



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

ОТЧЕТ № Н-407061/1-117

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

г. Москва, 2017 г.

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
Классификация основных средств	8
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ	9
6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ.....	10
6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.4.1. Общее техническое описание объекта оценки.....	12
Определение срока полезной службы	16
6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	18
6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	25
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
7.1. СТРУКТУРА РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.....	29
7.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
7.3. СОЦИАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
7.4. ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ ВО 2-м кв. 2017 года	37
7.6. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ВО 2-м кв. 2017 г.	40
7.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	49
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	55
8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	55
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
8.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	57
8.3.1. Затратный подход.....	58
8.3.2. Сравнительный подход	58
8.3.3. Доходный подход.....	59
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	59
8.4.1. Определение рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода.....	59
8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода	72
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	83
10. Определение справедливой стоимости	89
Список использованных источников	90
1.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	90
1.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	90
1.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	90
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	91
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	92
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ...	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	99
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	103
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА .	103



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Информация, идентифицирующая объект оценки: объект недвижимого имущества – нежилые помещения, общей площадью 1885,3 кв.м.

Адрес объекта оценки: г. Москва, пер. Проточный, д.11

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

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

Основание для проведения оценки: Задание на оценку №117 от 08.09.2017г. к Договору № Н-407061/1от 22 июля 2004 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

Дата оценки: 28 сентября 2017 года.

Дата составления Отчета: 28 сентября 2017 года.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Нежилые помещения общей площадью 1885,3 кв.м., расположенные по адресу: г.Москва, пер.Проточный, д.11			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Весовой коэффициент	-	0,521	0,479
Стоимость объекта оценки по подходам с учетом НДС, руб.	Не применялся	572 075 432	459 369 811

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Нежилые помещения общей площадью 1885,3 кв.м., расположенные по адресу: г.Москва, пер.Проточный, д.11	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	518 089 440
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	439 058 847

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Нежилые помещения общей площадью 1885,3 кв.м., расположенные по адресу: г.Москва, пер.Проточный, д.11	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	518 089 440
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	439 058 847

Особые условия: юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

Генеральный директор:

Куликов А.В.

Оценщик:

Член СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 28 октября 2014 г.

Плешкин А.М.



«28» сентября 2017 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект недвижимого имущества - нежилые помещения, общей площадью 1885,3 кв.м.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
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	Рыночная стоимость
Дата оценки	28 сентября 2017 г.
Срок проведения оценки	28 сентября 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 – Акционерное Общество; Полное наименование – «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»; ОГРН -102 773 900 75 70; Дата присвоения ОГРН – 10.06.2003 г. ; Место нахождения – 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10.</p>
Сведения об оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович; Паспорт: серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114 Адрес регистрации: 125047, г.Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: ACE@ciep.ru; Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона: отсутствует аффилированность. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: 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. Стаж работы в оценочной деятельности 5 лет (с 2012 г.) Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Сведения о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
4. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
6. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. 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.
11. 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).
12. Рыночная стоимость определяется для помещений в текущем техническом состоянии.
13. 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.
14. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ECO (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.

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

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

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

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

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

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

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

Таблица 6.1.

№ n/n	Наименование документа
Юридическая документация	
1	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АВ №635918 от 26 сентября 2005 г. (копия)
Техническая документация	
1	Справка БТИ о состоянии здания от 13.12.07 г. (копия)
2	Выписка из технического паспорта на здание от 11.12.07 г. (копия)
3	Экспликация (копия)
4	Поэтажный план (копия)
Бухгалтерская документация	
1	Сведения об обременениях

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

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

Классификация объектов оценки

Таблица 6.1.2

Наименование объекта	Месторасположение объектов оценки	Кад. №	Площадь, кв. м	Вид объекта	Тип актива
Встроенные нежилые помещения	г. Москва, пер. Проточный, д.11	248337	1885,3	Встроенные нежилые помещения	Операционный неспециализированный актив

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.2.

Объект оценки	Объект недвижимого имущества – нежилые помещения, общей площадью 1885,3 кв.м.
Адрес объекта оценки	г. Москва, пер. Проточный, д.11
Помещения	
Форма собственности	Частная
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управление АО «Сбербанк Управление Активами»
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АВ №635918 от 26 сентября 2005 г.
Текущее использование	Продовольственный супермаркет
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Земельный участок	
Площадь земельного участка, равного площади застройки	1489 кв. м (0,1489 га)
Форма собственности	Государственная
Собственник земельного участка	Субъект РФ – г. Москва
Пользователь	АО «Сбербанк Управление Активами» (ДУ) ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»
Правоустанавливающие документы	Правоустанавливающие документы на земельный участок находятся в стадии оформления
Сервитуты	Сервитуты: предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка

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

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

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

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.3

Наименование объекта	Год постройки	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Нежилые помещения общей площадью 1885,3 кв. м, инв. №69.	1995	59 095 515	57 739 810

Обязательные платежи, связанные с недвижимостью

Таблица 6.4

Вид платежа	База	Размер налога
Налог на имущество	Остаточная стоимость	2,2%
Расходы на замещение	Первоначальная стоимость	1,0%

Сведения об эксплуатационных расходах, данные о которых отсутствуют, приняты на основании среднерыночных показателей.

Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. I квартал 2017 г.

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	120 000-450 000	-	35 000-48 000
Диапазоны предлагаемых ставок аренды, руб./кв.м/год*	9500-50 000	5000-125 000	2500-5100
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700-8000	3500-10 000	800-1300
Ставки капитализации, %	10,5-11,5	-	12-13

Источник информации: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», №267 за июнь 2017г.



СРД-20, май 2017 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области, Волгограде.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 180	5 412	3 890
	Эксплуатационные расходы	4 508	3 690	2 576
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 102	6 890	5 095
	Эксплуатационные расходы	5 908	4 480	3 405
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 490	2 398	1 586
	Эксплуатационные расходы	2 080	1 502	1 145
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 590 - 2 312	1 210 - 2 108	930 - 1 632

* Расценки для класса «B» и «C» снижаются для Московской области на 14 - 18% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Источник информации: Справочник расчетных корректировок под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. №20, 2017 г. (Таблица 1.6.1)

Согласно представленным данным, доля операционных расходов в арендной ставке составляет в среднем 19 % (диапазон от 13% до 25%).

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

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

Источник информации: http://www.noroo.ru/index.php?catid=20:2010-04-18-04-09-15&id=419:rezultaty-oprosa-ekspertnyh-otsenok-znachimyh-velichin-ispolzuemyh-v-otsenochnoj-deyatelnosti&Itemid=26&option=com_content&view=article
Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) «Результаты опроса экспертных оценок значимых величин, используемых в оценочной деятельности»

Также Оценщик воспользовался и другими источниками информации.

Анализ информации по операционным расходам, позволил установить, что среднерыночная величина их уровня для встроенных торгово-офисных помещений класса «В» в Москве составляет 4 800 руб./кв.м/год, эксплуатационных – 3 600 руб./кв.м/год. (коммунальные платежи составляют в среднем 25% от операционных расходов, эксплуатационные расходы - 75% от операционных расходов).

*Однако для **каждого конкретного объекта** данный параметр является индивидуальным и зависит от класса объекта, типа управления и типа здания.*

6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.4.1. ОБЩЕЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



Фото 1. Лицевой фасад объекта оценки

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

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

- подвальный этаж, в котором располагаются: теплотрасса (общая с жилым домом), бойлерная, насосная (система пожаротушения). Высота подвала 1,8 м -1,9 м. Подвал нельзя использовать под складские помещения. Отделки нет.



Фото 2-3. Подвальный этаж объекта оценки

- цокольный этаж, который включает в себя: торговые помещения, складские помещения, парогенераторную, грузовой и пассажирский лифты, административную часть (бухгалтерия, администрация).

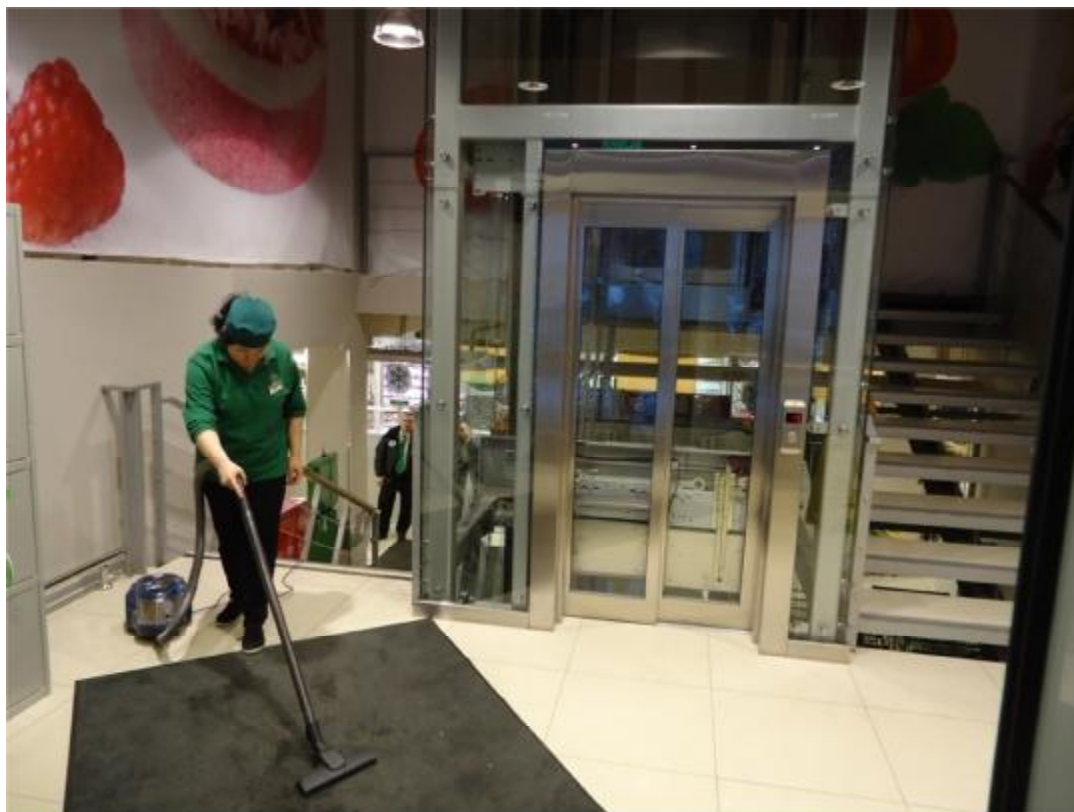


Фото 4. Вход на цокольный этаж. Пассажирский лифт.



Фото 4. Цокольный этаж. Торговые помещения

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

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



Фото 5. Цокольный этаж. Вспомогательные помещения



Фото 6. Цокольный этаж. Складские помещения

- первый этаж, который включает в себя: торговый зал и вспомогательные площади. Отделка помещений: улучшенная по стандартам торговых помещений – керамическая напольная плитка; стены – стеклообои; потолок – подвесной; современное торговое оборудование; современные системы жизнеобеспечения здания.



Фото 7. Оформление торгового зала

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

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

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

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

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

Таблица 6.5

Конструктивные элементы и объемно-планировочные решения здания	
Год постройки	1995
Функциональное назначение	Торговое
Нормативный срок эксплуатации (минимальный), лет	150
Материал стен	Кирпич
Перегородки/перекрытия	железобетонные
Крыша	Оцинкованные листы
Этаж расположения объектов оценки	Часть подвала, 1 этажа, 2 этажа, чердачного помещения
Общая площадь объекта оценки, кв. м, в том числе:	1885,3
-площадь первого этажа	952,3
-площадь цокольного этажа	853,3

Конструктивные элементы и объемно-планировочные решения здания	
-площадь антресоли	23,7
Площадь застройки, кв.м.	1489,0
Высота нежилых помещений по внутреннему объему, м.	3,34; 3,25; 2,00
Тип входа	Несколько отдельных входов
парковка	по фасаду здания
Внутренняя отделка объекта оценки	
Пол	Керамическая плитка
Стены	Стеновые панели, керамическая плитка
Потолок	Подвесной со встроенным освещением, окраска
Оконные/дверные проемы	Витринные, пластиковые стеклопакеты
Санузел	Керамическая плитка
Сантехническое оборудование	Современное оборудование в хорошем состоянии
Класс отделки	Высококачественная отделка в хорошем состоянии*
Инженерные коммуникации	
Электричество, канализация, горячее, холодное водоснабжение, отопление, кондиционирование, МГТС. Сплит – системы. Состояние – хорошее.	
Охранные системы	
Пожарная и охранная сигнализация; круглосуточная охрана;	

*Примечание: Источник информации: Классификатор качества зданий, справочник УПСС «Общественные здания», Ко-Инвест, 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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СРОКА ПОЛЕЗНОЙ СЛУЖБЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ Экспертное мнение специалистов.

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

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

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

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

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

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

6.4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

где:

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

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

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

Различают устранимый и неустрашимый 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 неустрашимым.

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).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. 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 неустрашимым.

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

6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки

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

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

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

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

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

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

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

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

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

На рис.6.2. приведена графическая интерпретация этих понятий.



Рисунок 6.2. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

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

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

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

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

Тогда величина износа выражается формулами:

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

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

или

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

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

Экспертный метод.

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

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

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

Метод разбивки.

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

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

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

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

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

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

Объект оценки – год постройки здания – 1995 г.

Хронологический возраст здания – 22 года.

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

Нормативный усредненный срок службы составляет – 125 лет.

Здание не имеет явных признаков физического износа.

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

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{(2017 - 1995)}{125} \times 100 = 17,6\%.$$

Физический износ здания округленно равен 16%.

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 устаревания 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 волосяные 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. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. 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-grazhdanskikh-zdanij.pdf>) техническое состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения, может быть охарактеризовано как хорошее, что подтверждается также показаниями «Шкалы экспертных оценок».

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объектов оценки

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

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

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

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

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

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

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

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

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



Рисунок 6.3. Основные виды функционального устаревания¹

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

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 самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- 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

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

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 – экономического 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.

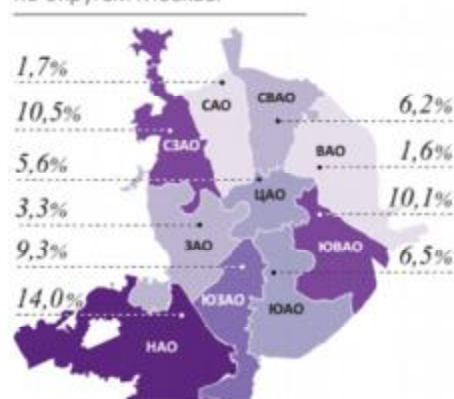
В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта характерна для данного типа городской застройки, особые охранные зоны отсутствуют.

По мнению Оценщика, критерием для определения величины внешнего устаревания помещений в составе нежилого здания может являться уровень вакантных площадей.

Доля вакантных площадей по округам Москвы



(Источник: Jones Lang LaSalle)

Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2016_q4.pdf

Для оцениваемых сетевых торговых площадей, наиболее ходового формата, расположенных в районе ЦАО плотной жилой застройки с высокой проходимостью, к расчету принята средневзвешенная величина 6%.

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

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

Таблица 6.7

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ
Нежилое здание общей площадью 1885,3 кв.м.	17,6%	0%	6%	23,6%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Вывод:

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

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

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

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

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

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

Объект недвижимости является помещениями, которые используются под ресторан.

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

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

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

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

Транспортная доступность объекта оценки высокая.

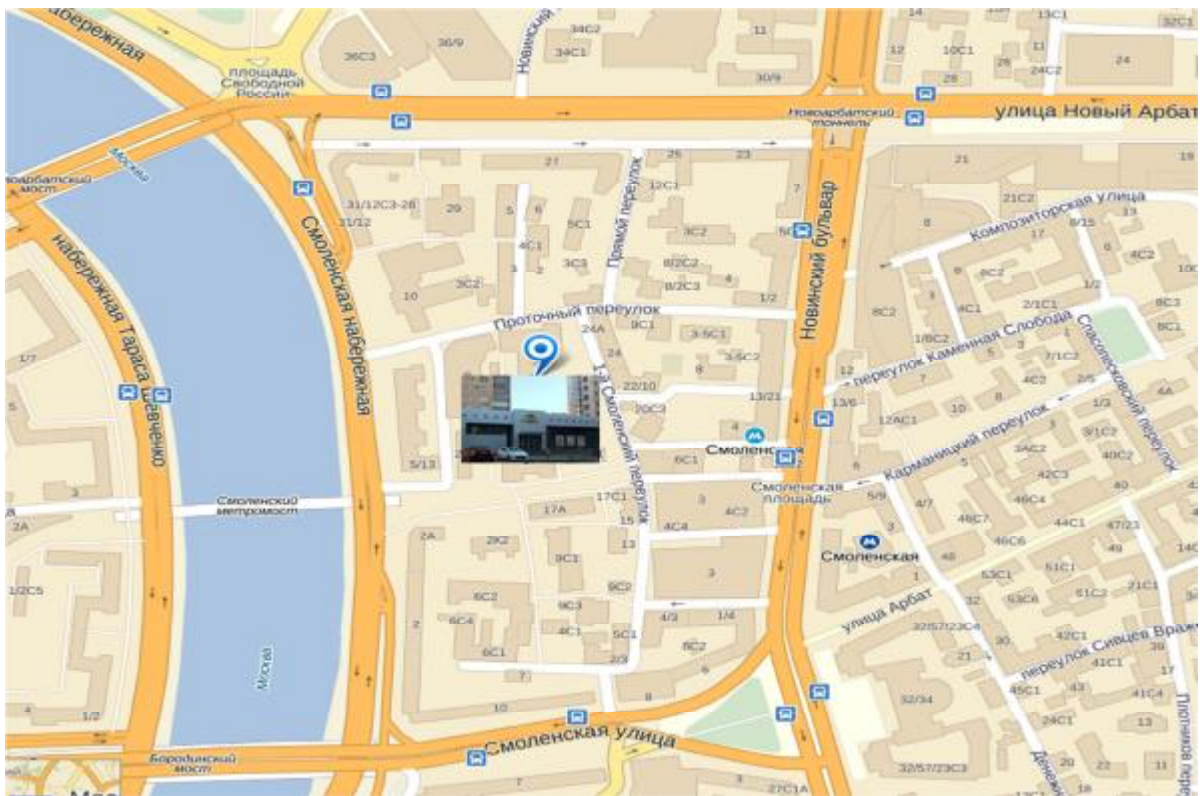


Рис. 6.5.1. Местоположение Объекта оценки

Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Центральный административный округ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Арбат – центральный район г. Москвы

