



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

ПОЛУЧЕНО 31 ДЕК 2015

ОТЧЕТ № Н-407061/1-67

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

г. Москва, 2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных.....	8
1.1.1 6.1.1. Классификация основных средств.....	9
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ.....	10
6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ.....	10
6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.4.1. Общее техническое описание объекта оценки.....	11
Определение срока полезной службы.....	16
6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки.....	17
6.5. Анализ местоположения объекта.....	24
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
7.1. Обзор нежилой недвижимости Москвы.....	28
7.2. Макроэкономические показатели.....	29
7.3. Анализ рынка нежилой недвижимости Москвы в 1 кв. 2015 года.....	34
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	44
8.1. Этапы проведения оценки.....	44
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	45
8.3. Подходы к оценке.....	46
8.3.1. Затратный подход.....	47
8.3.2. Сравнительный подход.....	47
8.3.3. Доходный подход.....	48
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
8.4.1. Определение рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода.....	49
8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода.....	59
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	70
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	76
Список использованных источников	78
1.2 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	78
1.3 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	78
1.4 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	78
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	79
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	80
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ...80	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	86
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	90
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА ...90	



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

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

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

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

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 67 от 25.12.2015г. к Договору № Н-407061/1от 22 июля 2004 г.

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

Дата оценки: 01 октября 2015 года.

Дата составления Отчета: 28 декабря 2015 года.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Справедливая стоимость нежилых помещений, общей площадью 1885,3 кв.м., расположенных по адресу: г.Москва, пер.Проточный, д.11 с учетом обременения			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Весовой коэффициент	-	0,521	0,479
Стоимость объекта оценки по подходам с учетом НДС, руб.	Не применялся	430 887 200	410 390 041

Рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 1885,3 кв.м., расположенных по адресу: г.Москва, пер.Проточный, д.11 с учетом обременения			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Весовой коэффициент	-	0,521	0,479
Стоимость объекта оценки по подходам с учетом НДС, руб.	Не применялся	430 887 200	410 390 041

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

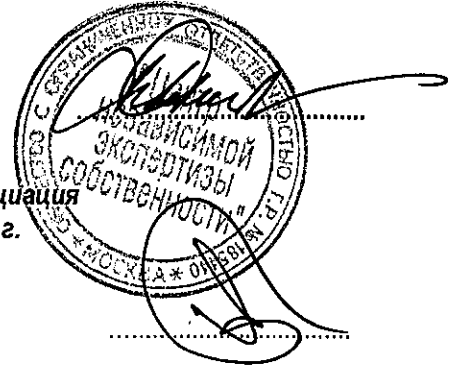
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом обременения и с учетом НДС (18%), руб.	421 069 061
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом обременения и без учета НДС, руб.	356 838 187

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения и с учетом НДС (18%), руб.	421 069 061
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения и без учета НДС, руб.	356 838 187

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

Генеральный директор:
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.



«28» декабря 2015 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект недвижимого имущества - нежилые помещения, общей площадью 1885,3 кв.м.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован для целей для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	01 октября 2015 г.
Срок проведения оценки	21 октября 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; <u>Полное наименование</u> – АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»; <u>ОГРН</u> -102 773 900 75 70; <u>Дата присвоения ОГРН</u> – 22.07.2002 г. ; <u>Место нахождения</u> – 123317, г. Москва, Пресненская набережная., д. 10.</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Плешкин Андрей Михайлович; <u>Паспорт:</u> серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114 <u>Адрес регистрации:</u> 125047, г.Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106 <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г. <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО. <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> 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. <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 3 года (с 2012 г.) <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью</u> <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Центр независимой экспертизы собственности» <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1027739642006 <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 28 ноября 2002 г. <u>ИНН:</u> 7702019460 <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Сведения о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и 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).
15. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

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

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

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

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

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

Таблица 6.1.

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

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.

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

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

1.1.1 6.1.1. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

Классификация объектов оценки

Таблица 6.1.2

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

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.2.

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

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

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемый объект имеет обременение в виде аренды.
2. Юридическая экспертиза прав на объект не производилась.
- 3.

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 6.3

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

Обязательные платежи, связанные с недвижимостью

Таблица 6.4

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

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

SUMMARY			
Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы, квартал 2016 г.			
Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Длина аренды складских помещений, отапливаемых, руб./кв.м/год	13 000-30 000	6000-160 000	3000-6000
Средняя ставка аренды торговых помещений, руб./кв.м/год (без учета НДС)	3000-7000	4000-12 000	1000-1500
Относительная стоимость недвижимости, %	10-12	10,5-11,5	12-13,2

Источник информации: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», №243, июнь 2015 г., стр.67.

6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.4.1. ОБЩЕЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



Фото 1. Лицевой фасад объекта оценки

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

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

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

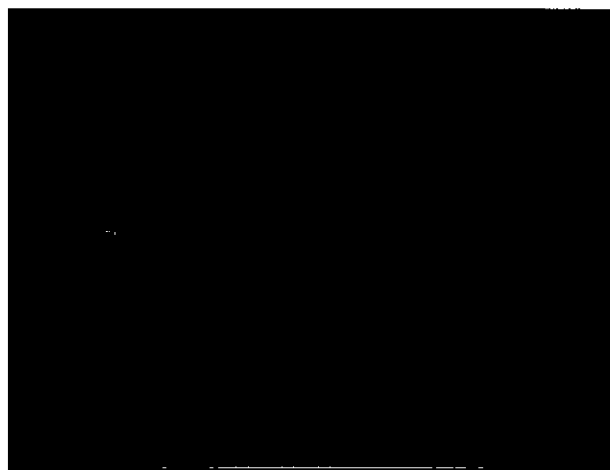


Фото 2-3. Подвальный этаж объекта оценки

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



Фото 4. Вход на цокольный этаж. Пассажирский лифт.



Фото 4. Цокольный этаж. Торговые помещения

«Азбука Вкуса» - сеть супермаркетов, специализирующаяся на торговле высококачественными продуктами питания, сопутствующими товарами повседневного спроса и алкоголем. Отделка помещений: улучшенная по стандартам торговых помещений – керамическая напольная плитка; стены – стеклообои; потолок – подвесной; современное торговое оборудование; современные системы жизнеобеспечения здания.



Фото 5. Цокольный этаж. Вспомогательные помещения

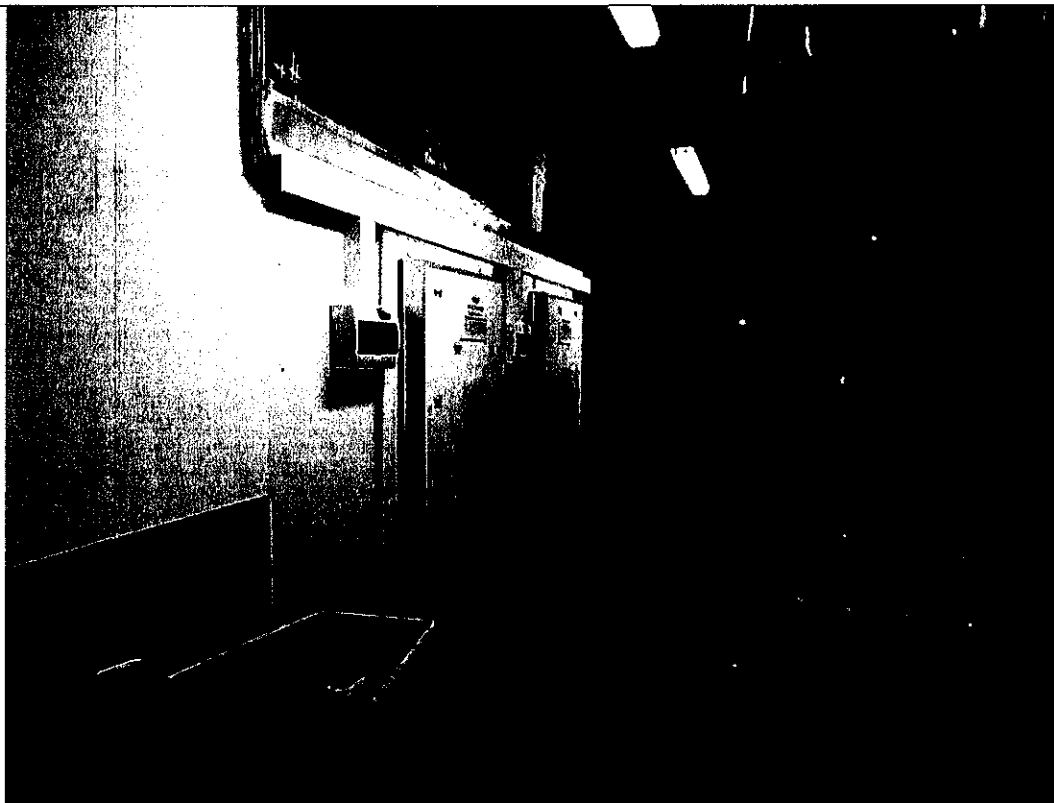


Фото 6. Цокольный этаж. Складские помещения

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



Фото 7. Оформление торгового зала

Пристроенная часть здания оборудована всеми инженерными коммуникациями, системой видеонаблюдения, системой пожаротушения, системой дымоудаления, системой

приточно - вытяжной вентиляцией, грузовым и пассажирским лифтами. Фасад пристроенной части облицован плиткой (алюкабонт – отделочный материал).

