



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-407061/1-62

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

г. Москва 2015г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	7
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ.....	9
6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ	10
6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	10
6.4.1. Общее описание объекта оценки	10
6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	12
6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки	13
6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объекта оценки	16
6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки	17
6.4.2.4. Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания.....	18
6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ	23
7.1. ОБЗОР НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	23
7.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	24
7.3. СОСТОЯНИЕ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 3 кв. 2015г.....	32
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	43
8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	43
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
8.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	46
8.3.1. Затратный подход	46
8.3.2. Сравнительный подход	47
8.3.3. Доходный подход	47
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	48
8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	48
8.4.1.1. Методология сравнительного подхода	48
8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов	50
8.4.1.3. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	60
8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода	60
8.4.2.1. Методология доходного подхода.....	60
8.4.2.2. Расчет величины ставки арендной платы и чистого операционного дохода	61
8.4.2.3. Определение коэффициента капитализации.....	71
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	72
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	77
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	79
1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	79
2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА	79
3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	79
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	80
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	81
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	87
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 4.....	95
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	95



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

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

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

Основание для проведения оценки: Задание на оценку №62 от 30.11.2015 г. к договору об оказании услуг №Н-407061/1 от 22.07.2004 г.

Дата оценки: 01 декабря 2015 г.

Дата составления отчета: 01 декабря 2015 г.

Цель и задачи проведения работ: определение рыночной и справедливой стоимости объекта оценки для целей переоценки активов ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта	Значение, руб.					
	Затратный подход	вес	Сравнительный подход	вес	Доходный подход	вес
Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	Не применялся обоснованный отказ	-	129 906 614	0,525	93 414 278	0,475

Рыночная и справедливая стоимость объекта оценки с учетом округления:

Рыночная и справедливая стоимость помещений, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	112 572 754
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	95 400 639

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

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.
Плешкин А.М.



«01» декабря 2015г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности.
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован для целей переоценки активов АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Вид стоимости	Рыночная и справедливая стоимость.
Дата оценки	01 декабря 2015 г.
Дата составления отчета	01 декабря 2015 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 – АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»; ОГРН -102 773 900 75 70; Дата присвоения ОГРН – 10.06.2003 г.; Место нахождения – 125009, г. Москва, Романов пер., д. 4.</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 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: Полис: № 433-022122/15, срок действия договора страхования с 22.04.2015 по 21.04.2016. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 07 апреля 2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности 3 года (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 привлеченных 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. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
14. 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).

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

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

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

В соответствии с п. 19 ФСО №1 оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

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

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

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

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

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

Таблица 6.1

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

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

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся

сведениями из других источников, имеющейся базой данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.2.1

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

Таблица 6.2.2

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

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

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

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.3

Стоимость объекта недвижимости, по состоянию, руб.	На 01.12.2007	На 01.07.2015
Стоимость объекта недвижимости, руб.	107 310 353	100 288 630
Среднегодовая норма амортизации (средняя), %	1,0	
Категория земель	Земли поселений (весь)	
Разрешенное использование земельного участка	объект жилого назначения	
Арендная плата за земельный участок	30741,42 руб./год- возмещается Арендатором	
Обязательные платежи, связанные с недвижимостью, руб.	имущество ЗПИФов налогами не облагается с 2008 г. (НК РФ)	
	Условно-переменные, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (газ, вода, электричество, тепло, канализация)*, руб./год - возмещается арендатором	

Примечания:

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

** Не предоставленные Заказчиком данные рассчитываются как среднерыночные.

6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

6.4.1. Общее описание объекта оценки

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



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

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

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

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

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

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

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

Фотографии объекта оценки



Фото 2 Вход к объекту оценки - отдельный с улицы



Фото 3 Состояние внутренней отделки офисных помещений



Фото 4,5 Состояние внутренней отделки торговых помещений



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

6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2011). В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

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

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

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

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

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

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания. Различают устранимый и неустраиваемый 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 неустраиваемым.

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

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (*Источник: глоссарий терминов МСО 2011/Ф*).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустраиваемым. 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 неустраиваемым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи улучшениям.

Внешнее (экономическое) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (*Источник: глоссарий терминов МСО 2011/В*).

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

6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки

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

- 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:

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

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

На рис.6.1. приведена графическая интерпретация этих понятий.



Рисунок 6.1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

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

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

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

Тогда величина износа выражается формулами:

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

или

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

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

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

- 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>)

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.

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

Таблица 6.4.2.

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

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

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

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

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

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

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат 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. 6.2 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Рисунок 6.2. Основные виды функционального устаревания¹

Здание отвечает требованиям к строительству (МГСН 1.01-99 «НОРМЫ И ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПЛАНИРОВКИ И ЗАСТРОЙКИ»). Объект возведен с учетом требований для строительства, планировка помещений соответствует их назначению, а теплотехнические характеристики ограждающих конструкций - требованиям СНиПа. Согласно СНиП 2.07.01-89, 21-01-97 противопожарные расстояния до соседних зданий находятся в пределах допустимых – не менее 10-15 м. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне $И_{функц}=0\%$.

6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

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

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

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

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

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

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

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

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

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

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

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

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

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

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

Объект оценки находится в смешенной зоне с хорошей транспортной доступностью и подъездными путями, постройка здания выполнена с учетом современных нормативов и требований; помещения подобного класса и функционального назначения являются востребованными на рынке коммерческой недвижимости Москвы, поэтому, по мнению Оценщика, признаков внешнего устаревания оцениваемых объектов недвижимости не выявлено. Таким образом, внешнее устаревание принято на уровне 0%.

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

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

Таблица 6.4.3

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

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

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

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

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов и устных данных предоставленных Заказчиком. Проведенное строительно-техническое описание оцениваемого здания позволило сделать следующие заключения:

- В соответствии с таблицей №3 МГСН 301.03.-97 «Методика оценки аварийности зданий» по состоянию на дату оценки помещения в целом находятся в удовлетворительном состоянии.
- В результате визуального осмотра видимых признаков, свидетельствующих об ограничениях объекта оценки для функционального коммерческого использования, не установлено.

- В соответствии со строительно-техническими характеристиками оцениваемый Объект может быть рассмотрен как помещение свободного назначения (при наличии соответствующих согласований СЭС, ГПН и пр.) или торговое помещение. В настоящий момент объект оценки представляет собой торговые помещения (аптека) с отдельным входом, расположенные на 1-м и подвальном этажах;
- объект оценки имеет стандартную отделку для торговых помещений; находящуюся в хорошем состоянии;
- объект оценки оснащён всеми необходимыми инженерными и иными коммуникациями, находящимися в рабочем состоянии;
- помещения оборудованы системой приточно – вытяжной вентиляции;
- в соответствии с расчетами, проведенными Оценщиком, физический износ объекта в среднем составляет 30%, то есть состояние в целом может быть охарактеризовано как удовлетворительное.
- По техническому состоянию на дату проведения оценки здание, в котором расположены оцениваемые площади, находится в удовлетворительном состоянии. Оставшийся срок экономической жизни – порядка 90 лет при условии проведения планового капитального ремонта и ППР.

Таблица 6.4.4.

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

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

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

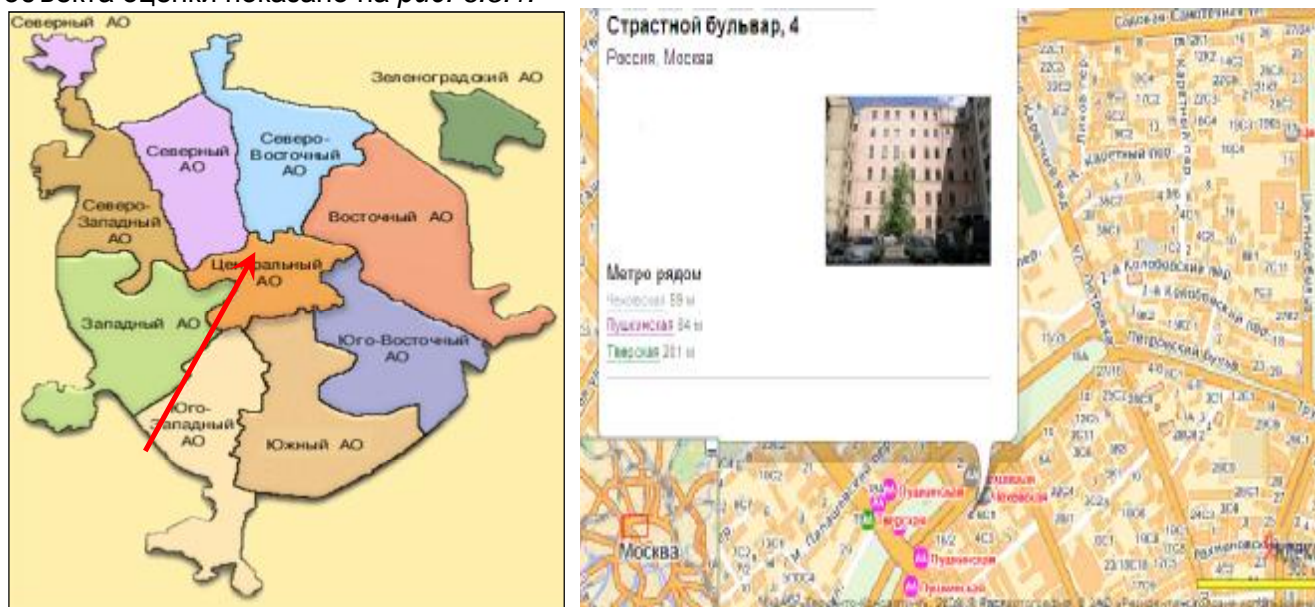
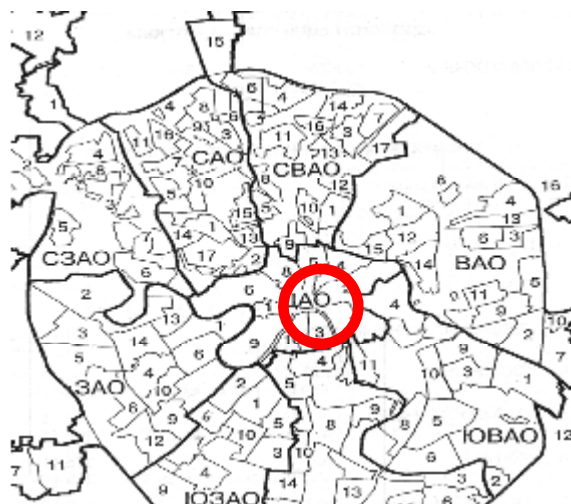


Рис. 6.5.1. Месторасположение объекта оценки на карте г. Москвы

Центральный административный округ



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



ЦАО:	
1.	Арбат
2.	Басманный
3.	Замоскворечье
4.	Красносельский
5.	Мещанский
6.	Пресненский
7.	Таганский
8.	Тверской
9.	Хамовники
10.	Якиманка
Китай-город – территория с особым статусом	

Рис. 6.5.2 Схема административных округов и районов Москвы

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

Население ЦАО входит в тройку наиболее густонаселенных округов Москвы. Население ЦАО неравномерно распределено по территории. В пределах Садового кольца проживает не более 30% населения. Наиболее густонаселенными являются кварталы Арбата, Якиманки Басманного, где многоэтажная жилая застройка внедрилась в исторические кварталы: плотность населения 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).

Наименование района	Население (тыс. чел.)	Наименование района	Население (тыс. чел.)	Наименование района	Население (тыс. чел.)
Арбат	21,9	Пресненское	100,0	Красносельское	31,6
Басманный	79,3	Таганское	92,1	Мещанское	45,9
Замоскворечье	44,5	Тверское	63,9	Хамовники	77,4

Центральный округ, пространственное положение которого ассоциируется с историческим центром города, большинством москвичей рассматривается как престижное место проживания. Тот факт, что в Центре концентрируется элита (ранее - партийно-хозяйственная, сейчас - финансовая и политическая), придает ему символическую ценность как пространству для избранных. Хотя Центр и не является единственным престижным местом в городе, все-таки он заметно выделяется на фоне Москвы по обеспеченности населения услугами, транспортом, социально-торговой и культурной инфраструктурой.

Экономика В округе самая высокая в городе плотность предприятий и организаций - более 700 единиц на 1 кв.км, 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, а также наибольшая часть государственных, республиканских, областных административных учреждений, посольств, министерств и ведомств и банковских учреждений. На территорию округа приходится 29,3% городского товарооборота. Многообразна инвестиционная программа Центрального округа. Начиная с 1998 г. на территории ЦАО введены в строй свыше 1500 тыс.кв.м площади.

Транспорт 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.

Экология округа. Экологическая ситуация – крайне неблагоприятная.

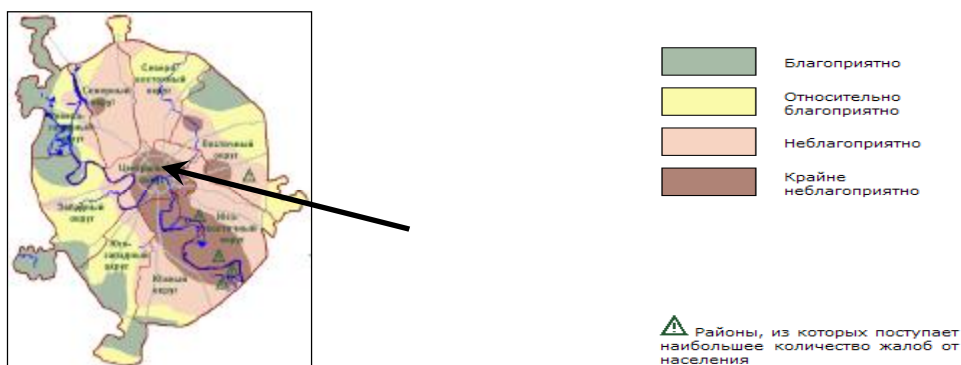


Рис. 6.4.3. Экологическая карта г. Москвы

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



Территория района, имеющая многовековые тенденции развития, представляет собой уникальную зону значительной историко-архитектурной и культурной ценности, включает 6 памятников, а также 157 ценных зданий. Главная улица в Москве - Тверская. Она представляет собой нарядную улицу с красивыми фасадами домов, щеголеватой отделкой магазинов и пассажирами. На ней (Тверская, 13) был расположен и центр административного управления города - дом генерал - губернатора, ныне - мэрия Москвы.

Территория этого района Москвы - 565 га; в нем 144 улицы, 11 станций метро, включая пересадочные, 17 церквей. В 541 жилом строении проживают 64 тыс. человек. На территории района 1895 предприятий, из них 22 крупных, 636 - малых; действуют 800 предприятий потребительского рынка. Культурный облик района представляют 19 театров, многие из которых, подобно МХАТу, имеют мировую известность, а также 8 музеев, 11 библиотек, 3 кинотеатра.

Характеристика местоположения объекта недвижимости представлено в *табл. 6.5.1.*

Таблица 6.5.1

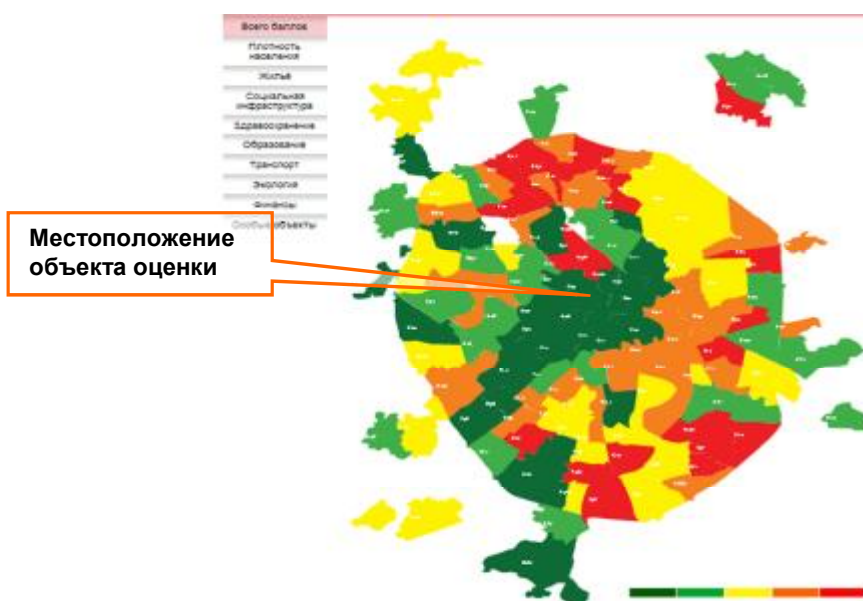
Местоположение объекта недвижимости

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

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

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

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



Источник: <http://slon.ru/moscow/>

7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

7.1. Обзор нежилкой недвижимоети Москвы

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

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

Традиционно недвижимоеть делится на три основные группы:

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

Нежилые помещения подразделяются на такие виды:

- коммерческая недвижимоеть (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли);
- промышленная недвижимоеть (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);
- виды недвижимоети 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 недвижимоети играет местоположение объекта.

Классификация зон престижности

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

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

http://www.mosqorod.ru/articles/show/raspredeleine_ofisnyx_zon

Зона 1

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки*. Также наиболее престижными в настоящий момент

* 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

являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

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

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

Зона 2

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

Зона 3

В состав Зоны 3 входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца, а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной и Большой Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

Зона 4

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

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

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

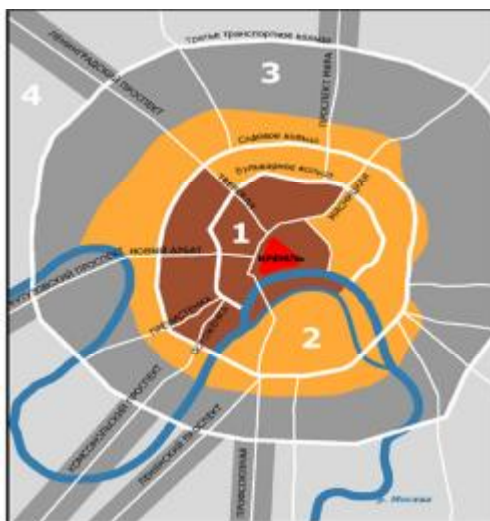


Диаграмма 7.1. Карта зонирования г. Москвы по коммерческой привлекательности

Таким образом, оцениваемый объект находится в зоне 1.