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

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

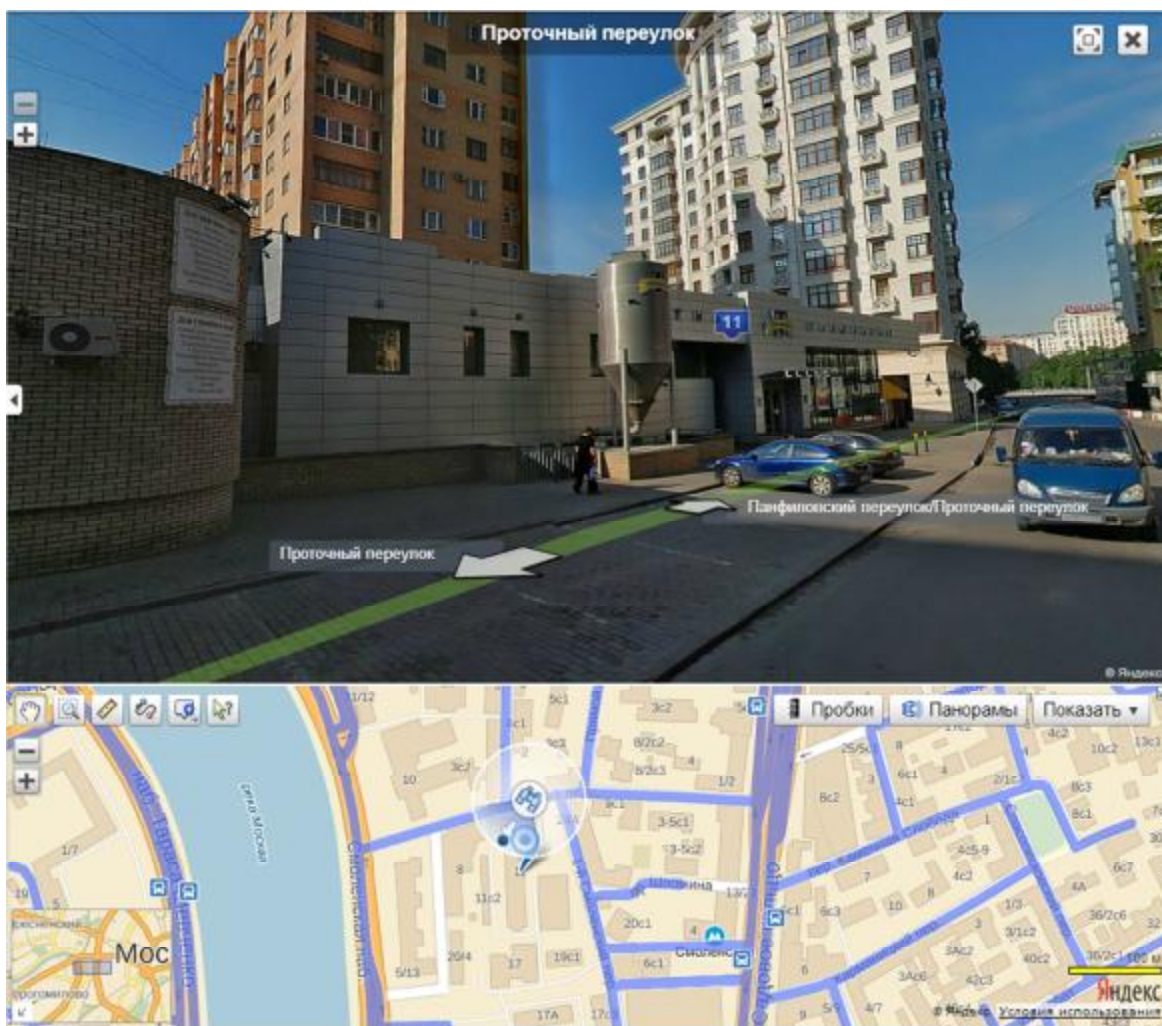


Рис. 6.5.2. Местоположение Объекта оценки; характер окружающей инфраструктуры

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

Характеристика местоположения объекта недвижимости представлена в табл. 6.7.

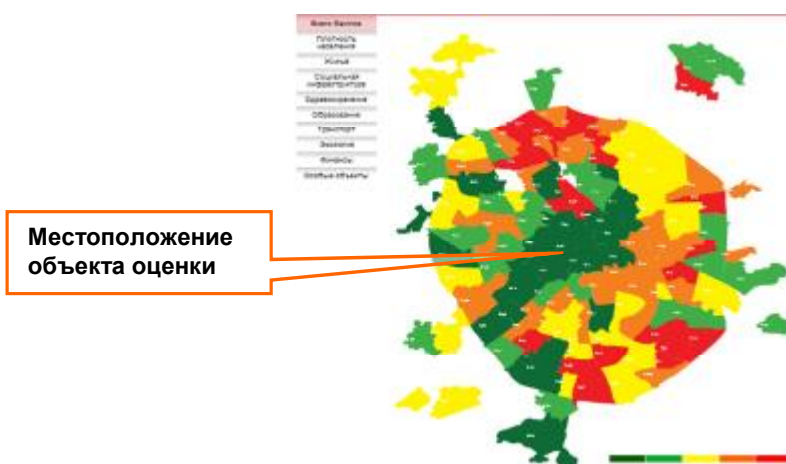
Таблица 6.7.

Местоположение объекта недвижимости

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

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

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



Источник: <http://slon.ru/moscow/>

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Структура рынка нежилой недвижимости Москвы

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

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

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

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

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

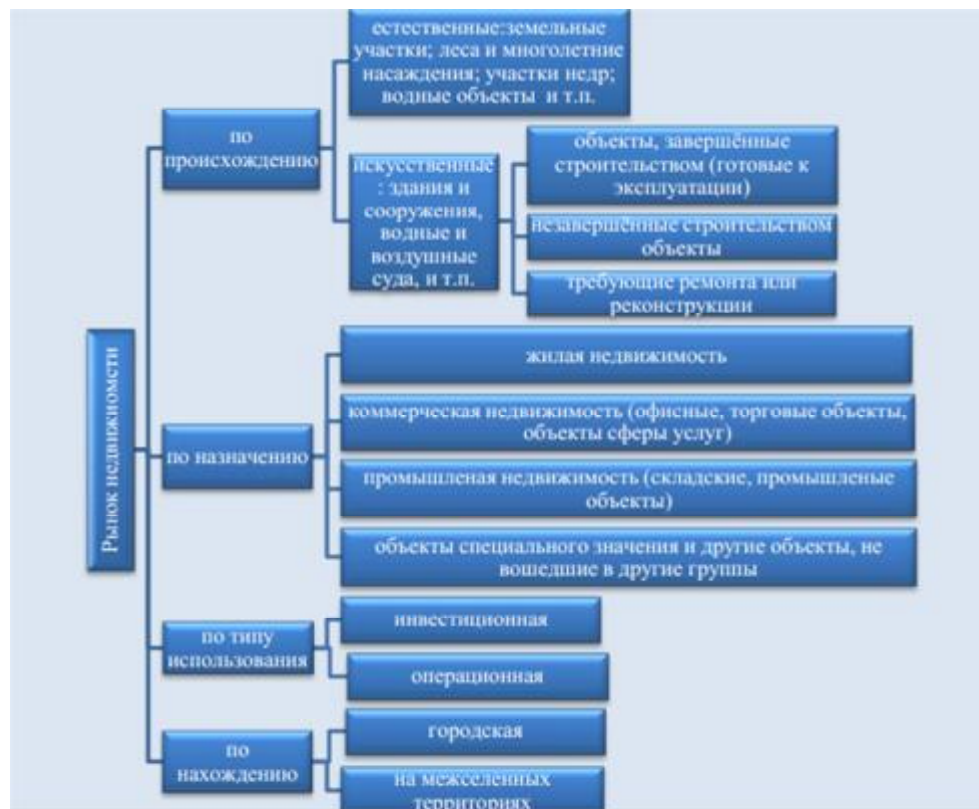
- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые помещения подразделяются на такие виды:

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

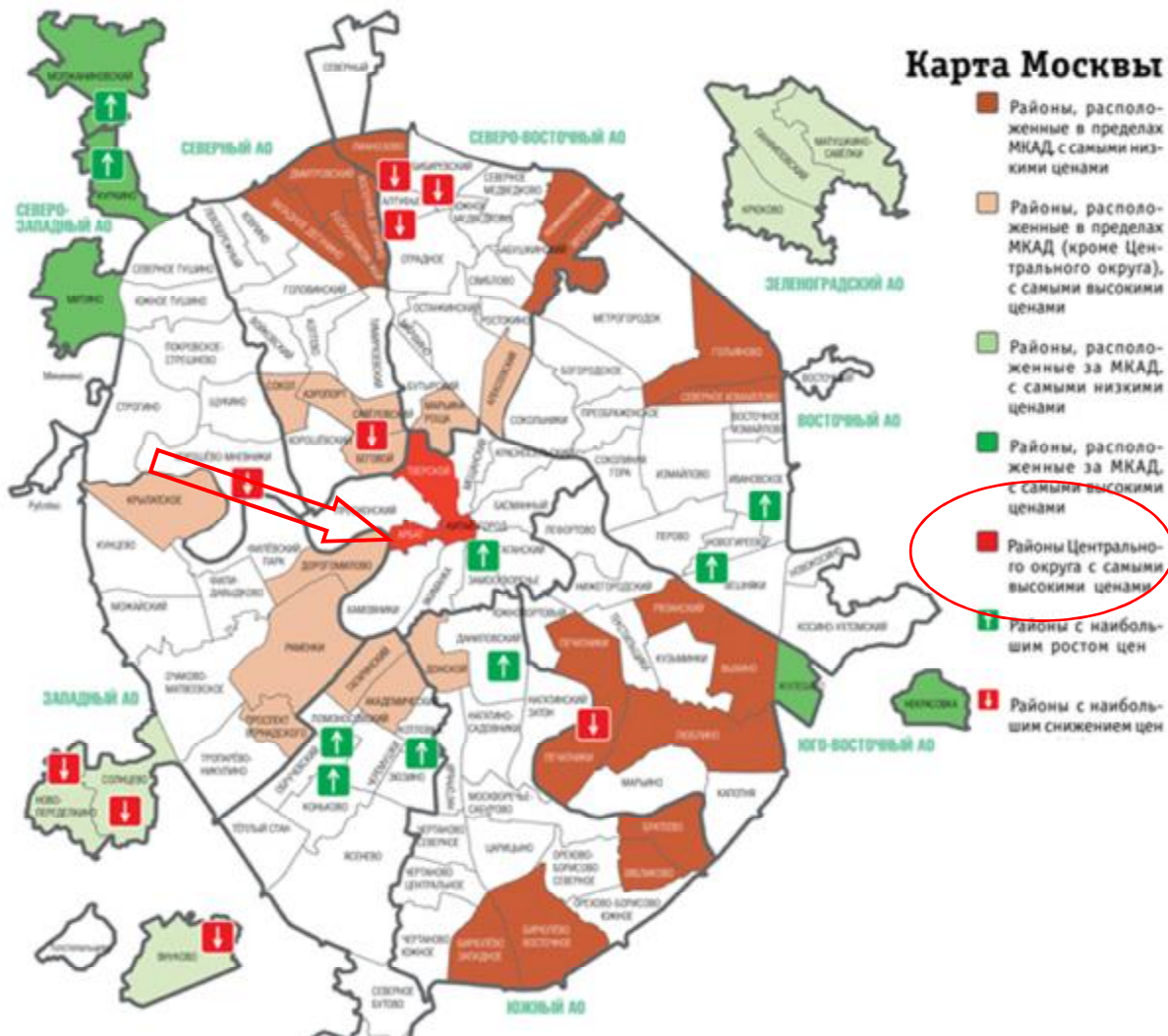
Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости играет местоположение объекта.

Сегментирование рынка недвижимости



Классификация зон престижности

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



Источник: <http://www.dm-realty.ru/>

Зона 1

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

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

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

Зона 2

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

Зона 3

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

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

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

Зона 4

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

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

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

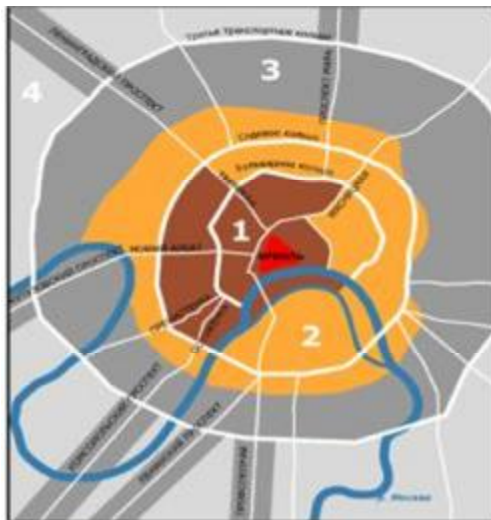


Диаграмма 7.1. Карта зонирования г. Москвы по коммерческой привлекательности

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

7.2. Макроэкономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

- Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

- На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

- В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.



Производственная активность

	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	7,5	7,0	7,6	8,1	6,6	1,8	0,2	-0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	3,3	2,6	3,5	3,9	3,8	0,7	-1,0	-0,8
Промышленное производство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	3,8	3,5	5,6	2,3	0,1	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,1	1,5	1,4	-	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	-	-	-0,5	1,6	0,8	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,0	1,7	0,7	-	-	-	-
Добыча полезных ископаемых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	5,0	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,3	0,9	1,2	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	3,1	2,7	1,9	-	-	-	-
Обрабатывающие производства									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,5	2,0	0,4	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	1,2	0,9	-0,4	-	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,8	0,6	4,7	5,5	1,3	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	0,9	2,3	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,5	2,8	2,4	-	-	-	-
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,0	1,0	-0,3	1,1	2,1	-4,8	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,3	0,0	-0,9	-	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-2,0	-2,4	-3,3	-	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

- Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2кв2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

- Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

- В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая. Увеличение спроса на энергоносители на внутреннем рынке, а также необходимость заполнения хранилищ после увеличенного отбора в минувшие аномально холодные месяцы обусловили существенный рост добычи природного газа (+25,2% г/г) и поддержали высокие темпы роста добычи полезных ископаемых в целом (+5,2% г/г). Добыча нефти показала рост на 2,0% г/г, двигаясь в сторону стабилизации ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК.

Рис. 1. Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов



Рис. 2. Погрузки грузов на ж/д транспорте

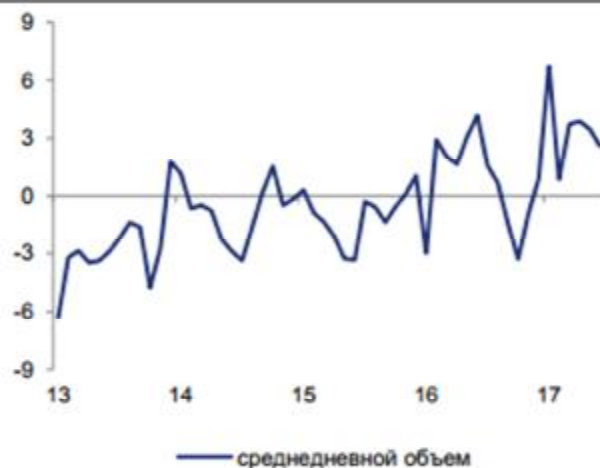


Рис. 3. Динамика промышленности



Рис. 4. Драйверы роста в обрабатывающей промышленности



На фоне относительной нормализации температурного режима на территории России замедлился прирост обеспечения электрической энергией, газом и паром (+0,6% г/г), что лишь отчасти скорректировало резко-положительную динамику прошлых месяцев, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается уверенный рост (+3,8% г/г). В водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов, несмотря на противоречивую динамику последних месяцев (-0,3% г/г в июне), заметны восстановительные тенденции, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается незначительный рост (+1,0% г/г). Вместе с тем в июле средняя температура на территории России вновь установилась ниже уровней, характерных для этого месяца. В то же время сам абсолютный уровень температуры (в среднем около 18°C) не потребовал массового возобновления подачи тепла в жилые дома и объекты социальной сферы с одной стороны и массового использования кондиционеров с другой. Темп роста потребления электроэнергии, по данным Системного оператора единой энергетической системы, в июле составил 1,4% г/г, с коррекцией на календарный, сезонный и погодный фактор – рост составил около 1% г/г (что в том числе связано с эффектом высокой базы прошлого года).

Обрабатывающая промышленность по итогам июня продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце. Основными драйверами роста выступили: машиностроение (+18,1% г/г), химический комплекс (+6,1% г/г) и производство кокса и нефтепродуктов (+3,1% г/г). Основной вклад в рост машиностроительного комплекса внесло производство прочих

транспортных средств и оборудования (+29,9% г/г), что, как и в прошлые периоды, связано со стимулирующими мерами государственной поддержки отечественных вагоностроителей и, как следствие, увеличением производства пассажирских (+20,2% г/г) и грузовых вагонов (рост 2,3 р.).

Министерство экономического развития
Российской Федерации



	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,5	2,0	0,4	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
Пищевая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,4	-2,5	2,8	0,9	0,9	2,3
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-3,6	0,8	-1,8	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	0,6	1,3	0,9	-	-
Легкая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,3	6,0	3,9	9,8	4,4	6,7	5,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	2,4	-1,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	6,3	6,8	6,0	-	-
Деревообрабатывающий комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	1,9	3,4	0,5	1,7	4,3	2,1
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,9	0,3	-1,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	3,0	3,0	3,6	-	-
Кокс и нефтепродукты							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	2,8	3,1	1,8	3,4	-1,8	-1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,1	-1,1	1,3	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	0,4	-0,1	-0,6	-	-
Химический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	6,9	6,1	10,0	4,8	7,5	6,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,3	1,8	0,4	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	7,2	7,4	6,8	-	-
Неметаллическая минеральная продукция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,9	0,8	5,5	-0,7	2,9	-6,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-2,9	5,3	-0,7	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,3	2,7	1,8	-	-
Металлургический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,9	-1,5	-2,3	-1,0	-1,0	-8,9	-0,6
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	0,3	-0,7	3,6	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-4,9	-5,6	-6,8	-	-
Машиностроительный комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	5,7	18,1	12,9	-14,0	-0,9	2,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,5	7,6	-6,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,8	-1,1	-4,8	-	-
Прочие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-2,5	-7,2	2,9	-2,3	2,4	-11,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	0,0	-2,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-0,3	1,5	1,1	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Так же сохраняются двухзначные темпы роста автотранспортных средств (+13,7% г/г) на фоне увеличения производства легковых автомобилей (+16,9% г/г), грузовых автотранспортных средств (+9,4% г/г) и автобусов (+32,1% г/г). Чрезвычайно высокими темпами продолжает увеличиваться производство компьютеров и электронных изделий (компьютеры рост в 2,3 р.), полупроводниковые приборы (+44,1% г/г) и коммуникационная аппаратура (+51,0% г/г), что вместе с ростом производства потребительских товаров длительного пользования (холодильников на 8,5% г/г, стиральных машин на 23,4% г/г и газовых плит на 9,1% г/г) свидетельствует о восстановительных процессах в потребительском спросе.