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

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

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

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

Таблица 6.5

Конструктивные элементы и объемно-планировочные решения здания	
Год постройки	1995
Функциональное назначение	Торговое
Нормативный срок эксплуатации (минимальный), лет	150
Материал стен	Кирпич
Перегородки/перекрытия	железобетонные
Крыша	Оцинкованные листы
Этаж расположения объектов оценки	Часть подвала, 1 этажа, 2 этажа, чердачного помещения
Общая площадь объекта оценки, кв. м, в том числе:	1885,3
-площадь первого этажа	952,3
-площадь цокольного этажа	853,3
-площадь антресоли	23,7
Площадь застройки, кв.м.	1489,0
Высота нежилых помещений по внутреннему объему, м.	3,34; 3,25; 2,00
Тип входа	Несколько отдельных входов
парковка	по фасаду здания
Внутренняя отделка объекта оценки	
Пол	Керамическая плитка
Стены	Стеновые панели, керамическая плитка
Потолок	Подвесной со встроенным освещением, окраска
Оконные/дверные проемы	Витринные, пластиковые стеклопакеты
Санузел	Керамическая плитка
Сантехническое оборудование	Современное оборудование в хорошем состоянии
Класс отделки	Высококачественная отделка в хорошем состоянии*
Инженерные коммуникации	
Электричество, канализация, горячее, холодное водоснабжение, отопление, кондиционирование, МГТС. Сплит – системы. Состояние – хорошее.	
Охранные системы	
Пожарная и охранная сигнализация; круглосуточная охрана;	

*Примечание:

Источник информации: Классификатор качества зданий, справочник УПСС «Общественные здания», Ко-Инвест, 2011 г. (выкопировка представлена ниже)

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СРОКА ПОЛЕЗНОЙ СЛУЖБЫ

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

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

- Предполагаемое использование актива. Использование оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива.
- Предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких, как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя.
- Моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или в результате изменений объема спроса на рынке на продукцию или услугу, производимые или предоставляемые с использованием актива.
- Юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие, как сроки аренды.

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

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

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- Экспертное мнение специалистов.

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

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

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

Учитывая положения МСФО о том, что «оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами», Исполнитель счел необходимым при определении сроков полезной службы использовать экспертные мнения специалистов ООО «ЦНЭС», обладающих определенным опытом в данной сфере, полученном в процессе проведения оценочных работ.

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

6.4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2011).

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

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

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

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

где:

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

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

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

Различают устранимый и неустраимый 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 неустраимым.

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

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

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустраимым. 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 неустраимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи улучшениям.

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

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

6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки

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

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

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

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

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

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

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

$$\text{Ифиз} = \frac{V_{\text{э}}}{V_{\text{сс}}} \times 100\% = \frac{(V_{\text{сс}} - V_{\text{ост}})}{V_{\text{сс}}} \times 100\% = \left(1 - \frac{V_{\text{ост}}}{V_{\text{сс}}}\right) \times 100\%, \text{ где}$$

- $V_{\text{э}}$ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- $V_{\text{ост}}$ – остающийся срок экономической жизни;
- $V_{\text{сс}}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.6.2. приведена графическая интерпретация этих понятий.

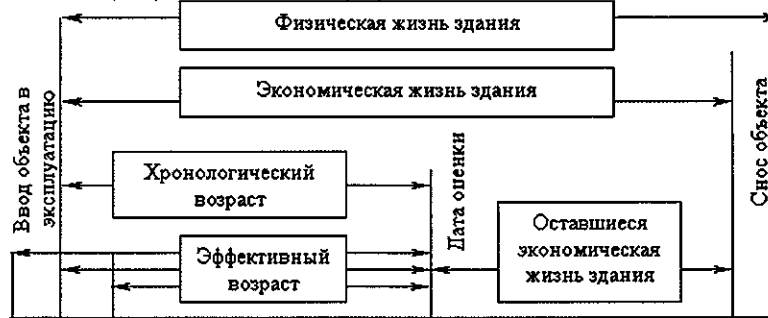


Рисунок 6.2. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

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

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

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

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

Тогда величина износа выражается формулами:

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

или

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки – год постройки здания – 1995 г.

Хронологический возраст здания – 20 лет.

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

Нормативный усредненный срок службы составляет – 125 лет.

Здание не имеет явных признаков физического износа.

Физический износ оцениваемого здания на основе метода нормативного срока службы определяется из соотношения:

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{(2015 - 1995)}{125} \times 100 = 16,0\%.$$

Физический износ здания округленно равен 16%.

Таблица 6.6.

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-zhilishe/inve-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>) техническое состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения, может быть охарактеризовано как хорошее, что подтверждается также показаниями «Шкалы экспертных оценок».

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объектов оценки

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

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

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

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

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

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

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

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

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

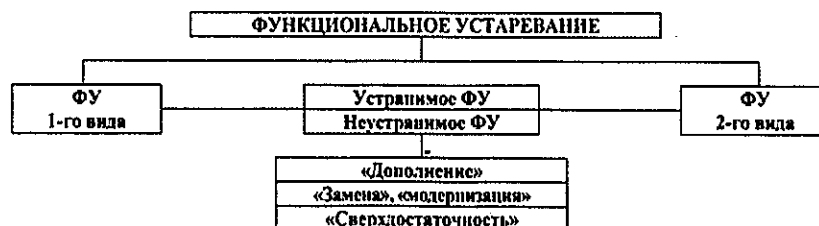


Рисунок 6.3. Основные виды функционального устаревания¹

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

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

6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

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

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

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

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

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

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

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

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

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

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

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

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

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

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

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

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

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

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

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



Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2014_4q.pdf

Для оцениваемых сетевых торговых площадей, наиболее ходового формата, расположенных в районах плотной жилой застройки с высокой проходимостью, к расчету принята средневзвешенная величина 4%.

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

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

Таблица 6.7

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Наименование	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ
Нежилое здание общей площадью 1885,3 кв.м.	17%	0%	4%	21,0%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Вывод:

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

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

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

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

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

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

Объект недвижимости является помещениями, которые используются под ресторан.

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

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

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

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

Транспортная доступность объекта оценки высокая.

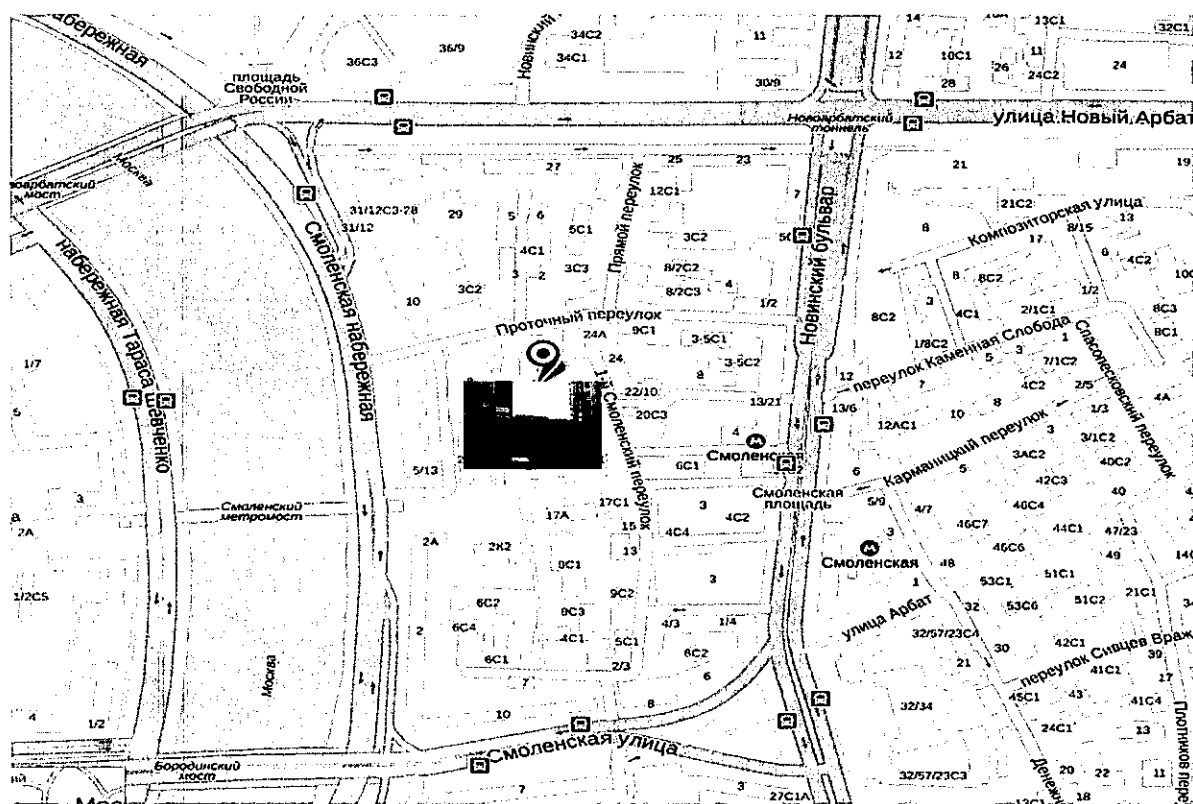
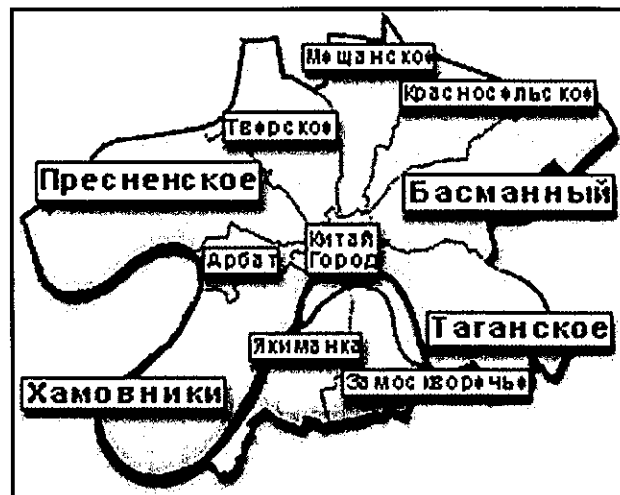
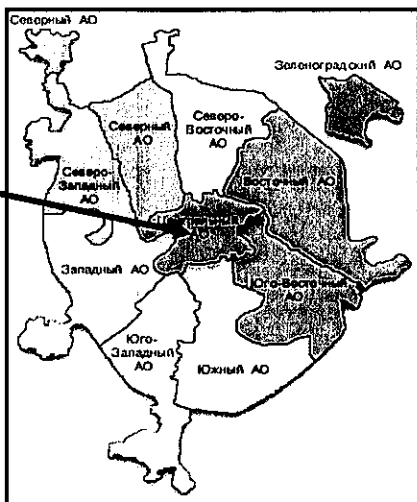


Рис. 6.5.1. Местоположение Объекта оценки

Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Центральный административный округ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Арбат – центральный район г. Москвы

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

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



Рис. 6.5.2. Местоположение Объекта оценки; характер окружающей инфраструктуры

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

Характеристика местоположения объекта недвижимости представлена в табл. 6.7.