7.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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.

Минэкономразвития РФ пересмотрело в сторону ухудшения свой прогноз роста экономики России на 2015-2017 год.

Прогноз социально-экономического развития на 2014–2017 гг.

		2013*	2014	2015	2016	2017
Темпы роста ВВП, %	обновленный		0,5	2	2,5	3,3
	действующий	1,3	2,5	3,1	3,3	
Цены на нефть \$/барр.	обновленный		104	100	100	98
	действующий	108	101	100	100	
Среднегодовой курс доллара, руб./\$	обновленный		36	37,9	38,5	39,7
	действующий	31,8	33,9	34,3	34,9	
Промышленность, %	обновленный		1	1,7	1,6	2
	действующий	0,4	2,2	3,4	3	
Инвестиции в основной капитал, %	обновленный		-2,4	2,4	1,6	4,7
	действующий	-0,2	3,9	5,6	6	
Реальные доходы, %	обновленный		0,5	1,3	2,9	3,4
	действующий	3,3	3,1	3	3,4	
Оборот розничной торговли, %	обновленный		1,9	2,1	3	3,6
	действующий	3,9	3,5	4,4	4,7	
Приток/отток капитала, \$ млрд	обновленный		-90	-30	-10	0
	действующий	-60	-25	0	20	
Индекс потребительских цен, % на конец года	обновленный		6	5	4,5	4,3
	действующий	6,5	4,8	4,9	4,4	

Таблица 7.1. Скорректированный прогноз Минэкономразвития на период до 2017 года

По оценке Минэкономразвития России, в первом полугодии текущего года снижение динамики ВВП с исключением сезонности последовательно замедлялось. В июле и в августе, по предварительной оценке, снижения не отмечается. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в августе оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, увеличение топливно-энергетического экспорта. Главным негативным моментом остается продолжающееся снижение динамики инвестиций и строительства, но вместе с тем в августе отмечено замедление спада по сравнению с июлем. В августе ускорилось снижение с исключением сезонности обрабатывающих производств и платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к августу прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,8% к соответствующему периоду 2014 года. Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года в августе оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Цены производителей на основные виды продукции для строительства (цемент, бетон, изделия из него, кирпич) не росли или снижались на фоне падения спроса (объем строительства в августе 2015 г. на 11,3% ниже к соответствующему периоду предыдущего года). В остальных производствах наблюдается отдельный точечный рост цен на, продукцию, пользующуюся спросом. В частности, в производстве машин и оборудования для металлургии в августе цены выросли на 9,5% (с января – на 50,7%, г/г – 70,4%), на деревянные строительные конструкции (20.3) – на 1,0% (17,4%, 15,5%). Возобновился рост цен на строительные металлические конструкции – на 2,4% (13,6% с начала года, г/г – на 15,6%) вследствие удорожания черных металлов.

На электроэнергию, по расчетам Минэкономразвития России, в июле 2015 г. цены на розничном рынке в среднем по России для всех категорий потребителей выросли на 8,5 процента (в июле были повышены оптовые цены на газ и сетевые тарифы в электроэнергетике – на 7,5%, тарифы на электроэнергию для населения – на 8,5%). С начала года рост цен на электроэнергию составил 7,5%, за годовой период – 7,0 процента.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	август	январь-август	июль	август	авг. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-август
ВВП ¹⁾	100,2	100,7	95,3	95,4	0,0	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	105,6	100,8	100,4		109,8
Индекс промышленного производства ³⁾	100,0	101,3	95,3	95,7	-0,3	96,8
Обрабатывающие производства ⁴⁾	99,4	102,2	92,9	93,2	-0,5	94,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,8	104,5	98,1	102,3	1,0	101,8
Инвестиции в основной капитал	98,4	97,3	91,5 ⁵⁾	93,2 ⁵⁾	-0,2	94,0 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,7	94,9	89,7	89,3	-0,6	91,9
Ввод в действие жилых домов	110,4	127,9	94,1	92,6		109,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	104,0	100,2	98,0 ⁷⁾	95,1 ⁷⁾	-1,1	96,9 ⁷⁾
Реальная заработная плата	98,8	102,5	90,8	90,2 ⁵⁾	-1,2	91,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30763	31539	33901	31870 ⁵⁾		33065 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,8	5,2	5,3	5,3	5,6	5,6
Оборот розничной торговли	101,6	102,6	90,9	90,9	0,0	91,8
Объем платных услуг населению ⁷⁾	101,1	101,0	97,9	96,9	-0,4	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,5	343,0	27,7	25,0 ¹⁾		68,6 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	25,3	207,6	17,0	16,5 ¹⁾		127,5 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	101,1	106,3	55,5	45,6		55,4

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Июль, август - в% к предыдущему месяцу, январь-август - в% к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

По итогам обследования населения по проблемам занятости численность экономически активного населения в августе 2015 г. составила 77,4 млн. человек, что на 238,5 тыс. человек больше, чем в июле текущего года. В основном рост произошел за счет увеличения занятого населения, численность которого в августе была на 240,2 тыс. человек больше июльских показателей и составила 73,3 млн. человек. Вынужденная неполная занятость в течение летнего периода остается стабильной. По данным мониторинга Минтруда России, по состоянию на 2 сентября 2015 г. численность работающих неполное рабочее время, находящихся в простое по инициативе администрации и в отпусках по соглашению сторон, составила 275,8 тыс. человек, что на 46,5 тыс. человек меньше, чем было на 5 августа 2015 года. Несмотря на увеличение занятости безработица в августе осталась на уровне июля – 5,3 % экономически активного населения. При этом с исключением сезонного фактора безработица выросла до 5,6 % экономически активного населения. Численность официально зарегистрированных безработных в августе 2015 г. уменьшилась относительно июля на 18,9 тыс. человек и составила 956,2 тыс. человек. Негативным фактором остается снижение потребности

работодателей в работниках, которая за август уменьшилась на 22,2 тысячи вакансий. В результате сокращения количества вакансий коэффициент напряженности в расчете на 100 заявленных вакансий в августе текущего года вырос и составил – 86,2 человек (за соответствующий месяц 2014 г. – 48 человек).

В августе потребительская инфляция составила 0,4%, что выше, чем год назад (0,2%) при введении эмбарго на импорт продовольствия. За годовой период рост инфляции продолжился – инфляция в августе повысилась до 15,8% с 15,6% в июле. Значительней всего подорожали рыночные услуги и непродовольственные товары с исключением бензина. Также усилился рост цен на продукты без учета плодоовощной продукции. В августе рост цен в этих секторах потребительского рынка заметно превысил традиционный для данного месяца.

ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка



С начала года потребительские цены выросли на 9,8%, в 1,8 раза превысив прошлогодний показатель (5,6 процента). При этом лидером роста цен стали непродовольственные товары – показатель был самым высоким за последние 14 лет (с 2001 года), что вызвано значительным ослаблением рубля.

Потребительская инфляция и ее структура, прирост цен в %

	июнь	июль	август	июнь	июль	август	январь-август 2015	январь-август 2014
	год к году			к предыдущему месяцу				
ИПЦ в том числе	15,3	15,6	15,8	0,2	0,8	0,4	9,8	5,6
Продовольственные товары	18,8	18,6	18,1	-0,4	-0,3	-0,7	9,8	7,3
- без плодоовощной продукции	18,4	17,5	17,0	0,2	0,3	0,5	8,3	10,5
Непродовольственные товары	14,2	14,3	14,6	0,3	0,5	0,8	10,0	3,8
- с исключением бензина	15,1	15,0	15,4	0,3	0,3	0,7	10,5	3,5
бензин	5,2	6,2	6,5	0,9	2,5	1,6	4,4	6,8
Услуги	11,7	13,4	14,1	1,0	3,0	1,3	9,4	5,9
рыночные услуги	13,0	13,1	14,1	1,4	0,8	1,6	9,1	6,4

В структуре инфляции произошли изменения. Вклад удорожания услуг в инфляцию понизился (на 0,9 п.п.), так как рост цен на нерегулируемые услуги сдерживается падением платежеспособного спроса населения. Аналогичная ситуация наблюдалась и в кризисном 2009 году. При этом возрос вклад в инфляцию роста цен на непродовольственные товары (3,7 п.п.) вследствие высокой импортозависимости рынка и снизившейся уже в 2014 году маржи товаропроводящей сети.

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

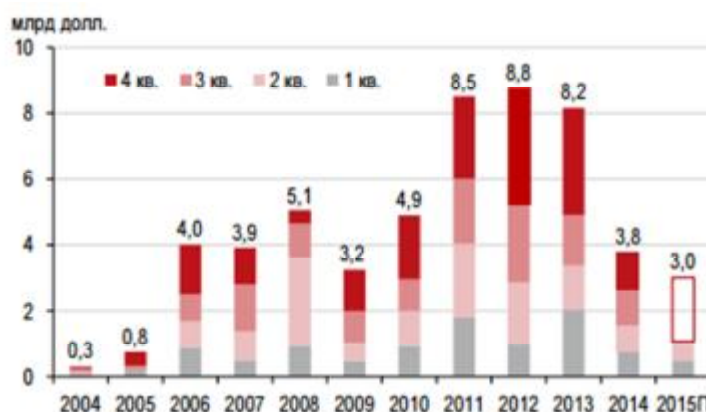
Обзор рынка инвестиций в недвижимость России. I полугодие 2015.

По подсчетам аналитиков JLL, по итогам 1-го полугодия 2015 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 1,1 млрд долл., снизившись на 33% в годовом сопоставлении. В том числе объем вложений во 2-м квартале

составил 578 млн долл., сократившись по сравнению с соответствующим периодом прошлого года также на треть.

«Вслед за падением макроэкономических показателей в 2014 году и начале 2015 года, в течение 2-го квартала текущего года мы наблюдали сигналы, свидетельствующие о стабилизации экономики, которые, по нашему мнению, окажут положительное влияние на рынок недвижимости в среднесрочной или долгосрочной перспективе, – комментирует Том Манди, руководитель отдела исследований компании JLL в России и СНГ. – В первую очередь был пересмотрен прогноз роста экономики России. Например, Всемирный банк, еще в апреле предсказывая падение экономики страны на 3,8% в 2015 году и на 0,3% в 2016 году, в начале июня изменил свой прогноз на -2,7% и 0,7% соответственно. Однако позитивного влияния на рынок недвижимости в краткосрочной перспективе не предвидится, так как инфляционные ожидания по-прежнему высоки, что приводит к дальнейшему давлению на внутренний спрос. Кроме того, несмотря на то, что Центральный банк продолжает снижать ключевую ставку, данный показатель сохраняется на высоком уровне, ввиду чего заемное финансирование продолжает оставаться дорогим. В связи с этим мы сохраняем годовой прогноз объема инвестиций в недвижимость России на уровне 3 млрд долл., что является самым низким показателем последнего десятилетия».

Динамика инвестиций в недвижимость России, млрд долл.*

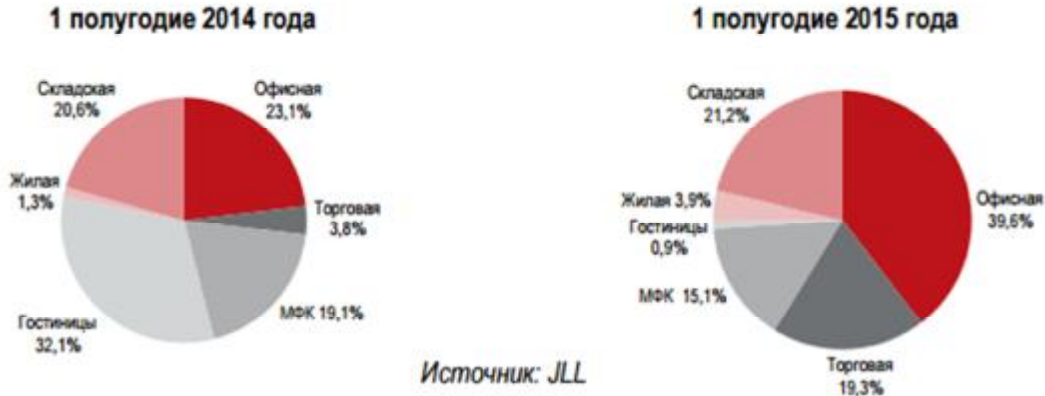


* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям

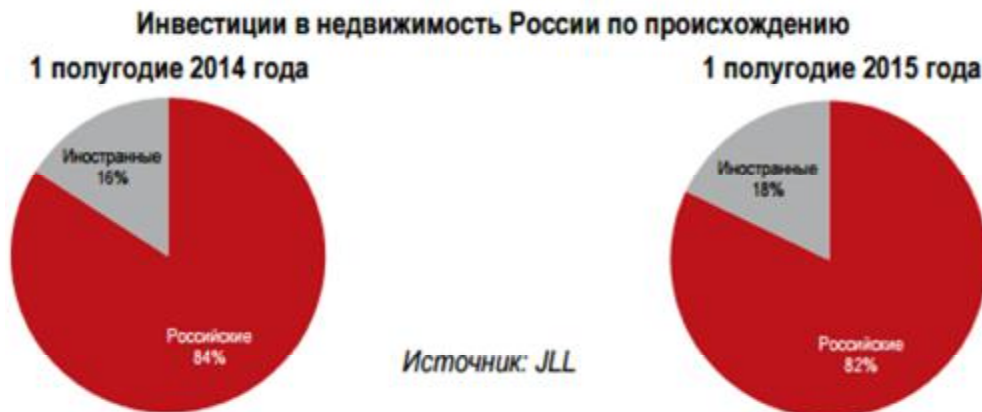
Источник: JLL

В 1-м полугодии 2015 года интерес инвесторов был по-прежнему сосредоточен на офисном сегменте рынка, на который пришлось 40% от общего объема инвестиций за период. Доля складского сектора достигла 21% от объема вложений за полугодие в результате приобретения группой «БИН» индустриального парка «ПНК- Чехов I». Данная сделка является самой крупной покупкой коммерческой недвижимости за последний год (со 2-го полугодия 2014 года).

Доля инвестиций по секторам рынка недвижимости России



Активы, расположенные в столице, остаются самыми привлекательными для инвесторов: в Москву вложили 86% от общего объема средств за 1-е полугодие. Объем инвестиционных сделок в Санкт-Петербурге составил 53 млн долл. по сравнению со 165 млн долл. за первые два квартала прошлого года, в результате чего доля города в общем объеме сделок снизилась с 10% до 5%. Доля иностранного капитала по итогам полугодия составила 18% по сравнению с 16% в первой половине 2014 года.



Сайдам Салахеддин, Региональный директор, руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL, отметил: «Основным препятствием для заключения инвестиционных сделок по-прежнему является несоответствие ценовых ожиданий продавцов и покупателей. В то же время начало новых переговоров и возвращение к ранее приостановленным, так же как и завершение нескольких крупных сделок в течение первого полугодия, воспринимается нами, несомненно, как положительный сигнал для рынка недвижимости России».

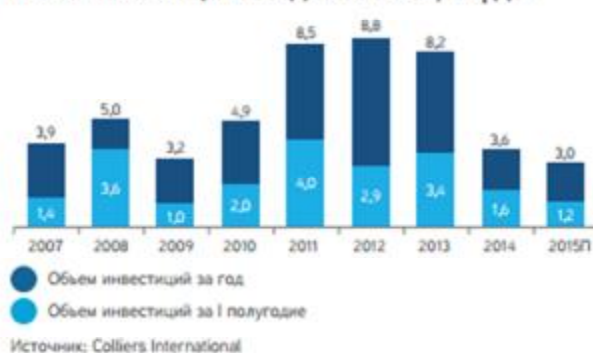
Источник: http://www.1rre.ru/upload/iblock/382/analitics_investment_market_30_06_2015_95942.pdf

Благодаря сохраняющейся относительной стабильности (курс рубля к доллару держится в диапазоне 50-60, а цена на нефть выше 50 долларов за баррель) объем инвестиций в недвижимость во II кв. оказался на 33% больше объема I кв. 2015 г. и составил 670 миллионов долларов США. При этом результат I полугодия 2015 г. оказался на 23% ниже, чем за аналогичный период 2014 г. В течение первого полугодия 2015 г. инвестиционный рынок оставался «рынком покупателя», который с учетом снижения ставок аренды и выросших ставок капитализации предоставляет инвесторам возможности для выгодных вложений своих средств. Тем не менее объем сделок по-прежнему ограничен по причине несоответствия ценовых ожиданий покупателей и продавцов.