Традиционно положительная динамика химического комплекса определялась востребованностью и конкурентоспособностью отечественной продукции, а именно,

минеральных и химических удобрений (+16,9% г/г) и аммиака (+10,7% г/г). Основной вклад в прирост производства кокса и нефтепродуктов внесли товарные группы, имеющие сравнительно небольшой удельный вес: нефтяной кокс (+16,7% г/г), судовое топливо (+10,3% г/г) и газообразные углеводороды, кроме природного газа (+8,0% г/г). Metallургический комплекс (-2,3% г/г) продолжил оказывать сдерживающее влияние на темпы роста, с начала года переживая сокращение производства. Metallургическое производство сократилось на 3,5% г/г в результате снижения производства готового проката (-4,8% г/г), нелегированной стали (-5,1% г/г) и чугуна (-2,2% г/г). При этом стоит отметить двузначные темпы роста в производстве нержавеющей стали (+24,4% г/г) и труб для нефте- и газопроводов (+36,8% г/г). В июне негативный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла также пищевая промышленность, в которой, несмотря на рост производства пищевых продуктов (+2,5% г/г), негативные тенденции в производстве напитков (-10,7% г/г) и табачных изделий (-18,4% г/г) обусловили общий спад производства в комплексе на 2,5% г/г.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м). По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно). Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП. Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

7.3. Социальные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в июне недельный рост цен держался на уровне 0,1%. За весь июнь инфляция составила, по предварительной оценке, 0,4%, оставшись на уровне июня 2016 года. Исходя из этих данных, по состоянию на 1 июля в годовом выражении инфляция могла остаться на уровне 4,2%.



Одним из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен, является динамика обменного курса рубля. В отчетном периоде снижение цен на нефть, а также ожидания повышения ставки Федерального Резерва в США оказали давление на курс рубля. В июне среднее значение курса доллара составило 57,9 руб. после 57 руб. в мае.

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Помимо денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля оказывает ситуация во внешней торговле. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-апреля текущего года составил 108,3 млрд долл. (+32,1%). В то же время товарный импорт составил 66,1 млрд долл. (+24,1%). В апреле положительное сальдо торгового баланса составило 8 млрд долл., увеличившись к апрелю 2016 года на 21,9%. В то же время по сравнению с мартом текущего года торговое сальдо упало на 36,5%. Положительное сальдо торгового баланса за период с января по апрель составило 42,2 млрд долл. (+46,8%).

Платежный баланс

Министерство экономического развития
Российской Федерации



млрд. долл. США	6 мес.	II кв.	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.	I кв.
Счет текущих операций	23.0	-0.3	23.3	68.9	0.4	10.3	2.0	12.9
% к ВВП	3.2	-0.1	7.0	5.1	0.1	2.7	0.7	5.1
Торговый баланс	59.2	24.8	34.4	148.5	18.3	27.3	22.3	22.4
% к ВВП	8.2	6.4	10.3	10.9	5.2	7.2	7.2	8.9
Экспорт	165.8	83.4	82.4	341.5	70.9	82.6	67.9	60.5
% год к году	29.2	22.9	36.2	-31.3	-9.9	1.8	-25.8	-32.9
% к ВВП	22.9	21.4	24.8	25.0	20.2	21.7	21.9	24.0
Импорт	106.6	58.6	48.0	193.0	52.6	55.3	45.6	38.1
% год к году	27.4	28.5	26.0	-37.3	5.6	8.8	-4.4	-14.7
% к ВВП	14.7	15.0	14.4	14.1	15.0	14.5	14.7	15.1
Баланс услуг	-12.2	-7.1	-5.1	-36.9	-7.2	-6.2	-6.0	-4.8
% к ВВП	-1.7	-1.8	-1.5	-2.7	-2.0	-1.6	-1.9	-1.9
Баланс инвестиционных доходов	-19.9	-16.0	-3.9	-31.5	-7.9	-8.6	-12.8	-3.2
% к ВВП	-2.8	-4.1	-1.2	-2.3	-2.2	-2.3	-4.1	-1.3
Баланс оплаты труда	-1.6	-0.9	-0.7	-5.1	-0.6	-0.8	-0.4	-0.4
% к ВВП	-0.2	-0.2	-0.2	-0.4	-0.2	-0.2	-0.1	-0.2
Чистый отток капитала	-14.7	2.8	-17.5	-19.8	-1.4	-9.8	0.1	-8.7
% к ВВП	-2.0	0.7	-5.3	-7.3	-0.4	-2.6	0.0	-3.5

Источник: Банк России

Отметим, что по предварительным данным Банка России, положительное сальдо счета текущих операций по итогам января-мая текущего года составило 27 млрд долл. и увеличилось почти на 70% по сравнению с соответствующим периодом 2016 года. Чистый отток капитала со стороны частного сектора составил 22,4 млрд долл., более чем в два раза превысив соответствующий уровень предыдущего года. При этом определяющее влияние на этот показатель оказали операции I квартала, в то время как в апреле-мае отток капитала существенно замедлился. В структуре чистого вывоза капитала преобладали операции банковского сектора по размещению иностранных активов и погашение внешних обязательств. Остальные сектора, напротив, выступили чистыми импортерами капитала. При этом объем золото-валютных резервов с начала года увеличился на 7,4% до 405,7 млрд долл.

Выводы:

- Промпроизводство в годовом выражении в мае 2017 года увеличилось на 5,6% после увеличения на 2,3% месяцем ранее;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-апреле текущего года составил 3,225 трлн руб. по сравнению с 3,559 трлн руб. годом ранее. Это первое снижение показателя накопленной с начала года сальдированной прибыли в годовом выражении с мая 2016 года. При этом доля убыточных компаний осталась на уровне 33,5%. Сокращение сальдированного финансового результата может быть связано с укреплением курса рубля, а также замедлением инфляции на потребительском рынке;
- В банковском секторе в январе-мае 2017 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 100 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 54,8 млрд руб.) по сравнению со 235 млрд руб. в соответствующем периоде прошлого года;
- Потребительская инфляция в июне, по предварительным данным, составила 0,4%, при этом рост цен в годовом выражении на начало июня составил 4,2%;
- Среднее значение курса доллара США в июне увеличилось до 57,9 руб. по сравнению с 57 руб. в мае на фоне снижения средней цены на нефть, а также ожиданий повышения базовой ставки Федеральной резервной системы в США;
- Положительное сальдо счета текущих операций в январе-мае 2017 года увеличилось на 67,7%, составив 27 млрд долл. В то же время чистый вывоз капитала частным сектором вырос более, чем в два раза до 22,4 млрд долл. Объем золото-валютных резервов России с начала года увеличился на 7,4% до 405,7 млрд долл.

Источники информации: <http://www.economy.gov.ru/>; <http://icss.ru/cifry-nedeli/obzor-makroekonomicheskoi-situacii-14-21-aprelya-2017>; http://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_jyun/

7.4. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Москвы во 2-м кв. 2017 года

Во 2Q 2017 г. Москва сохранила рост инвестиций в экономику города. Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-марте 2017 г. составил 280,8 млрд.руб. (128,6% к уровню января-марта 2016 г.) 40,3% средств направлено на закупку машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря; 37,6% - в нежилые здания и сооружения и в улучшение земель.

Обзор рынка инвестиций Москвы 2 кв. 2017 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 19 июня 2017 г.)	9,0%
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2017 г.	-0,75 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 2Q 2017 г., в том числе:	1 357 млн. USD (77 610 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2017 г.	+104% (+98%) ↑
• Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2017 г.	1 146 USD млн. (65 533 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2017 г.	+78% (+74%)
• Объем инвестиций в земельные участки за 2Q 2017г.	211 USD млн. (12 077 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2017 г.	+784% (+760%) ↑
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,8%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	0%
• В сегменте торговой недвижимости	11,1%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	0%
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017г.	0%

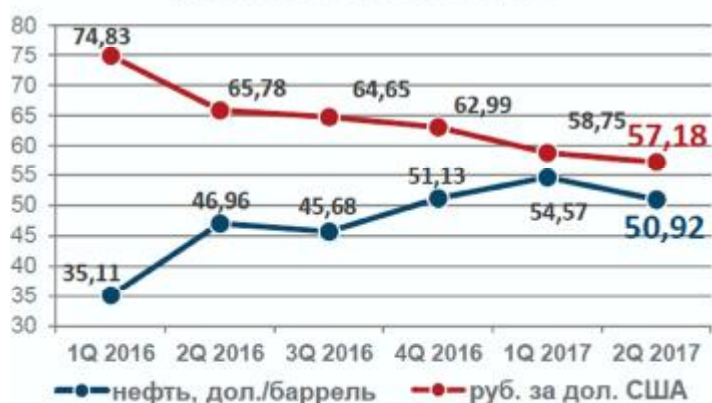
Внешнеторговый оборот Москвы за январь- июнь 2017 г. вырос и составил в текущих ценах 55,5 млрд. USD, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. на 37,8%, в том числе экспорт – 36 млрд. USD, (вырос на 43,9%), импорт – 19,5 млрд. USD (увеличился на 27,8%).

В январе-мае 2017 г. инфляция в Москве традиционно выше российской - 2,5%, +0,8 п.п. к общероссийскому уровню (1,7%).

После периода роста, зафиксированного в 3-4Q 2016 г., промышленность Москвы снова падает.

В январе-мае индекс промышленного производства составил 85,9% к соответствующему периоду 2016 г. Существенное сокращение объемов производства отмечено в сфере добычи полезных ископаемых, падение за январь-май 2017 г. составило 75,5% по сравнению с аналогичным периодом 2016г

Динамика среднеквартального курса доллара и цен на нефть

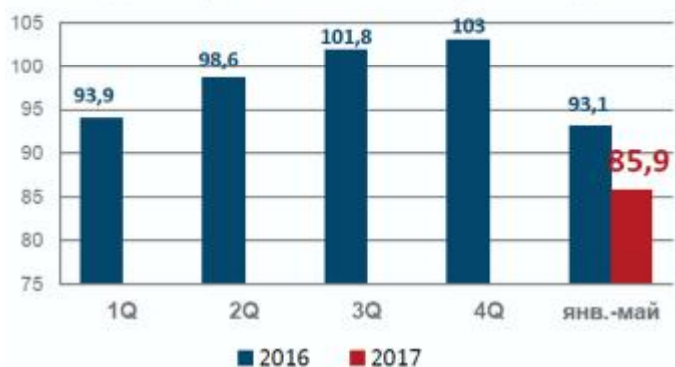


Крупнейшими торговыми партнерами Москвы по показателю товарооборота остаются Китай, Германия и Нидерланды (далее зарубежье), а также Белоруссия, Казахстан и Украина (страны СНГ).

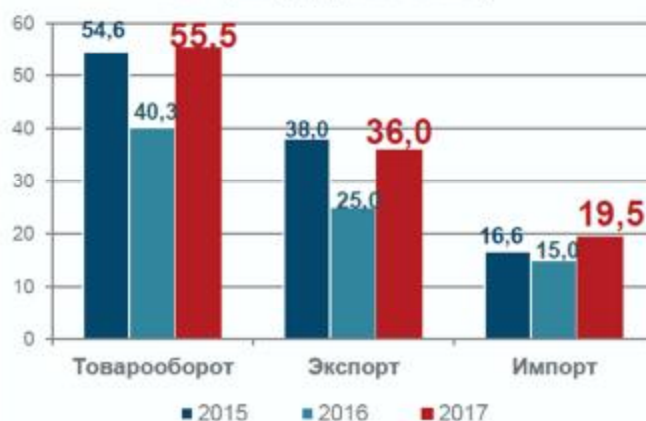
Индекс потребительских цен



Индекс промышленного производства



Итоги внешней торговли Москвы за янв.-мар. 2017 (млрд. долл. США)



Индикаторы инвестиционного рынка

Во 2Q 2017 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил \$1 357 млн. (77 610 млн. руб.), рекордный объем в долларовом эквиваленте, начиная с 1Q 2016 г.

За I полугодие 2017 г. объем инвестиций составил \$2 024 млн. (116 674 млн. руб.) (+26% в USD, + 4,8% в RUB к I полугодию 2016 г.)

Во 2Q 2017 г. основная доля (84%) инвестиций приходится на коммерческую недвижимость. Общая сумма заключенных сделок составила \$1 146 млн. (65 533 млн. руб.), динамика к 1Q 2017 г. составляет +78% в USD, +74% в RUB.

По традиции наиболее активен офисный сегмент – его доля составляет 52% от общего числа сделок с коммерческой недвижимостью. Крупнейшей инвестиционной сделкой в сегменте стала продажа МФК «Воздвиженка-центр» (66,5 тыс. кв. м) за 11 млрд. руб. (покупатель – китайская компания Fosun Group (совместно с Avica Management Company). В рамках погашения задолженности по кредитам Группа «Сафмар» стала владельцем БЦ «Dominion Tower» (22,4 тыс. кв.м), стоимость 8 млрд. рублей.

Во 2Q 2017 г. доля торгового сегмента составила 46% в структуре спроса на коммерческую недвижимость. Заключена сделка по продаже ТЦ «Горбушкин двор» (60 тыс. кв. м) за 28,6 млрд RUB.

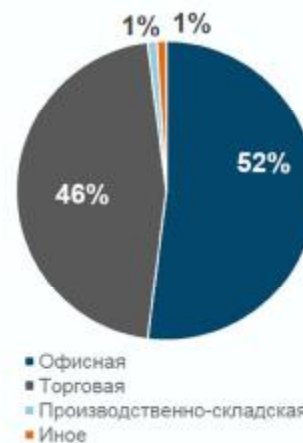
Объем инвестиций в земельные участки во 2Q 2017 г. составил \$211 млн. (12 077 млн. руб.), динамика к 1Q 2017 г. составляет +784% в USD, +760% в RUB. 70% сделок по приобретению земельных участков заключены с целью последующего строительства жилья.

Доля иностранных инвестиций - 14%. ♣ Ставки капитализации по итогам 2Q 2017 г. остались прежними: офисы - 10,8%, торговля – 11,1%, склады – 12,7%.

Объем инвестиций, млн. руб.



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы за 2Q 2017 г.



Выводы: Во 2Q 2017 г. в российской экономике наблюдались положительные сдвиги. В мае розничные продажи выросли (+0,7%) второй раз подряд после более, чем годового периода сокращения; также увеличилась реальная заработная плата и уменьшилась официальная безработица. Для дальнейшего стимулирования экономики, на фоне снижения темпов инфляции до 4,1%, во 2Q 2016 г. ЦБ РФ дважды снижал ключевую ставку.

Дальнейшему восстановлению российской экономики может помешать снижение нефтяных котировок и ослабление рубля. В результате увеличения добычи странами, которые освобождены от обязательств по сокращению производства в рамках соглашений ОПЕК (в частности, Ливия и Нигерия), а также роста производства сланцевой нефти США, цены на нефть Brent в июне упали до уровня \$45/баррель. Вслед за снижением нефтяных цен, началось ослабление рубля. Во втором полугодии 2017 г. прогнозируется продолжение нисходящего тренда как из-за снижения ставки ЦБ РФ, так и в результате внешних факторов, в частности, повышения ставки ФРС США (в июне процентная ставка повысилась до 1-1,25%).

Итоги и прогнозы:

За I полугодие 2017 г. объем инвестиций Москвы составил \$2 024 млн. (116 674 млн. руб.) (+26% в USD, + 4,8% в RUB к I полугодью 2016 г.)

Объем инвестиций за 2Q 2017 г. составил \$1 357 млн. (77 610 млн. руб.), рекордный объем в долларовом эквиваленте начиная 1Q 2016 г.

Во 2Q 2017 г. 46% от общего числа сделок в секторе коммерческой недвижимости приходится на торговый сегмент благодаря крупнейшей сделке по продаже ТЦ «Горбушкин двор» (60 тыс. кв. м) за 28,6 млрд RUB.

В отчетном периоде 52% от общего числа сделок - офисный сегмент. Продан МФК «Воздвиженка-центр» (66,5 тыс. кв. м) за 11 млрд. руб. (покупатель – китайская компания Fosun Group (совместно с Avica Management Company).

Доля иностранных инвестиций - 14%.

В 3Q 2017 г. ожидается закрытие сделок на сумму порядка 55 - 60 млрд. RUB).

Источник: http://www.arendator.ru/articles/155943-obzor_rynka_investicij_moskvy_2_kv_2017_g

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

7.6. Анализ рынка нежилой недвижимости Москвы во 2-м кв. 2017 г.

Рынок в целом. Продажа

В августе на продажу предлагалось 1178 объектов общей площадью 1629 тыс. кв. м и общей стоимостью 290 млрд. руб., что ниже показателя июля на 12% по количеству и на 5% по общей площади.

Ценовые показатели Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 13% и составила 178 488 руб./кв. м. Курс доллара в августе практически не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также выросла на 13%, составив 2 994 \$/кв. м.





Рост цен год во многом был обусловлен выходом в августе большого объема дорогих офисных помещений. За год цены снизились на 10%.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 59%. Далее идут, помещения свободного назначения (17%), производственно-складские помещения (16%) и торговые помещения (7%).

Офисная недвижимость. Продажа

Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2017 г. вырос на 16% по количеству и на 26% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 714 объектов общей площадью 1 001 тыс. кв.м и общей стоимостью 199 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 28%, их общая площадь - на 144%, в результате чего объем предложения составил 113 объектов площадью 133 тыс. кв. м. При этом существенный рост средней площади был вызван выходом в августе крупного офисного объекта на Озерковской наб. (18 000 кв.м).