Таблица 6.7.

Местоположение объекта недвижимости

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

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

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



Источник: <http://slon.ru/moscow/>

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Обзор нежилой недвижимости Москвы

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

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

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

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

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

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

Нежилые помещения подразделяются на такие виды:

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

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу.

Классификация зон престижности

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

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

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

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки². Также наиболее престижными в настоящий момент

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

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).

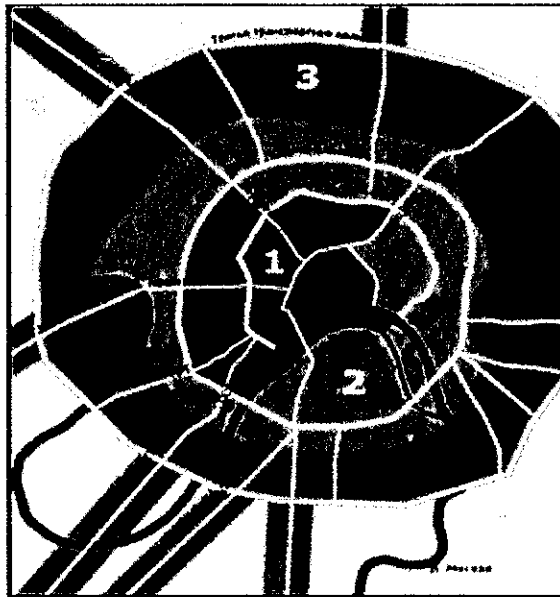


Диаграмма 7.1. Карта зонирования г. Москвы по коммерческой привлекательности

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

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

Таблица 7.1. Скорректированный прогноз Минэкономразвития на период до 2017 года

Данные за май текущего года показали продолжение спада экономики, но с замедлением темпов падения. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года. В мае текущего года наибольшее отрицательное влияние на темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты. Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Темпы его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизились на 2,2%, что соответствует предварительной оценке Минэкономразвития России.

Падение потребительского спроса в мае резко замедлилось. По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности составило к предыдущему месяцу 0,3% (1,3% в апреле), платных услуг населению - 0,4% (0,6% в апреле). В январе - мае 2015 г. реальные располагаемые доходы населения упали на 3,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В мае снижение составило 6,4% против снижения на 3,9% в апреле относительно соответствующего периода 2014 года. Второй месяц подряд продолжают замедляться темпы падения реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года: с 10,6% в марте до 7,3% в мае, что выражается в положительных темпах роста с исключением сезонности (в апреле-мае 0,6%).

В мае усилился спад инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора составило 1,3% против снижения на 0,8% в апреле и на 0,3% в марте к предыдущему месяцу. Темп падения инвестиций к маю 2014 г., по оценке Росстата, увеличился до 7,6% с 4,8% в апреле к апрелю 2014 года. Более глубокое падение отмечено по виду деятельности «Строительство». По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу оно составило в мае 1,9% после 0,1% в апреле. По данным Росстата, почти вдвое увеличился темп падения к маю 2014 г. - до 10,3% с 5,2% в апреле к апрелю 2014 года.

Безработица продолжает увеличиваться с устранением сезонности – рост с 5,6% в апреле до 5,9% в мае, по оценке Минэкономразвития России.

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4 процента.

За январь-март 2015 года потребительская инфляция составила 7,4%. Ежемесячные темпы инфляции начали замедляться с середины февраля. В марте потребительские цены выросли на 1,2 процента. За годовой период темп роста цен в марте также значительно замедлился – до 16,9% с 16,7% в феврале и 15% в январе.

Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год			
	май	январь-май	апр.	май	май (с искл. сезон. и календ. факт.) к апр.)	январь-май
ВВП ¹⁾	101,0	100,7	95,8	95,1	-0,4	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	106,8	100,5	100,4		108,3
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	101,7	95,5	94,5	-0,6	97,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,4	103,2	92,8	91,7	-0,9	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 ⁷⁾	103,0 ⁷⁾	103,3	102,7	-0,1	103,3
Инвестиции в основной капитал	97,3 ⁷⁾	95,9 ⁷⁾	95,2	92,4 ⁵⁾	-1,3	95,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	91,9 ⁷⁾	93,5 ⁷⁾	94,8	89,7	-1,9	93,9
Ввод в действие жилых домов	135,5 ⁷⁾	128,6 ⁷⁾	113,6	100		122,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	106,2	99,5	96,1	93,6	-0,9	97,0
Реальная заработная плата ⁷⁾	102,1	103,7	90,4 ⁵⁾	92,7 ⁵⁾	0,6	91,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата ⁷⁾ , руб.	32272	31078	34377 ⁵⁾	34400 ⁵⁾		32685 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,4	5,8	5,6 ⁶⁾	5,9	5,7
Оборот розничной торговли	102,4 ⁷⁾	103,4 ⁷⁾	90,4	90,8	-0,3	92,3
Объем платных услуг населению ⁷⁾	100,8	100,9	97,5	96,5	-0,4	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,6	31,5	32,3 ⁵⁾		152,8 ⁵⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,1	126,4	16,4	15,2 ⁵⁾		77,0 ⁵⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7		56,1

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых".

⁴⁾ "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁶⁾ Оценка Росстата.

⁷⁾ Предварительные данные.

⁸⁾ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁹⁾ Оценка

Потребительская инфляция, после значительного роста цен в ноябре-феврале, с марта замедляется, особенно во II квартале, который будет ниже прогнозируемых ранее значений. Ежемесячный прирост инфляции в апреле составил 0,5%, в мае – 0,4% (для сравнения – в среднем 2,5% в ноябре-феврале). С третьей декады апреля и до конца мая еженедельный рост цен не превышал 0,1 процента. В июне замедление продолжилось – по оценке рост цен составит 0,1-0,3 процента. Основным фактором такой динамики стало значительное укрепление рубля (с середины февраля по май рубль укрепился на 22%, откатившись к значениям начала декабря (50-52 рубля)), сокращение волатильности его динамики, и на этом фоне – снижение инфляционных ожиданий экономических агентов. Инфляция в годовом выражении, после пика в марте 16,9%, к маю понизилась до 15,8%, что ниже прогнозируемых значений на 0,9-1 п. пункта, в том числе более сильный рубль дал отрицательный вклад – 0,6-0,7 п. пункта.

Инфляция и рост цен в основных сегментах потребительского рынка



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

Обзор рынка инвестиций

За I квартал 2015 года инвестиции в основной капитал в целом по экономике упали на 3,6% к уровню соответствующего периода прошлого года и составили 1969,7 млрд. рублей. В то время как по полному кругу предприятий внутригодовая динамика показателя характеризуется замедлением уже с начала прошлого года, по крупным и средним организациям в течение первых трех кварталов 2014 года продолжался небольшой рост, а спад отмечен лишь с IV квартала. После роста инвестиций крупных и средних организаций при снижении инвестиций в целом по экономике в течение прошлого года в конце 2014 года отмечался более глубокий спад инвестиций крупных и средних организаций (на 9,0 %) по сравнению с динамикой инвестиций по полному кругу (сокращение на 2,8 %).

**Динамика физического объема инвестиций в основной капитал
в % к соответствующему периоду предыдущего года**

	2011	2012	2013	2014				2015
	I кв.	I кв.	I кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.
Крупные и средние организации	101,9	116,8	95,0	101,8	102,1	103,1	91,0	95,2
Полный круг организаций	103,9	113,9	102,5	94,7	98,1	98,5	97,2	96,4

По итогам января-мая инвестиции в основной капитал снизились на 4,8% к соответствующему периоду 2014 года, в том числе в мае на 7,6%, что является максимальным снижением в текущем году. Неопределенность экономической ситуации, а также сохраняющиеся достаточно жесткие условия кредитования остаются основными факторами, сдерживающими инвестиционную активность.

Динамика индекса предпринимательской уверенности в строительстве остается в отрицательной области (по балансу оценок), как и оценка строителями собственного портфеля заказов. Загрузка производственных мощностей в среднем по отрасли в первом квартале текущего года составляет 64%. Она оставалась практически неизменной и в течение прошлого года (63-64%). При этом сохраняется разница в уровне загрузки строительных мощностей в зависимости от размера организации: чем крупнее предприятие, тем она выше (для предприятий с численностью работников свыше 250 человек загрузка составляет 69%, а с численностью до 50 человек – на 10 п.п. меньше). В видовой структуре инвестиций в I квартале 2015 года продолжилась тенденция снижения доли инвестиций в жилища, которая достигла относительного максимума в III квартале 2014 г. (7,1%), которая не превышала это значение с конца 2008 года. Отметим, что в прошедшем году было введено в действие рекордное количество квадратных метров жилья, которое составило 84,2 млн. кв. м. общей площади. Это на 17,1 % больше, чем в 2013 году, и на 20,1 млн.кв.м. больше докризисного максимума 2008 года. Доля инвестиций в жилища в I квартале 2015 года снизилась до 5,4% против 6,3% в IV квартале 2014 года и 5,7% в I квартале 2014 года. При этом наблюдается снижение инвестиций в строительную отрасль (на 4,5% в I квартале 2015 г.) и производство строительных материалов (падение на 23%).