Основные показатели рынка, I полугодие 2015 г.	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем инвестиций, \$ млн	579
Офисы	208
Торговая недвижимость	229
Склады	215
Отели, МФК и жилье	178,9
Ставка капитализации, «прайм»	
Офисы	9,5-10,5%
Торговые центры	9,5-10,5%
Склады	12-13%

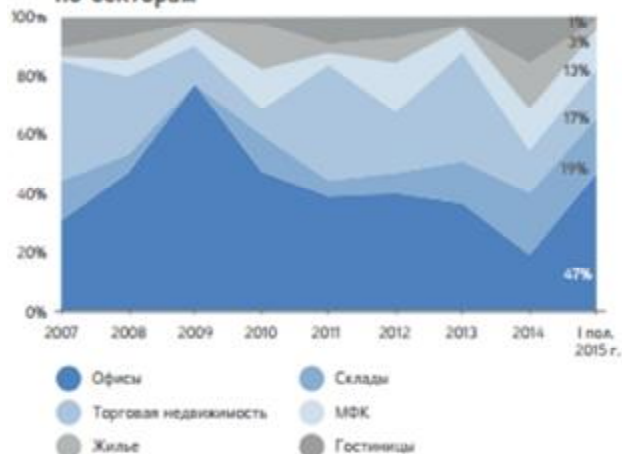
Источник: Colliers International

Объем инвестиций в недвижимость, млрд \$

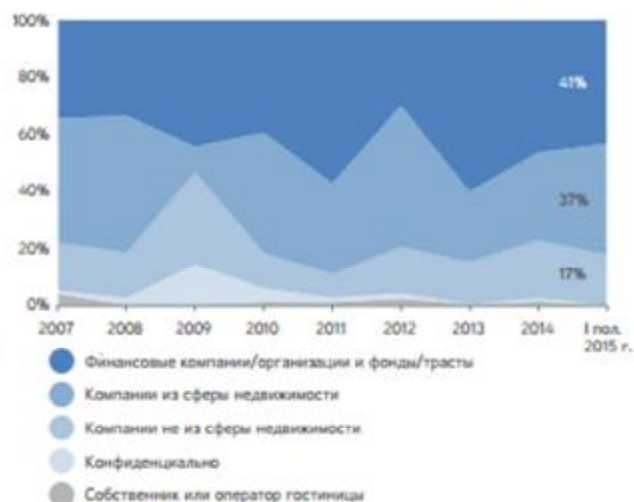


Несмотря на постепенное снижение ключевой ставки Центральным банком России (16 июня ставка была снижена до 11,5%), заемное финансирование остается дорогим и малодоступным, что является ограничивающим фактором для заключения крупных инвестиционных сделок в России. Кроме того, для российской экономики и инвестиционного рынка в целом определяющими факторами по-прежнему будут динамика курса рубля и цены на нефть. При этом важно отметить, что, несмотря на текущую неопределенность на рынке, мы наблюдаем возросшее количество знаковых инвестиционных сделок, что, несомненно, является важным сигналом о возвращении инвесторов на рынок и возросшем интересе к российской коммерческой недвижимости.

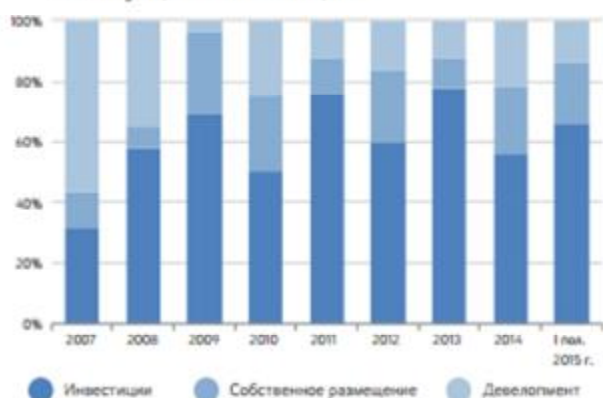
Структура инвестиций в недвижимость по секторам



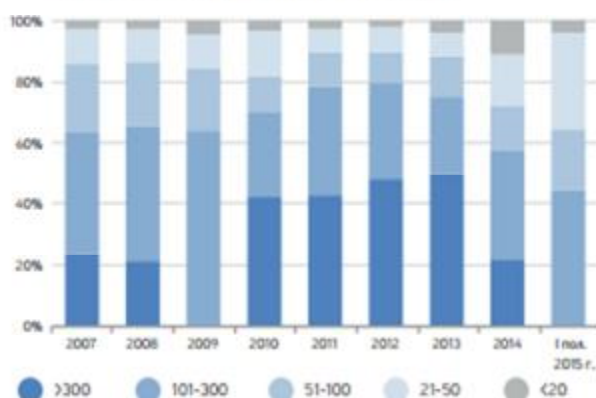
Структура инвестиций по типу инвесторов



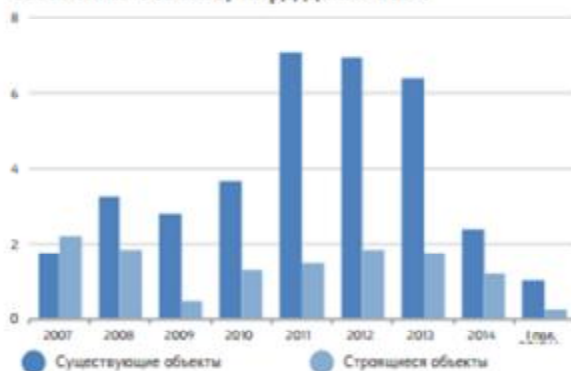
Структура инвестиций в недвижимость по типу/цели инвестиций



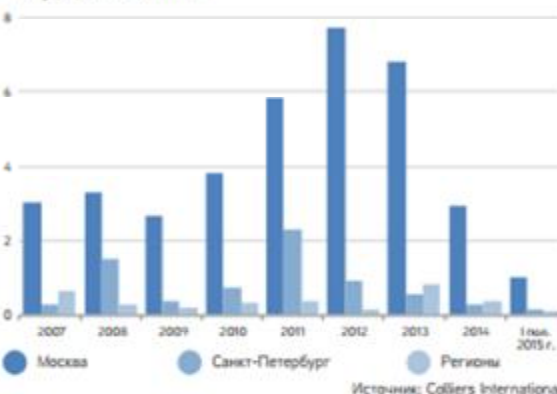
Структура инвестиций по размеру сделок (в млн долл. США), % от объема



Структура инвестиций в недвижимость по состоянию объекта, млрд долл. США



Территориальное распределение инвестиций, млрд долл. США



Офисный сектор, исторически самый прозрачный и понятный для инвесторов, привлек наибольший объем инвестиций в I полугодии 2015 г.: его доля составила 47%. Доли складов и торговой недвижимости составили 19% и 17% соответственно. Особенно популярным сегментом для инвестиций в последнее время стали мультифункциональные центры – их доля увеличилась до 13% в I полугодии 2015 г. с 10% в среднем за последние пять лет. Рынок Москвы по-прежнему был в фокусе внимания: в I полугодии 2015 г. на столицу пришелся 81% объема инвестиций.



Прогноз на 2015 год

В 2015 г. основным сдерживающим фактором для инвестиционных сделок в России будет оставаться высокая стоимость финансирования и сохраняющаяся неопределенность геополитической и макроэкономической ситуации.

Негативные факты развития российской экономической ситуации привели к снижению кредитных рейтингов российских суверенных обязательств рейтинговыми агентствами. Но у нас есть основания полагать, что в 2015 г. все-таки будут осуществлены некоторые знаковые сделки. Таким образом, при дальнейшей стабилизации национальной валюты и снижении ключевой ставки в 2015 г. можно будет ожидать закрытия некоторых сделок, работа над которыми велась в 2014 г.

Для российского рынка в большей степени станет определяющим рост цен на энергоресурсы, дальнейшее снижение ставок по кредитам и возобновление интереса со стороны западных инвесторов. На протяжении 2015 г. рынок будет наблюдать больше транзакций, закрывающихся по новым ценовым уровням, что станет катализатором для его роста в будущем.

Вывод: Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2014 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 1-м полугодии 2015 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.

Источники информации: <http://www.economy.gov.ru/>, <http://www.cre.ru/rus/analytics/3/1/35359>

Московский регион занимает 1-2-е место в рейтинге инвестиционного климата в 2014г.

Таблица 1. Распределение российских регионов в рейтинге инвестиционного климата в 2014 году

Номер на графике 2	Регион
10	Московская область
18	г. Москва
29	г. Санкт-Петербург
32	Краснодарский край

Московский регион занимает 1-2-е место в рейтинге инвестиционного потенциала в 2014г.

Таблица 3. Инвестиционный потенциал российских регионов в 2014 году

Ранг потенциала	Ранг риска, 2013	Регион (субъект федерации)	Доля в общероссийском потенциале, 2014 год (%)	Изменение доли в потенциале, 2014 год к 2013 году (п.п.)
1	10	г. Москва	14,569	-0,749
2	6	Московская область	6,046	-0,026
3	4	г. Санкт-Петербург	4,780	-0,665
4	1	Краснодарский край	2,766	0,106

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

7.3. Состояние рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 3 кв. 2015г.

Итоги III квартала 2015 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы

Рынок в целом. Продажа

Объем предложения

В 3 кв. 2015 года объем предложения вырос на 21% по количеству и на 5% по общей площади. За год, то есть по сравнению с 3 кв. 2014 года, объем предложения увеличился на 22% по количеству, а по общей площади на 9% снизился.

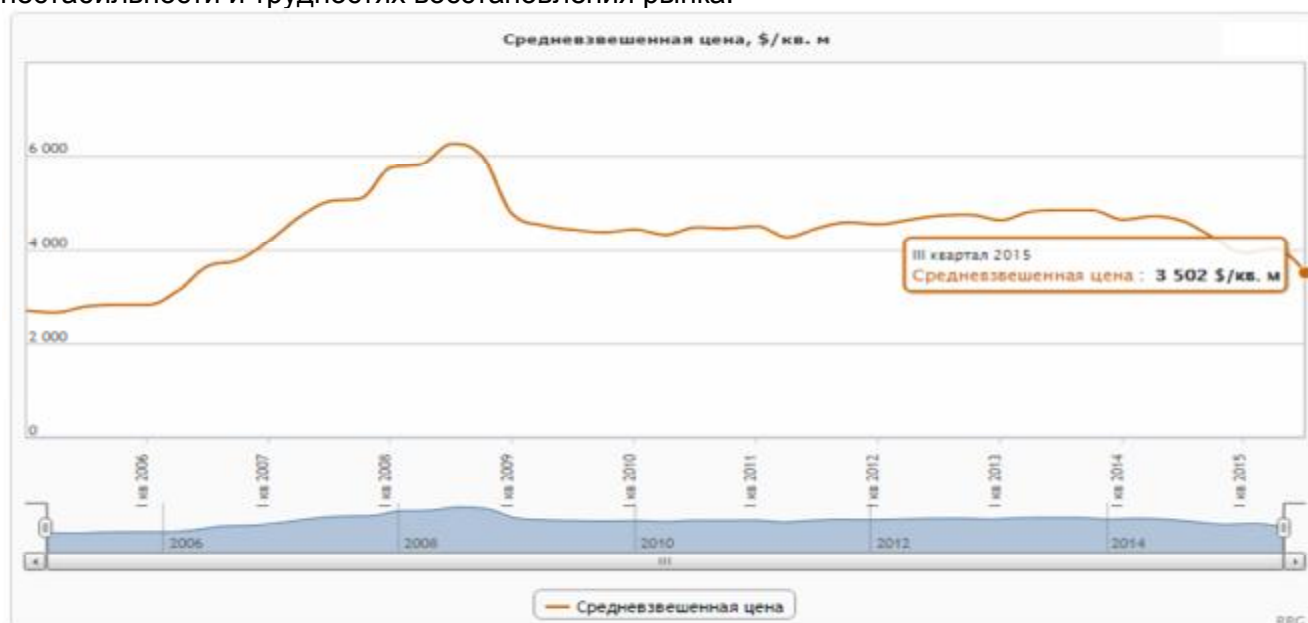
Всего в 3 квартале на продажу было выставлено 3440 объектов общей площадью 4913 тыс.кв.м.

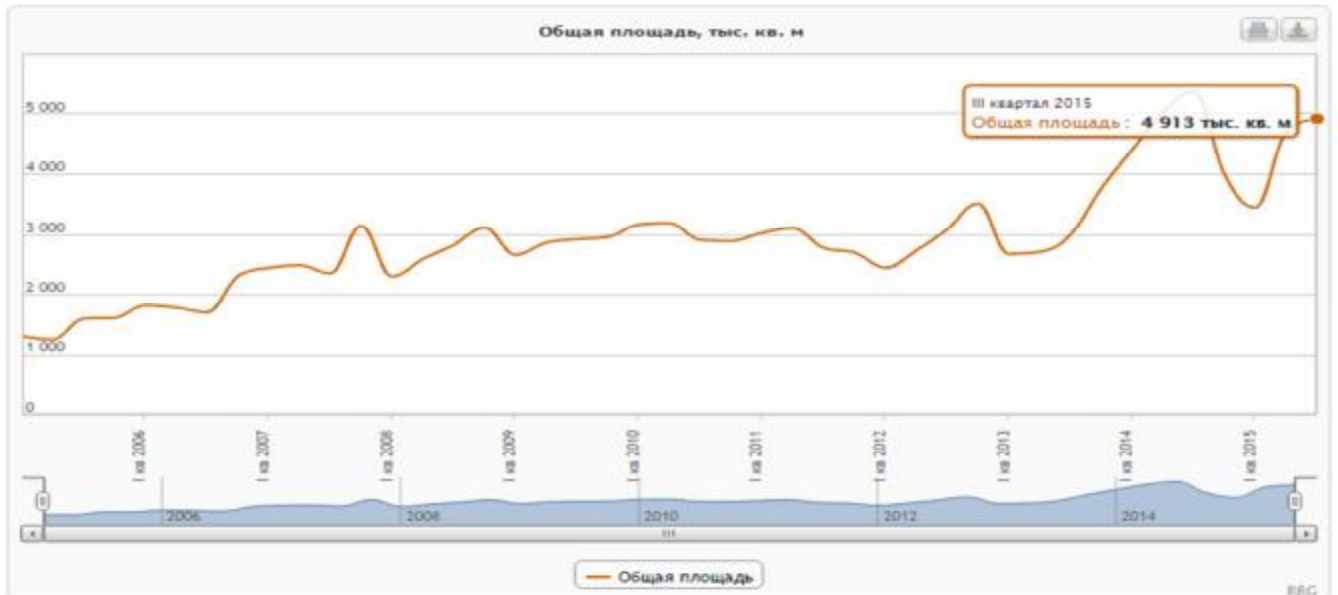
Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в 3 квартале 2015 года снизилась на 13% и составила 3502 \$/кв.м. С учетом того, что курс доллара за этот период вырос на 19%, цена в рублевом эквиваленте увеличилась на 6% до 220626 руб./кв.м. За год с 3 квартала 2014 года цена в долларах снизилась на 24%, а в рублях выросла на 51%, что правда больше отражает цены предложения, а не цены реальных сделок.

Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал уменьшилась на 9%, а за год снизилась на 30% и составила 17,2 млрд. \$.

Снижение долларовых цен и рост рублевых цен в 3 квартале может свидетельствовать о нестабильности и трудностях восстановления рынка.





Рынок в целом

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	3 440	17 204	4 913	1,43	3 502
к прошлому кварталу	▲ +21%	▼ -9%	▲ +5%	▼ -14%	▼ -13%
к прошлому году	▲ +22%	▼ -30%	▼ -9%	▼ -25%	▼ -24%

Торговая недвижимость. Продажа

В 3 квартале экспонировался 951 торговый объект общей площадью 869 тыс.кв.м, из них 156 объектов – внутри Садового Кольца и 795 объектов – за его пределами.

Объем предложения по торговым объектам в центре по количеству по сравнению с предыдущим кварталом вырос на 84%, а по общей площади – на 70%.

Объем предложения по торговым объектам за пределами центра по количеству вырос на 43%, а по общей площади – на 29%.

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре снизилась на 2% до 12988 \$/кв.м.

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра снизилась на 9% до 3588 \$/кв.м, при этом цены на объекты, экспонируемые уже давно, снизились на 11%. Снижение произошло в т.ч. за счет начала экспонирования в 3 квартале дешевого крупного торгового объекта на ул.Азовская (45 000 кв.м, 1 300\$/кв.м).