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	113	45 742	133	1,18	342 998
К июлю 2017	▲ +28%	▲ +96%	▲ +142%	▲ +90%	▼ -20%
К августу 2016	▼ -3%	▼ -23%	▼ -8%	▼ -6%	▼ -17%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	601	153 804	867	1,44	177 357
К июлю 2017	▲ +14%	▲ +25%	▲ +17%	▲ +3%	▲ +6%
К августу 2016	▲ +21%	▼ -17%	▼ -16%	▼ -31%	▼ -2%

Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 20% и составила 342 998 руб./кв. м, Существенное снижение цены было обусловлено изменениями в структуре предложения - уходом с рынка таких дорогих и крупных объектов как на ул.Б.Татарская (1040 кв.м, 508 769 руб./кв. м) и на Денежном пер. (1414 кв.м, 1 106 629 руб./кв. м), так и выходом в августе ряда дешевых объектов - на Потаповском пер. (6 680 кв.м, 137 725 руб./кв.м), ул. Сретенка (7 000 кв.м, 185 714 руб./кв.м) и Озерковской наб. (18 456 кв.м, 299 339 руб./кв.м) .

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 14% по количеству и на 18% по общей площади и составил 601 объект общей площадью 867

тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в августе возросла на 6% и составила 177 357 руб./кв.м. Рост цен во многом был связан как с прекращением экспонирования крупного дешевого объекта на Новодмитровской ул. (60 000 кв.м, 132 000 руб./кв.м), так и с выходом на рынок крупного дорогого объекта на ул. 60-летия Октября (18 000 кв.м, 270 000 руб./кв.м).



Судя по более значительному уменьшению цен по офисным объектам в центре как за месяц, так и за последний год, спрос на них снижается сильнее, чем по помещениям за пределами центра.

Торговая недвижимость. Продажа

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2017 г. по количеству снизился на 2%, а по общей площади – вырос на 8%. Всего на рынке экспонировалось 196 объектов общей площадью 102 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,8 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 13 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 24%, а по общей площади - на 21%. Цена за месяц снизилась на 25% и составила 737 084 руб./кв.м. Снижение цен произошло, в частности, за счет окончания экспонирования в июле дорогих объектов на ул.Тверская (436 кв.м, 1 804 951 руб./кв.м и 560 кв.м, 1 537 500 руб./кв.м).

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	13	2 370	3	0,25	737 084
К июлю 2017	▼ -24%	▼ -41%	▼ -25%	▲ +4%	▼ -25%
К августу 2016	▼ -24%	▼ -37%	▼ -40%	▼ -7%	▼ -11%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	183	19 433	98	0,54	197 352
К июлю 2017	▲ +1%	▼ -4%	▲ +9%	▲ +10%	▼ -13%
К августу 2016	▲ +25%	▼ -35%	▼ -22%	▼ -37%	▼ -18%

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 1%, а по общей площади на 9%, составив 183 объекта общей площадью 98 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 13% и составила 197 352 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена не изменилась. Снижение ставок произошло в связи с уходом с рынка нескольких дорогих объектов на ул.2-я Владимирская (399 кв.м, 650651 руб./кв.м и 529 кв.м, 858300 руб./кв.м) и ул.Грузинский вал (556 кв.м, 1477 866 руб./кв.м).

Несмотря на более существенное снижение цен в августе, в среднесрочной перспективе уровень уменьшения цен по помещениям в центре сопоставим со снижением цен по помещениям за пределами Садового Кольца. Это может свидетельствовать о сопоставимости уменьшения спроса.



Street-retail. Продажа.

В августе 2017 года экспонировалось 60 объектов общей площадью 16 тыс.кв. м и общей стоимостью 5,2 млрд.руб. По сравнению с июлем их количество не изменилось, а общая площадь – выросла на 29%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству уменьшился на 43%, а по общей площади – на 29% и составил 4 объекта общей площадью 2 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 15% и составила 803 221 руб./кв.м, что произошло, в частности, за счет ухода с рынка дорогого объекта на Тверской ул. (436 кв.м, 1 804 951 руб./кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 56 объектов общей площадью 15 тыс.кв. м, увеличившись по сравнению с июлем на 6% по количеству и на 41% - по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям уменьшилась на 16% и составила 266 502 руб./кв.м. Снижение произошло в т.ч. в связи с уходом нескольких дорогих помещений - на Ломоносовском пр-те (216 кв.м, 648 100 руб./кв.м), 2-й Владимирской ул. (529 кв.м, 858 300 руб./кв.м) и пр-те Маршала Бирюзова (77 кв.м, 1 198 453 руб./кв.м), при этом цена по давно экспонируемым помещениям изменилась лишь на 1%.



Street-retail внутри Садового Кольца

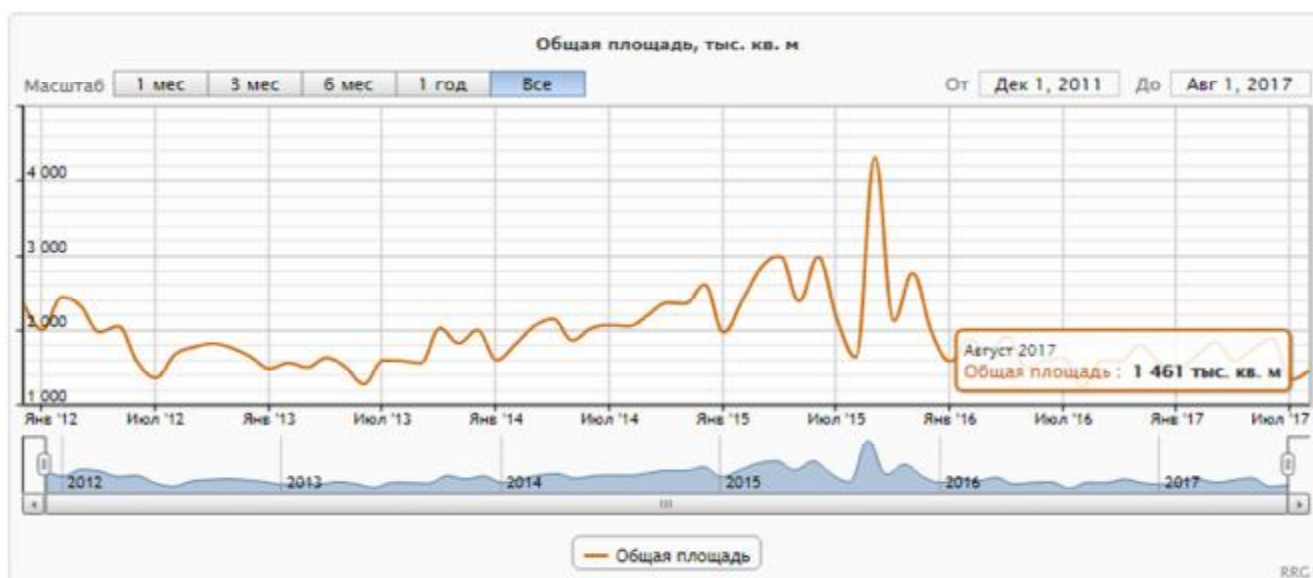
Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	4	1 218	1,52	0,38	803 221
К июлю 2017	▼ -43%	▼ -40%	▼ -29,3%	▲ +23%	▼ -15%
К августу 2016	▼ -43%	▼ -22%	▼ -20%	▲ +41%	▼ -2%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, □/кв. м
Значение	56	3 980	14,93	0,27	266 502
К июлю 2017	▲ +6%	▲ +18%	▲ +40,58%	▲ +35%	▼ -16%
К августу 2016	▲ +47%	▲ +7%	▲ +19,92%	▼ -18%	▼ -11%

Аренда Рынок в целом

Объем предложения В августе 2017 г. в аренду предлагалось 2 766 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 461 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 5%, а по общей площади - на 10%.



Ценовые показатели Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 4% и составила 17 295 руб./кв. м/год. Курс доллара в августе не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также уменьшилась на 4% и составила 290\$/кв.м/год.

За год, с августа 2016 года рублевые ставки не изменились, а долларové снизились на 8%.

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	2 766	20 552	1 461	0,53	17 295
К июлю 2017	▲ +5%	▲ +6%	▲ +10%	▲ +6%	▼ -4%
К августу 2016	▲ +37%	▲ +16%	▲ +20%	▼ -12%	-0%

Рост объема предложения и снижение арендных ставок в августе являются умеренными, что характерно для летнего периода. Макроэкономические и иные факторы для существенного изменения конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости на текущий момент отсутствуют.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 48%. Далее идут производственно-складские (42%) и торговые помещения (10%).

Офисная недвижимость.

Аренда

Объем предложения и ценовые показатели

В августе 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду как по количеству, так и по общей площади вырос на 2% и составил 1 623 объекта общей площадью 698 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 8%, а общая площадь не изменилась. Средняя арендная ставка выросла на 1% и составила 24 751 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству и общей площади вырос на 2%, при этом средняя ставка выросла на 1% и составила 15 896 руб./кв.м/год.

Изменение ставок по офисной недвижимости как в центре, так и за его пределами продолжает оставаться несущественным, что отражает низкую деловую активность, связанную в т.ч. с летним периодом.



Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	241	2 548	86,222	0,358	24 751
К июлю 2017	▲ +8%	▲ +17%	-0%	▼ -7%	▲ +1%
К августу 2016	▲ +43%	▲ +1%	▼ -12%	▼ -38%	▼ -2%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	1 382	10 385	612,133	0,443	15 896
К июлю 2017	▲ +2%	0%	▲ +2%	0%	▲ +1%
К августу 2016	▲ +29%	▲ +14%	▲ +12%	▼ -13%	▲ +4%

Торговая недвижимость.

Аренда

Объем предложения и ценовые показатели

В августе 2017 г. на рынке экспонировалось 559 объектов общей площадью 155 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов увеличилось на 1%, а общая площадь – на 5%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 35 объектов общей площадью 8 тыс. кв. м, что ниже показателя июля на 10% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 5% и составила 58 973 руб./кв. м/год, при этом по давно экспонируемым объектам ставки практически не изменились. Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в августе 2017 г. выросло на 2%, а их общая площадь – на 8%. Объем предложения составил 524 объекта общей площадью 147 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 8% и составила 26 671 руб./кв.м/год,

По уровню изменения ставок за месяц различие между объектами в центре и за его пределами не существенно, однако в среднесрочном плане спрос на помещения в центре является более высоким.



Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	35	438	8,076	0,231	58 973
К июлю 2017	▼ -10%	▼ -20%	▼ -29%	▼ -21%	▼ -5%
К августу 2016	▼ -19%	▲ +9%	▼ -1%	▲ +22%	▲ +10%

Торговые помещения вне Садового Кольца

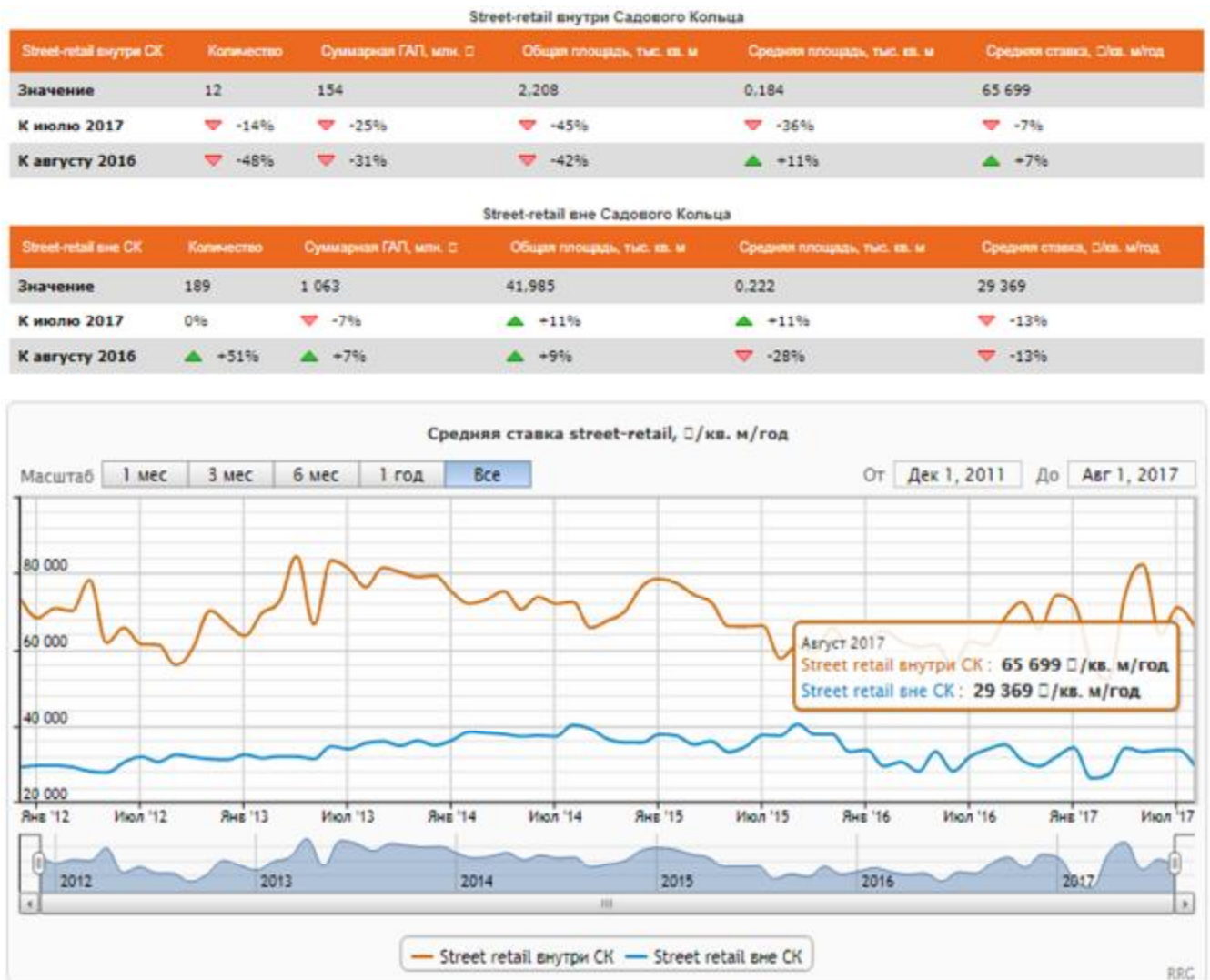
Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	524	3 330	146,875	0,28	26 671
К июлю 2017	▲ +2%	▼ -3%	▲ +8%	▲ +6%	▼ -8%
К августу 2016	▲ +43%	▲ +8%	▲ +7%	▼ -25%	-0%

Street-retail. Аренда.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2017 г. по количеству уменьшился на 1%, а по общей площади - вырос на 6%. Всего экспонировался 201 объект площадью 44 тыс. кв. м, из них 12 объектов предлагалось в центре и 189 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству снизился на 14%, а по общей площади на 45%. Средняя ставка аренды снизилась на 7% и составила 65 699 руб./кв. м/год. Сокращение ставки аренды во многом было связано с уходом с рынка двух дорогих объектов - на ул. Старый Гай (270 кв.м, 119 000 руб./кв.м/год) и ул. Тверская (173 кв.м, 131 261 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству не изменился, а по общей площади - вырос на 11%. Средняя арендная ставка сократилась на 13% и составила 29 369 руб./кв.м/год.



Обзор подготовлен компанией RRG

Основные ценообразующие факторы для объектов торговой недвижимости:

1) местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:

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

2) конструктивные особенности объекта, в том числе:

- 2.1. расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание;
- 2.2. расположение входа и окон;
- 2.3. площадь объекта;
- 3) класс и состояние объекта;
- 4) наличие места для парковки и подъездных путей и др.
- 5) коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

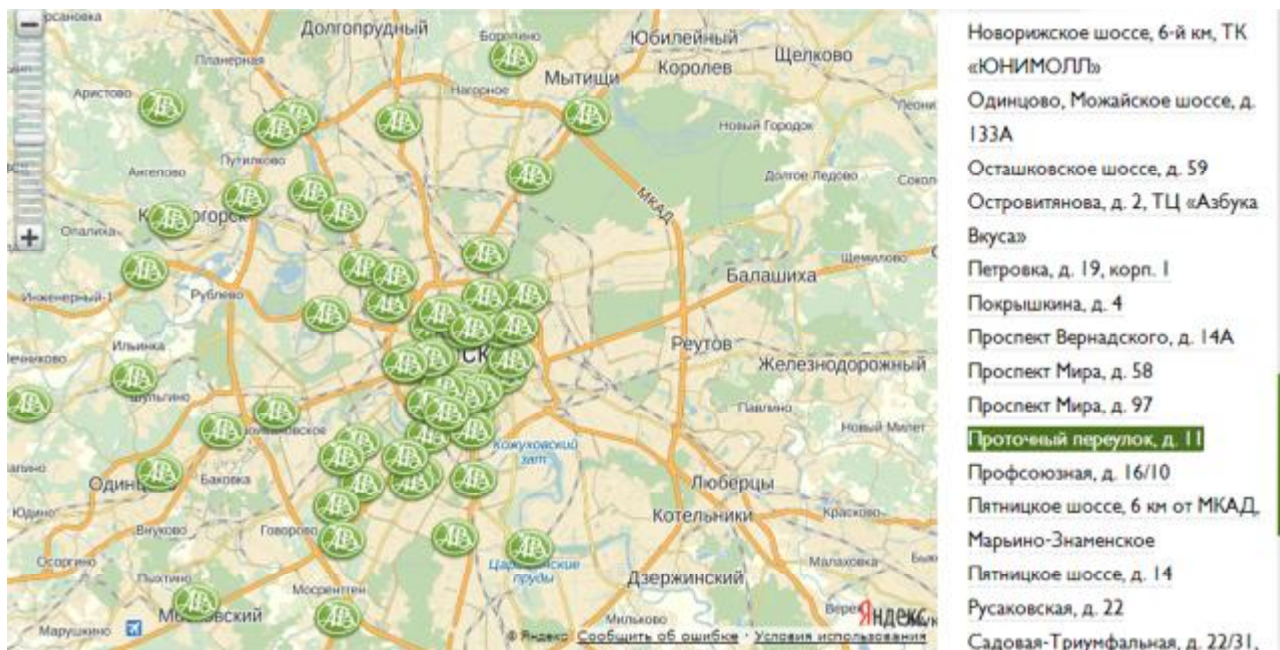
Прогноз развития сетевого продовольственного ритейла

В Москве в настоящее время работает более 30 продуктовых сетей в сегментах супермаркеты и небольшие магазины «у дома». Бренды сетевых магазинов продуктов питания (по количеству магазинов и площадям): Пятерочка, Дикси, Магнолия, Перекресток, Седьмой Континент, Мясовъ, Отдохни, Перекресток-экспресс/Ситимаг/Копейка, Ароматный Мир, Билла, Магнит, **Азбука Вкуса**, Авосяка, АБК, Монетка, Покупай/Е.Д.А., АТАК, Диксика, АЛМИ, Кристалл, Виктория, Норман, Мой Магазин, Алые паруса, АШАН, Мираторг, Доброном, ГастроноМир, Я любимый, 7Я, METRO, SPAR, НАШ Гипермаркет, Перекресток GREEN, БИМ гастроном, Город Изобилия, Манго, Бахетле, Едофф, Огни Столицы, ОКЕЙ, REAL, ВкусВилл, ГлобусГурмэ, Карусель, Оливье, Сахарный Лев, Южный Двор, SELGROS, Верный, Кнакер, Красное& Белое, Стокманн, ХЦ, ГросФуд, Евроторг, Станем Друзьями, Твой Дом, Лента, Матрица. Лидером по количеству магазинов является «Пятерочка», число магазинов которой практически достигло 200.