**Структура инвестиций в основной капитал по видам основных фондов
(без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций,
ненаблюдаемых прямыми статистическими методами), %**

	2011	2012	2013	2014				2015
	I кв.	I кв.	I кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.
Инвестиции в основной капитал – ВСЕГО	100	100	100	100	100	100	100	100
в том числе:								
жилища	5,0	4,0	4,9	5,7	6,2	7,1	6,3	5,4
здания (кроме жилых) и сооружения	52,2	49,9	46,5	49,7	49,0	50,4	49,8	46,6
машины, оборудование, транспортные средства	34,1	36,4	38,6	33,7	34,7	33,4	34,4	34,8
прочее	8,7	9,7	10,0	10,9	10,1	9,1	9,5	13,2

Инвестиции по сегментам коммерческой недвижимости

В начале 2015 г. произошло перераспределение спроса – снижение интереса к традиционно популярной торговой недвижимости; основное внимание инвесторов было обращено в сторону офисного сегмента, где было закрыто порядка 60% от общего объема сделок, а размер инвестиций составил примерно \$316 млн; и также около \$180 млн было инвестировано в земельные участки с последующим развитием территорий под МФК.



Традиционно инвесторы в начале года наименее активны, а резкая девальвация национальной валюты в конце прошлого года стала дополнительным стимулом для крайне консервативного поведения всех участников рынка, располагающих средствами для инвестирования. Кроме того, в течение всего 2014 г. происходил отток инвестиций из российской экономики. По данным Центрального банка РФ, чистый отток капитала из России в 2014 г. составил \$154,1 млрд, тогда как в 2013 г. показатель составлял \$61 млрд. По предварительным прогнозам ЦБ РФ, в 2015 году отток продолжится и составит \$111 млрд.

Помимо сокращения интереса со стороны иностранного капитала, одним из существенных ограничений инвестиционного спроса явилось ужесточение кредитной политики банками. Ставки по кредитам уже в конце прошлого года стали запретительными и находились на уровне 20-25% в рублях. Кроме того, банки неохотно кредитуют девелоперов, однако по сравнению с декабрем 2014 г. среднерыночные ставки несколько снизились. При этом конкретный размер ставки зависел от характера залога, финансового состояния девелопера, истории взаимоотношений с банком и других показателей.

Снижение ключевой ставки ЦБ РФ до 14%, стабилизация и рост цен на нефть, а также укрепление национальной валюты позволили в начале 2015 г. закрыть несколько знаковых сделок на рынке. В начале 2015 г. инвестиционный рынок остается «рынком покупателя» и с учетом снижения ставок аренды и роста ставок капитализации дает проактивным инвесторам множество возможностей для выгодных приобретений, что уже подтверждается интересными транзакциями.

Российский рынок недвижимости традиционно остается преимущественно локальным. Хотя доля иностранных инвесторов в коммерческую недвижимость России в начале года и увеличилась до 30% (с 18% в прошлом году), – это, скорее, результат закрытия уникальной крупной транзакции на рынке: американский фонд Hines приобрел одно из трех офисных зданий комплекса «Метрополис» (сделка оценивается в \$150-180 млн). Таким образом, когда большинство институциональных фондов заняли выжидательную позицию, крупные международные инвесторы, присутствующие на российском рынке, продолжают инвестировать в качественные объекты коммерческой недвижимости.

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.

Бурное развитие российского рынка недвижимости в предшествующие годы и интерес к нему со стороны инвесторов позволяют предполагать, что на рынке продолжает формироваться отложенный спрос, и это позволяет рассчитывать на то, что после стабилизации рынок ждет не затяжная стагнация, а выход на новую траекторию роста.

Вывод: Основные факторы, повлиявшие 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.)
	2014 год	2013 год			
1	1	10	г. Москва	14.569	-0.749
2	2	6	Московская область	6.046	-0.028
3	3	4	г. Санкт-Петербург	4.780	-0.685
4	4	1	Краснодарский край	2.788	0.108

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

7.3. Анализ рынка нежилой недвижимости Москвы в 1 кв. 2015 года

Итоги августа 2015 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы

Рынок в целом. Продажа

В августе на продажу предлагалось 1200 объектов общей площадью 1 667 тыс. кв.м и общей стоимостью 5,544 млрд. \$, что ниже показателей июля 2015 г. на 26% по количеству и на 37% по общей площади.

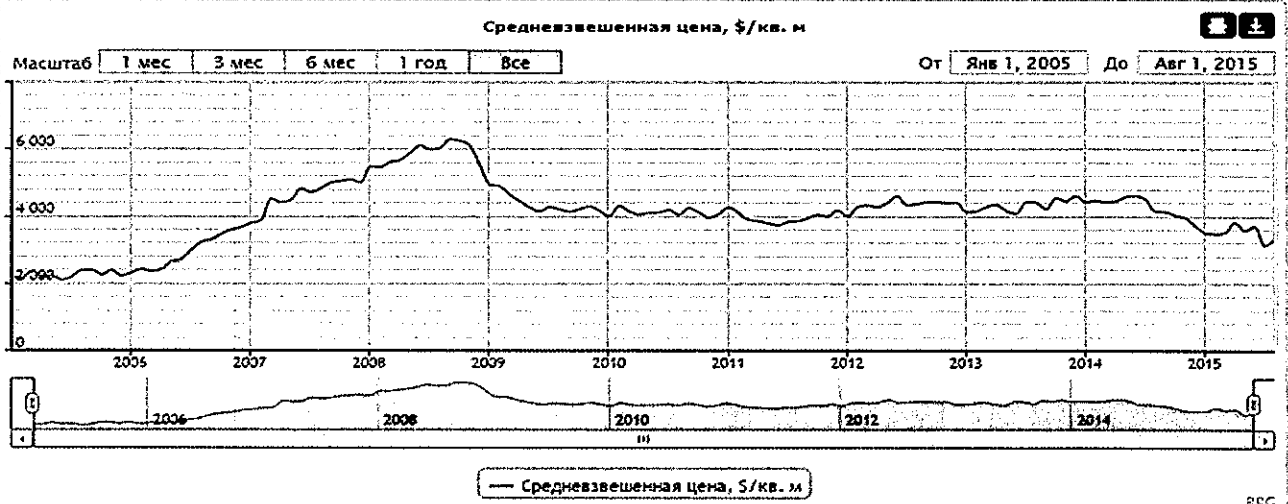
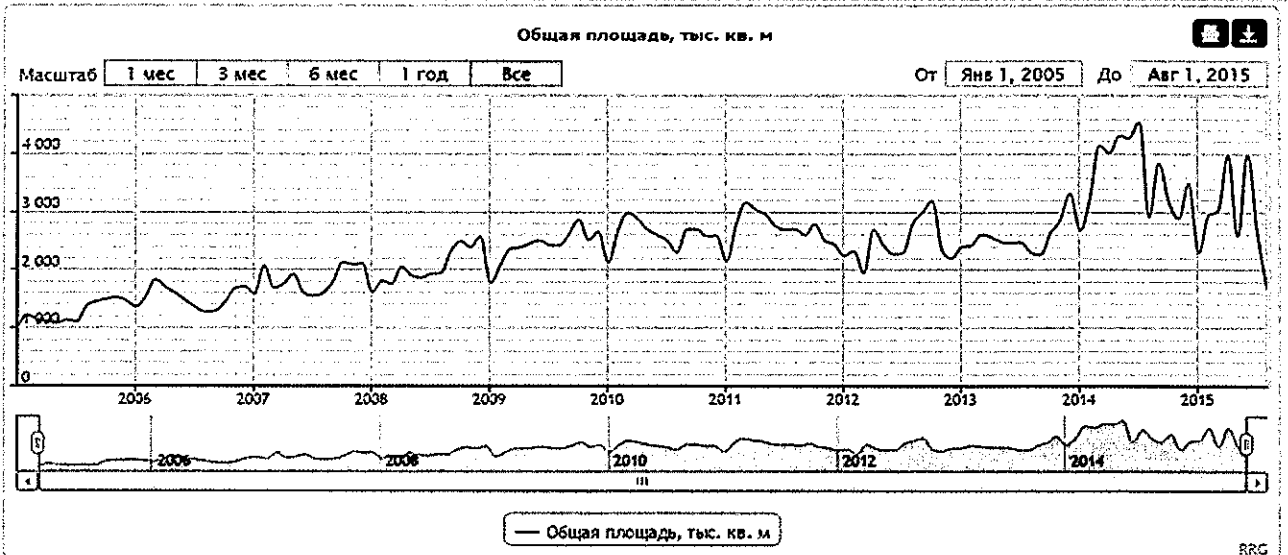
Средневзвешенная цена за месяц в долларах выросла на 6% и составила 3 325 \$/кв.м. Курс доллара в августе вырос на 14%, в результате чего в рублевом эквиваленте цена выросла на 20%.

Снижение объема предложения обусловлено традиционно низкой деловой активностью в конце лета. Общий рост цен был обусловлен изменением структуры предложения - уходом с рынка относительно дешевых и выходом на рынок более дорогих объектов. При этом по объектам, которые экспонируются давно, цены снижаются, что продолжает свидетельствовать об отрицательном влиянии проблем в макроэкономике на рынок продажи коммерческой недвижимости. Другими словами волатильность на рынке недвижимости – прямое проявление нестабильности на валютном рынке, и никакой тенденцией не является.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 55%. Далее идут производственно-складские помещения (17%), торговые помещения (16%) и помещения свободного назначения (12%).

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 200	5 544	1 667	1,39	3 325
К июлю 2015	▼ -26%	▼ -33%	▼ -37%	▼ -14%	▲ +6%
К августу 2014	▼ -25%	▼ -54%	▼ -43%	▼ -23%	▼ -20%



Офисная недвижимость. Продажа

Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2015 г. снизился на 25% по количеству и на 33% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 672 объекта общей площадью 915 тыс. кв.м и общей стоимостью 3,309 млрд. \$.

