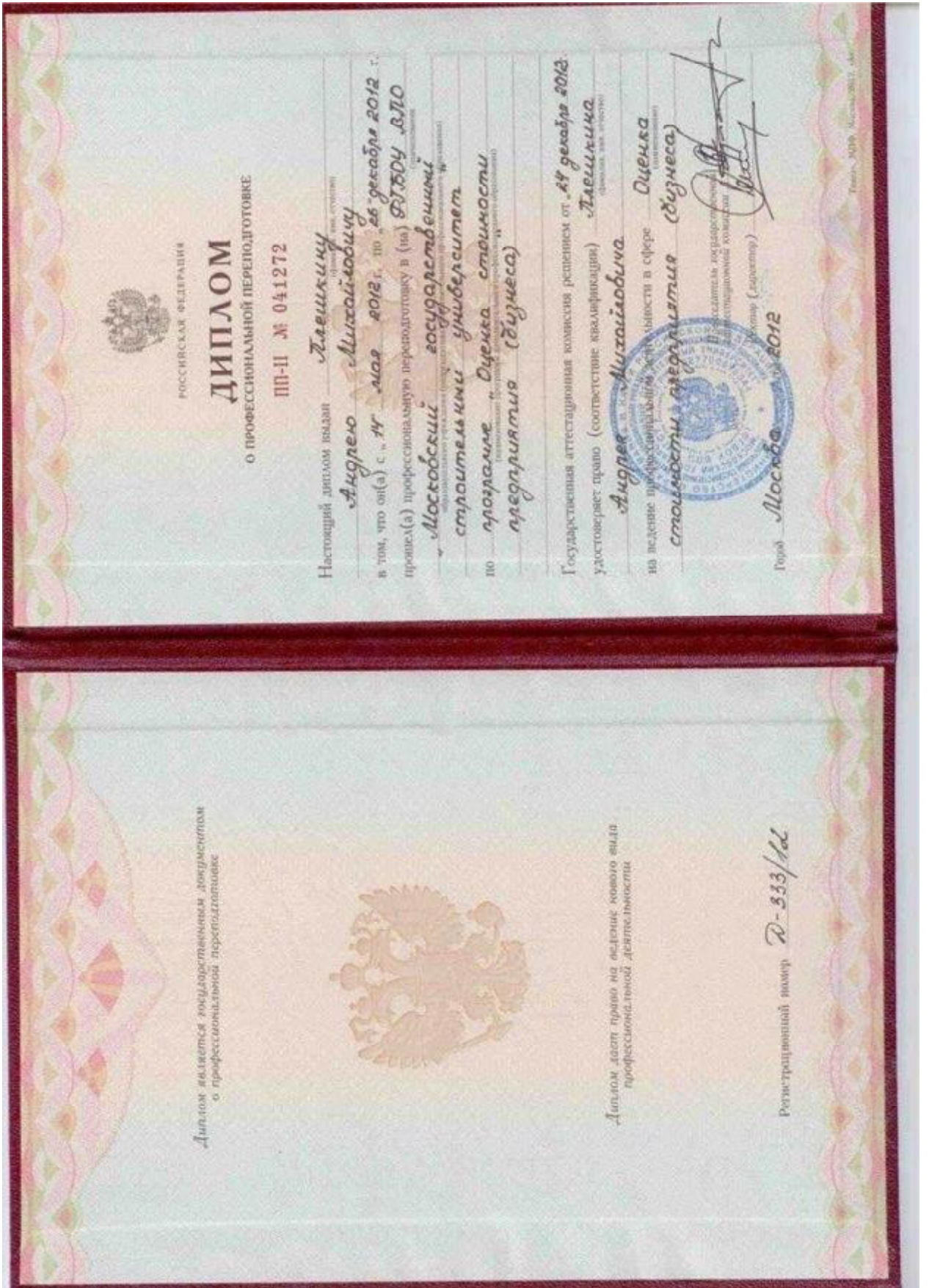
**От имени Страховщика:**

 /Д.Г. Старостин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «22» декабря 2016 г.