10 трендов в ритейле в 2015 – 2016 годах

1. Рост сетей
2. Активное развитие формата «магазинов у дома»
3. Изменение операторов в стрит-ритейле
4. Развитие фирменной торговли
5. Всплеск развития отечественных брендов
6. Активизация открытия иностранных бутиков модной одежды
7. Модернизация и пересмотр концепций сетей
8. Создание фуд-зон в сетях
9. Появление фермерских рынков
10. Мультиканальность в ритейле

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



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

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

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

На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения на торгово-сервисную недвижимость в ЦАО Москвы по объектам, аналогичным рассматриваемым (двухуровневые, с наличием подземного уровня). Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 350 000 руб./кв.м. до 450 000 руб./кв.м. в зависимости от типа и состояния объекта.

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

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

торговая площадь в торговом центре Павловский пассаж
Москва, район Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 39

747 760 000 руб.
415 423 руб. за кв.м

Объект

Площадь:	1 300 м ²
Этаж:	1 из 2
Меблировка:	есть

Торговый центр «Павловский пассаж»

Под.постройки:	1970
Наружный комплекс:	районный
Линия домов:	первая
Класс:	B+
Общая площадь:	1 300 м ²
Участок:	0,09 кв
Категория:	действующий
Функционал:	торговая
Концепция/уровень:	централизов
Озеленение:	централизов

Лот 11181
Пятиэтажное здание B+ 3-х этажное здание, выходящее на пешеходный и автомобильный трафик, отличное расположение для размещения наружной рекламы.
Общая площадь 1700,9 м².
Площадь 364,1 м².
1 этаж 280,2 м².
2 этаж 383,7 м².
Надстройка - 48 м².
Отделочный вход. Специальный А/моторная С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Служба системы. Развитая инфраструктура. Предприятия быстрого питания. Ресторан. Банк. Станция парковки. Круглосуточный доступ. Проводеры: коммерческие. Свободные площади: Площадь 1800 м².
Стоимость продажи - 300000000 руб.

ЦЕНА ID 6775456
+7 495 776-75-79 +7 919 104-06-60
Помощь в сделке: от 10000 руб. (обязательно)

торговая площадь в торговом центре Павловский пассаж
Москва, район Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 39

747 760 000 руб.
415 423 руб. за кв.м

Объект

Площадь:	1 300 м ²
Этаж:	1 из 2
Меблировка:	есть

Торговый центр «Павловский пассаж»

Под.постройки:	1970
Наружный комплекс:	районный
Линия домов:	первая
Класс:	B+
Общая площадь:	1 300 м ²
Участок:	0,09 кв
Категория:	действующий
Функционал:	торговая
Концепция/уровень:	централизов
Озеленение:	централизов

Лот 11181
Пятиэтажное здание B+ 3-х этажное здание, выходящее на пешеходный и автомобильный трафик, отличное расположение для размещения наружной рекламы.
Общая площадь 1700,9 м².
Площадь 364,1 м².
1 этаж 280,2 м².
2 этаж 383,7 м².
Надстройка - 48 м².
Отделочный вход. Специальный А/моторная С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Служба системы. Развитая инфраструктура. Предприятия быстрого питания. Ресторан. Банк. Станция парковки. Круглосуточный доступ. Проводеры: коммерческие. Свободные площади: Площадь 1800 м².
Стоимость продажи - 300000000 руб.

ЦЕНА ID 6775456
+7 495 776-75-79 +7 919 104-06-60
Помощь в сделке: от 10000 руб. (обязательно)

торговая площадь в торговом центре Павловский пассаж
Москва, район Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 39

747 760 000 руб.
415 423 руб. за кв.м

Объект

Площадь:	1 300 м ²
Этаж:	1 из 2
Меблировка:	есть

Торговый центр «Павловский пассаж»

Под.постройки:	1970
Наружный комплекс:	районный
Линия домов:	первая
Класс:	B+
Общая площадь:	1 300 м ²
Участок:	0,09 кв
Категория:	действующий
Функционал:	торговая
Концепция/уровень:	централизов
Озеленение:	централизов

Лот 11181
Пятиэтажное здание B+ 3-х этажное здание, выходящее на пешеходный и автомобильный трафик, отличное расположение для размещения наружной рекламы.
Общая площадь 1700,9 м².
Площадь 364,1 м².
1 этаж 280,2 м².
2 этаж 383,7 м².
Надстройка - 48 м².
Отделочный вход. Специальный А/моторная С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Служба системы. Развитая инфраструктура. Предприятия быстрого питания. Ресторан. Банк. Станция парковки. Круглосуточный доступ. Проводеры: коммерческие. Свободные площади: Площадь 1800 м².
Стоимость продажи - 300000000 руб.

ЦЕНА ID 6775456
+7 495 776-75-79 +7 919 104-06-60
Помощь в сделке: от 10000 руб. (обязательно)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/163087701/>

Купить торговую площ... | Продать торговую площ... | Надёжный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/151162819/>

Сервисы | Рекомендуемые услуги | Интернет-магазин

Недвижимость в Москве | Коннериском | Продажа торговых площадей в Москве | ЦАО | Хамовки | метро Парк Культуры | переулок Коробейников

торговая площадь
Москва, район Хамовники, пер. Коробейников, 1
 Показать на карте
 Парк Культуры, 8 мин. пешком

9 999 688 \$
 8 389 \$ за м²

Следить за изменением цены

Послать уведомление | В избранное

Об объекте

Площадь:	1 192 м²
Этаж:	1 из 6
Мебель:	нет

О здании

Тип здания:	золотой дом
Общая площадь:	1 192 м²

Продан дом в ООД в 75 надела мест. Предлагается к продаже уникальное торговое помеще-ние фэшн-площадки в районе Пресненской набережной, на углу Коробейникова переулка. Престижный район золотой земли с самой лучшей жилой застройкой и самой дорогой стоимостью земли. Помещение находится на первом этаже жилого ЖК (Стрел) Москва. Общая площадь 1192,5 кв.м, в двух уровнях, выделены первый и подвальный этажи. Без отделки. Высота потолков от 3 м до 4,2 метров. Два отдельных входа с Коробейникова и Халова переулков. Есть грузовой и пассажирский лифты, зона разгрузки. Помещений вариант на 75 надела выделена и стоимость продажи. Установлены датчики охранной сигнализации системы. Продам по цене от собственника. Номер лота на сайте: 20796.

Ранhy Lane Realty Best (ООО)
 +7 926 110-83-77
 Помогите купить, продать, сдать или арендовать недвижимость на Циан

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

Дополнительные услуги
 Реклама
 Ипотека от Банка Зенит

Банк ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 5 129 966 Р
 Заполните онлайн-заявку на ипотеку (займ)

ЦИАН ID 12457782

Виллы на юге в ТЦ у метро
 Продажа элитного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Звонкий м. Вулканов. Ст 7,8 миллиона рублей.
 Тел: +7(921) 432-17-42

STREET на вокзале у метро
 Продажа элитного бизнеса и торговых площадей в метро ТЦ у метро. Собственник. Акции в сентябре 3% скидка на часть помещений!
 Тел: +7(921) 283-19-92

Земельные участки от АЗС
 15 км от МКАД. Удачные места с хорошей выделенной парковочной зоной. Отличная транспортная доступность!

<https://www.cian.ru/sale/commercial/151162819/>

Купить торговую площ... | Продать торговую площ... | Купить торговую площ... | Продан торговую площ... | Надёжный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/147618872/>

Сервисы | Рекомендуемые услуги | Интернет-магазин

Недвижимость в Москве | Коннериском | Продажа торговых площадей в Москве | ЦАО | Пресненской | метро Улица 1905 года | улица Красная Пресня

торговая площадь
Москва, район Пресненский, ул. Красная Пресня, 23Б
 Показать на карте
 Улица 1905 года, 7 мин. пешком

6 000 000 \$
 8 545 \$ за м², продажа

Следить за изменением цены

Послать уведомление | В избранное

Об объекте

Тип недвижимости:	стелс-офис
Площадь:	715 м²
Этаж:	1 из 1
Состояние:	типовой ремонт
Вход:	общий с улицей

О здании

Тип здания:	золотой дом
Общая площадь:	715 м²
Участок:	в собственности
Категория:	строительная

Проезд линия метро. 3 мин пешком до метро улица 1905 года, Баррикадная, Красная Пресня Бисуней пешеходный и автомобильный трамвай. В округлении торговых и офисных объектов. 1-й этаж вперёд приспособлен помещением к новому дому. 2 отдельных входа с фасада. Ветеричные окна. Свободная планировка, все в одном уровне. На 871 кв.м. из 915 кв.м. Общая площадь 715,3 кв.м. 1-й этаж 522,8 кв.м., высота потолков 3,1 м. Подвал 196,5 кв.м., высота потолков 3,7 м.

Магазин Магазинов (ООО)
 +7 906 079-28-41, +7 495 790-00-00
 Помогите купить, продать, сдать или арендовать недвижимость на Циан

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

Банк ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 3 078 076 Р
 Заполните онлайн-заявку на ипотеку (займ)

Улица Красная Пресня

STREET на вокзале у метро
 Продажа элитного бизнеса и торговых площадей в метро ТЦ у метро. Собственник. Акции в сентябре 3% скидка на часть помещений!
 Тел: +7(921) 283-19-92

ПСМ в ЖК «Дом на Садовой»
 Коммерческие помещения свободного назначения в здании дома от 7,4 млн руб. Путь к метро 5 мин. Ст 90 кв.м. руб. за кв. м.

Торговые помещения - Лучшая цена!
 Продажа элитного бизнеса и площадей в оупшн ТЦ. Ст 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в сентябре Ст 119 000 руб./м²

<https://www.cian.ru/sale/commercial/147618872/>

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/162190052/>

Бизнес-центры | Торговые центры | Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Продажа торговых площадей в Москве | ЦАО | Тверской | метро Павловская | Новокузнецкая улица

Изменить условия | Подписаться на новости

торговая площадь
Москва, район Тверской, Садовая-Триумфальная ул., 22/31
 Показать на карте

М Павловская, 9 мин. на метро
 М Новокузнецкая, 10 мин. на метро
 М Черковская, 11 мин. на метро

17 667 045 – 650 000 000 руб.
 360 004 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон | В избранное

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 5 797 398 Р

Об объекте

Тип помещения:	открытый торговый центр
Площадь:	48 – 1 766 м ²
Этаж:	1 из 17
Высота потолков:	3,30 м
Состояние:	новый ремонт
Инженерная инфраструктура:	110 кВт
Видовой вид:	есть


О здании

Улицы: в собственности
 Категория: действующий

Продажа помещений. Местоположение - г. Москва, ул. Садовая-Триумфальная, д. 22/31 стр. 1 (метро Новокузнецкая). Помещение расположено на Садовой улице. Первая линия дально 5 м. от метро Павловская. Помещение отлично просматривается с транспортных потоков. Отличные рекламные возможности. Отдельные входы на 5 этаж с Садовой улицы. Есть разгрузочная зона и пандус. Общая площадь ТЦ в 766 кв.м. Разбивка по этажам: 1 этаж 2 037 кв.м., подвал 709 кв.м. Стоимость продажи за всю площадь 650 млн. руб. Возможно продажа по частям. При покупке за частям, коммерческие условия обсуждаются отдельно. Инфраструктура 110 кВт (возможно увеличение). По поводу просмотра и проведения обращайтесь по телефону +7-926-474-04-70

ID:3090 | +7 926 474-04-70
 Пожалуйста, обратите внимание на объявление на сайте

ОТКРЫТЬ ЗАЯВКУ



Торговые помещения - отличная цена!
 Продажа земельного бизнеса и помещений в отечественном ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальная цена в сентябре! От 179 000 руб./м2
 Тел: +7 925 432 12 82

STREET от входов у метро
 Продажа земельного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акции 8 сентября 2% скидка на часть помещений!
 Тел: +7 925 385 22 82

Коммерческие помещения от Super-Group
 От 30 до 480 м. От 1,4 млн в. Финансы до 24% на этапе строительства
 Тел: +7 925 385 22 82

RU 9:25 27.09.2017

<https://www.cian.ru/sale/commercial/162190052/>

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/163824932/>

Бизнес-центры | Торговые центры | Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Продажа помещений свободного назначения в Москве | ЦАО | Зamosкворечье | метро Павловская | Новокузнецкая улица

Изменить условия | Подписаться на новости

своб. назнач. в торговом центре Павловский пассаж
Москва, район Зamosкворечье, Новокузнецкая ул., 39
 Показать на карте

М Павловская, 12 мин. на метро

749 320 000 руб.
 409 465 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон | В избранное

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 6 683 240 Р

Об объекте

Площадь:	1 830 м ²
Этаж:	1 из 2


Торговый центр «Павловский пассаж»

Под застройку:	1870
Масштаб застройки:	районный
Уровень застройки:	первое
Общая площадь:	1 800 м ²
Улицы:	0,29 кв
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное

арендный бизнес, ОКУПАЕМОСТЬ 16 ЛЕТ, ПРИИМЬ КОНТАКТ С СОБСТВЕННИКОМ. Предлагается на продажу арендный бизнес на улице Павловская. Объект расположен в Центральном административном округе г.Москва. Дорога пешком до ближайшей станции метро «Павловская» займет около 1-3 минуты. Общая площадь - 1870 кв.м. Высокий рекламный потенциал. Район популярный жилой застройкой, интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Стоимость объекта - 13 000 000 \$.

Bridgford Capital | +7 495 248-04-28
 Пожалуйста, обратите внимание на объявление на сайте

ОТКРЫТЬ ЗАЯВКУ



Павловский Реконструкция Реновация
 Продажа помещений под производство и склады от 180 м2. Цена от 95 тыс. руб. / м2. ИЖИРМО. Тел: +7 925 250 12 76

LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа офиса в ПЦН в БЦ RIVERDALE, Павловский наб. От 107 м2. Коммунальщик 100%. Лифты Talyon 18 помещений по этажам! Тел: +7 925 432 12 82

Земельный участок от 4500
 13 кв.м от 10000. Идеальный вариант с отличными видами на центральные улицы. Отличная транспортная доступность.

RU 9:53 27.09.2017

<https://www.cian.ru/sale/commercial/163824932/>

торговая площадь
Москва, район Сокол, Ленинградский просп., 77К2

348 000 000 руб.
342 520 руб. за кв. м, продажа

548 000 000 руб.
342 520 руб. за кв. м, продажа

Показать телефон В избранное

Об объекте
Площадь: 1 016 м²
Этаж: 1 из 9

О здании
Общая площадь: 1 016 м²
Категория: действующий

Продажа арендного бизнеса. 5 минут от метро. Все центральные коммуникации, интернет, телефон. Большой автомобильный и пешеходный трафик. С отдельным входом в помещение. Залы для переговоров. Возможное целевое использование: супермаркет. Площади этажности: 1-й этаж 599 кв. м. Подвал 417,2 кв. м.

IQ ESTATE ИЖКО
+7 985 222-54-01, +7 495 787-44-70
Помогите, советом, кто вышел его объявление на ЦИАН
ОТКРЫТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать

Дополнительные услуги
Реклама
Ипотека от Банка Зенит

Прогноз: всего 117 кв. метров 0 **Попросить** 12 окт. 13:30

БАНК ЗЕНИТ
Экспресс-кредит
от 3 103 838 Р

Коммерческие помещения от Uteval Group
От 20 до 480 кв. м. От 1-4 млн р. Финансирование до 24% на этапе строительства.
Тел: +495 142 33-69

Продать/арендовать на реинвестирование/заем

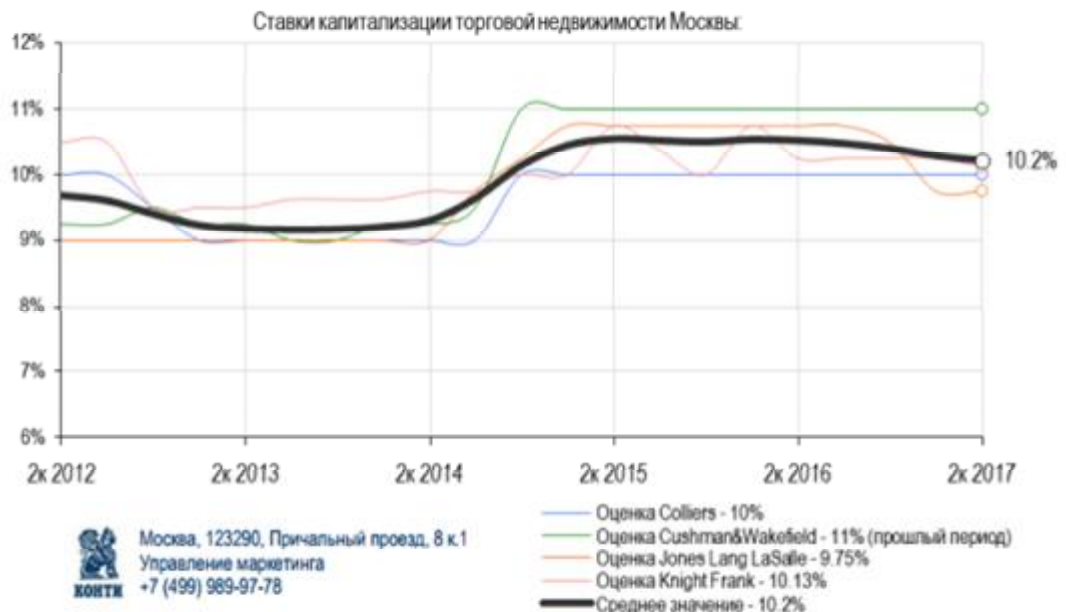
Продать/арендовать под производство и склады от 188 кв. м. Цена от 95 тыс. руб. / кв. м. Москва.
Тел: +495 250 19-76

Земельные участки от А301.
15 кв. м от МКАД. Удешевленные места с хорошей видовой характеристикой. Отличная транспортная доступность.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/7912558/>

Ставки капитализации

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



Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_2q.pdf



Источник: <http://naibecar.com>

Ликвидность имущества

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

- 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод:

- Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2016 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 1-м полугодии 2017 года. Текущая политическая обстановка вместе с

международными санкциями, волатильность валюты и замедление роста экономики страны, несомненно, оказывают влияние как на российских, так и на иностранных игроков.