Количество офисных объектов в центре уменьшилось на 25%, их общая площадь – на 24% до 134 объектов площадью 138 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по этим объектам выросла на 13% и составила 6 870 \$/кв.м, что было связано с уходом с рынка в июле крупного и относительно дешевого офисного объекта на Озерковской наб. (23 900 кв.м, 2 995 \$/кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц сократился на 25% по количеству и на 34% по общей площади и составил 538 объектов общей площадью 778 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в августе снизилась на 2% до 3 037 \$/кв.м, что было связано со снижением на 13% цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

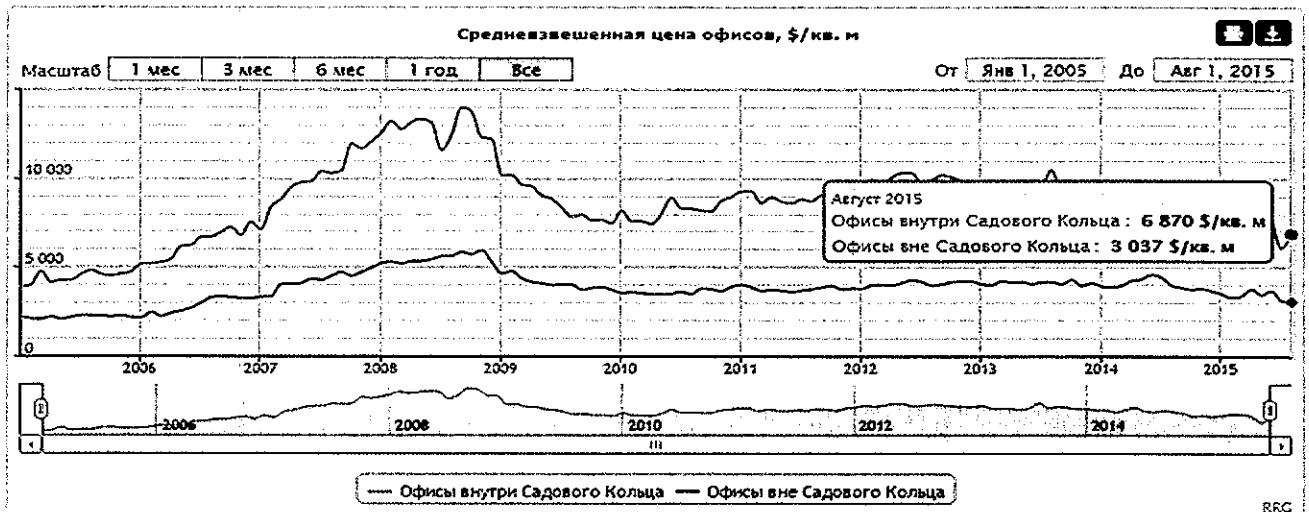
Несмотря на рост цен за последний месяц, за последние 12 месяцев снижение цен по объектам за пределами центра и в центре сопоставимо, что может подтверждать сделанный ранее вывод об отсутствии сильных отличий влияния негативных тенденций в макроэкономике на объекты офисной недвижимости в зависимости от расположения.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	134	948	138	1,03	6 870
К июлю 2015	▼ -25%	▼ -15%	▼ -24%	▲ +1%	▲ +13%
К августу 2014	▼ -29%	▼ -53%	▼ -42%	▼ -18%	▼ -18%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	538	2 361	778	1,45	3 037
К июлю 2015	▼ -25%	▼ -36%	▼ -34%	▼ -12%	▼ -2%
К августу 2014	▼ -18%	▼ -44%	▼ -27%	▼ -10%	▼ -23%



Торговая недвижимость. Продажа

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2015 г. по количеству снизился на 25%, а по общей площади – на 39%. Всего экспонировалось 294 объекта общей площадью 261 тыс. кв.м и общей стоимостью 1,111 млрд. \$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 39 объектов общей площадью 14 тыс. кв.м. За месяц объем предложения по количеству уменьшился на 33%, а по общей площади – на 25%. Цена за месяц снизилась на 11% и составила 12 264 \$/кв.м, при этом цены по объектам, которые экспонируются уже давно, снизились на 5%. Кроме того, снижение цен было обусловлено уходом с рынка в июле двух дорогих торговых объектов на ул.Арбат (358 кв.м, 28 776 \$/кв.м) и на ул.Коровий Вал (669 кв.м, 19 586 \$/кв.м) и выходом в августе дешевого торгового объекта на Кривоколенном пер. (737 кв.м, 5 551 \$/кв.м).

Торговые помещения внутри Садового Кольца

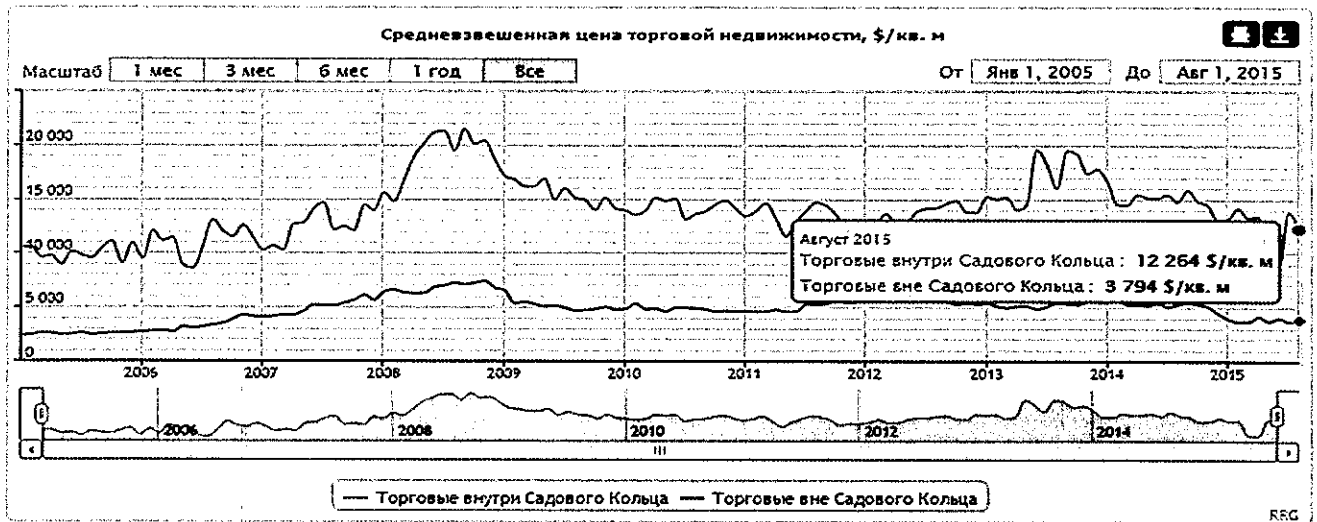
Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	39	175	14	0,36	12 264
К июлю 2015	▼ -33%	▼ -33%	▼ -26%	▲ +9%	▼ -11%
К августу 2014	▼ -42%	▼ -54%	▼ -46%	▼ -8%	▼ -17%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	255	936	247	0,97	3 794
К июлю 2015	▼ -24%	▼ -37%	▼ -40%	▼ -21%	▲ +5%
К августу 2014	▼ -33%	▼ -68%	▼ -55%	▼ -33%	▼ -28%

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 24%, а по общей площади – на 40%, составив 255 объектов общей площадью 247 тыс. кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 5% и составила 3 794 \$/кв.м. Это было связано с

окончанием экспозиции в июле таких дешевых крупных торговых объектов как на Южнобутовской ул. (37 000 кв.м, 1 524 \$/кв.м) и Азовской ул. (45 000 кв.м, 1 311 \$/кв.м). Несмотря на рост цен в августе, за последние 12 месяцев снижение цен по объектам за пределами центра оказалось выше, чем по объектам в центре, что говорит о сохранении инвестиционной привлекательности объектов в центре.



Street-retail. Продажа

В августе экспонировалось 86 объектов общей площадью 32 тыс. кв.м и общей стоимостью 0,243 млрд. \$. По сравнению с июлем их количество снизилось на 28%, а общая площадь - на 26%.

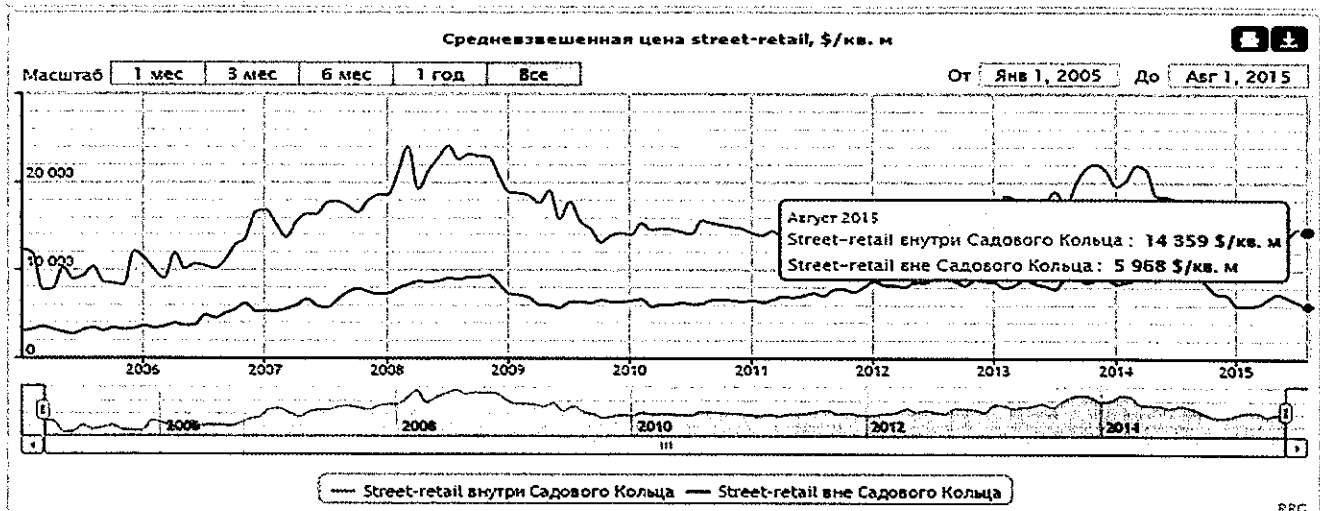
Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству уменьшился на 34%, а по общей площади - на 25% и составил 19 объектов общей площадью 6 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по таким объектам сократилась на 2% и составила 14 359 \$/кв.м, что было связано со снижением на 3% цен по объектам, которые выставляются уже давно.