## **ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

### **КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**

торговая площадь  
Москва, район Якиманка, ул. Большая Полянка, 4/10

115 000 000 руб.  
356 033 руб. за м²

Об объекте  
Площадь: 323 м²  
Этаж: 1 из 8  
Наполь: есть

О здании  
Тип здания: нежилой дом  
Класс: B+  
Общая площадь: 523 м²

Лот 12162  
Помещенная площадь 8+ Прямые торговые помещения на первой линии улицы Большая Полянка, д. 4/10 (1-й этаж) с выделением в Большом канальном центре на ул. Большая Полянка с большой внутренней площадью, просторный торговый зал, отделен для склада, 3 этажа, отдельный вход со двора в подвал. Большая ресторанная. Под капитальной рекон. Электроснабжение 40 кВт с возможностью увеличения. В собственности более 3-х лет. Отдельный вход. Стены/полы/плиточный с ванной после ремонта. Полноценная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Ресурсы, Банк, Супермаркет, Салон красоты, Магазины, Оживленная набережная. Крутой доступ. Проектируемые Коммерческие. Свободные площади: Площадь 323 м². Площадь первого этажа 187 м². Вероятность продажи 115 месяцев.

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

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться  
Экспорт Поделиться Распечатать

<https://www.cian.ru/sale/commercial/157754289/>

торговая площадь  
Москва, район Хамовники, ул. Плющиха, 44/2

159 999 840 руб.  
341 880 руб. за м²

Об объекте  
Площадь: 468 м²  
Этаж: 1 из 12  
Наполь: нет

О здании  
Тип здания: нежилой дом  
Общая площадь: 468 м²

Помещение на пересечении двух улиц. Большие внутренние окна. 10 этаж 356,9 м² площадь 211,7 м². Одно в долгосрочную аренду. Детально информация по запросу. Номер лота на нашем сайте: 17191.

PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость  
+7 926 537-14-23

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться  
Экспорт Поделиться Распечатать

Дополнительные услуги  
Ипотека от Банка Зенит

<https://www.cian.ru/sale/commercial/10638623/>







Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/157398829/>

Категория: Коммерческая

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Надежность в Москве · Коммерческая · Продажа торговых площадей в Москве · ЦАО · Таганский · метро Курская · улица Земляной Вал

торговая площадь  
Москва, район Таганский, ул. Земляной Вал, 46

2 900 000 \$  
8 264 \$ за м²

Объект  
Площадь: 463 м²  
Этаж: 1 из 9

О здании  
Тип здания: жилой дом  
Общая площадь: 463 м²

Предлагается на продажу помещение, расположенное в на первой линии Садового кольца, на 1-м этаже жилого дома, по адресу Земляной Вал ул., д.46. Основные характеристики: Общая площадь - 463 кв.м., 1-й этаж - 354,7 кв.м., площадь - 108,3 кв.м. Высота потолка - 3,10 м. Идеальное предложение под банк, салон красоты, супермаркет. Визовая парковка с торца здания. Интенсивный автомобильный трафик. Коммерческие условия. Стоимость продажи - 2 900 000. Общая площадь - 463 кв.м.

SOHO Estate  
+7 495 374-90-66

Добавить в избранное Контактировать Пожаловаться Экспорт Поделиться Распечатать

Дополнительные услуги  
Прогноз

Идея от Банка Восток

Банк Восток  
Бизнес-центр  
от 1 592 260 Р

Депозиты от 10% годовых

Продажа торговых площадей  
Продажа земельного участка и торг. площади в ЦАО. От 10 кв.м. От 100 млн.м. Торг. до 35 кв.м. Видеот. лоты от 3,4 млн.р.

Помещение от 10 кв.м. ЦД у метро  
Продажа земельного участка и торг. площади в ЦАО. От 10 кв.м. От 10 млн. От 8 млн.м.м. рубль

ЦИАН ID 13671

<https://www.cian.ru/sale/commercial/157398829/>

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/148218028/>

Категория: Коммерческая

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Надежность в Москве · Коммерческая · Аренда торговых площадей в Москве · ЦАО · Мещанский · метро Тульская · Большой Кисельный переулок

торговая площадь  
Москва, район Мещанский, Большой Кисельный пер., 17/15С1

1 500 000 руб. в месяц  
40 000 руб. за м² в год

Объект  
Площадь: 430 м²  
Этаж: 1 из 6  
Наполь: нет

О здании  
Тип здания: административное здание  
Общая площадь: 430 м²

Помещение от собственника в Центре Москвы 430 м2. 3 станции метро в 5-минуте ходьбы. Вид с Большой Рубинки, исторический районный и автомобильный трафик. Помещение оборудовано: ползулы 1-й этаж (225 кв.м. 225) проектировались и использовались под точку общепита. Вторичное остекление. Потолки 1-й этаж - 4,5 м, подвал - 2,5 м. Санитария шеф-класс. Канализация предоставляется. Без комиссии. Номер лота на сайте: 19101.