- Û Статистические данные за 1 кв. 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.
- Û Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.
- Û Потребительская инфляция в июне, по предварительным данным, составила 0,4%, при этом рост цен в годовом выражении на начало июня составил 4,2%.
- Û Во 2Q 2017 г. Москва сохранила рост инвестиций в экономику города. Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-марте 2017 г. составил 280,8 млрд.руб. (128,6% к уровню января-марта 2016 г.) 40,3% средств направлено на закупку машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря; 37,6% - в нежилые здания и сооружения и в улучшение земель. Во 2Q 2017 г. доля торгового сегмента составила 46% в структуре спроса на коммерческую недвижимость.
- Û В августе на продажу предлагалось 1178 объектов общей площадью 1629 тыс. кв. м и общей стоимостью 290 млрд. руб., что ниже показателя июля на 12% по количеству и на 5% по общей площади. За год цены снизились на 10%. Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 59%. Далее идут, помещения свободного назначения (17%), производственно-складские помещения (16%) и торговые помещения (7%).
- Û Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2017 г. по количеству снизился на 2%, а по общей площади – вырос на 8%. Всего на рынке экспонировалось 196 объектов общей площадью 102 тыс. кв. м. и общей стоимостью 21,8 млрд. руб.
- Û Несмотря на более существенное снижение цен на торговые объекты в августе, в среднесрочной перспективе уровень уменьшения цен по помещениям в центре сопоставим со снижением цен по помещениям за пределами Садового Кольца. Это может свидетельствовать о сопоставимости уменьшения спроса.
- Û По уровню изменения арендных ставок на торговые объекты за месяц различие между объектами в центре и за его пределами не существенно, однако в среднесрочном плане спрос на помещения в центре является более высоким.
- Û Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы находится в диапазоне от 9,75 до 11,0% (по данным различных аналитических источников).
- Û Согласно данным информационно-аналитического журнала «RWAY» №267, величина операционных расходов для помещений торгового назначения составляет 3 000-10 000 руб./кв.м/год, диапазон для класса В в среднем составляет 2800 - 5200 руб./кв.м/год. (коммунальные платежи составляют в среднем 25% от операционных расходов, эксплуатационные расходы - соответственно - 75%).
- Û Для района расположения оцениваемых площадей наиболее востребованными являются высококачественные коммерческие площади. Средний ценовой диапазон 350,0-450,0 тыс.руб./кв.м. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг и условия сделки, местоположение, видовые характеристики, расположение относительно 1-й линии, корректировку на площадь, качество отделки, этаж расположения объекта (доля подземного/надземного этажа) и т.п.

Анализ рынка составлен на основании следующих источников информации:

- Ø <http://www.colliers.ru>
- Ø <http://www.rway-online.ru>
- Ø GVA Sawyer;
- Ø KnightFrank;
- Ø <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>
- Ø <http://naibecar.com/research/>
- Ø Группа компаний КОНТИ
- Ø Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:



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

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Необходимо отметить следующие факторы:

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

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

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

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



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

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

Экономическая целесообразность.

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

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

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

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

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

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

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

8.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

8.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

8.3.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.4.1.1. Методология сравнительного подхода

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

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в сентябре 2017 года (либо актуальных на дату оценки), описание которых представлено в *табл. 8.1.*

Основными принципами отбора аналогов Объекта являются:

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

Описание объектов-аналогов

№п/п	Местоположение	Цена, руб.*	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	<p>Москва, район Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 39 Павелецкая, 1 мин. пешком</p> 	747 760 000	1 800,00	<p>Продается встроенное нежилое помещение. Состав: подвал 564,1 м2. 1 этаж 590,2 м2. 2 этаж 589,7 м2. Надстройка - 48 м2. Отдельный вход. Смешанная планировка. С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. 1-я линия домов, высокий пешеходный и автомобильный трафик, отличная возможность размещения наружной рекламы. Развитая инфраструктура. Стихийная парковка. Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади:</p> <p>Дата предложения: актуально на сентябрь 2017г. Источник: https://www.cian.ru/sale/commercial/163087701/ ID:6775456 +7 495 776-75-79 , +7 919 104-06-60</p>
2	<p>Москва, район Тверской, Садовая-Триумфальная ул., 22/31 Маяковская, 5 мин. на пеш.</p> 	650 000 000	1 766,00	<p>Продается встроенное нежилое помещение. Общая площадь ТЦ 1 766 кв.м. Разбивка по этажам: 1 этаж 1 057 в.м.; подвал 709 кв.м. Типовой ремонт. Высота потолков 3,4м, подвал - 2,5м. Под любой вид деятельности. Отдельные входы на 1 этаж с Садового кольца. Витринные окна. Электричество 150 кВт (возможно увеличение). Есть разгрузочная зона и пандус. 1-я линия домов. Помещение отлично просматривается с транспортных потоков. Отличные рекламные возможности.</p> <p>Дата предложения: актуально на сентябрь 2017г Источник https://www.cian.ru/sale/commercial/162190052/ ID:3090 +7 926 474-04-70 Дополнительное описание: https://www.cian.ru/rent/commercial/162073149/ ID:13226295 +7 905 735-76-60 , +7 965 269-31-17</p>
3	<p>Москва, район Сокол, Ленинградский просп., 77К2 Сокол, 5 мин. пешком</p> 	348 000 000	1 016,00	<p>Продается встроенное нежилое помещение. Налаженный арендный бизнес. Общая площадь: 1 016 м². Площадь поэтажно: 1-й этаж 599.6 м2 Подвал 417.2 м2 Категория: действующий. 1 отдельный вход в помещение. Зальная планировка. Возможное целевое использование: супермаркет. Все центральные коммуникации, интернет, телефония. Большой автомобильный и пешеходный трафик.</p> <p>Дата предложения: на сентябрь 2017г Источник https://www.cian.ru/sale/commercial/7912558/ IQ ESTATE +7 985 222-54-01 , +7 495 787-44-70</p>

*для Аналогов, предложения которых представлены различными источниками, выбирается наиболее актуальное предложение (в рублях). Предложения открытых источников с изменением цены параллельно курсу доллара, не рассматриваются как не отвечающие сложившимся рыночным условиям

**объемно-планировочные решения и технические характеристики каждого из объектов консолидируются путем изучения описаний с различных сайтов

Аналогично – в расчетах доходного подхода.

8.4.1.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Таблица 8.2

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	747 760 000	650 000 000	348 000 000
Общая площадь	кв.м	1885,3	1 800,00	1 766,00	1 016,00
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м		415 422	368 063	342 520
1. Качество прав					
1.1. Обременение		аренда	Нет сведений	Нет сведений	Нет сведений
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		415 422	368 063	342 520
1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта		собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		415 422	368 063	342 520
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		415 422	368 063	342 520
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		415 422	368 063	342 520
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		28 сентября 2017 г.	Актуально на сентябрь 2017г.	Актуально на сентябрь 2017г.	Актуально на сентябрь 2017г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		415 422	368 063	342 520
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-15,5%	-15,5%	-15,5%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		351 032	311 013	289 429
5. Местоположение					
5.1. Престижность района		Высокая. ЦАО Москвы	Высокая. ЦАО Москвы	Высокая. ЦАО Москвы	Высокая. Район по границе с ЦАО Москвы
Корректировка, %			0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.3. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.2. Тип объекта	кв. м.	Нежилое помещение с отдельным входом	Нежилое помещение с отдельным входом	Нежилое помещение с отдельным входом	Нежилое помещение с отдельным входом
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. Общая площадь здания	кв. м.	1885,3	1 800,00	1 766,00	1 016,00
Корректировка, %			0%	-1%	-5%
6.3. Техническое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.4. Класс отделки помещений		улучшенная, не требует ремонта	улучшенная, не требует ремонта	улучшенная, не требует ремонта	улучшенная, не требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.6. Этаж расположения помещений		1-й и цоколь	1-й этаж и подвал	1-й этаж и подвал	1-2й этаж и подвал
Корректировка, %			-5%	-2%	-1%
6.6 Состояние инженерного оборудования		не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Дополнительные характеристики					
7.1. Телекоммуникации		городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.2. Обеспеченность коммунальными услугами и дополнительным оборудованием		Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения
Корректировка, %			0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-5%	-3%	-6%
Скорректированная цена	руб./кв.м		333 480	301 683	272 063
Общая валовая коррекция, %			5%	3%	6%
Коэффициенты весомости			0,3214	0,3929	0,2857
Коэффициент вариации		10,16%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м		303 440		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС (18%,) без учета обременения	руб.		572 075 432		
Величина обременения*			0		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС (18%) и обременения			572 075 432		

*Примечание: величина обременения рассчитывается Оценщиком в п.8.4.3.4

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

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

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

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 10%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ

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

УСЛОВИЯ РЫНКА

Дата предложения, изменение цен во времени

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

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

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

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

В данном случае предложения всех объектов выставлены в продажу в сентябре 2017г. (либо актуальны на дату оценки), поэтому поправка принимается равной 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

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

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

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

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

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

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

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



СРД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

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

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

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

Цены падают...

Объяснить нынешнее более-менее спокойное отношение предпринимателей к ценам на коммерческие помещения можно только явным падением этих самых цен. Сразу оно в глаза вроде бы не бросается. По данным сайта «Росриэлти», в среднем по России снять офис и впрямь теперь можно на 8,22% дешевле, чем в марте 2009 года. Однако покупка офиса в данный момент обойдется на 1,98% дороже, чем семь с половиной лет назад. А торговые помещения как будто и вовсе переживают подобие ценового бума. Средняя цена их квадратного метра, выставленного на продажу, поднялась за тот же срок на 4,06%, а сдающегося в аренду – на невероятные 28,5%.

Но примите во внимание, что мы сейчас говорили о росте номинальных цен, который с лихвой на протяжении указанного времени перекрывала инфляция. Всего с марта 2009 года и по сегодняшний день она составила около 80%.

Если номинальная стоимость коммерческого сегмента недвижимости за семь с лишним лет почти не изменилась, то реальная сократилась в несколько раз. При этом нынешний год ударил уже и по номинальной стоимости. 12 января, по подсчетам экспертов сайта «Росриэлти», цены на офисы в среднем снизились на 8,75%, а на торговые площади – и вовсе на 17,47% (и соответственно, на 3,23% и 5,3% на аренду). Если добавить сюда почти пятипроцентную инфляцию, то вспоминается известная шутка: «Стояли на краю пропасти, но сделали большой шаг вперед». Кажется, собственники торговых и офисных объектов в текущем году очутились как раз в такой ситуации.

...Из-за снижения экономической активности...

Ситуация эта тем не менее закономерна. Она отражает неизбежное при нынешнем экономическом спаде снижение спроса на коммерческие помещения. Кризис разоряет предприятия и выгоняет сотрудников на улицу. В первом полугодии 2016 года, по статистике Росстата, было зарегистрировано на 8,2% меньше коммерческих организаций, чем ликвидировано. Как следует из статистики Росстата, с 2008 по 2015 год безработица в Москве выросла в 2,11 раза. По оценке экспертов из компании ILM, страна последние годы потеряла около шести миллионов рабочих мест.

В результате, по подсчетам экспертов компании «Knight Frank», в 2015 году доля не нашедших применения офисных площадей достигла в столице рекордной отметки в 3 миллиона квадратных метров, или 20% от имеющегося фонда. В течение 2016 года фонд увеличится еще на 650 тысяч метров, которые удастся поглотить примерно на треть. То есть новый рекорд по количеству вакантного офисного пространства будет поставлен в самое ближайшее время. Аналогичные «достижения» прогнозируют аналитики и в секторе московской торговой недвижимости. По их прикидкам, доля незанятых площадей в нём увеличится до конца года на 3,3% и достигнет 16,4%.

...И усиления налогового гнёта

В общем, действия владельцев коммерческих помещений логичны.

Они просто вынуждены снижать цены, чтобы удержать арендаторов или же найти для недвижимости покупателей. Но во втором случае проблема заключается не только в малой ликвидности объектов, но и во всё возрастающих затратах на их содержание, - утверждает

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

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

Учитывая текущую экономическую ситуацию, в рамках настоящего отчета была принята средневзвешенная корректировка на торг в размере (-15,5%) каждому.

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

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

Престижность окружения определяют такие факторы, как:

- престижность района и конкретной улицы (известность, историческая и архитектурная привлекательность);
- архитектурная однородность окружения;
- состояние и репутация ближайших объектов;

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

Престижность района

В данном случае объект оценки и объекты-аналоги №1 - №3 расположены в сопоставимых по престижности муниципальных районах ЦАО/пограничных ЦАО районах, корректировка не требуется. ЦАО Москвы, в районах по оси Садового кольца. Объект оценки и объекты аналоги расположены на 1-й линии Садового кольца

Расположение относительно основных транспортных магистралей

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

Доступность объекта

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

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

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

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

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Техническое состояние.

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

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

Общая площадь

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

На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов 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 недвижимости¹:

$$OC = 1857 - 90 * Ln\Pi,$$

(K = 0,74); где:

OC – относительная рыночная стоимость;

Π – общая площадь,

K – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

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

; где:

i – корректировка на общую площадь;

OC_{oc} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

OC_{ан} – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Расчет представлен в следующей таблице.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	1 885,3	1 800,0	1 766,0	1 016,0
Относительная расчетная стоимость	1 178	1 182	1 184	1 234
Корректировка на общую площадь, %		0%	-1%	-5%

Качество отделки

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

Этаж расположения объекта

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ 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>

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

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

Таблица 48.

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

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

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

В данном случае оцениваемые помещения располагаются в 2-х уровнях: 1-й этаж и цоколь. Требуется введение корректировок для Аналогов №1-№3 на различие в параметре.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	1 885,3	1 800,0	1 766,0	1 016,0
Площадь наземных помещений, кв. м	1032,0	1235,9	1057,0	598,8
Площадь подземных помещений, кв. м	853,3	564,1	709,0	417,2
Доля надземного этажа	0,55	0,69	0,60	0,59
Доля подземного этажа	0,45	0,31	0,40	0,41
Корректировка на подземный уровень, %	0,865	0,907	0,880	0,877
Корректировка, %		-5	-2	-1

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

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

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

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

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

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

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

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера

весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

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

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

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

Рыночная стоимость представленного к оценке объекта – нежилые помещения, общей площадью 1885,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д.11, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 28 сентября 2017 года с учетом обременения округленно составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода с учетом обременения, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Нежилые помещения, общей площадью 1885,3 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д. 11	572 075 432	484 809 688

8.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

8.4.2.1. Методология доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт общего коэффициента капитализации;

- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

8.4.2.1. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обычно в эту группу включают:

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

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

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

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

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

По данным УК BlackStone Keeping Company

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

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

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

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

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

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

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

Прогнозирование потенциального валового дохода

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

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

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также

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

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

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

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

Выбор объектов - аналогов

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

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

Таблица 8.4

Таблица предложений по аренде объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб./кв.м./год	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	<p>Москва, район Тверской, Садовая-Триумфальная ул., 22/31 Маяковская, 5 мин. на пеш.</p> 	33 000	1 650,0	<p>Аренда помещения 1650 кв.м на первой линии Садового кольца. Разбивка по этажам: 1й этаж 900 м, подвал 750м. Состояние: типовой ремонт Вход: отдельный с улицы. Электрическая мощность: 280 кВт. Витринные окна, высокий рекламный потенциал, зона разгрузки, зальная планировка. Высота потолков 3,4м, подвал - 2,5м. Под любой вид деятельности. Возможна аренда блоками. Дата предложения: актуально на сентябрь 2017г. Источник: https://www.cian.ru/rent/commercial/162073149/ ID:13226295 +7 905 735-76-60 , +7 965 269-31-17</p>
2	<p>Москва, район Хамовники, Новодевичий проезд, 2 Спортивная, 7 мин. пешком</p> 	30 280	535,0	<p>Предлагается в аренду встроенное торговое помещение 535 м2, (1 этаж 250 м2, подвал 285 м2), 1-я линия домов, отдельный вход, большие витрины, потолки 3,5 м, открытая планировка, мощность 60 кВт, парковка перед фасадом. Располагается мебельный магазин. Соседнее помещение занимает Дикси. Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Дата предложения: актуально на сентябрь 2017г. Источник: https://www.cian.ru/rent/commercial/163591891/ Malina Property +7 495 374-90-77</p>
3	<p>Москва, район Тверской, Садовая-Триумфальная ул., 18-20 Маяковская, 8 мин. пешком</p> 	30 526	570,0	<p>Торговое встроенно-пристроенное помещение площадью 570 м.кв.: 1этаж-390м.кв.+подвал 180м.кв. Зальная планировка. Состояние: за выездом арендатора (ранее сидел ресторан Беверли Хиллс), требуется ремонт, арендные каникулы предоставляются, сроки обсуждаются. Электрическая мощность 150 кВт. Вход: отдельный с улицы. 1-я линия домов, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, парковка перед помещением. Дата предложения: актуально на сентябрь 2017г. Источник: https://www.cian.ru/rent/commercial/156809317/ Мэтр Роше +7 495 213-80-14</p>

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

Расчет величины арендной платы для нежилых помещений

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Ставка арендной платы (предложения)	руб./кв.м/год	?	33 000	30 280	30 526
Общая площадь	кв.м	1 885,30	1 650,00	535,00	570,00
1. Качество прав					
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			33 000	30 280	30 526
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			33 000	30 280	30 526
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			33 000	30 280	30 526
2. Условия финансирования					
2.1. Условия включения операционных расходов в арендную ставку		валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			33 000	30 280	30 526
2.2. Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			33 000	30 280	30 526
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м			33 000	30 280	30 526

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		28 сентября 2017 г.	Актуально на сентябрь 2017г.	Актуально на сентябрь 2017г.	Актуально на сентябрь 2017г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м			33 000	30 280	30 526
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		31 350	28 766	29 000
5. Местоположение					
5.1. Направление		3 минуты пешей доступности от станции метро «Смоленская»	До 5 минут пешей доступности от станции метро «Маяковская»	До 5 минут пешей доступности от станции метро «Хамовники»	До 5 минут пешей доступности от станции метро «Маяковская»
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2. Транспортная доступность для личного и общественного транспорта		Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь помещения	кв.м	1885,3 (возможна аренда блоками)	1650,0	535,0	570,0
Корректировка, %			-1%	-9%	-8%
6.2. Этаж расположения помещений		1-й этаж и цоколь	1-й этаж и подвал	1-й этаж и подвал	1-й этаж и подвал
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Техническое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.4. Класс отделки помещений		улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Телекоммуникации		МГТС, коммерческие линии	МГТС, коммерческие линии	МГТС, коммерческие линии	МГТС, коммерческие линии
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.2. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами		Центральные системы жизнеобеспечения			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-1%	-9%	-8%
Скорректированная цена	руб./кв.м		31 037	26 177	26 680
Общая валовая коррекция, %			1%	9%	8%
Коэффициенты весомости			0,4722	0,2500	0,2778
Коэффициент вариации		9,56%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда		
Рыночная ставка арендной платы на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб./кв.м		28 647		
Рыночная ставка арендной платы на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./кв.м		24 277		

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

Ограничение срока и условий продления договора аренды

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

Качество прав пользования и владения объектом аренды

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

Условия включения операционных расходов в арендную ставку

Арендная ставка объектов-аналогов №1-№5 включает в себя операционные расходы, корректировка не требуется.