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	19	85	6	0,31	14 359
К июлю 2015	▼ -34%	▼ -27%	▼ -25%	▲ +15%	▼ -2%
К августу 2014	▼ -37%	▼ -38%	▼ -25%	▲ +15%	▼ -16%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	67	157	26	0,39	5 968
К июлю 2015	▼ -26%	▼ -31%	▼ -27,78%	0%	▼ -7%
К августу 2014	▼ -23%	▼ -50%	▼ -18,75%	▲ +5%	▼ -38%



Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 67 объектов общей площадью 26 тыс. кв.м, уменьшившись по сравнению с июлем на 26% как по количеству, так и по общей площади. Средневзвешенная цена по street-retail за пределами центра снизилась на 7% и составила 5 968 \$/кв.м, что обусловлено уменьшением на 11% цен по объектам, которые выставляются уже не первый месяц.

Снижение цен на объекты за пределами центра больше как за последний месяц, так и за последние 12 месяцев.

Рынок в целом. Аренда

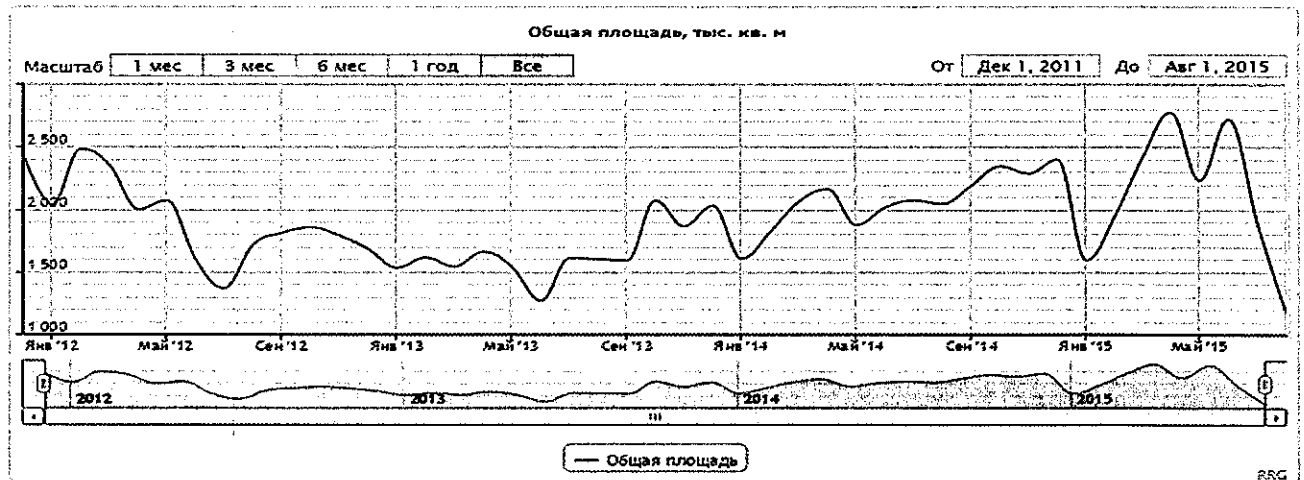
В августе 2015 г. в аренду предлагалось 1 845 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 170 тыс. кв.м. Объем предложения за август по количеству снизился на 39%, а по общей площади – на 38%.

Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 9% и составила 356 \$/кв.м/год. С учетом роста курса доллара в августе на 14%, средняя арендная ставка в рублевом эквиваленте увеличилась на 5%.

Значительное сокращение объема предложения в августе было обусловлено снижением деловой активности в период летних отпусков.

Волатильность на рынке недвижимости – прямое проявление нестабильности на валютном рынке, и никакой тенденцией не является.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 57%. Далее идут производственно-складские (32%) и торговые помещения (11%).



Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 845	333	1 170	0,63	356
К июлю 2015	▼ -39%	▼ -45%	▼ -38%	▲ +2%	▼ -9%
К августу 2014	▼ -49%	▼ -67%	▼ -43%	▲ +13%	▼ -42%

Офисная недвижимость. Аренда

В августе 2015 г. объем предложения офисных объектов в аренду снизился на 38% по количеству и на 33% по общей площади и составил 1 095 объектов общей площадью 667 тыс. кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре сократилось на 42%, а их общая площадь - на 17%. Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 11% и составила 480 \$/кв.м/год. Снижение ставки произошло в связи с тем, что на 17% снизились ставки по объектам, которые выставляются на рынке уже не первый месяц.

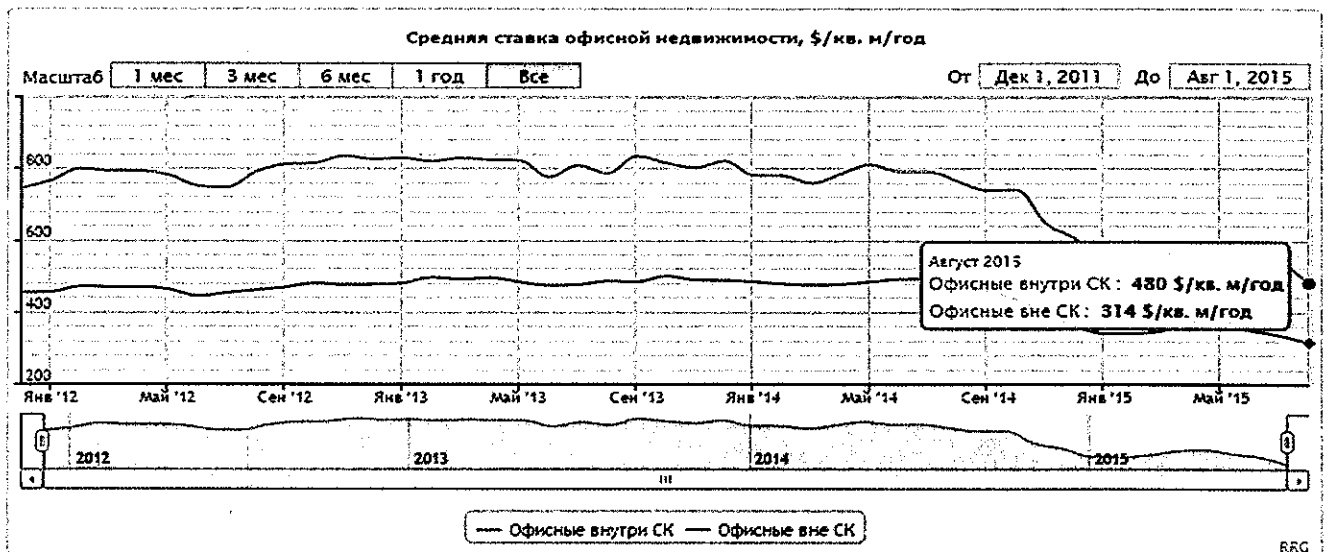
За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству уменьшился на 37%, а по общей площади - на 35%. Средняя ставка снизилась на 6% и составила 314 \$/кв.м/год. При этом ставки по объектам, которые выставляются на рынке уже не первый месяц, снизились на 16%.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	181	57	119,55	0,661	480
К июлю 2015	▼ -42%	▼ -27%	▼ -17%	▲ +43%	▼ -11%
К августу 2014	▼ -51%	▼ -51%	▼ -16%	▲ +74%	▼ -37%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	914	166	547,317	0,599	314
К июлю 2015	▼ -37%	▼ -45%	▼ -35%	▲ +3%	▼ -6%
К августу 2014	▼ -48%	▼ -64%	▼ -41%	▲ +14%	▼ -34%



Торговая недвижимость. Аренда

В августе 2015 г. на рынке экспонировалось 437 объектов общей площадью 123 тыс. кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов снизилось на 39%, их общая площадь – на 44%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 40 помещений общей площадью 12 тыс. кв.м, что на 42% ниже показателя июля по количеству и на 22% - по общей площади. Рост средней площади объектов наблюдался в связи с выходом на рынок в августе крупного торгового объекта на Столешниковом пер. (4 000 кв.м). Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 10% и составила 967 \$/кв.м/год, что вполне объясняется динамикой курса доллара.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

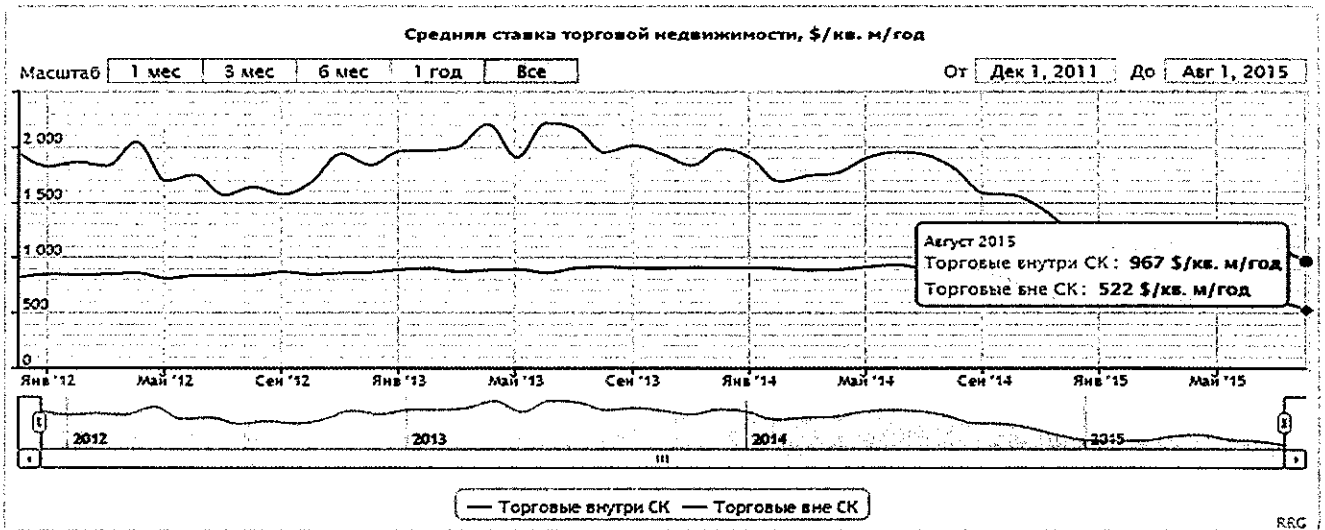
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	40	11	12,095	0,302	967
К июлю 2015	▼ -42%	▼ -45%	▼ -22%	▲ +34%	▼ -10%
К августу 2014	▼ -67%	▼ -85%	▼ -71%	▼ -12%	▼ -46%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	397	56	111,388	0,281	522
К июлю 2015	▼ -39%	▼ -53%	▼ -46%	▼ -12%	▼ -11%
К августу 2014	▼ -52%	▼ -77%	▼ -65%	▼ -28%	▼ -44%

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в августе 2015 г. уменьшилось на 39%, а общая площадь - на 46%. Объем предложения составил 397

помещений общей площадью 111 тыс. кв.м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 11% и составила 522 \$/кв.м/год, что опять таки находится в пределах колебаний курса доллара. Уровни снижения ставок по объектам в пределах Садового кольца и за его пределами как за месяц, так и за последние 12 месяцев сопоставимы друг с другом.