Realty Lane Realty Аренда  
+7 926 110-81-55

Добавить в избранное Контактировать Пожаловаться Экспорт Поделиться Распечатать

Продажа производственных помещений в ЦАО, Жуковский  
Производственные помещения с мансардой участком на территории юж. Тушина.

Продажа участка Мещанское  
Участок в Солнцевском р-не, Электроград, на водоемке. Участок под пр.об. склад.

Детский ЦД Векстор

ЦИАН ID 12457762

<http://www.cian.ru/rent/commercial/148218028/>

The screenshot shows a web browser window with the URL [https://www.cian.ru/cat.php?context=подвал&currency=2&deal\\_type=rent&district%5B0%5D=4&engine\\_version=2&m2=1&maxarea=500&maxprice=4](https://www.cian.ru/cat.php?context=подвал&currency=2&deal_type=rent&district%5B0%5D=4&engine_version=2&m2=1&maxarea=500&maxprice=4). The browser tabs include "Снять помещение...", "Сдам торговую площ...", "Сдам торговую площ...", "Сдам торговую площ...", and "Аренда торговой площ...".

The main content area displays a real estate listing for a commercial space in Moscow, Tverskoy District, Petrovka Street, 24C2. The listing includes a photo of the interior and a detailed description of the property.

**Трунная**  
7 лет назад  
Москва, район Тверской, ул. Петровка, 24С2

1,28 млн. руб./мес.  
739 \$ за м² в год  
без комиссии  
прямая аренда

Торговая площадь: 361 м²  
1 этаж из 5  
жилой дом

+7 495 725-25-22  
Kalinka Real Estate Consulting Group  
ИП

0207418 Помещение свободного назначения, расположенное на улице Петровка, в туристическом и культурном центре города. Общая площадь: 360,5 кв.м. 1 этаж - торговля. Первый линия домов. 2 отдельных входа. Выпуклые остекления. Интенсивный пешеходный трафик.

Подробнее

The browser address bar shows the URL: <https://www.cian.ru/rent/commercial/156183132/>

The page header includes the logo "ЦИАН" and navigation links: Аренда, Продажа, Новостройки, Коммерческая, Бизнес-центры, Посуточно, ПИК. There is also a button "Добавить объявление".

The main content area shows the listing details for "Трунная" in Moscow, Tverskoy District, Petrovka Street, 24C2. The price is 22 800 \$ в месяц (739 \$ за м² в год). The listing includes a photo of the interior and a detailed description of the property.

**Трунная**  
7 лет назад  
Москва, район Тверской, ул. Петровка, 24С2

22 800 \$ в месяц  
739 \$ за м² в год

Создать из объявлений цены

Пополнить профиль

Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный

**Об объекте**

Площадь:	360,5 м²
Этаж:	1 из 5

**0 админ.**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	360,5 м²

0207418 Помещение свободного назначения, расположенное на улице Петровка, в туристическом и культурном центре города. Общая площадь: 360,5 кв.м. 1 этаж - торговля. Первый линия домов. 2 отдельных входа. Выпуклые остекления. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Пешеходный трафик в районе.

Kalinka Real Estate Consulting Group  
ИП  
+7 495 725-25-22

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться  
Экспорт | Поделиться | Распечатать

Related listings include:

- Аренда офиса от 30 м² | Трехэтажный бизнес-центр в центре Москвы | 3 этажа | Капитальное здание, охраняемая парковка | Тел.: +7 495 24-24-996
- Детский ТРЦ "Белостар" | 7 метров в высоту. Аренда площадей от 60 до 5000 м². Полностью в СДН / ОБАД / ОБАД | Полчаса в часовой | Тел.: +7 495 332-30-61
- ПСК на Подземной улице | Современная архитектура, торговля выезда на ТТК, ЦОС, Зона комфорта | Ресурсный проект | Тел.: +7 495 229-67-07

The bottom of the page shows the Windows taskbar with the time 13:00 and date 25.03.2017.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/156183132/>

ЦИАН Арнда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ГVK

Нормальность в Москве > Коммерческая > Арнда торговых площадей в Москве > ЦАО > Тверской > метро Тверская > Плотинский переулок