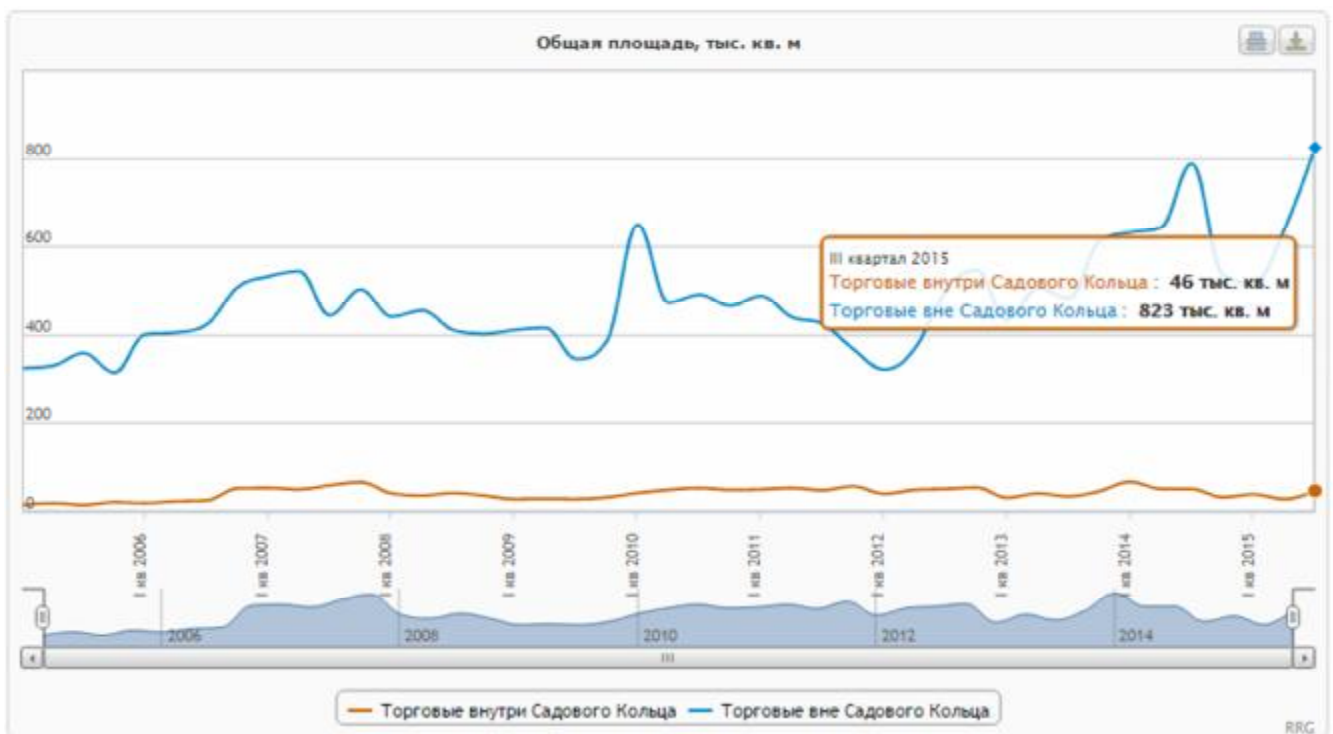
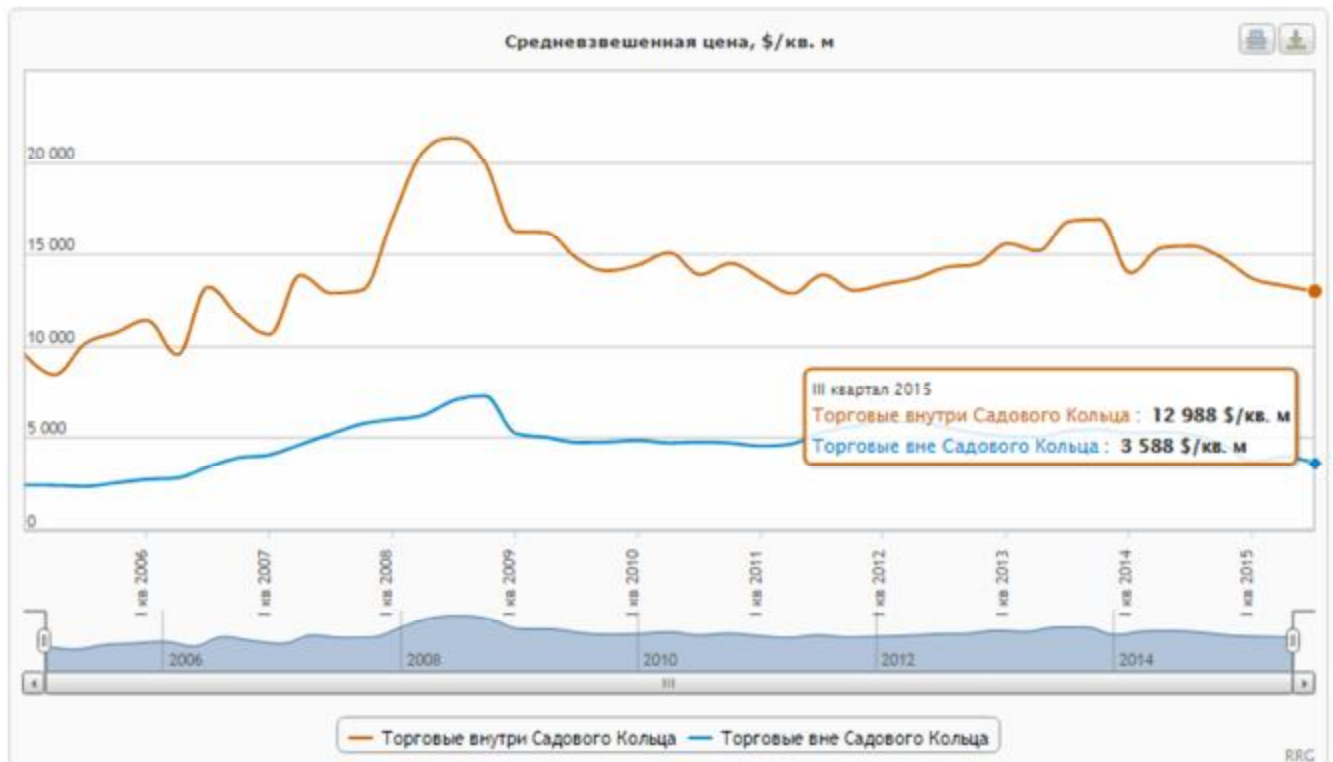
За год уменьшение цены в центре также оказалось меньшим, что говорит о более высокой инвестиционной привлекательности торговых объектов в центре.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	156	594	46	0,29	12 988
к прошлому кварталу	▲ +84%	▲ +66%	▲ +70%	▼ -7%	▼ -2%
к прошлому году	▲ +50%	▼ -22%	▼ -8%	▼ -39%	▼ -16%

Торговые помещения вне Садового Кольца

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	795	2 954	823	1,04	3 588
к прошлому кварталу	▲ +43%	▲ +17%	▲ +29%	▼ -10%	▼ -9%
к прошлому году	▲ +33%	▼ -27%	▲ +5%	▼ -21%	▼ -30%



Street Retail. Продажа

3 квартале 2015 г. на продажу было выставлено 246 объектов street-retail общей площадью 81 тыс.кв.м, из них 54 объекта – внутри Садового Кольца и 192 объекта – за его пределами. Объем предложения по торговым объектам в центре по количеству вырос на 38%, а общей площади – на 22%. Объем предложения по торговым объектам за пределами центра по количеству увеличился на 36%, а по общей площади – на 58%.

Средневзвешенная цена по объектам street-retail в центре выросла на 2% до 15098 \$/кв.м, что было в том числе обусловлено выходом на рынок дорогого объекта на ул. Зацепский Вал (462 кв.м, 31000 \$/кв.м).

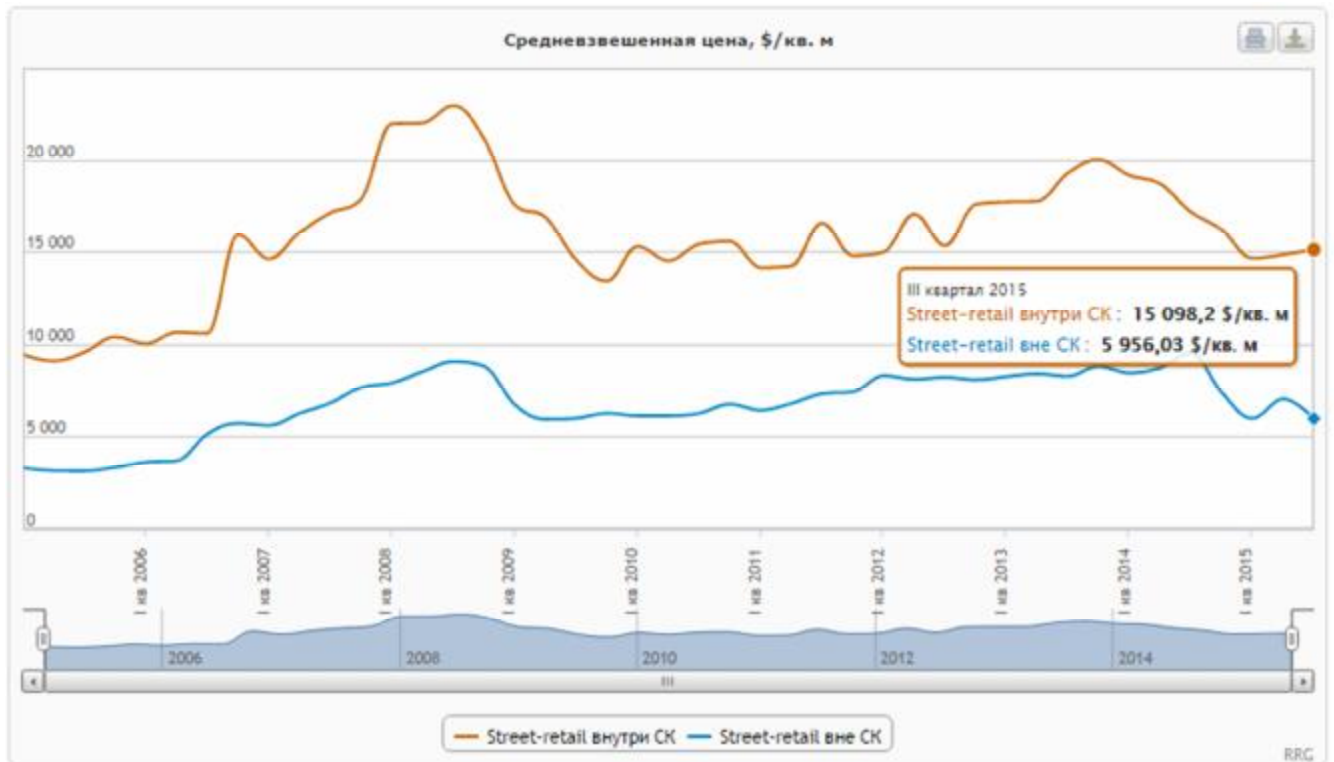
За пределами центра средневзвешенная цена снизилась на 15% до 5956 \$/кв.м. На снижение цены, в частности, повлиял уход во 2 квартале ряда крупных дорогих объектов – на ул.Тверская-Ямская (320 кв.м, 16164 \$/кв.м), Ленинский пр-т (455 кв.м, 13560 \$/кв.м) и Ленинградском ш. (1100 кв.м, 9671 \$/кв.м). При этом цены по давно экспонируемым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 11%.

Street-retail внутри Садового Кольца

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	54	190	12,6	0,23	15 098,2
к прошлому кварталу	▲ +38%	▲ +25%	▲ +22%	▼ -12%	▲ -2%
к прошлому году	▲ +35%	▼ -11%	▲ +1%	▼ -25%	▼ -12%

Street-retail вне Садового Кольца

	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	192	406,68	68,28	0,36	5 956,03
к прошлому кварталу	▲ +36%	▲ +33%	▲ +58%	▲ +16%	▼ -15%
к прошлому году	▲ +42%	▲ +2%	▲ +62%	▲ +14%	▼ -37%



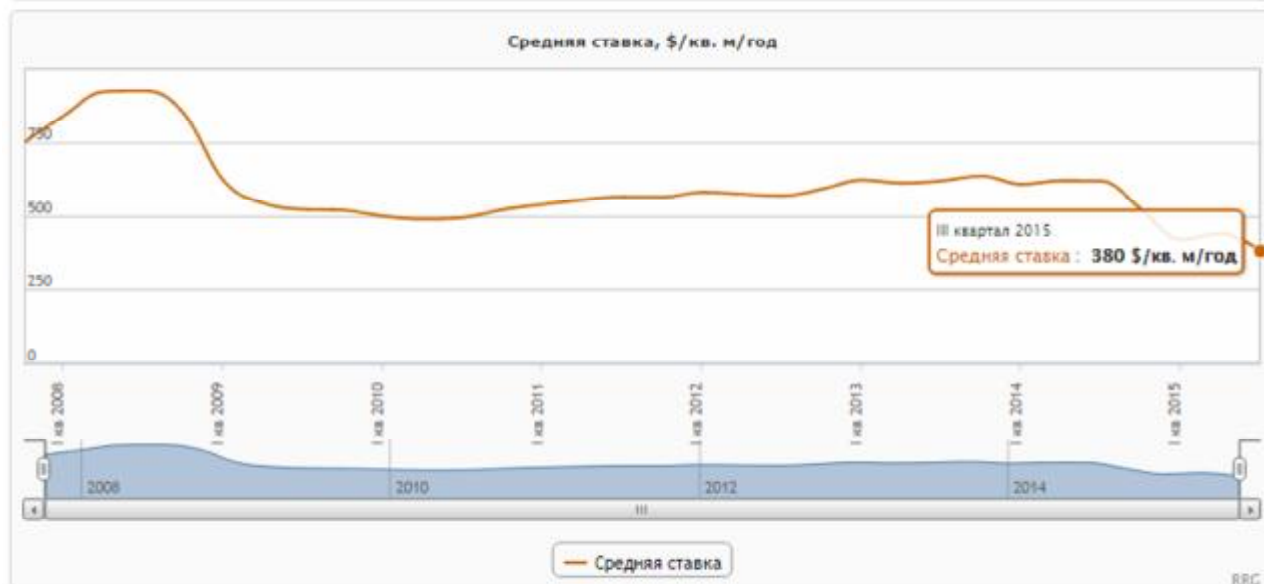
Аренда Рынок в целом

Объем предложения на рынке аренды в 3 квартале 2015 года вырос на 24% по количеству и на 41% по общей площади. За год объем предложения увеличился на 34% по количеству и на 60% по общей площади.

Всего в 3 квартале экспонировалось 7 019 объектов общей площадью 4 913 тыс. кв.м.

Средняя ставка в 3 квартале по сравнению со вторым снизилась на 13%, а по сравнению с 3 кварталом 2014 года – уменьшилась на 38% и составила 380 \$/кв.м/год. С учетом того, что курс доллара за 3 квартал вырос на 19%, ставка в рублевом эквиваленте за квартал возросла на 6%, а за год – на 37% до 23 940 руб./кв.м/год, что опять-таки относится к ценам предложения, а не реальных сделок.

За счет существенного роста предложения годовая арендная плата в 3 квартале выросла на 36% и составила 1,73 млрд. \$.



Рынок в целом

	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	7 019	1 728	4 913	0,7	380
к прошлому кварталу	▲ +24%	▲ +36%	▲ +41%	▲ +15%	▼ -13%
к прошлому году	▲ +34%	▲ +13%	▲ +60%	▲ +19%	▼ -38%

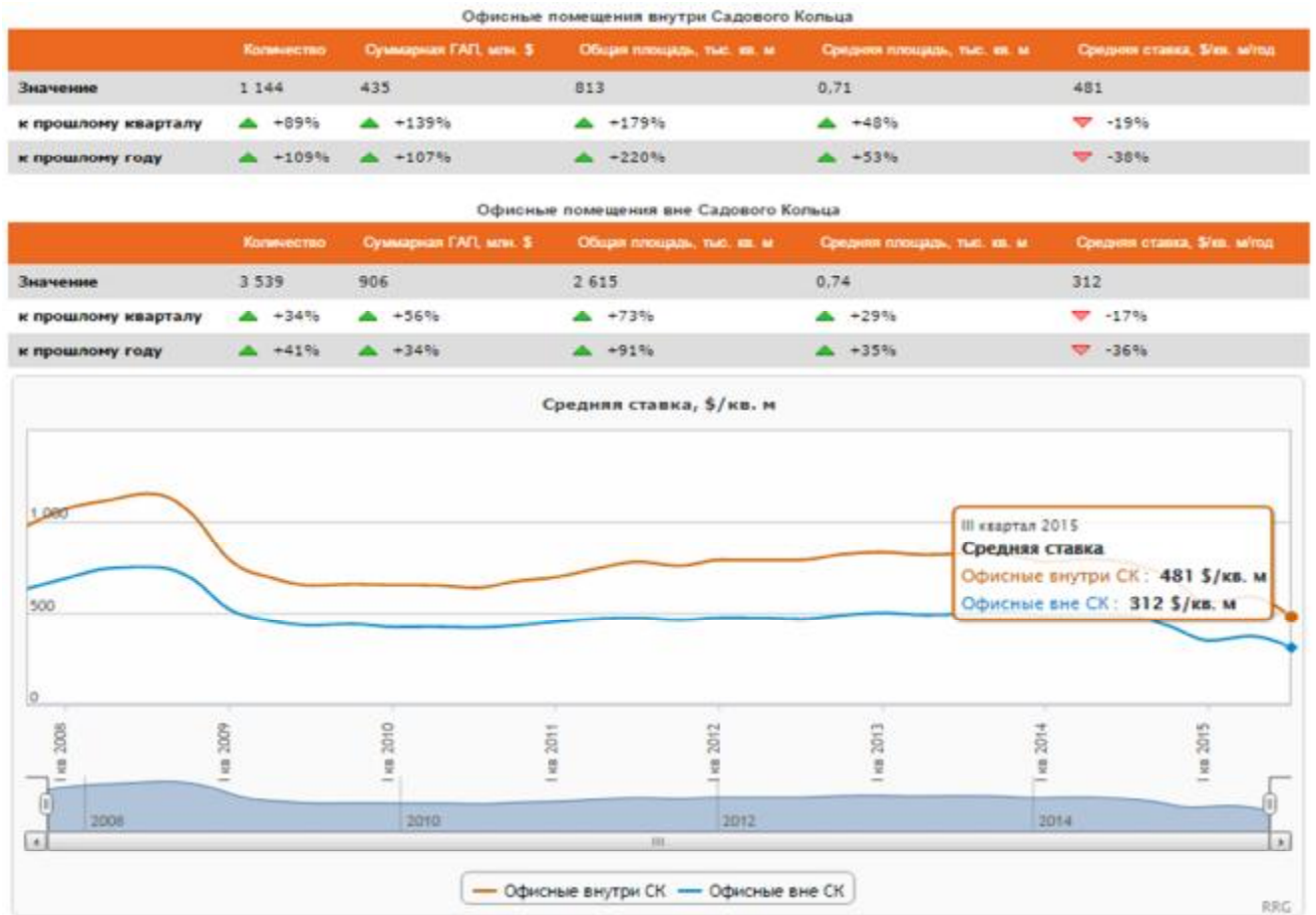
Офисная недвижимость. Аренда

Объем предложения по офисным объектам в 3 квартале 2015 г. по количеству вырос на 44%, а по общей площади – на 90%. Объем предложения составил 4683 объекта общей площадью 3428 тыс. кв.м, из них 1144 объекта – в центре и 3539 объектов – за его пределами.

Объем предложения по общей площади по офисным помещениям в центре вырос на 179%, а за его пределами – на 73%. По отношению к 3 кварталу 2014 года объем предложения вырос на 220% по помещениям внутри Садового кольца и 91% - за его пределами.

Средняя ставка по офисной недвижимости в пределах Садового Кольца снизилась на 19% до 481 \$/кв.м/год. Снижение общей средней ставки происходило в условиях снижения на 14% ставки объектам, которые экспонируются уже давно. При этом доля дорогих объектов со ставками выше 300 \$/кв.м/год снизилась с 53% во 2 квартале до 38% в 3 квартале.

За пределами центра ставка снизилась на 17% и составила 312 \$/кв.м/год. Снижение ставок происходило также на фоне снижения ставок по давно экспонируемым объектам, которое составило в этом случае 21%, а доля дорогих объектов со ставками выше 500 \$/кв.м/год снизилась с 57% во 2 квартале до 34% в 3 квартале.



Торговая недвижимость. Аренда

Объем предложения торговой недвижимости в 3 квартале по количеству уменьшился на 1%, а по общей площади – на 10%. Объем предложения за год вырос на 10% по количеству, а по общей площади снизился на 7%.