Street-retail. Аренда.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2015 г. по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 35%. Всего экспонировалось 176 объектов площадью 46 тыс. кв.м, из них 24 объекта предлагалось в центре и 152 – за его пределами. Объем предложения в центре за месяц снизился на 41% по количеству и на 7% по общей площади. Средняя ставка аренды в долларовом выражении уменьшилась на 15% и составила 999 \$/кв.м/год.

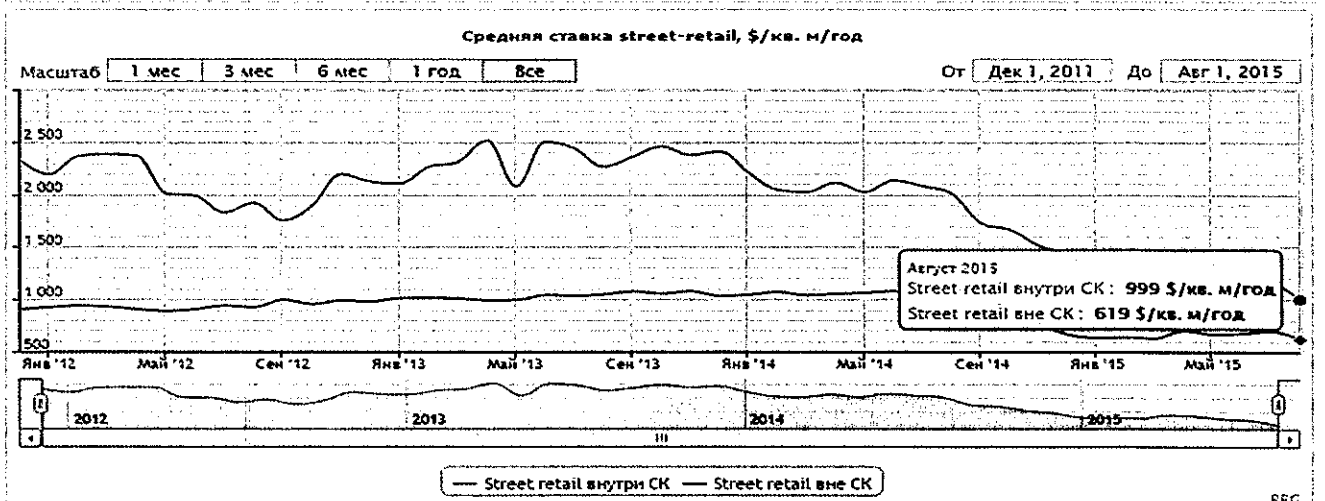
Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 36%, а по общей площади - на 39%. Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 11% и составила 619 \$/кв.м/год.

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	24	9	9,023	0,376	999
К июлю 2015	▼ -41%	▼ -40%	▼ -7%	▲ +58%	▼ -15%
К августу 2014	▼ -59%	▼ -77%	▼ -56%	▲ +7%	▼ -50%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	152	23	37,296	0,245	619
К июлю 2015	▼ -36%	▼ -41%	▼ -39%	▼ -4%	▼ -11%
К августу 2014	▼ -52%	▼ -70%	▼ -53%	▼ -3%	▼ -44%



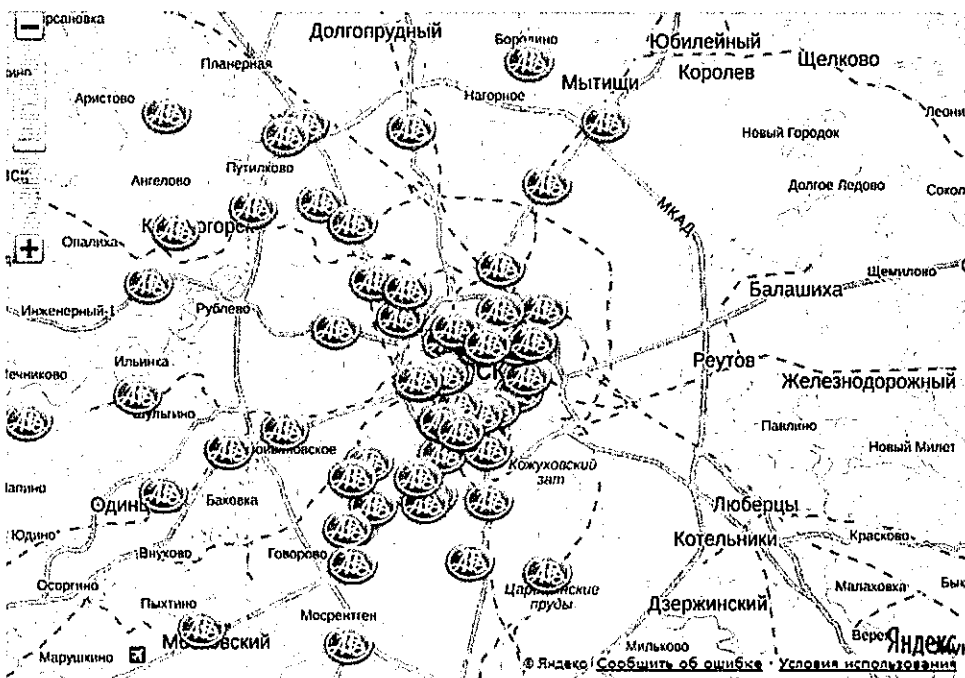
Прогноз развития сетевого продовольственного ритейла

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

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

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

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



Новорижское шоссе, 6-й км, ТК «ЮНИМОЛЛ»

Одинцово, Можайское шоссе, д. 133А

Осташковское шоссе, д. 59
Островитянова, д. 2, ТЦ «Азбука Вкуса»

Петровка, д. 19, корп. 1
Покрышкина, д. 4

Проспект Вернадского, д. 14А
Проспект Мира, д. 58
Проспект Мира, д. 97

Проточный переулок, д. 11
Профсоюзная, д. 16/10

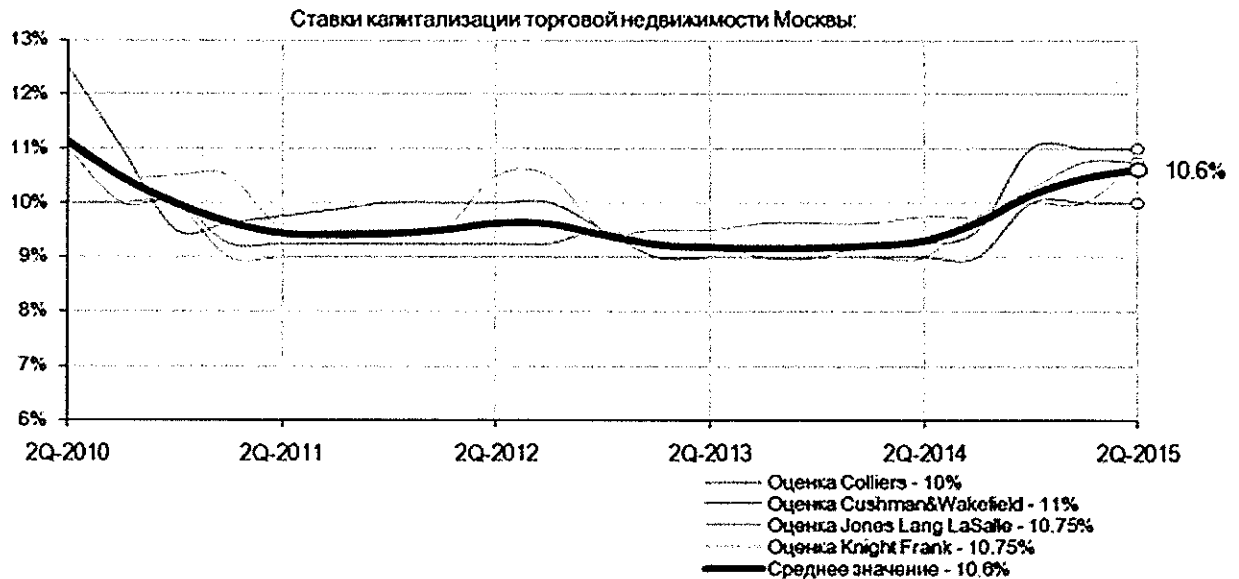
Пятницкое шоссе, 6 км от МКАД,
Марьино-Знаменское
Пятницкое шоссе, д. 14