Условия по изменению ставок арендной платы

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

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

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

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

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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.

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

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

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды для коммерческих помещений составляет не более 11 мес.;
- учитывая особенности и площадь оцениваемых помещений, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 0,5 месяца;
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

$$V = \frac{n_{см.ар.}}{n_{тип.} + n_{см.ар.}} \times 100\% ; \text{ где:}$$

V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;

$n_{см.ар.}$ – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;

$n_{тип.}$ – типичный срок договора аренды, мес.

Расчет коэффициента потерь от недозагрузки

Показатель	Нежилые помещения
Типичный срок договора аренды, мес.	11
Время, необходимое для смены арендаторов, мес.	0,5
Коэффициент потерь от недозагрузки (округленно), %	4%

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

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

Оценщик счел целесообразным принять в расчетах величину *операционных расходов* для аналогичных объектов, сведениями о которых располагает Оценщик в своей базе данных, а также следуя проведенному анализу рынка. Операционные расходы для данного расчета приняты в размере 13% от ДВД (см. раздел «Экономическое описание»).

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

Таблица 8.6

Расчет чистого операционного дохода для объектов оценки

Параметры	Показатели
Общая площадь нежилого здания, кв. м	1 885,30
Годовая ставка арендной платы для офиса (без учета НДС), руб./кв. м	24 277
Коэффициент недоиспользования, %	4,0%
Потенциальный валовой доход, руб.	45 769 428
Потери от недоиспользования, руб.	1 830 777
Действительный валовой доход, руб.	43 938 651
Операционные расходы, руб.	5 009 006
Чистый операционный доход от объекта недвижимости, руб.	38 929 645

8.4.3.2. Расчет общего коэффициента капитализации

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

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

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

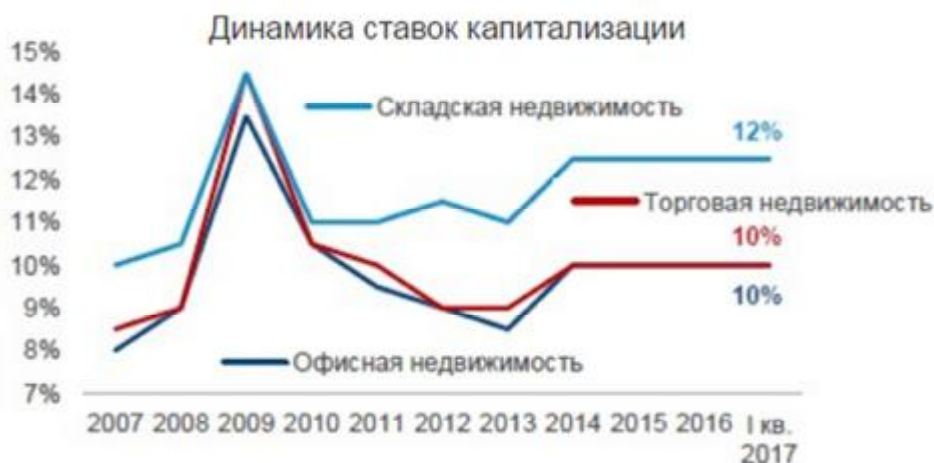
С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

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

где: Y_{on} - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

Y_{of} - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

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



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

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

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

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

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

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

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, площадью 1885,3 кв.м, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 28 сентября 2017 года с учетом НДС (18%) и округления составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Чистый операционный доход от объекта недвижимости	38 929 645
Коэффициент капитализации	10,00%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода без учета НДС	389 296 450
Рыночная стоимость на основе доходного подхода с учетом НДС (18%)	459 369 811
Величина обременения с учетом НДС (18%)*	0
Рыночная стоимость нежилого помещения 1885,3 кв.м на основе доходного подхода с учетом НДС (18%) и обременения	459 369 811
Рыночная стоимость нежилого помещения 1885,3 кв.м на основе доходного подхода без учета НДС и с учетом обременения	389 296 450

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

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

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

Расчет стоимости обременений производился по следующей формуле:

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

CO – стоимость обременений, связанных с заключенным договором аренды;

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

PV_i – фактор текущей стоимости;

i – рассчитываемый период времени (год);

k – срок до окончания договора аренды.

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

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

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

S_i – площадь помещений, сдаваемых в аренду.

Фактор текущей стоимости рассчитывается по следующей формуле.

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

Y_L – ставка дисконтирования;

i – рассчитываемый период времени.

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

Таблица 8.7

Период аренды	Приведенная величина арендной платы без учета НДС и операционных платежей в руб. кв. м/год*
с 28.09.2017 года по 09.11.2017 г – 1 812 904 целых 3/100 долл. США в год, не включая НДС;	52 888
с 10.11.2017 года по 09.11.2018 г – 1 867 291 целых 15/100 долл. США в год, не включая НДС;	54 475

*прогнозный курс долл. США=55 руб.

Величина обременения рассчитывалась как величина недополученной выгоды от сдачи оцениваемых помещений в аренду (из расчета 1,5/12 периода и 1-но годичного периода при стабильном курсе доллара США), табл. 8.8:

Таблица 8.8

Параметр	Ед. изм.	1-ый период 28.09.17- 09.11.17	2-ой период 10.11.17- 09.11.18
Среднегодовой темп роста ставки арендной платы (данные МЭР РФ)	%	0,00%	5,00%
Ставка арендной платы без учета НДС и платежей за коммунальные услуги за период (по рынку), руб./кв. м.	руб./кв.м/год	3 035	30 346
Ставка арендной платы без учета НДС и платежей за коммунальные услуги за период (по договору аренды), руб./кв. м.	руб./кв.м/год	6 611	54 475
Упущенная выгода	руб./кв.м/год	-2 980	-24 129
Ставка дисконтирования	%	10,00%	10,00%
Период дисконтирования		0,5	1,5
Дисконтный множитель	-	0,95	0,87
Текущая стоимость денежного потока	руб.	-2 831	-20 992
Сумма текущих стоимостей денежного потока (ЧОД)	руб.	-23 823*	
Площадь объекта оценки	кв.м	1885,3	
Величина обременения, без учета НДС	руб.	-44 913 502*	
Величина обременения, с учетом НДС (18%)	руб.	-52 997 932*	

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

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

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

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

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

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

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка

аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта(ов) на основе доходного подхода.

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

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

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

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

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

Схема анализа иерархий



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

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

Шкала отношений важности критериев оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Матрица парных сравнений

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

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

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

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

k_j – коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

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

3. Полученные коэффициенты весомости нормируются:

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

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_1/W_2	...	W_1/W_N	$K_1 = ((1^N (W_1/W_2)^{N-1} \dots (W_1/W_N)^{N-1}))^{1/N}$	$K_{1n} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1		1			
...	...					
C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1)^N (W_N/W_2)^{N-1} \dots 1^N)^{1/N}$	$K_{Nn} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

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

Оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев

	А	Б	В	Г	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
А	1	W_A/W_B	W_A/W_B	W_A/W_G	$K_A = ((1 * W_A/W_B)^*(W_A/W_B)^*(W_A/W_G))^{1/4}$	$K_{АН}$
Б	W_B/W_A	1	W_B/W_B	W_B/W_G	$K_B = ((W_B/W_A)^*(1)^*(W_B/W_B)^*(W_B/W_G))^{1/4}$	$K_{БН}$
В	W_B/W_A	W_B/W_B	1	W_B/W_G	$K_B = ((W_B/W_A)^*(W_B/W_B)^*(1)^*(W_B/W_G))^{1/4}$	$K_{ВН}$
Г	W_G/W_A	W_G/W_B	W_G/W_B	1	$K_G = ((W_G/W_A)^*(W_G/W_B)^*(W_G/W_B)^*(1))^{1/4}$	$K_{ГН}$
Сумма						1.0
Отношение согласования $OC = OC_1$						

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

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

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

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

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

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

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

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

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

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

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

Проверка матрицы на согласованность

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

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

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

$$ИС = (L_{max} - N) / (N - 1),$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые сокращения:

С - сравнительный подход;

Д - доходный подход.

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

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

Для нежилых помещений

	А	Б	В	Г	Вес
	0,4807	0,2403	0,1254	0,1536	подхода
Д	0,5000	0,5000	0,3333	0,5000	0,479
С	0,5000	0,5000	0,6667	0,5000	0,521
	Сумма				1,00000

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

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

где

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

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

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию 28 сентября 2017 года составляет:

Подход к оценке	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Обобщенный коэффициент весомости
Затратный подход	Не применялся	0
Сравнительный подход	572 075 432	0,521
Доходный подход	459 369 811	0,479
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%) и обременения, руб.	518 089 440	
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС и с учетом обременения, руб.	439 058 847	

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Нежилые помещения общей площадью 1885,3 кв.м., расположенные по адресу: г.Москва, пер.Проточный, д.11	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	518 089 440
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	439 058 847

Генеральный директор:

Куликов А.В.

Оценщик:

Член СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.

Плешкин А.М.



«28» сентября 2017 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

1.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" (2016), выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
2. Еженедельный информационный бюллетень «Недвижимость и цены».
3. Internet – ресурсы и др.

1.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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.srogaio.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

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

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

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

Дата составления выписки «23» мая 2017 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

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

«21» декабря 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Плешкин Андрей Михайлович
Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Таерского 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: ИНГОССТРАХ
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Имя, инициалы подписи) – Заведующий сектором московских продаж
 Прокорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 5219489-3/16 от 11.11.2016 г.)

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

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

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

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

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

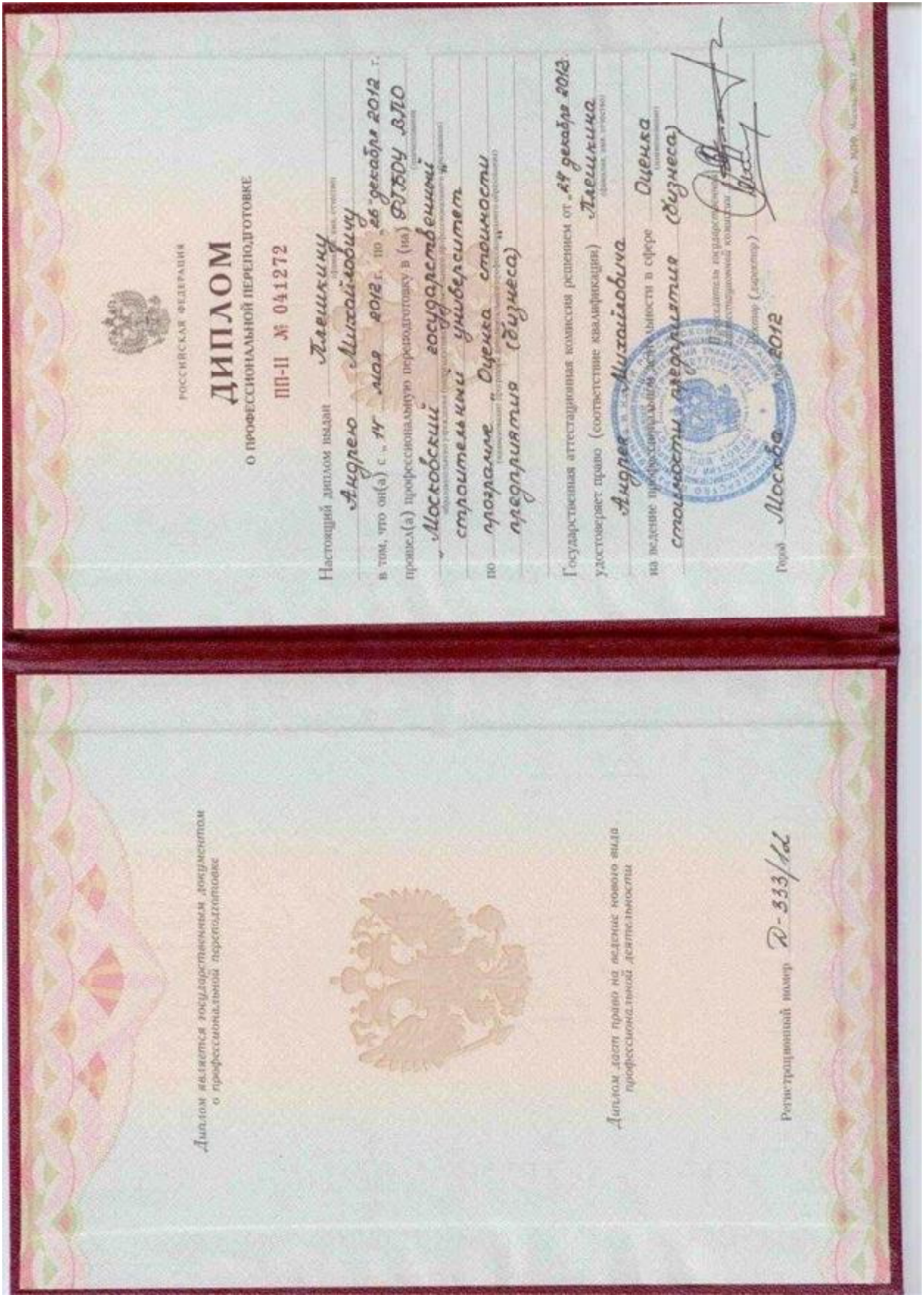
Багратионовский проезд 7, корп. 20В.

От имени Страховщика:

 /Д.Г. Старостин/
М.П.
ВСК

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «22» декабря 2016 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

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

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



(Signature)

Город Москва 2012

Диплом является государственными документами о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер D-333/12

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Продажа

торговая площадь в торговом центре Павловский пассаж
 Москва, район Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 39
 Показать на карте

Павловская, 3 мин. пешком

747 760 000 руб.
 433 423 руб за м²

Связаться за изменением цены

Показать телефон В избранное

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 6 669 326 Р

Заполните заявку
 Заявка на ипотеку одобряется онлайн

Об объекте

Площадь:	1 800 м²
Этаж:	1 из 2
Навыки:	есть


Торговый центр «Павловский пассаж»

Под застройку:	1970
Местный комплекс:	районный
Линия домов:	первая
Класс:	B+
Общая площадь:	1 800 м²
Участок:	0,09 га
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное

Лет 11382
 Помещение класса B+ 1-4 линия домов, высокий пешеходный и автомобильный трафик, отличная доступность размещения на главной магистрали.
 Общая площадь 1796,9 м²
 Подвал 564,1 м²
 1 этаж 180,3 м²
 2 этаж 169,7 м²
 Застройка - 48 м²
 Отличный вход. Современная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция, Слим-системы. Развитая инфраструктура. Предоставлен быстрый интернет, Ресторан, Банк, Столовая парковка, круглосуточный доступ. Прямой доступ коммерции. Свободные площади. Площадь 1800 м².
 Стоимость продажи: 747 760 000 руб.

ID:6775456
 +7 495 776-75-79, +7 919 104-06-40
 Пожалуйста, звоните, мы рады его обслуживанию на сайте

ОТВЕТЬТЕ ЗАЯВКУ



Торговая недвижимость - лучший шанс!
 Продажа арендного бизнеса и площадей в оживленном ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в сентябре! От 199 000 руб./м².
 Тел: +995 432 13-92

LOFT - офисы в центре ВДНХ
 Прямая аренда Бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. Специальные цены в сентябре! От 187 м²/м².
 Тел: +995 432 13-92

Street retail в ТЦ у метро
 Продажа арендного Бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Замоскворечье. Выкупная От 7,3 миллиона рублей.
 Тел: +995 432 13-92

<https://www.cian.ru/sale/commercial/163087701/>

торговая площадь
 Москва, район Тверской, Садовая-Триумфальная ул., 22/31
 Показать на карте

Наховская, 9 мин. на машине
 Пушкинская, 10 мин. на машине
 Чарышская, 11 мин. на машине

17 667 045 – 650 000 000 руб.
 562 064 руб за м², продажа

Связаться за изменением цены

Показать телефон В избранное

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 5 797 398 Р

Заполните заявку
 Заявка на ипотеку одобряется онлайн

Об объекте

Тип недвижимости:	строит объект
Площадь:	48 - 1 766 м²
Этаж:	1 из 17
Высота этажей:	3,80 м
Состояние:	капитальный ремонт
Электрическая мощность:	110 кВт
Внутренние окна:	есть


О здании

Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Продажа помещения. Находящееся в г. Москва, ул. Садовая-Триумфальная, д. 22/31 (от 1 метра Мавровская). Помещение расположено на Садовой кольце. Первая линия домов, 3 н.л. от метро Мавровская. Помещение отлично просматривается с транспортными потоком. Отличные рекламные возможности. Отдельные выходы на 1 этаж с Садовой улицы. Есть развлекательная зона и лондс. Общая площадь ТЦ 1 766 кв.м. Разбивка по этажам: 1 этаж 1 057 кв.м., подвал 709 кв.м. Стоимость продажи за все площадь 610 млн. руб. Возможно продажа продажа по частям. При покупке по частям, коммерческие условия обсуждается отдельно. Электричество 110 кВт (включено увеличение). По поводу просмотра и проведения обращайтесь по телефону +7 926 474-04-70.