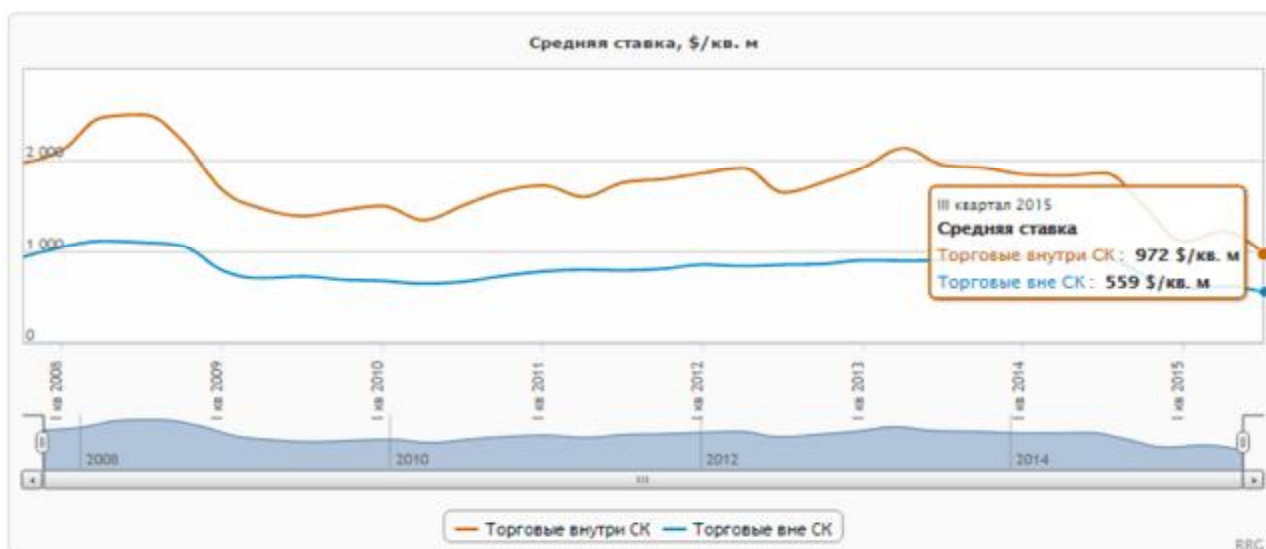
Всего в 3 квартале экспонировалось 1460 объектов площадью 480 тыс. кв.м, из них 209 объектов – в центре и 1 251 помещение – за его пределами.

Объем предложения по общей площади в 3 квартале вырос на 53% в центре, и снизился на 16% за его пределами.

Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца в 3 квартале 2015 года снизилась на 21%, составив 972 \$/кв.м/год. Снижение ставок произошло в условиях снижения на 17% ставок по старым объектам, при этом во 2 квартале ушел с рынка ряд таких дорогих объектов как на ул. М.Дмитровка (110 кв.м, 2031 \$/кв.м/год), Смоленском б-ре (78 кв.м, 2154 \$/кв.м/год), ул. Арбат (300 кв.м, 2210 \$/кв.м/год), ул. Земляной вал (189 кв.м, 2311 \$/кв.м/год), ул. М.Бронная (55 кв.м, 2376 \$/кв.м/год), ул. Тверская (70 кв.м, 2857 \$/кв.м/год и 226 кв.м, 3658 \$/кв.м/год).

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 10% и составила 559 \$/кв.м/год, при этом ставки по объектам, экспонируемым не первый квартал, снизились на 15%.

Уровень снижения ставки по помещениям в центре как за квартал, так и за год, в отличие от цен на рынке продажи, оказался выше, чем по объектам за его пределами, что позволяет судить о несколько меньшем спросе на дорогие помещения в центре.



Торговые помещения внутри Садового Кольца

	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	209	67	68	0,33	972
к прошлому кварталу	▲ +42%	▲ +12%	▲ +51%	▲ +8%	▼ -21%
к прошлому году	▲ +30%	▼ -37%	▲ +17%	▼ -9%	▼ -48%

Торговые помещения вне Садового Кольца

	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 251	202	411	0,33	559
к прошлому кварталу	▼ -6%	▼ -30%	▼ -16%	▼ -10%	▼ -10%
к прошлому году	▲ +7%	▼ -43%	▼ -10%	▼ -16%	▼ -40%

Street-retail. Аренда.

Объем предложения объектов формата street-retail в 3 квартале 2015 года снизился на 3% по количеству и на 1% по общей площади. За год объем предложения по количеству вырос на 6%, а по общей площади – на 7%. Всего в 3 квартале экспонировался 561 объект площадью 151 тыс. кв.м, из них 98 объектов предлагалось в центре и 463 – за его пределами.

Объем предложения по общей площади в 3 квартале по отношению ко 2 кварталу вырос на 23% в центре и уменьшился на 5% за его пределами.

Средняя ставка аренды по объектам street-retail внутри Садового Кольца в 3 квартале снизилась на 26% и составила 1031 \$/кв.м/год, что было связано с окончанием экспонирования во 2 квартале нескольких относительно дорогих объектов - на Смоленском б-ре (78 кв.м, 2154 \$/кв.м/год), Арбате (300 кв.м, 2210 \$/кв.м/год), Земляном валу (189 кв.м, 2311 \$/кв.м/год), М.Бронной ул. (56 кв.м, 2376 \$/кв.м/год), ул. Тверская (70 кв.м, 2857 \$/кв.м/год и 226 кв.м, 3568 \$/кв.м/год). Ставки по объектам, экспонируемым не первый квартал, снизились на 16%.

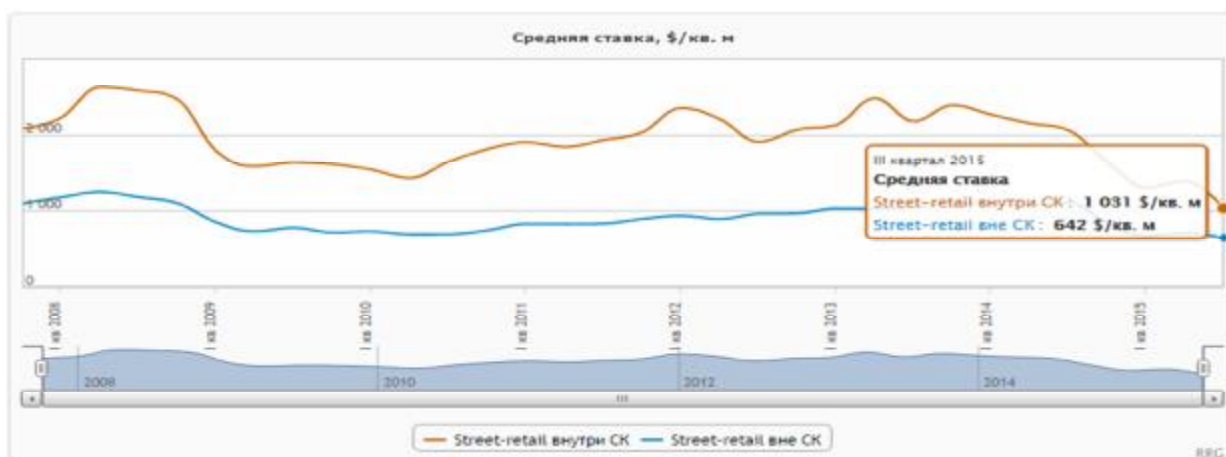
Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца в 3 квартале снизилась на 9%, составив 642 \$/кв.м/год, при этом ставки по старым объектам снизились на 14%.

Street-retail внутри Садового Кольца

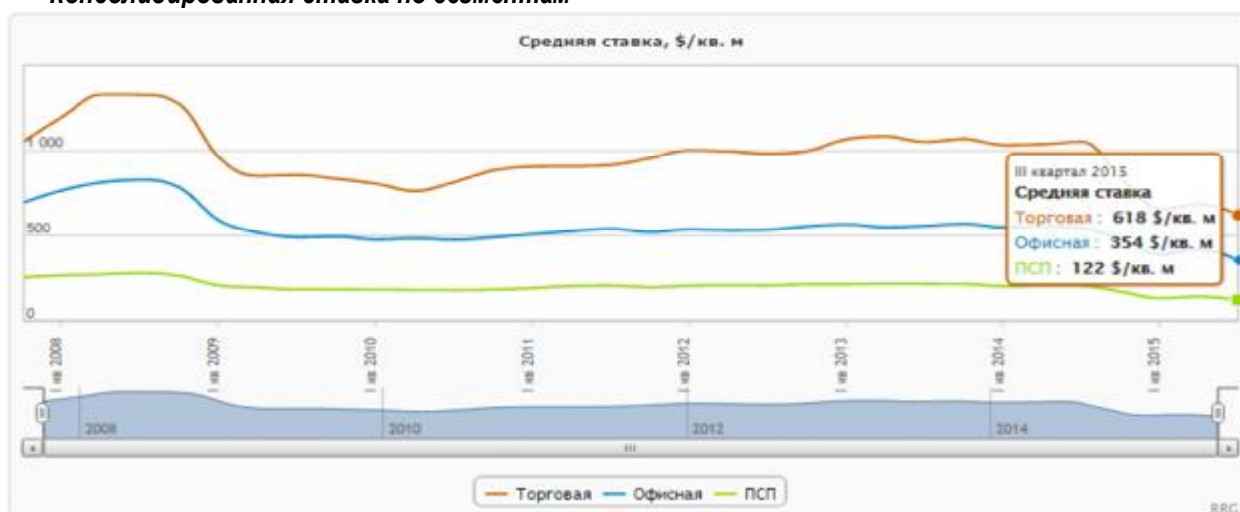
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	98	37	31	0,32	1 031
к прошлому кварталу	▲ +27%	▼ -8%	▲ +24%	▼ -3%	▼ -26%
к прошлому году	▲ +26%	▼ -31%	▲ +19%	▼ -7%	▼ -50%

Street-retail вне Садового Кольца

	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	463	68	119	0,26	642
к прошлому кварталу	▼ -8%	▼ -16%	▼ -5%	▲ +2%	▼ -9%
к прошлому году	▲ +3%	▼ -37%	▲ +5%	▲ +2%	▼ -42%



Консолидированная ставка по сегментам



Основные выводы

1. Объем предложения по количеству как на рынке продажи, так и на рынке аренды в 3 квартале 2015 г. вырос, в то время, как по общей площади на рынке продажи снизился, а на рынке аренды вырос. Уровень цен и ставок в 3 квартале сопоставимо снизился.
2. Уровень снижения как цен, так и ставок по торговой недвижимости оказался несколько ниже, чем уровень снижения цен и ставок по офисной недвижимости.
3. Ключевыми отличиями в развитии отдельных видов недвижимости на рынке аренды и продажи явились следующие:
 - По сегменту торговой недвижимости объем предложения на рынке продажи вырос как в центре, так и за его пределами, в то время, как на рынке аренды рост наблюдался только по объектам в центре, а за пределами Садового кольца объем предложения снизился. Снижение цен и ставок по объектам за его пределами было сопоставимым, в то время, как на рынке продажи цены на объекты в центре снизились гораздо меньше, чем ставки на рынке аренды.
 - По street-retail динамика объема предложения была аналогичной динамике объема предложения по торговым помещениям в целом. Динамика цен и ставок по street-retail была разнонаправленной и, если на рынке продажи цены по объектам в центре несколько выросли, а за его пределами заметно снизились, то на рынке аренды, ставки по объектам в центре наоборот существенно снизились, а снижение ставок по объектам за его пределами было менее существенным.
 - На рынке продажи офисной недвижимости изменение объема предложения было несущественным, в то время, как на рынке аренды объем предложения значительно вырос, при этом снижение как ставок, так и цен оказалось сопоставимым.
 - Объем предложения по производственно-складским помещениям как на рынке продажи, так и на рынке аренды снизился, при этом на рынке продажи - значительно. Цены на рынке продажи, как и на рынке аренды, снизились.

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 10- 11%, в среднем – 10.6%. Изменение за год: рост на +1.2% (процентных пункта). Изменение по отношению ко 2 кв. 2015 – 0%.



Группа компаний «КОНТИ»
ул. Герасима Курина, д.10, корп.1, Москва, Россия, 121108
8-499-146-49-22, 8-499-146-53-76

Источник: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_3q.pdf

Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10.6%, показывая за год рост на +1.1% (процентных пункта). Изменение по отношению ко 2 кв. 2015 – 0%.



Группа компаний «КОНТИ»
ул. Герасима Курина, д.10, корп.1, Москва, Россия, 121108
8-499-146-49-22, 8-499-146-53-76

Источник: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_3q.pdf

Ликвидность Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

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

Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

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

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

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

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

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

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

- Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2014 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 1-м полугодии 2015 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.
- Рост цен на рынке в целом будет связан прежде всего с инфляционными процессами и ростом ВВП (http://pogostim.com/info/prognoz_rynka_nedvizhimosti_2014). В связи со «второй волной» кризиса, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрисекторных, непосредственно связанных со сферой недвижимости и строительства. Развитие ситуации в ту или иную сторону может привести как к скачку цен, так и к их серьезной просадке.
- Большое снижение долларовых цен и ставок, компенсируемых отчасти номинальным ростом рублевых свидетельствует о том, что в 3 квартале 2015 г. стабилизации рынка коммерческой недвижимости не произошло. Негативные тенденции в макроэкономике продолжают оказывать отрицательное воздействие на рынок, который остается в нестабильном состоянии. Сопоставимость уровней снижения ставок и цен может говорить о сопоставимых кризисных явлениях на рынках продажи и аренды, в первую очередь, в сегментах торговой и офисной недвижимости.

- **Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре снизилась на 2% до 12988 \$/кв.м.**
- **Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра снизилась на 9% до 3588 \$/кв.м, при этом цены на объекты, экспонируемые уже давно, снизились на 11%.**
- **Объем предложения по торговым объектам в центре по количеству вырос на 38%, а общей площади – на 22%. Объем предложения по торговым объектам за пределами центра по количеству увеличился на 36%, а по общей площади – на 58%.**
- **Средневзвешенная цена по объектам street-retail в центре выросла на 2%**
- **Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца в 3 квартале 2015 года снизилась на 21%, составив 972 \$/кв.м/год. Снижение ставок произошло в условиях снижения на 17% ставок по старым объектам, при этом во 2 квартале ушел с рынка ряд таких дорогих объектов как на ул. М.Дмитровка (110 кв.м, 2031 \$/кв.м/год), Смоленском б-ре (78 кв.м, 2154 \$/кв.м/год), ул. Арбат (300 кв.м, 2210 \$/кв.м/год), ул. Земляной вал (189 кв.м, 2311 \$/кв.м/год), ул. М.Бронная (55 кв.м, 2376 \$/кв.м/год), ул. Тверская (70 кв.м, 2857 \$/кв.м/год и 226 кв.м, 3658 \$/кв.м/год).**
- **Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 10% и составила 559 \$/кв.м/год, при этом ставки по объектам, экспонируемым не первый квартал, снизились на 15%.**
- **Уровень снижения ставки по помещениям в центре как за квартал, так и за год, в отличии от цен на рынке продажи, оказался выше, чем по объектам за его пределами, что позволяет судить о несколько меньшем спросе на дорогие помещения в центре.**
- **Объем предложения по общей площади в 3 квартале по офисным помещениям в пределах Садового Кольца возрос на 3%, а за его пределами – снизился на 4%. По сравнению с 3 кварталом 2014 года общая площадь предлагаемых на продажу офисных помещений в центре уменьшилась на 11%, а за пределами Садового Кольца - на 12%.**
- **Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре в 3 квартале 2015 года снизилась на 14% и составила 6683 \$/кв.м. Цены по объектам, которые экспонируются уже давно, снизились на 9%.**
- **Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца в 3 квартале уменьшилась на 15% и составила 3127 \$/кв.м, при этом цены по объектам, которые выставляются уже давно, снизились на 11%.**
- **Динамика рублевых и долларовых цен как и на рынке продажи продолжает оставаться разнонаправленной, что, как и ранее, также связано с нестабильностью ситуации в макроэкономике.**
- **Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 10,0-10,75%, в среднем: 10,6%. Изменение за год: рост на +1,2% (процентных пункта). Изменение по отношению ко 2 кв. 2015 – 0%.**

Анализ рынка составлен на основании следующих источников информации:

- <http://www.colliers.ru>
- <http://www.rway-online.ru>
- <http://www.blackwood.ru/>
- [GVA Sawyer;](#)
- [KnightFrank;](#)
- <http://rrg.ru/analytic/review/Q3-2015>
- http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_3q.pdf
- **Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.**

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух

предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.

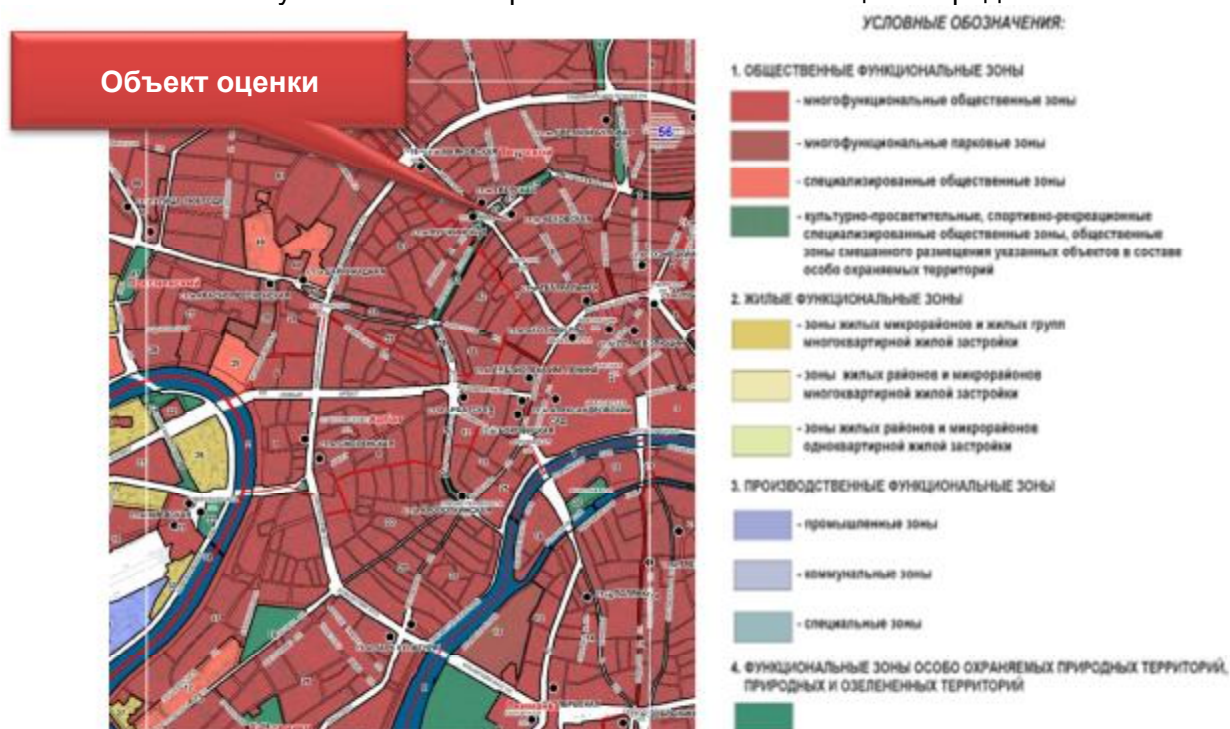
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объекта оценки.