торговая площадь  
Москва, район Тверской, Плотинский пер., 3

1 000 000 руб. в месяц  
41 667 руб. за м<sup>2</sup> в год

Тип здания: офис  
Срок аренды: длительный

Об объекте  
Площадь: 888 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 17

О здании  
Общая площадь: 988 м<sup>2</sup>

Предлагается в аренду торговая площадь 888 м<sup>2</sup> в Плотинском переулке 3 минуты от метро Тверская 1-4 линии 2 этаж - 400 м<sup>2</sup>, подвал - 200 м<sup>2</sup>, свободный вход. Большой витрин, высота потолка - 4,5 м, открытая планировка, возможность доступа для двух разных полов, парковка перед зданием. В данный момент реализуются рестораны (П. Любимов). По плану планируется расширение торговой площади за счет подвала. Планируется аренда от собственника, долгосрочный договор аренды - 2 000 000 рублей в месяц, НДС + арендная плата.

Матрица Недвижимости  
+7 499 370-90-37

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться Распечатать

КАРТЫ ПЛАНЫ ПОИСКОВЫЕ ФИЛТРЫ

<https://www.cian.ru/rent/commercial/157749267/>

ЦИАН Арнда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИИ

Нормальность в Москве > Коммерческая > Арнда торговых площадей в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Арбатская > Никитский бульвар

торговая площадь  
Москва, район Пресненский, Никитский бул., 17

1 500 000 руб. в месяц  
45 000 руб. за м<sup>2</sup> в год

Тип здания: офис  
Срок аренды: длительный

Об объекте  
Площадь: 400 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 8

О здании  
Тип здания: жилой дом  
Общая площадь: 400 м<sup>2</sup>

Предлагается помещение свободной планировки, расположенное по адресу Никитский бульвар д. 17, в 5-7 минутах ходьбы от м. Арбатская. Общая площадь 400 м<sup>2</sup>, площадь по этажу 1 этаж 200 м<sup>2</sup>, высота потолка 200 см, высота потолка на 2 этаже 4,5 м, в школе 3 м, открытая планировка, витринная стена, парковочное место, инженерный сантехнический и вентиляционный трассы, 1 вход с фойе, 1 вход со двора/подвала. Эл. нагрузка 400 кВт, возможна увеличение. Возможно увеличение площади до 750 м<sup>2</sup>. Работы по благоустройству и БЭЗ выполняются. Звоните!

ForRetailer  
+7 499 653-54-41

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться Распечатать

<http://www.cian.ru/rent/commercial/149316175/>



Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/157188206/>

Каталог недвижимости | План по карте | Оценка квартиры

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Бизнес-центры | Посуточно | ПИК | [+ Добавить объявления](#)

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Аренда торговых площадей в Москве | ЦАО | Тверской | метро Цветной бульвар

[Изменить условия](#) [Подписаться на показы](#)

торговая площадь

Москва, район Тверской, Садовая-Каретная ул.

[Показать на карте](#)

м. Цветной бульвар, 5 мин. пешком

**800 000 – 800 000 руб. в месяц**  
45 455 руб. за м² в год

[Создать заповедную цену](#)

[Позвонить телефону](#)

Тип аренды: аренда  
Срок аренды: длительный

**Об объекте**

Площадь:	221 - 221 м²
Этаж:	1 из 3
Мебель:	нет

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	221 м²

Москва, Тверской, Садовая-Каретная улица, м. Цветной бульвар, садикс Магазин, общ. пл. 221 кв.м., 1/3 этаж, Сдам торговое помещение 221 кв.м., в пяти минутах пешком от ст. метро Цветной бульвар. Первый этаж жилого дома, расположенного на первой линии домов. Два отдельных входа ( Садовая-Каретной ул. - от двора), большие витринные окна. Двухэтажное помещение: первый этаж - 150 кв.м., подвал - 65 кв.м., залы для торговли. Хорошие центральные коммуникации, электрическая мощность - 71 кВт, приточно-вытяжная вентиляция. Надежный пешеходный и автомобильный трафик. Договор полной аренды - долгосрочный. Предоставитель собственности, без комиссий!