ID:3090
 +7 926 474-04-70
 Пожалуйста, звоните, мы рады его обслуживанию на сайте

ОТВЕТЬТЕ ЗАЯВКУ



Торговая недвижимость - лучший шанс!
 Продажа арендного Бизнеса и площадей в оживленном ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в сентябре! От 199 000 руб./м².
 Тел: +995 432 13-92

STREET со входом у метро
 Продажа арендного Бизнеса и торговых площадей в оживленном ТЦ у метро. Собственник. Ажиотаж в сентябре! 5% скидки на часть помещений.
 Тел: +995 185-13-92

Коммерческие помещения от Urban Group
 От 20 до 480 м. От 14 млн до 24% на этапе строительства.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/162190052/>

торговая площадь
Москва, район Сокол, Ленинградский просп., 77К2
 Показать на карте
 ЖК Сокол, 3 мин. пешком
348 000 000 руб.
 342 120 руб. за м², аренда
 Скрыть за изменением цены
 Показать телефон В избранное
БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 3 103 838 Р
 Заполните онлайн заявку на ипотеку (ИЖС)
Об объекте
 Площадь: 1 016 м²
 Этаж: 1 из 9
О здании
 Общая площадь: 1 016 м²
 Категория: действующий
 Продажа friendly Бизнес 3 минут от метро. Все центральные коммуникации, интернет, телефония. Большой автомобильный и пешеходный трафик. С отдельный вход в помещение. Залная планировка. Возможное целевое использование: супермаркет. Площадь поэтажно: 1-6 этаж 888 м² Подвал 437,2 м²
 ID: ESTATE (ИЖС)
 +7 985 222-54-01, +7 495 787-44-70
 Пожалуйста, свяжитесь, что не будет его объявление на ЦИАН
 ОТВЕТИТЬ ЗАЯВКА
 Добавить в избранное контактный Показать описание
 Экспорт Поделиться Рассчитать
 Дополнительные услуги
 Подземный паркинг
 Ипотека от Банка Зенит

<https://www.cian.ru/sale/commercial/7912558/>

Аренда

торговая площадь
Москва, район Тверской, Садовая-Триумфальная ул., 22/31
 Показать на карте
 ЖК Маяковская, 9 мин. на метро
 ЖК Пушкинская, 10 мин. на метро
 ЖК Черковская, 11 мин. на метро
137 500 – 4 537 500 руб. в месяц
 33 000 руб. за м² в год
 Скрыть за изменением цены
 Показать телефон В избранное
БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 485 644 Р
 Заполните онлайн заявку на ипотеку (ИЖС)
Представитель: 1 мес
Тип аренды: аренда
Срок аренды: длительный
Арендные каникулы: да
Об объекте
 Тип здания: этаж (этаж)
 Площадь: 50 – 1 450 м²
 Этаж: 1 из 17
 Высота потолка: 3,40 м
 Планировка: свободно
 Составные: типовый ремонт
 Вход: отдельный с улиц
 Закрытая парковка: 280 м²
 Внутренние окна: есть
О здании
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 аренда помещения 1650 кв.м на первой линии Садовой аллея. Разбивка по этажам: 1й этаж 960 м², подвал 750м². Встречная елка, высокий респондентный потенциал, зона разгрузки, легкая планировка. Высота потолка 3,4м, подвал - 3,5м. Под любой вид деятельности. Возможна аренда фойе от 30к. Торги
 ID: 13226295 (ИЖС)
 +7 905 735-76-60, +7 965 269-31-17
 Пожалуйста, свяжитесь, что не будет его объявление на ЦИАН
 ОТВЕТИТЬ ЗАЯВКА
 Добавить в избранное контактный Показать описание
 Экспорт Поделиться Рассчитать
 Дополнительные услуги
 Подземный паркинг
 Ипотека от Банка Зенит

<https://www.cian.ru/rent/commercial/162073149/>

торговая площадь
Москва, район Хамовники, Новодевичий проезд, 2
 Показать на карте
 7 мин. пешком

1 350 000 руб. в месяц
 30 281 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Позвонить телефону В избранное



Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Об объекте	
Площадь:	535 м²
Этаж:	1 из 17
О здании	
Общая площадь:	535 м²

Предлагается в аренду **Торговое помещение** от **Собственников** 535 м², Новодевичий проезд (близ метро Сподыжаев), 1-й этаж 535 м² (3 этаж 230 м², подвал 285 м²), отдельный вход, большие витрины, парковка 3,5 м, открытая планировка, мощность 60 кВт, торговля без лицензии. Расположено на небьющей территории. Самое лучшее предложение в районе. Прямая аренда от собственников, долговременный договор. Цена 1 350 000 рублей в месяц, УС налогообложение. Без комиссии.

Матри Раше +7 495 374-90-77
 Помогите выбрать, что лучше для вас. Обращение на ЦИАН

Отправить заявку

Добавить в избранное Комментарий Показать
 Экспорт Поделиться Рассчитать

Коммерческое помещение от Ural Group
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел: +7 495 142-93-69

Коммерческое помещение от Ural Group
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел: +7 495 142-93-69

ПСН в ЖК «Дача на Садовой»
 Коммерческое помещение свободного назначения в стандартном доме от 3,4 млн руб. Выгода от покупки в ипотеку.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/163591891/>

своб. назнач.
Москва, район Тверской, Садовая-Триумфальная ул., 18-20
 Показать на карте
 4 мин. пешком

1 450 000 руб. в месяц
 30 527 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Позвонить телефону В избранное


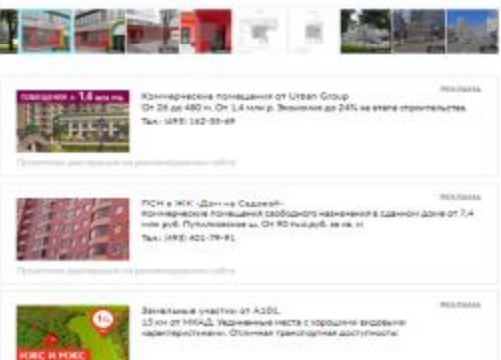
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Об объекте	
Площадь:	570 м²
Этаж:	1 из 1
Высота потолка:	3 м
Состояние:	требуется капитальный ремонт
О здании	
Тип здания:	Административное здание
Общая площадь:	570 м²
Участок:	0 сот.
Категория:	действующий
Отделка:	центральная
Система пожаротушения:	отсутствует

Промышленное назначение. Свободный пешеходный и автомобильный трафик. Помещение свободного назначения 570 кв. м, подвал и 1-й этаж - идеально под кафе/ресторан. Парвал линия домов, отдельный вход с Садовой Кольца, долговременный со двора. Высокий рекламный потенциал. Состояние: за вывозом мусора здание можно использовать как ресторан. Требуется ремонт, арендные канкулы предоставляются, сроки обсуждаются. Планировка свободная. Электрическая мощность 150 кВт. Центральное отопление. Витрина и вентиляция. Арендная ставка 1 450 000 рублей/месяц, НДС УСН, коммунальные платежи отдельно. Прямая аренда, долговременный договор. Лог: 137718

Матри Раше +7 495 213-80-14
 Помогите выбрать, что лучше для вас. Обращение на ЦИАН

Отправить заявку

Добавить в избранное Комментарий Показать
 Экспорт Поделиться Рассчитать

Коммерческое помещение от Ural Group
 От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел: +7 495 142-93-69

ПСН в ЖК «Дача на Садовой»
 Коммерческое помещение свободного назначения в стандартном доме от 3,4 млн руб. Выгода от покупки в ипотеку.

Земельный участок от А200.
 15 км от МКАД. Удаленная местность с хорошим видом на природу. Отличная транспортная доступность.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/156809317/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

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

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи:
Документы-
основания:

26 СЕН 2005 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Тройка Девелоп», зарегистрированного Федеральной службой по финансовым рынкам 25.08.2004г. в реестре за №0252.74113866

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

Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-89/2005 от 19.08.2005г. с обществом с ограниченной ответственностью «Частное Партнерство «Триколор»»

Субъект (субъекты)
права

Собственники данного объекта недвижимости и давшие в них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость»

Вид права:
Объект права:

долевая собственность
Адрес: МОСКВА, пер. ПРОТОЧНЫЙ, д.11

Наименование помещения: в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость»

Начисление: нежилое
Площадь: 1885,3 кв.м.

(перечень помещений представлен на обороте)
248137

Кадастровый (или
условный) номер:
Существующие
ограничения
(обременения) права:

Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 26 СЕН 2005 года
сделана запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-11/250/2005-436

Регистратор



Матюшенко К.Ю.

77 АВ 635918

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	13.12.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			576/3		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 576		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Проточный пер.				
Дом	11	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	5	на	1999	Год постройки	1995
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hц=3,25 hц=3,50 hлэт=2,70 hлэт=3,00 hлэт=3,25 hлэт=3,34 hлэт=3,50 hлэт=3,55 h2-10эт=2,70 hалэт=2,00				

Врио технической инвентаризации Центральное ТВТИ

Начальник ТВТИ

Курочкина Н.И.

"13" декабря 2007 г.

Исполнитель Лялина Е.В.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТВТИ г. Москвы




2007.3.010993

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И.Н.




01 10 07 0066776

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

Форма 1а
действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ Центрального ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 576/3 Лигер -
по состоянию на 11.12.2007 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00051743		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Протоchnый пер.		
Дом	11	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	12896,3	Количество квартир	112
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	3982,7	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	527,1	Год постройки	1995
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	10
вент. камер	-	Подземных этажей	2, в т.ч. техподвал
других помещений	3455,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3813,0
Площадь застройки (кв.м.)	3557	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	5178,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2886,6 -



01 10 07 0066775

Связание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ИНН для физического лица)	Закрыт. публич. инвест. фонд недвиж. "Коммерческая недвижимость" - долевая собственность		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1885,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1885,3
Жилая площадь (кв.м.) всех помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в жилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликациях к поэтажному плану

Пересоборудовано без разрешения. Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

Начальник БТИ

Курочкина Н.И.

13.12.2007



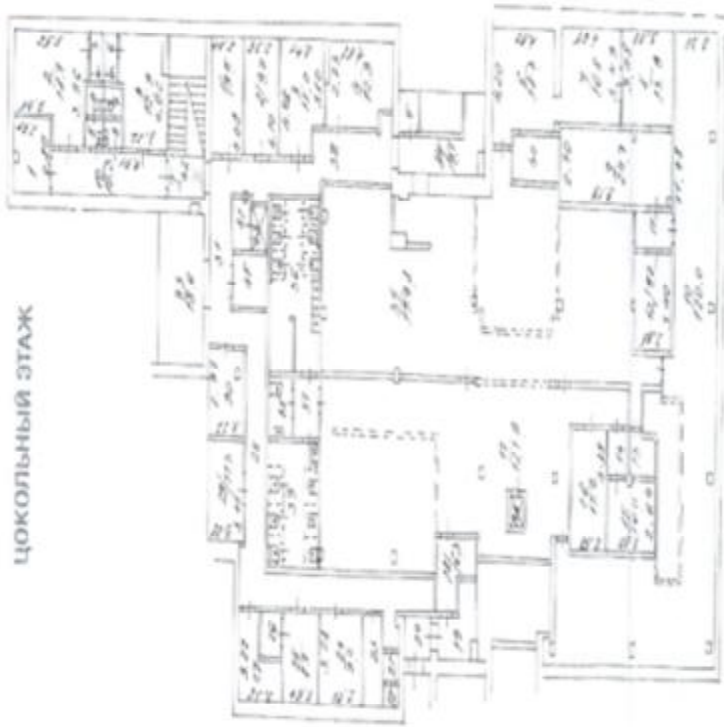
Исполнитель

Лысова Е.В.

13.12.2007

Руководитель группы
технической инвентаризации
Исполнитель
Лысова Е.В.

Инженер: [подпись] № [номер]
Исполнитель: [подпись] № [номер]
М.П. [подпись] № [номер]



ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ

Архитектор: [подпись] № [номер]
Инженер: [подпись] № [номер]
М.П. [подпись] № [номер]

МАСШТАБ 1:200

Центральное БТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Проточный пер., 11

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговое
Последнее обследование 18.03.2002
Распоряжение префекта
о переименовании квартиры (помещения)
от 5.11.2001 N 3154-р

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений			Высота
			всего	в т.ч.		лестк.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
ц	1	кабинет	7,6	7,6		торгов.			325
	2	раздевальня	18,7		18,7	торгов.			
	3	душевая	1,7		1,7	торгов.			
	4	уборная	1,0		1,0	торгов.			
	5	узеловая	1,1		1,1	торгов.			
	6	душевая	1,8		1,8	торгов.			
	7	уборная	1,0		1,0	торгов.			
	8	узеловая	1,2		1,2	торгов.			
	9	раздевальня	12,9		12,9	торгов.			
	10	коридор	10,3		10,3	торгов.			
Итого по помещению			57,3	7,6	49,7				
---Нежилое помещение всего			57,3	7,6	49,7				
в т.ч. Торговое			57,3	7,6	49,7				

② Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



01 10 07 0066774

По адресу: Проточный пер., 11

стр. 2

ф. 25

Помещение N II Тип: Торговое
 Последнее обследование 18.03.2002
 Распоряжением префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 5.11.2001 N 3154-р

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	комн. приватная пещ	9,5	9,5					350
	2	кабинет	9,7	9,7					
	3	кухня	13,0		13,0				
	4	кухня	12,9		12,9				
	5	кладовая	2,3		2,3				
	6	коридор	18,3		18,3				
	7	кухня	16,8	16,8					
	8	кухня	13,9	13,9					
	9	кухня	24,7	24,7					
	10	зал торговый	120,0	120,0					
	11	коридор	3,3		3,3				
	12	мечеть	9,7		9,7				
	13	касса	3,7	3,7					
	14	табур	2,4		2,4				
	15	бильярдная	10,0	10,0					
	16	бильярдная	11,2	11,2					
	17	зал обеденный	121,9	121,9					
	18	коридор	6,3		6,3				
	19	раздевальня	5,4		5,4				
	20	кладовая	2,6		2,6				
	21	уборная	1,1		1,1				
	22	уборная	1,2		1,2				
	23	кабинет	5,3	5,3					
	24	кабинет	9,2	9,2					
	25	кабинет	8,7	8,7					
	26	кабинет	2,6	2,6					
	27	кабинет	7,9	7,9					
	28	коридор	30,0		30,0				
	29	кладовая	11,3		11,3				
	30	кабинет	9,6	9,6					
	31	коридор	22,7		22,7				
	32	коридор	7,9		7,9				
	33	прочие	18,6	18,6					
	34	коридор	9,7		9,7				
	35	зал торговый	159,8	159,8					
	36	санузел	22,2		22,2				
	37	коридор	4,2		4,2				
	38	санузел	4,0		4,0				
	39	санузел	16,9		16,9				
	40	кладовая	6,1		6,1				
	41	кладовая	2,3		2,3				
	42	лестница	14,7		14,7				
	43	подъезд	1,1		1,1				
	44	лифт	1,3		1,3				
Итого по помещению			796,0	563,1	232,9				
---Нежилая помещения всего			796,0	563,1	232,9				
в т.ч. Торговое			703,7	489,1	214,6				
Прочие			92,3	74,0	18,3				

По адресу: Протоков пер., 11

стр. 3

Помещение № 1 Тип: Торговое
 Последнее обследование 1.07.1999
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	кабинет	7,0	7,0		торгов.		334	
	2	коридор	23,0		23,0	торгов.			
	3	кабинет	8,6	8,6		торгов.			
	4	кабинет	12,4	12,4		торгов.			
	5	уборная	1,8		1,8	торгов.			
	6	уборная	1,4		1,4	торгов.			
	7	уборная	1,8		1,8	торгов.			
Итого по помещению			56,0	28,0	28,0				
---Итого по помещению всего			56,0	28,0	28,0				
в т.ч. Торговое			56,0	28,0	28,0				

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: Проточный пер., 11

стр. 4

ф.25

Помещение N 1а Тип: Торговое
 Последнее обследование 18.03.2002
 Распространение префекта
 о переулаживании квартир (помещения)
 от 5.11.2001 N 3154-р

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь лифтов			Высота
			всего	основ.	вспом.	лифт.	балк.	проч.	
1	1	пом. подсобное	16,9		16,9				334
	2	пом. подсобное	7,7		7,7				
	3	душевая	1,0		1,0				
	4	кладовая	11,9		11,9				
	5	коридор	68,7		68,7				
	6	коридор	14,3		14,3				
	7	класс	5,5	5,5					
	8	коридор	2,3		2,3				
	9	мечеть	14,3		14,3				
	10	крыша	33,5		33,5				
	11	крыша	25,2		25,2				
	12	пом. подсобное	4,8		4,8				
	13	комната охраны	5,0	5,0					
	14	пом. подсобное	9,5		9,5				
	15	уборная	1,4		1,4				
	16	уборная	1,1		1,1				
	17	пом. подсобное	9,5		9,5				
	18	коридор	17,3		17,3				
	19	зал выставочный	25,1	25,1					
	20	коридор	4,3		4,3				
	21	зал выставочный	11,4	11,4					
	22	кладовая	1,9		1,9				
	23	уборная	1,2		1,2				
	24	зал торговый	35,5	35,5					
	25	зал выставочный	69,4	69,4					
	26	зал торговый	475,1	475,1					
	27	уборная	1,2		1,2				
	28	тамбур	6,8		6,8				
	29	тамбур	6,9		6,9				
	30	коридор	22,2		22,2				
	31	лестница	14,7		14,7				
	32	кладовая	9,7		9,7				
	33	кладовая	14,1		14,1				
	34	тамбур	2,9		2,9				
Итого по помещению			952,3	627,0	325,3				
---Итого по помещению всего			952,3	627,0	325,3				
в т.ч. Торговое			952,3	627,0	325,3				

По адресу: Протоочная пер., 11

стр. 5

Помещение N I Тип: Торговое
 Последнее обследование 18.03.2002
 Распоряжение префекта
 о переименовании квартир (помещений)
 от 5.11.2001 N 3154-р

ф.25

Этаж	№ кв.	Характеристики квартир и помещений	Общая площадь			Площадь помещений			Высо- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
а 1	1	кабинет	13,1	13,1		торгов.			200
	2	кабинет	10,6	10,6		торгов.			
Итого по помещению			23,7	23,7					
---Нежилые помещения всего			23,7	23,7					
в т.ч. Торговые			23,7	23,7					
Итого			1885,3	1249,4	635,9				
---Нежилые помещения всего			1885,3	1249,4	635,9				
в т.ч. Торговые			1793,0	1175,4	617,6				
Прочие			92,3	74,0	18,3				

Экспликация на 5 страницах

13.12.2007 г.

Исполнитель

Ляйва Е.В.

2007.3.010993

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 115 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