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

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

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые помещения зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии со Свидетельствами о государственной регистрации права (табл. 6.1; 6.2) назначение объектов оценки – нежилое, что позволяет использовать в качестве помещений коммерческого назначения.

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



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

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

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

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

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

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта:

- *по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).*
- *наиболее целесообразным с экономической точки зрения на дату оценки использование рассматриваемых помещений в качестве помещений торгово-сервисного (ПСН) назначения, согласно тенденций развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы и особенностей местоположения.*

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Затратный подход

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

В оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект оценки представляет собой нежилые помещения (часть

нежилых зданий), то есть относится к категории встроенных помещений; площадь оцениваемых помещений составляет 7,03% от общей площади жилого здания. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки, так как выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания (с учетом стоимости земельного участка) в целом может привести к существенным погрешностям

8.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (salescomparison 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, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

8.3.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

8.4.1.1. Методология сравнительного подхода

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

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену

каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
	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 ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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


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




8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов

В результате исследования рынка продаж подобных объектов недвижимости в Москве были получены данные о выставленных на продажу объектах в ноябре-декабре 2015 года (либо актуальных на дату оценки).

Таблица 8.4.1.1

Описание объектов-аналогов для нежилых помещений торгового назначения

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	5 мин пешком м. Маяковская Москва Район Тверской Тверская улица 	233 579 500	400,0	Продается помещение свободного назначения. Общая площадь 400 кв.м / 1 этаж и эксплуатируемый подвал жилого дома. Фасад здания отделан гранитом Большие витринные окна по всему фасаду.. Интенсивный трафик, как автомобильный так и пешеходный. 1-ая линия домов, достойное окружение. Дата предложения: актуально на декабрь 2015 Источник: http://www.cian.ru/sale/commercial/12676854/ +7 925 509-41-67 ID: 6318082

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
2	Чеховская 2 мин. пешком Москва район Пресненский Тверской бул. д. 11С1 	210 000 000	351,0	Продается помещение свободного назначения. Первая линия домов, отдельный вход, витринные окна. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Хороший рекламный потенциал. Два отдельных входа(с фасада и со двора) Высота потолков 3,6 м. В непосредственной близости находится Бульварное кольцо, улицы Моховая, Тверская и Петровка. Подойдет под любое назначение. Интенсивные пешеходные и транспортные потоки вдоль помещения. Респектабельное расположение. Дата предложения: актуально на декабрь 2015 Источник: http://www.cian.ru/sale/commercial/9606731/ +7 495 255-14-96ASG Realty
3	Маяковская 4 мин. пешком Москва район Пресненский Большая Садовая ул. д. 5 	54 054 000	126,0	Продается помещение свободного назначения, под ресторан, кафе, банк, офис-представительство, медцентр, услуги и др. общей площадью 126, 0 кв. м. Помещение в уровне 1-го этажа. Благодаря нахождению на пересечении Садового кольца и Тверской улицы, гостинично-офисное здание обладает великолепной транспортной доступностью. Сверхинтенсивный пешеходный трафик. Дата предложения: актуально на декабрь 2015 Источник http://www.cian.ru/sale/commercial/11794481/ +7 926 917-76-27PENNY LANE REALTY (Коммерческий отдел)
4	Маяковская 4 мин. пешком Москва район Пресненский Большая Садовая ул. д. 10 	109 587 070	334,0	Продается цокольное помещение (по документам подвал), общей площадью 334 кв.м., расположено во дворе жилого дома. Первая линия, вход через арку с Садового кольца, гипер пешеходный и проездной трафик, знаменитый Булгаковский дворик, большое количество экскурсий, туристов. Ремонт, зальная планировка (4 зала: 69 кв.м.+ 64 кв.м. + 45 кв.м. + 45 кв.м.), оборудованная кухня, при точно-вытяжная вентиляция, кондиционеры, 4 входа, 2 санузла, эл. мощность 65 Квт. Высота потолков: 3 метра. Под любой общепит/кафе/ресторан/клуб, офис, торговлю и т.д. Дата предложения: актуально на декабрь 2015 Источник http://www.cian.ru/sale/commercial/6906898/ +7 903 235-23-27, +7 917 544-58-79ID: 517297
5	Маяковская 4 мин. пешком Москва район Тверской Благовещенский пер. д. 1Б 	98 273 960	303,0	Продается помещение свободного назначения в 3 минутах ходьбы от станции метро Маяковская, по адресу: Благовещенский пер., д. 1Б. Первая линия домов. Общая площадь – 303 кв. м. -1 этаж трехэтажного здания. 2 входа + запасной выход во внутренний двор (разгрузка). Доступ «24 часа». В помещении сделан качественный ремонт. Высота потолков – 2,7 метра. Проведены все коммуникации в т. ч. кондиционирование, приточно-вытяжная система вентиляции, пожарная сигнализация и система дымоудаления. Электрическая мощность – 100 кВт. Есть 3 с/у. Наземная парковка. Дата предложения: актуально на декабрь 2015 Источник http://www.cian.ru/sale/commercial/5735956/ +7 964 649-42-43, +7 965 445-99-07ID: 296028

8.4.1.3. Расчет рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Таблица 8.4.1.2

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	Руб.	?	233 579 500	210 000 000	54 054 000	109 587 070	98 273 960
Общая площадь помещений	Кв.м.	359,5	400,0	351,0	126,0	334,0	303,0
Цена за единицу площади объекта	руб./кв.м		583 949	598 291	429 000	328 105	324 337
1. Качество прав							
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Особые условия продажи		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. кв. м		583 949	598 291	429 000	328 105	324 337
2. Условия рынка							
2.1. Изменение цен во времени		01 декабря 2015	Актуально на декабрь 2015	Актуально на декабрь 2015	Актуально на декабрь 2015	Актуально на декабрь 2015	Актуально на декабрь 2015
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. кв. м		583 949	598 291	429 000	328 105	324 337
Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-16%	-16%	-16%	-16%	-16%
Скорректированная цена	руб. кв. м		490 517	502 564	360 360	275 608	272 443
3. Местоположение							
3.1. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		2 мин. п. от ст.м. Чеховская, Тверская, Пушкинская	До 5 мин пешком м. Маяковская	До 5 мин пешком м. Чеховская	До 5 мин пешком м. Маяковская	До 5 мин пешком м. Маяковская	До 5 мин пешком м. Маяковская
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.2. Престижность района		Выше средней по оси СК	Выше средней по оси СК	Выше средней по оси СК	Выше средней по оси СК	Выше средней в пределах СК	Выше средней в пределах СК

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.3. Удобное для размещения торговой недвижимости		1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.4. Окружение объекта		Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости.	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4. Физические характеристики							
4.1. Этаж размещения помещений		1+подвал	1+подвал	1 этаж	1 этаж	Цоколь/подвал	1 й этаж
Корректировка, %			-2%	-8%	-8%	8%	-8%
4.2. Расположение входа в помещения		отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4.3. Общая площадь помещений		359,5	400,00	351,00	126,00	334,00	303,00
Корректировка, %			0%	-1%	-8%	-1%	-2%
4.4. Техническое состояние помещений, отделка		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4.5. Состояние инженерного оборудования		Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5. Экономические характеристики							
5.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.
6. Сервис и дополнительные характеристики							
6.1. Телекоммуникации		МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Наличие парковки		Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			-3%	-9%	-16%	6%	-10%
Скорректированная цена	руб./кв.м		477 299	455 600	303 261	293 328	244 259
Общая валовая коррекция, %			3%	9%	16%	9%	10%
Коэффициенты весомости			0,2358	0,2008	0,1665	0,2014	0,1955
Коэффициент вариации*		19,51%	Коэффициент вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда				
Средневзвешенная цена за единицу площади с учетом НДС(18%)	руб./ кв.м		361 354				
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС(18%)	руб.		129 906 614				
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС	руб.		110 090 351				

*Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

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

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

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

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

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

УСЛОВИЯ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ. КАЧЕСТВО ПРАВ

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

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ (способ платежа)

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

УСЛОВИЯ РЫНКА

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

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

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

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

где 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.

Дата проведения оценки – 01 декабря 2015. Все Аналоги экспонируются в мае-июне 2015 года, введения поправки не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки

Наиболее рациональным методом расчета такой корректировки 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. В связи с этим для расчета данной поправки была предпринята попытка использования экспертного метода.

Величина корректировки на торг по данным СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., приведена в таблице.



СРД-17, ноябрь 2015 г.

1.4. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 1.4.1

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Белоруссии, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-14 (11,5)	10-14 (12)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	8-10 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	8-10 (9)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-10 (9)	9-12 (10,5)	5-11 (8)	10-12 (11)	5-8 (7,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)
Среднее по крупным городам в ноябре 2015 г.	5,0	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9

Источник информации: СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.

Учитывая текущую экономическую ситуацию, величина уторгования для всех Аналогов принята в среднем размере по (-16%) каждому.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Понятие местоположения, особенно для коммерческой недвижимости весьма обширно и включает в себя:

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

Престижность окружения определяют такие факторы, как:

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

Экологическая чистота среды

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

Типичное использование окружающей недвижимости

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

Транспортная доступность

Величина корректировки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и транспортной доступностью объектов. В данном случае объект оценки, расположенный в районе станции метро «Пушкинская», «Тверская» и «Чеховская» (либо прилегающих районах ЦАО с равноценной престижностью) имеет равноценную пешую доступность (не более 5-10 минут пешком) со всеми объектами – аналогами, без корректировок.

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

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

Престижность района

Наиболее привлекательным местоположением и наивысшим ценовым уровнем обладают объекты в ЦАО, здания с хорошими видовыми характеристиками и на 1-х линиях застройки, поскольку для Москвы расположение коммерческой недвижимости оказывает ощутимое влияние на ее стоимость. Также влияет на стоимость расположение объекта в

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

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Общая площадь помещения

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

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

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади объекта недвижимости ²:

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

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

где:

OC – относительная рыночная стоимость;

Π – общая площадь,

K – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

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

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	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь объекта, кв.м	359,5	400,0	351,0	126,0	334,0	303,0
Относительная расчетная стоимость	1 316	1 318	1 330	1 422	1 334	1 343
Корректировка на общую площадь, %		0%	-1%	-8%	-1%	-2%

Наличие отдельного входа,

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

² Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб», <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>

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

Интервал значений коллективной экспертной оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для стоимости офисно-торговых объектов

Таблица 28

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Кол-во значений	Частота
Отношение цен офисно-торговых объектов без отдельного входа, к ценам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход	0,85	0,70	0,95	147	79%

«Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (стр. 163, табл. 28)

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

Этажность, расположение объектов

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

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73

Источник: ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ
Под ред. Лейфер Л.А, Гришина М.Д, 2014 г (табл. 8.1.2, стр. 111)
Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв.м	359,5	400,0	351,0	126,0	334,0	303,0
Площадь помещений 1-го (и выше) этажа, кв. м	259,5	320,0	351,0	126,0	0,0	303,0
Площадь помещений подвального этажа, кв. м	100,0	80,0	0,0	0,0	334,0	0,0
Доля надземного этажа	0,72	0,80	1,00	1,00	0,00	1,00
Доля подземного этажа	0,28	0,20	0,00	0,00	1,00	0,00
Корректировка на подземный уровень, %	0,917	0,940	1,000	1,000	0,850	1,000
Корректировка, %		-2	-8	-8	8	-8

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

Класс отделки. К качеству отделки и эксплуатационных характеристик помещений предъявляются особые требования, они оказывают влияние на целевую сегментацию рынка аренды. Разница между качеством отделки определяется по критерию «евроремонт», улучшенные характеристики облицовочных материалов при качественном ремонте, упрощенный вариант отделки (простая) и составляет 5% - 30% от стоимости квадратного метра общей площади. Объект оценки имеет стандартную отделку, выполненную с применением импортных и отечественных отделочных материалов.

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

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

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

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

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

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

Наличие парковки. Наличие организованной или охраняемой парковки влияет на стоимость объектов недвижимости. Расположение объектов в центральной части города ограничивает наличие масштабной парковки. Объект оценки имеет парковку по фасаду здания, как и все объекты-аналоги, корректировка 0%.

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

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

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

Весовые коэффициенты при расчете значения рыночной стоимости единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

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

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

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

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

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 359,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Страстной б-р, д. 4, стр. 1 полученная на основе **сравнительного** подхода, по состоянию на 01 декабря 2015 года, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	129 906 614	110 090 351

8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

8.4.2.1. Методология доходного подхода

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

В рамках доходного подхода различают:

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

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

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

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

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

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

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

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом

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

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

Метод прямой капитализации используется если:

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

Метод анализа дисконтированных денежных потоков применяется при следующих условиях:

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

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

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

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

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

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

- где $C_{p.д.}$ - рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе доходного подхода с учетом НДС, ден. ед.;
- NOI - чистый операционный доход (от всех функциональных зон);
- R_o - общий коэффициент капитализации.

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

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

8.4.2.2. Расчет величины ставки арендной платы и чистого операционного дохода

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

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

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

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

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

- Û потенциальный валовой доход;
- Û эффективный валовой доход;
- Û 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.

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

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 телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

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

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

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

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

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

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

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

Прогнозирование потенциального валового дохода

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

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

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости ставки арендной платы






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

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов приведена в табл. 8.4.2.1

Таблица 8.4.2.1

Таблица предложений по аренде объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	<p>Чеховская 1 мин. пешком Москва район Тверской Страстной бул. д. 4С4</p> 	41 143	175,0	<p>Предлагается в аренду ПСН: 50 м2 подвал, 125 м2 первый этаж. Помещение имеет два входа, один вход с первой линии домов, второй со двора. Есть возможность размещения рекламы на фасаде. Возможность размещения рекламы на фасаде, Зальная планировка (open space). 3 санузла. Неохраняемая парковка. Мощность 120 кВт. Высота потолков 3,2. Высокая проходимость, обзор с улицы. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/9532643/ +7 967 190-69-85, +7 917 557-92-95 ID: 727021</p>
2	<p>Пушкинская 3 мин. пешком Москва район Тверской Тверская ул. д. 22АС3</p> 	49 846	325,0	<p>Предлагается в аренду ПСН на 1 этаже особняка (БЦ класса Б) в центре Москвы. 2 отдельных входа, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция высота потолков 3м. Эл. мощность 50КВт. Возможность установки витражных стекол. Охраняемая парковка до 15 мест. Помещение за выездом арендатора (бывший салон красоты). Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/8932834/ +7 499 653-54-41 ForRetailer</p>
3	<p>Тверская 4 мин. пешком Москва район Тверской Тверская ул. д. 15</p> 	48 485	297,0	<p>Торговое помещение, на первой линии одной из самых интенсивных улиц столицы, общей площадью 297 кв.м. 1 этаж – 117,8 кв. м.; Подвал – 179,9 кв. м. В соседних магазинах расположены международные бренды одежды и обуви, ювелирные салоны и рестораны. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/7381882/ +7 926 537-14-23 PENNY LANE REALTY (Коммерческий отдел)</p>
4	<p>Тверская 2 мин. пешком Москва район Тверской Тверская ул. д. 12С2</p> 	42 000	100,0	<p>Встроенное торговое (ПСН) цокольное помещение с окнами. Высокие потолки. Качественный ремонт в силе ЛОФТ. Вход через подъезд, но возможно договорится об аренде второй части помещения (около 70 м) с отдельным входом. Раньше располагался магазин одежды. Парковка стихийная. Под любой вид деятельности. Огромный пешеходный и автомобильный трафик. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/12834012/ +7 985 429-27-76 Эра Водолея</p>
5	<p>Маяковская 5 мин. пешком Москва район Пресненский Большая Садовая ул. д. 1</p> 	41 000	323,0	<p>Встроенное готовое банковское (ПСН) помещение на 1-й линии домов с внешней стороны Садового кольца. 1-й этаж - 130 кв.м., подвал - 193 кв.м. Планировка смешанная. Выделенная мощность - 30 кВт. Высота потолков - 3,7 м. Большие витринные окна. Отдельный вход с улицы и отдельный вход в подвал со двора дома. Большой рекламный потенциал, интенсивный пешеходный и автомобильный трафики. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/4322105/ +7 495 989-98-69 ИПК Стратегия</p>

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога

Таблица 8.4.2.2

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Ставка арендной платы (предложение)	руб.кв.м год		41 143	49 846	48 485	42 000	41 000
Общая площадь	Кв.м.	359,50	175,0	325,0	297,0	100,0	323,0
1. Качество прав							
1.1. Обременение	-	нет	нет				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Качество прав		право аренды					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.кв.м год		41 143	49 846	48 485	42 000	41 000
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, страховой депозит 2-3 мес.					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.кв.м год		41 143	49 846	48 485	42 000	41 000
3. Условия договора аренды/ Особые условия		с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.кв.м год		41 143	49 846	48 485	42 000	41 000
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени		01 декабря 2015	декабрь 2015	декабрь 2015	декабрь 2015	декабрь 2015	декабрь 2015
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.кв.м год		41 143	49 846	48 485	42 000	41 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена	руб.кв.м год		37 851	45 858	44 606	38 640	37 720
5. Местоположение							
5.1. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		Москва, ЦАО 3- 5 мин. п. от ст.м. «Тверская», «Пушкинская», «Чеховская»	Москва ЦАО 1 минуты пешком Чеховская	Москва 3 мин пешком м. Пушкинская	Москва ЦАО 4 мин пешком м. Тверская	Москва ЦАО 2 мин пешком м. Тверская	Москва ЦАО 5 мин пешком м. Маяковская
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Престижность района		Выше средней по оси	Выше средней по оси	Выше средней по оси	Выше средней по оси	Выше средней по оси	Выше средней по оси

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
		СК	СК	СК	СК	СК	СК
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.3. Расположение относительно транспортных магистралей		1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.4. Окружение объекта		Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики							
6.1. Общая площадь	Кв.м.	359,5	175,0	325,0	297,0	100,0	323,0
Корректировка, %			0	0	0	0	0
6.2. Этажность расположения объекта		1 этаж+подвал	1 этаж+подвал	1 этаж	1 этаж+подвал	1 этаж+цоколь	1 этаж+подвал
Корректировка, %			0	-8	0	0	0
6.3. Техническое состояние помещений		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Состояние отделки помещений		Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.5. Состояние инженерного оборудования		не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики							
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПСН)
8. Сервис и дополнительные характеристики							
8.1. Телекоммуникации		МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.3. Обеспеченность охранными		противопожарные и	противопожарные и	противопожарные и	противопожарные и	противопожарные и	противопожарные и

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
системами		охранные системы сигнализации	охранные системы сигнализации	охранные системы сигнализации	охранные системы сигнализации	охранные системы сигнализации	охранные системы сигнализации
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.4. Наличие вентиляционного оборудования		Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.5. Наличие парковки		Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			0	-8	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		37 851	42 190	44 606	38 640	37 720
Общая валовая коррекция, %			0	8	0	0	0
Коэффициенты весомости		6,81%	0,2222	0,1112	0,2222	0,2222	0,2222
Средневзвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных платежей	руб./кв. м в год		39 904				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных платежей	руб./кв. м в год		33 817				

Обоснование вносимых корректировок

Корректировки вводятся аналогично предыдущим расчетам в рамках сравнительного подхода. Причем, корректировка на торг подразумевает некоторые бонусы со стороны арендодателя в зависимости от размера площадей, срока аренды и т.п.