**ДомЭксперт Недвижимость ИИВ:**  
+7 903 130-98-67, +7 495 755-20-87  
[Помогите избежать, что нашли это объявление на Циан!](#)  
[отправить заявку](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)  
[Экспорт](#) [Поделился](#) [Распечатать](#)

Бизнес-парк на Митишинской  
Близко парк на Митишинской, Общественный торговый комплекс, складские Единицы  
Тел.: +791 125-47-07

Прок. участок Чашинское  
Участок в Солнечногорском р-не. Электричество, газ, водоснабжение.  
Участок под пром. объект.  
Тел.: +791 272-48-82

ПСК на Подольской улице

11:08  
25.05.2017

<https://www.cian.ru/rent/commercial/157188206/>



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

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



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АВ № 566949, дата выдачи 25.10.2005;  
серия 77-АР № 126114, дата выдачи 29.04.2014;  
серия 77-АР № 126585, дата выдачи 14.05.2014

Дата выдачи: 05 НОЯ 2014

**Документы-основания:** • Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог" от 25.08.2004; Список владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог" от 05.09.2005; Договор купли-продажи № УК-97/2005 от 31.08.2005г.с ЗАО "Аптеки 36.6".

**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 списке 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:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 359,5 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV - комната 1; помещение V - комнаты с 1 по 4; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III - комнаты с 1 по 5, г. адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, бульв.Страстной, д.4, стр.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 45148

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" октября 2005 года сделана запись регистрации № 77-77-11/251/2005-278

Регистратор

Васильева И. А.



77-АР 805803



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

**МОСКВА**

Регистратор

Васильева И. А.

М.П.

(ПОДПИСЬ)

**77**



Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 68/4 Лигер -  
по состоянию на 24.10.2006 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-		
Предельный кадастровый номер	-		
Условный номер	24815		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Страстной бульв.		
Дом	4	Корп.	-
		Строение	1
Функциональное назначение	жилое		
Площадь с левеем, всего (кв.м.)	5108,4	Количество квартир	13
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	836,8	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	720,7	Год постройки	1899
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	6
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	116,1	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1297,3
Площадь застройки (кв.м.)	1246	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	845,6	Нежилая площадь (кв.м.)	3776,5




Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	*Ком.недви."под управл.ЗАО"Управл-я компания "Тройка Диалог"- долевая собственность, без указания доли от 359,5 кв.м		
Здание/строение	зданию		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	359,5	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	359,5
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	359,5

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ	Курочкина Наталья Игоревна Заместитель начальника ТБТИ Центральное	Владимирова М.К.	25.10.2006	Подпись	
Исполнитель	Возарева Л.И.		25.10.2006	Подпись	

*Копия (руч. подписана)*



### СВЕДЕНИЯ О ЗАКЛЮЧЕННЫХ ДОГОВОРАХ АРЕНДЫ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

№ договора	Дата заключения договора	Срок действия договора	Арендатор (наименование организации)	Условия изменения и расторжения договора	Общая площадь помещения, кв.м	Назначение помещения по договору	Арендная плата по договору с учетом НДС, руб. (указать: месяц, квар., год).	Порядок изменения арендной платы	Земельные платежи, плата за коммунальные услуги и охрану (включено/не включено)	Плата за коммунальные услуги, руб. (указать: месяц, квар., год)	Плата за охрану объекта, руб. (указать: месяц, квар., год)
УК-265/10	01.11.2010	15.12.2019	ЗАО «Аптеки 36,6»	Трехмесячный обеспечительный платеж.	359,5	Нежилое	С момента заключения Договора и до 16 декабря 2014 г. арендная плата составляет 493 000 (Четыреста девяносто три тысячи) долларов США в год с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) (далее: «Арендная плата 1»). Стороны согласуют новый размер Арендной платы – размер Арендной платы 2 в срок не позднее, чем за 6 (Шесть месяцев) до окончания срока действия размера Арендной платы 1, установленного условиями Договора, т.е. не позднее, чем за 6 (Шесть месяцев) до 16 декабря 2014 года.	Размер Арендной платы 2 устанавливается на период времени с 16 декабря 2014 года по 15 декабря 2019 года (включительно), с учетом рыночных ставок, действующих для аналогичных по своим характеристикам и состоянию помещений, расположенных на Страстном бульваре и в районе Страстного бульвара, и может быть пересмотрен в течение этого срока по соглашению Сторон только в случае существенного изменения рыночных условий, как они определены в п. 5.2. настоящего Договора.	Возмещается арендатором	Возмещается арендатором	Возмещается арендатором

Всего  
прошито, пронумеровано, скреплено  
печатью 107 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