Далее приведено обоснование корректировок, не встречающихся ранее.

Условия по изменению ставок арендной платы

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

Условия включения НДС и операционных расходов в арендную ставку:

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

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

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

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

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

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

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

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

С учетом того, что объект в течение нескольких лет сдавался одному и тому же арендатору, договор аренды (на указанную величину арендной платы) составлен до 2014 года, с 2014 до 2019 года договор действует на новых финансовых условиях, то коэффициент недоиспользования можно принять равным 3%.

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

Прогноз операционных расходов и доходов

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

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

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

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

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

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

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

Реконструированный отчет о доходах для оцениваемых площадей

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Площадь здания, сдаваемая в аренду	кв.м	359,5
Годовая арендная ставка здания (без учета НДС)	Руб./кв. м/год	33 817
Потенциальный валовой доход	Руб./год	12 157 193
Коэффициент недоиспользования	%	4%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	Руб./год	486 288
Потери от неплатежей	Руб./год	0
Действительный валовой доход	Руб./год	11 670 905
Условно-переменные расходы	Руб./кв. м/год	0
Условно-переменные расходы	Руб./год	0
Налог на имущество	Руб./год	2 206 350
Расходы на замещение	Руб./год	1 073 104
Чистый операционный доход	Руб./год	8 391 452

8.4.2.3. Определение коэффициента капитализации

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

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

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

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

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

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

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

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

С учетом того, что оцениваемые площади являются типичными для своего сегмента рынка, величина данного коэффициента принята равной 10,6% для торговых помещений.

8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода

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

Таблица 8.4.2.4

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

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Чистый операционный доход	Руб./год	8 391 452
Общий коэффициент капитализации	%	10,60%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)	руб.	79 164 642
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	руб.	93 414 278

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 359,5 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва, Страстной б-р., д. 4, стр. 1 полученная на основе **доходного** подхода, по состоянию на 01 декабря 2015 года, составляет:

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	93 414 278	79 164 642

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. В данном отчете затратный подход не применяется.

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

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

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

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

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

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

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

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

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

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



Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки

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

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

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

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

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

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

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

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

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

Матрица парных сравнений

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

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

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

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

k_j - коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

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

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

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

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

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

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

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

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

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

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

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

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

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

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Вес
	0,228	0,057	0,260	0,455	подхода
Д	0,5000	0,2500	0,2500	0,5000	0,475
С	0,5000	0,7500	0,7500	0,5000	0,525
	Сумма				1,00000

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

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

где

CC - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

DC - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

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

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

Таблица 9.1

Подход к оценке	Рыночная стоимость объекта, руб.	Коэффициент весомости результата
Сравнительный	129 906 614	0,525
Доходный подход	93 414 278	0,475
Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.	112 572 754	
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	95 400 639	

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что рыночная стоимость объекта оценки находится в диапазоне от 129 906 614 руб. до 95 400 639 руб.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости:

Рыночная и справедливая стоимость объекта оценки с учетом округления:

Рыночная и справедливая стоимость помещений, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	112 572 754
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	95 400 639

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

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.
 Плешкин А.М.



«01» декабря 2015 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
9. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МСО);
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
11. Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2015 г.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

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

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

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



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

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»



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

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

Дата выдачи: « 29 » октября 2014 года

ВЫПИСКА № 00713

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению

Плешкина Андрея Михайловича

(Ф.И.О. Заявителя)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. Оценка)

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

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



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022122/15

«07» апреля 2015 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Плешкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506, 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Открытое страховое 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 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 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 действительными (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 «22» апреля 2015 года по «21» апреля 2016 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 Страхователю 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 Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов) . 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:	По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	23.500,- (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с условиями Договора на счет по 28.04.2015 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:
 ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
 (Зам. начальника отдела – Зам. начальника отдела продаж
 Прокорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-
 3/15 от 19.02.2015 г.)



СТРАХОВОЙ ПОЛИС №1586FB40R1646

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	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	Не установлена	405 000 руб. 00 коп. (Четыреста пять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,0405%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		в рассрочку путем безавального перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый страховой взнос в размере 202 500,00 (Двести две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «05» мая 2015 г., - второй страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» июля 2015 г., - третий страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» сентября 2015 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «22» апреля 2015 г.	по «21» апреля 2016 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 0,3% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 24 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».

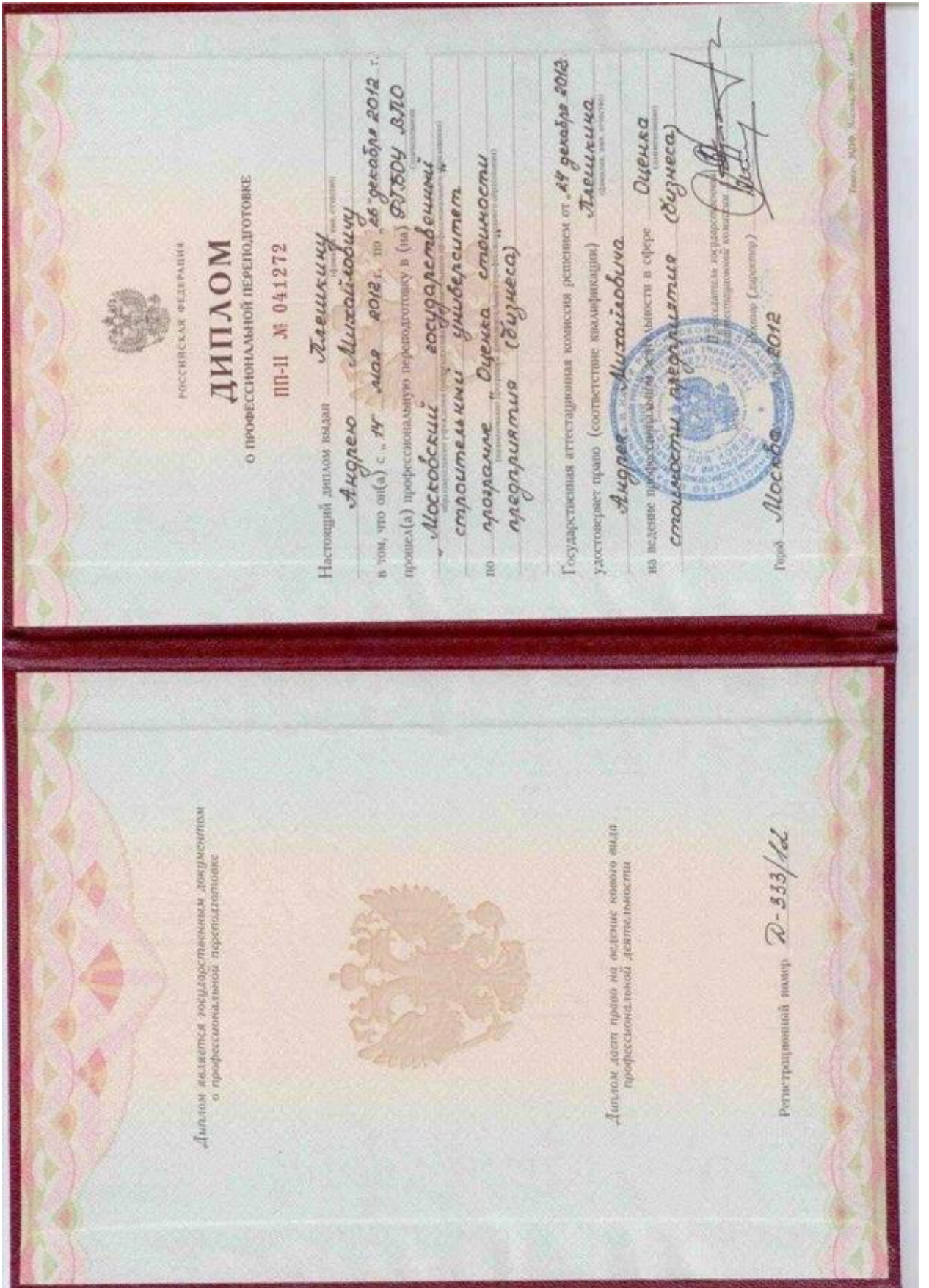
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Западное городское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»;
Место нахождения: 121087, г. Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп.20В.

От имени Страховщика:  Д.Г. Старостин/

Дата выдачи Страхового полиса «17» апреля 2015 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

торговая площадь
Москва, район Тверской, Тверская ул. Показать на карте

3 500 000 \$
8 700 \$ кв. м

Общая информация
Этаж: 1/6
Площадь: 400.0 м²
Эксплуатация: административная
Тип здания: продажа объекта
Противопож. система: нет
Мебель: по желанию

Представитель: ИВ 4108002

На продажу предлагается помещение на главной улице Москвы, всего в 3 минутах от метро Навои. Объект площадью 400 кв.м. в 5 этажном эксплуатируемом здании нового типа. Фасад здания отделан качественными фирменными панелями по всему фасаду. Наличием сетевой вентиляции, долгосрочный договор аренды. Удобный график, как автомобильный так и пешеходный. Стоимость продажи 3 500 000 \$

Телефон: +7 925 509-41-67

Попытайтесь, скажите, что вы ищете в объявлении на ЦИАН.ру

Комплектерий Пожаловаться Экспорт

Земельный участок пр. С/Б, ИВС, ИКС
Земельный участок в Московской области. Живописный и промышленный участок. Все коммуникации и развитая инфраструктура.

Продажа объектов в центре
Средняя стоимость здания в этом районе: 1.2 млн руб. 915 кв. м. ул. Тургенева, дом 21, стр. 28. Свой ремонт. Сделанный. Торг возможен!

Продажа торговых помещений
Торговое помещение в новом ПД у метро. Площадь от 10 кв. м. будет куплено от 3.7 млн руб. От собственника!

Карта Панорамы Похожие район

<http://www.cian.ru/sale/commercial/12676854/>

информация о стоимости объекта в рублях РФ

торговая площадь, 200 м², этаж -1/3
Москва, район Тверской, Островный бул.
65 000 000 руб.
продажа объекта
Этаж: 1/6
Площадь: 180.0 м²
Комнаты: 0
Против. система: нет
Мебель: есть мебель
Предлагается офисное помещение с верандой в самом центре Москвы, на первой линии Страстного бульвара общей площадью 180 кв.м. 1 этаж здания от м.Пушкинская. Первый этаж 0-м этаже многоквартирного дома. Кабинетная планировка, 6 комнат, С/У. Вход через подъезд. Высота потолков - 3.5м, все коммуникации. Планировка полностью использована, под офис - деловая.

торговая площадь, 200 м², этаж -1/3
Москва, район Тверской, ул. Волынский Демаршад, д. 20Е2
80 000 000 руб.
продажа объекта
Этаж: -1/3
Площадь: 200.0 м²
Против. система: нет
Мебель: есть мебель
Предлагается помещение в центре Москвы, входом выходящим во двор выход через арку. Высота потолков два больших зала. Залесной вход. Центральный вход выходя с улицы.

офис, 303 м², этаж -1/8
Москва, район Пресненский, Волынский Палатинский, пед. д. 3С
105 000 000 руб.
продажа объекта
Этаж: -1/8
Площадь: 303.0 м²
Комнаты: 8
Против. система: нет
Мебель: есть мебель
Теп. линии: 1+
Продажа ценной офис в самом центре Москвы, на Патристический проезд! Помещение полностью строительно готово. Качество отделки на самом высшем уровне. Два отдельных входа, лифт отдельно. Есть своя парковка на 8 автом. Продажа с мебелью.

торговая площадь, 400 м², этаж 1/6
Москва, район Тверской, Тверская ул.
3 500 000 \$
8 700 \$ кв. м
продажа объекта
Этаж: 1/6
Площадь: 400.0 м²
Против. система: нет
Мебель: по желанию
На продажу предлагается помещение на главной улице Москвы, всего в 3 минутах от метро Навои. Объект площадью 400 кв.м. в 5 этажном эксплуатируемом здании нового типа. Фасад здания отделан качественными фирменными панелями по всему фасаду. Наличием сетевой вентиляции, долгосрочный договор аренды. Удобный график, как автомобильный так и пешеходный. Стоимость продажи 3 500 000 \$

офис, 115 м²
Москва
44 999 500 руб.
продажа объекта
Площадь: 115.0 м²
Эксплуатация: I
Против. система: нет
На продажу предлагается офисное помещение - 115 кв.м. 0 этаж. Планировка - кабинетная. Цена продажи - 390,000 руб за кв.м. Общая площадь - 45000000 руб. Спaciousый паркинг. Бизнес-центр расположен по адресу Москва, Тверская улица, 22-08 в районе Тверской ЦАО. До Бизнес-центра от Бизнес-центра станции метро-

Москва, район Пресненский, Тверской бул., 11С1 [Показать на карте](#)

210 000 000 руб. – 3 237 378 \$
598 294 руб/кв (9 223 \$/кв.м)

Общие характеристики:
Этаж: 1 / 4
Площадь: 33,0 кв.м
Комнаты: 1
Здание: административное
Тип здания: продажа объекта
Мебель: нет мебели
Телефонный номер: 0

Представитель: **AGB Realty** [Участник рынка](#)

Продажа торгового помещения на В. Дмитровке, 11. Первая линия домов, отличный вид, витринная зона. Высокий потенциал и великолепный торговый. Отличный дизайнерский проект. Два отдельных входа, лифты и стелаж. Высота потолка 3,0 м. В непосредственной близости находится Бульварное кольцо, улицы Николья, Тверская и Петровка. В пешей доступности 2 станции метро: Мясницкая и Тургеневская. Подойдет для любых назначений. Есть oferta от потенциального покупателя (роль ресторана) на 1500000 рублей. ID объекта 912682

Телефон: **+7 495 255-14-96**

[Попытка, возможно, что вы нашли это объявление на ЦИАН](#)

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#)

Карта [Панорама](#) [Пожалуйста район](#)

<http://www.cian.ru/sale/commercial/9606731/>

Москва, район Пресненский, Большая Садовая ул., 5 [Показать на карте](#)

54 054 000 руб. – 833 301 \$
429 000 руб/кв (5 654 \$/кв.м)

Общие характеристики:
Этаж: 1 / 12
Площадь: 126,0 кв.м
Здание: административное
Тип здания: продажа объекта

Представитель: **RENNY LANE REALTY** (Франчайзерский агент) [Участник рынка](#)

Цены упали на 10 процентов! Местооптимальное здание. Благодаря расположению на пересечении Садовой улицы и Тверской улицы, гостино-офисное здание может похвастаться великолепной транспортной доступностью. Поблизости расположены Патриаршие пруды, Красная площадь и два театра: Моссовт и Ситиум. Расположение блока: 1-й этаж.

Телефон: **+7 926 917-76-27**

[Попытка, возможно, что вы нашли это объявление на ЦИАН](#)

[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#)

Карта [Панорама](#) [Пожалуйста район](#)

<http://www.cian.ru/sale/commercial/11794481/>

www.cian.ru/sale/commercial/6906898/

Москва, район Пресненский, Большая Садовая ул., 10

1 470 000 \$
2 000 \$ за м²

Этаж: -1/6
Площадь: 334,0 м²
Комнаты: 7
Земельный участок: жилая
Тип здания: торговля объектом
Применение системы: нет
Мебель: по желанию
Телефонные линии: 1+

Предоставлено: ID: 517297 Участие в акции

Предлагается исключительное предложение (по документам продавца), общей площадью 334 кв.м., расположенное во дворе жилого дома. Первый этаж, вход через арку с Садовой кольца, огибая пешеходный и проездной трафик, знаменитый Бульварный дворик. Большое количество экскурсий, туристов. Ремонт, залыя планировка (4 зала, 59 кв.м. + 64 кв.м. + 45 кв.м. + 45 кв.м.), оборудованные кухни, при этом выделены вентиляторы, кондиционеры, 4 входа, 2 санузла, эл. мощность 45 кВт. Высота потолка: 3 метра. ВТН по адресу. Одно машино место входит в стоимость. Сопровождаемый транспорт. Под любой объект/кафе/ресторан/бульв, офис, торговлю и т.д. Сейчас помещение сдается в аренду. Быстрый выход на сделку, собственник фото лица, цена за кв.м. - 5000 долларов. Подробности по телефону.

Телефоны: **+7 903 235-23-27, +7 917 544-58-79**

Комментарий Показывать карту

<http://www.cian.ru/sale/commercial/6906898/>

информация о стоимости объекта в рублях РФ

www.cian.ru/cat.php?currency=2&deal_type=sale&engine_version=2&foot_min=25&foot_max=1.8&maxarea=800&maxfloor=1.8&maxprice=450000&metro%...

19. **готовый бизнес, 278 м², этаж 1/5** **108 899 880 руб.**
Москва район Пресненский Большая Палашевская ул. д. 13

20. **общепит, 334 м², этаж -1/6** **109 587 070 руб.**
Москва район Пресненский Большая Садовая ул. д. 10

21. **своб. назнач., 334 м², этаж -1/6** **1 470 000 руб.**
Москва район Пресненский Большая Садовая ул. д. 10

Barcelona Punta Cana, Пуэрто-Рика, Плайя Баронара **35%** выгода при покупке

www.cian.ru/sale/commercial/5735956/

Сервисы Продажа грузовиков Яндекс

общепит
Москва, район Тверской, Благовещенский пер., 1Б Показать на карте

1 515 000 \$
1 000 236 руб.

Общая информация

Этаж: -1/3
Площадь: 300,0 м²
Комнаты: 5
Домов: административное
Тип здания: продажа объекта
Проектная система: нет
Мебель: есть мебель

Предпочтения: ID: 296028 Участие акции

Продается помещение свободного назначения в 3 минуты ходьбы от станции метро Маяковская, по адресу: Благовещенский пер., д. 1Б. Первая линия домов. Общая площадь - 300 кв. м. -1 этаж трехэтажного здания. 2 входа - главный выход на внутреннюю дворик (длина) - 20 м. В помещении сделан качественный ремонт. Высота потолка - 2,7 метра. Проведены все коммуникации, в т.ч. кондиционирование, приточно-вытяжная система вентиляции, домашняя сигнализация и система видеонаблюдения. Электрическая мощность - 100 кВт. Есть 3 с/у. Маленькая парковка.

Телефоны: +7 964 649-42-43, +7 965 445-99-07

Показать фото, посмотреть, что вы видели это объявление на сайте

Комментарий Показывать Застор

Карта Панорамы Похожие район

Слайд

Сделай ремонт в новостройках
Ремонтные работы в престижных новостройках. Выездные бригады. PR-1880.2 кв.м.

Бизнес-центр. Полноценный офис
Новый современный комплекс с офисным классом и. Площадь от 200 кв.м. Полноценная инфраструктура. Стоимость от 160 тыс. рублей за кв.м.

Торговля М4, Казанское ш.
Улицы с кондиционированием от 0,3 кв. м в 3 км от МКАД. Торговые центры. Выходы в метрополитен, дачный район.

<http://www.cian.ru/sale/commercial/5735956/>

информация о стоимости объекта в рублях РФ

www.cian.ru/cat.php?currency=&deal_type=sale&engine_version=2&foot_min=25&km2=1.8&maxarea=800&maxfloor=1&maxprice=450000&metro%

Сервисы Продажа грузовиков Яндекс

ОФИСОВ СВОБОДНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

11. общепит, 265 м², этаж 1/8 Продажа объявление

Москва район Тверской Садовая-Кавказская ул.

общепит
83 000 000 руб.
продажа объекта

Этаж: 1/8
Площадь: 265,0 м²
Комнаты: 7
Проектная система: нет
Мебель: есть мебель
Тел. линии: 0

Под негашенно-красной фасадом, свободное назначение. Большой ресторан м. Маяковская, 5 этаж, ул. Садовая-Кавказская, подвальный этаж, общая площадь - 265 кв. м. (40м x 17м x 17м), м - 3 кв. три отдельных помещения - 50 кв. м, 1 - личная домовая парковка, парковка в подвале, частично оборудована. В собственности - 43 000 000 руб. Возможна ипотека кредитование. тел. 8 925 153 07 87 Юрий.

Телефоны: +7 925 153-07-87, +7 925 153-07-87

Перейти к странице объявления

12. общепит, 265 м², этаж 1/8 Продажа объявление

Москва район Тверской Садовая-Кавказская ул.

общепит
административное
83 000 000 руб.
продажа объекта

Этаж: -1/8
Площадь: 265,0 м²
Комнаты: 14
Проектная система: нет
Мебель: есть мебель
Тел. линии: 2

Полный клуб-ресторан в собственности, м. Маяковская, Выход, ул. Садовая-Кавказская, (цирковой жилой дом) - общая площадь - 265 кв. м. (30м x 64м x 40м x 20м), четыре этажа, м - 1 кв. площадь 100 кв. м. Отлично оборудован, 1-й этаж домовая парковка в подвале, частично оборудована. В собственности - 83 000 000 руб.

Телефоны: +7 916 581-46-40, +7 916 581-46-40

Перейти к странице объявления

13. своб. назнач., 250 м², этаж 1/7 Продажа объявление

Москва район Тверской 1-я Тверская-Вязовая ул. д. 11.

своб. назнач.
административное
85 000 000 руб.
продажа объекта

Этаж: 1/7
Площадь: 250,0 м²
Много частей: от 210,0 м²
Комнаты: 8
Проектная система: нет
Тел. линии: 0

Продается помещение своб. назнач. Площадь от 250 кв.м. Адрес: Москва, Тверская-Вязовая 1 в/ул., 11 метро Маяковская. В помещении находится в хорошем состоянии. В КАЖДОМ КОМНАТЕ КОНДИЦИОНЕР. Проведен интернет 2 кв. метра. 1 ОТДЕЛЬНЫЙ ВЫХОД ДЛЯ СВОБОДНОЙ АРЕНДАТОРАМ ПРОДАЕТСЯ ИЛИ СДАЕТСЯ В АРЕНДУ. ЗВОНИТЕ - РАССКАЖУ ПОДРОБНО.

Телефоны: +7 495 225-25-25, +7 965 786-32-73

Перейти к странице объявления

14. общепит, 303 м², этаж -1/3 Продажа объявление

Москва район Тверской Благовещенский пер., д. 1Б.

общепит
административное
1 515 000 \$
1 000 236 руб.
98 273 960 руб.
продажа объекта

Этаж: -1/3
Площадь: 303,0 м²
Комнаты: 5
Проектная система: нет
Мебель: есть мебель

Продается помещение свободного назначения в 3 минуты ходьбы от станции метро Маяковская, по адресу: Благовещенский пер., д. 1Б. Первая линия домов. Общая площадь - 300 кв. м. -1 этаж трехэтажного здания. 2 входа - главный выход на внутреннюю дворик (длина) - 20 м. В помещении сделан качественный ремонт. Высота потолка - 2,7 метра. Проведены все коммуникации, в т.ч. кондиционирование, приточно-вытяжная система вентиляции, домашняя сигнализация и система видеонаблюдения. Электрическая мощность - 100 кВт. Есть 3 с/у. Маленькая парковка.

Телефоны: +7 964 649-42-43, +7 965 445-99-07

Перейти к странице объявления

www.cian.ru/rent/commercial/9532643/

Сервисы Продажа грузовиков Яндекс

Москва, район Тверской, Страстной бул., 4С4 Показать на карте

Общая информация

Этаж: 1/2
Площадь: 1750 кв. м
Здание: административное
Тип здания: торговая аркада
Противопож. система: нет
Мебель: есть мебель

Представитель: ИР 737021 Уставной капитал

БЦ КОММЕРСБЕНТ 89175579291 Лидство. Сдается в аренду помещение свободного назначения общей площадью 173 кв. м, из которых 35 кв. м это подвал, а - 122 кв. м первый этаж. Помещение имеет два входа, один вход с левой линии движения, второй со двора. Есть возможность размещения рекламы на фасаде. Качественные условия: электричество и канализационные услуги предоставляются по факту. Большой пешеходный трафик. Большой автомобильный трафик. Возможность размещения рекламы на фасаде. Люкеры на входе. Подходят под: Кафе / Бар, Салон красоты / Спа, Аптека / Клиника, Магазины одежды, Страстной бульвар, 4 стр. 4, Вид помещения: Бизнес-планировка (офис здание), Санитарный узел: Собой санузел. Две зоны: Бизнес-планировка (офис здание), Бизнес-планировка (офис здание). 2. Парковка: бесплатная парковка. Свободная планировка. 4. Тип дома: 6 Этаж: 1 Долгостроительная аркада от собственника. Планировка свободного назначения в новом здании в самом центре столицы. Первый этаж, под отапливаем. Мощность 120 кВт. 2 этажи, 3 этажи. Высота потолков 3.2. Высокая проходимость, обзор с улицы.

Телефоны: +7 967 190-69-85, +7 917 557-92-95

Помогите, сообщите, что вы видели это объявление на ЦИАНе

Комментарий Показать фото Экспорт

Карта Панорамы Похожие рядом

<http://www.cian.ru/rent/commercial/9532643/>

www.cian.ru/rent/commercial/8932834/

Сервисы Продажа грузовиков Яндекс

Москва, район Тверской, Тверская ул., 22АС3 Показать на карте

Общая информация

Этаж: 1/3
Площадь: 3250 кв. м
Здание: административное
Тип здания: торговая аркада
Телефонная линия: 1

Представитель: Гейтэйкер

Сдается ПСН на 1 этаже здания БЦ класса В+ в центре Москвы (центральная доступность от м. Пушкинская/Тверская). 3 отдельных входа, круглогодичное отопление, видеонаблюдение, кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция высотой потолков 3м. 2м, мощность 300кВт. Возможность установки вывески. Стоянка парковка до 15 мест. Помещение: 1а выведен архитектурно (высокий салон красоты). Подходят под салон красоты, мед. центр, банк, кафе, бар, кариколь.

Телефоны: +7 499 653-54-41

Помогите, сообщите, что вы видели это объявление на ЦИАНе

Комментарий Показать фото Экспорт

Карта Панорамы Похожие рядом

<http://www.cian.ru/rent/commercial/8932834/>

торговая площадь
Москва, район Тверской, Тверская ул., 15 [Показать на карте](#)

Тверская 4 этаж

1 200 000 руб. – 18 499 \$
48 000 руб./кв.м (3) 38 м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 7
Площадь:	197,0 м ²
Комнаты:	1
Здание:	камен
Тип здания:	прачая аренда
Промышленная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	1

Представитель: **PERRY LANE REALTY** (Коммерческий отдел) [Удобство входа](#)

1 этаж - 117,9 кв. м., Подвал - 179,9 кв. м. В соседних магазинах расположены многомерные бренды одежды и обуви, обувные салоны и рестораны. Уникальный ландшафтный и автомобильный трафик. Качественная планировка арендаторов по делу потребления. Ежегодная индексация - 10%. Обязательный взнос - первый и последний месяцы аренды. Номер пола на нашем сайте: 10008.

Телефон: **+7 926 537-14-23**

[Пополните, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе](#)

Контакты: [Контакты](#) [Пожалуйста](#) [Запрос](#)

Карта [Панорамы](#) [Пожокие район](#)

<http://www.cian.ru/rent/commercial/7381882/>

своб. назнмк
Москва, район Тверской, Тверская ул., 12С2 [Показать на карте](#)

Тверская 3 этаж

350 000 руб. – 5 282 \$
42 000 руб./кв.м (3) 38 м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 5
Площадь:	100,0 м ² , некие метры от 30,0 м ²
Здание:	камен
Тип здания:	прачая аренда
Промышленная система:	нет
Мебель:	есть мебель
Телефонные линии:	1 +

Представитель: **Эра Визаж**

Эксклюзивное предложение. Без комиссии! От метро Тверская второй день. Паролик с Тверской на Кутузовский переулок. Звездный двор. Парковка стояночная, подземная парковка с охраной. Высокая потолки, качественный ремонт в стиле LOFT. Вход через подвал, но внешне выглядит об аренда второй части помещения (около 70 м²) с отличным видом. Рядом расположены магазины одежды ПОД ЛЮБОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. Органичный пешеходный и автомобильный трафик. Срочно! Все обсуждается!

Телефон: **+7 985 429-27-76**

[Пополните, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе](#)

Контакты: [Контакты](#) [Пожалуйста](#) [Запрос](#)

Карта [Панорамы](#) [Пожокие район](#)

<http://www.cian.ru/rent/commercial/12834012/>

Яндекс | Снять квартиру | Аренда торгова... | Сдается ПОН... | Сдается торгова... | Сдается торгова... | Предлагаемы... | Сдам ПОН... |

www.dan.ru/rent/commercial/4322105/

Сервисы: Продажа грузовик... | Яндекс

торговая площадь
Москва, район Пресненский, Большая Садовая ул., 1 [Показать на карте](#)
 Числовая 3 этаж первый

1 100 000 руб. – 16 508 \$
 40 867 руб. (504 \$) за м² в год, комиссия 0%

Общая информация
 Этаж: 1/9
 Площадь: 3150 м²
 Здание: административное
 Тип договора: аренда аренды
 Препаров системы: нет
 Телефонные линии: 1

Представитель: ИБК Спутник [Участие в сделке](#)

Предлагается в аренду готовое бизнесовое помещение, общей площадью 315 кв.м., расположенное на 3-4 линии домов с западной стороны Садовой улицы, 1-9 этаж - 250 кв.м., Лоджия - 195 кв.м. Планировка следовая. Выделенная мощность - 30 кВт. Высота потолков - 3,7 м. Большие витринные окна. Осветленный вход с улицы и отдельный вход в подвал со двора дома. Большой рекламный потенциал, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Помещение удобно расположено на перекрестке улиц Большая Садовая и Красная, напротив - наземный и подземный пешеходные переходы. Представительское место и хорошая соседство с ведущими компаниями ЦСН. Качественные парковки (близость дополнительных мест). Деловой - 1 часки. Максимально свободное, возможно под любой другой вид деятельности. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно аренды торгового помещения на Большой Садовой улице, д.1. *Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

Телефоны: **+7 495 989-98-69**

Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на ЦИАНЕ

Комментарий | Показать все | Экспорт

Готовый бизнес-центр Савеловский Сити
 Новый современный комплекс с офисами класса Б+! Площадь от 130 кв.м. Идет заселение. Стоимость от 135 тыс. рублей за кв.м!

Готовые офисы от 45 кв.м., ЮЗАО
 и Калужская. От 125 тыс.р. Соседи уже работают! Аренда офисов от 20 кв.м. от 8 тыс.р./кв.м. Оплата 10%! Прямые и надежные! Клиент в день сделки!

Продажа торговых помещений
 Торговые помещения в центре ПЦ, метро! Площадь от 10 кв.м. Бизнес покупки от 3,7 млн руб. От собственника!

Карта | Панорамы | Показание района

<http://www.cian.ru/rent/commercial/4322105/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

Дата выдачи: 05 НОЯ 2014

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

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в списке владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Сбербанк Управление Активами".

Вид права: Общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 45148

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

Регистратор

Васильева И. А.



77-АР 805803





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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое


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

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Копия (руч. подписана)

(Продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
ВЫДЕЛЕНИЕ СРЕДСТВ НА ПОКУПКУ № 14 от 20.01.2007 г. Покупка: <u>Апартаменты</u>																						

Работы выполнял: _____
 Проводил бригады: _____
 Начальник: Вара: _____

ТЕХНИЧЕСКИЕ ИЗМЕНЕНИЯ И ДОБАВЛЕНИЯ

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Стоимость
1	Прокладка асфальта	кв. м		
2	Прокладка бетона	кв. м		
3	Без покрытия	кв. м		
4	Кирпичные	шт.		
5	Битумные	шт.		
6	Деревянные	шт.		
7	Металлические	шт.		
8	Прочие	шт.		

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Лист № 4

Код документа N _____

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 4**
 - Суровицкий В. П.

**ДЕЙСТВИТЕЛЕН
В ТЕЧЕНИЕ 10 ЛЕТ**

Генеральный административный округ г. Москвы
 Состояние по состоянию на 1.12.2007 г.

I. Названия строений в домовладении

Дата записи	№№ кв. и литеры строения по плану	Наименование строений по кадастровому, ТСН	Данные участка	Основание владения (кадастровый, дата и № документа)	Площадь владения по документам
14.11.07	1	МЖБ В.П. Суровицкий			не указана
14.11.07	1	МЖБ Суровицкий В.П. и др. по кв. 14.11.07		кв. № 14.11.07	не указана

Учет записанной в архиве по формуле Л.С.

Получено: _____ Дано: _____

II. Спецификация земельного участка

Дата записи	Наименование строений	Площадь земельного участка	в том числе																
			площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²							
14.11.07	Суровицкий В.П.	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120

III. Уборочная площадь прилегающих территорий в кв. и (или) процентах, переизбыток и т.д.

Дата записи	Наименование территории	Общая площадь территории	в том числе																
			площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²	площадь, м ²							
14.11.07	Суровицкий В.П.	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120

IV. Основные технико-экономические показатели строений в домовладении

Дата записи	Наименование строений и кв. по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по плану, общему	Стоимость															
					общая	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:									
14.11.07	кв. 1	5	Кирп.	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	
	кв. 2	5	Кирп.	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	кв. 3	5	Кирп.	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	кв. 4	5	Кирп.	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	кв. 5	5	Кирп.	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	Итого			120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120

V. Оценка служебных строений, дверей смежных и смежных

№№ стр. по плану	Наименование	Этажность	Материал стен	Площадь	Стоимость															
					общая	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:						
14.11.07	Суровицкий В.П.	5	Кирп.	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120

СВЕДЕНИЯ О ЗАКЛЮЧЕННЫХ ДОГОВОРАХ АРЕНДЫ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

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

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 101 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