Русаковская, д. 22
Садовая-Триумфальная, д. 22/31,

Ставки капитализации

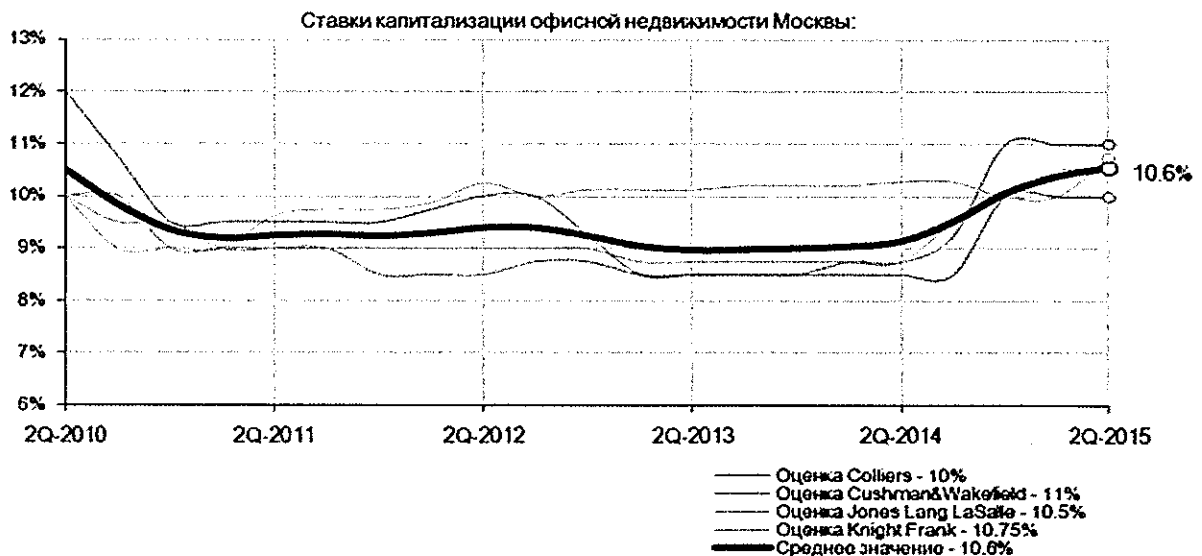
Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10.6%, показывая за год рост на +1.4% (процентных пункта).



Источник: http://www.kontti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_2q.pdf

По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 10- 11%, в среднем – 10,6%. Изменение за год: рост на +1.5% (процентных пункта).



Источник: http://www.kontti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_2q.pdf

Ликвидность имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод:

- ✓ Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 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.
- ✓ Наиболее подвержены негативным воздействиям новые масштабные проекты коммерческой недвижимости (БЦ, ТЦ, ТРЦ и т.п.), при поиске финансирования для которых девелоперы наверняка столкнутся с серьезными трудностями. Результатом станет сокращение объемов предложения, но не прямо сейчас, а через год-два. Арендодатели перешли на рублевые платежи.
- ✓ Наибольшим спросом по прежнему пользуются качественные, концептуальные объекты с удачным расположением.
- ✓ 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 внутривнутрироссийских, 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.
- ✓ для района расположения оцениваемых площадей наиболее востребованными являются высококачественные коммерческие площади;
- ✓ Оцениваемое имущество расположено в плотно застроенном престижном жилом районе ЦАО г. Москвы, имеющем высокую степень коммерческой и инвестиционной привлекательности.

Анализ рынка составлен на основании следующих источников информации:

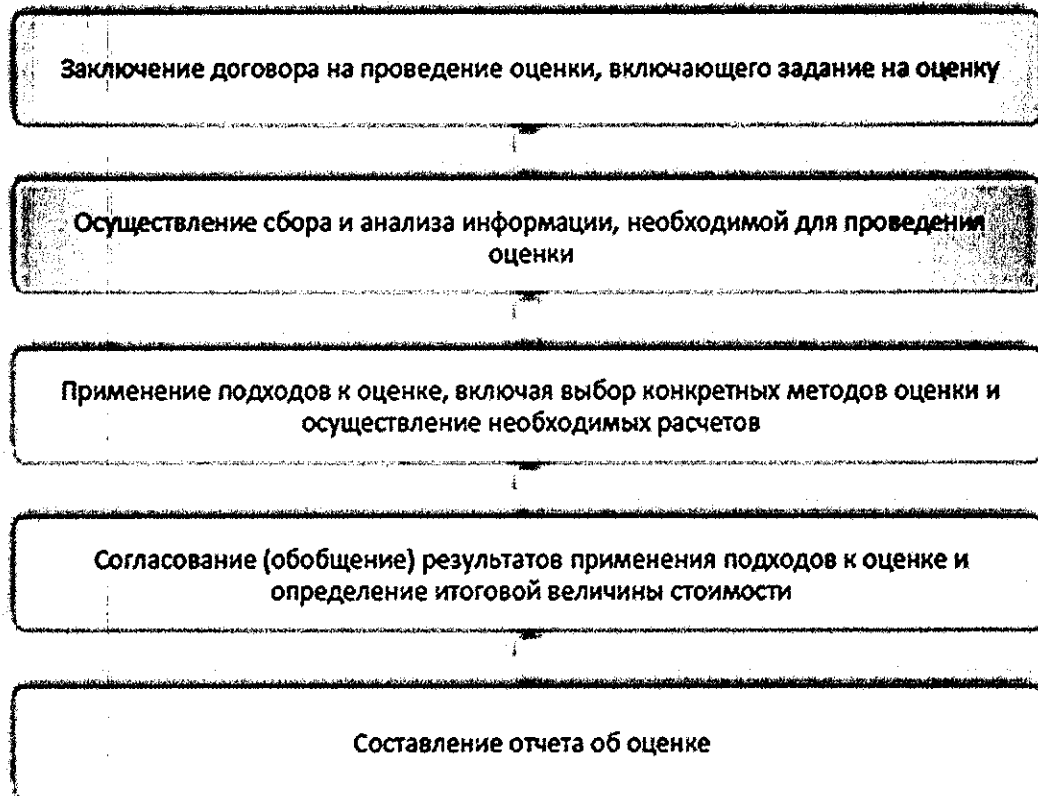
- <http://www.colliers.ru>
- <http://www.rway-online.ru>
- GVA Sawyer;
- KnightFrank;
- <http://rrq.ru/analytic/review/rent-august-2015>
- Группа компаний КОТИ
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

Основные этапы процесса оценки.



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

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

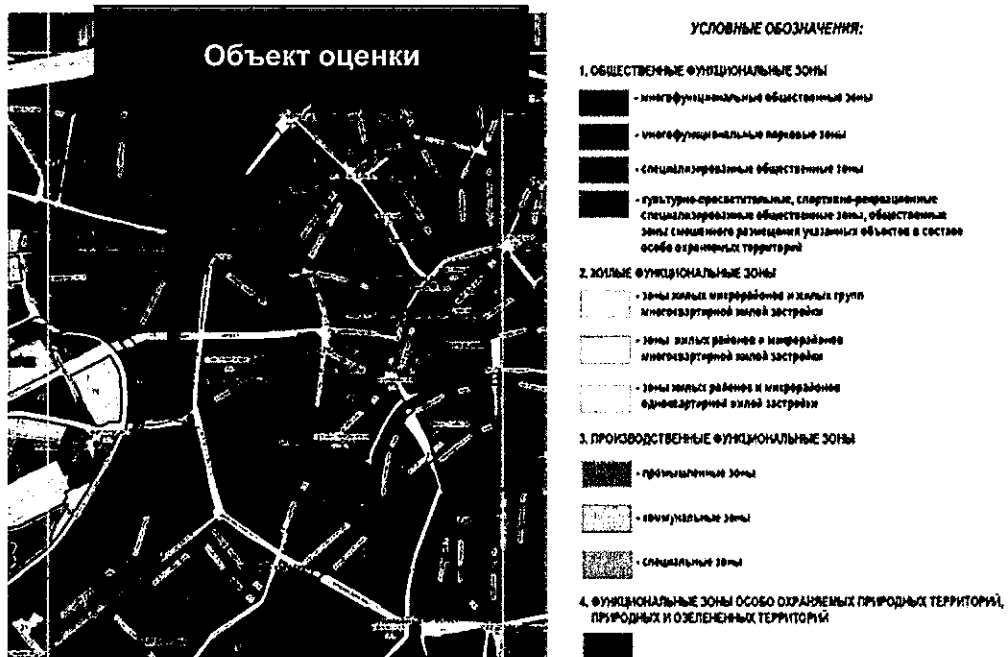
Необходимо отметить следующие факторы:

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

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

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

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



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

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

Экономическая целесообразность.

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

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

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

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

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;

- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на Федеральный Стандарт 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.

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

8.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

8.3.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доход, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.. Учитывая вышеизложенное, а также на основании 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 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.4.1.1. Методология сравнительного подхода

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

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;

D_{pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов




В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в сентябре-октябре 2015 года (либо актуальных на дату оценки), описание которых представлено в *табл. 8.1*.

Основными принципами отбора аналогов Объекта являются:

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

Таблица 8.1

Описание объектов-аналогов

№п/п	Местоположение	Цена, руб.*	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	<p>Москва ЦАО Тверской 4 мин. пешком Белорусская Лесная улица, д. 35/2</p> 	90 000 000	300,00	<p>Продается торговое помещение на 1-й фасадной линии. Цокольный этаж. Качественный ремонт. Зальная планировка. Много окон. Два санузла. Два отдельных входа, из которых основной выходит на оживленную улицу Лесная с высоким трафиком. Парковка перед входом. Зона разгрузки. Большой рекламный потенциал. Все коммуникации центральные (горячая/холодная вода, канализация, отопление, электричество 60 кВт). Дата предложения: актуально на октябрь 2015 г. Источник: http://www.cian.ru/sale/commercial/8276608/ 8 (926) 992-34-34 ID:60559</p>
2	<p>Москва ЦАО Замоскворечье 7 мин. пешком Новокузнецкая Овчинниковская набережная д. 22/24С2</p> 	249 910 080	840,00	<p>Продаются помещения свободного назначения. Первая красная линия домов. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Два отдельных входа с улицы, один со двора с возможностью загрузки в цокольный этаж. Витринное остекление. Современная офисная отделка и инженерные коммуникации. Планировочные решения: 1 этаж – 286,6 кв.м., высота потолка – 4,7 м.; Антресольный этаж 148,3 кв.м., высота потолка – 2,2 кв.м.; Цокольный этаж – 405,4 кв.м., высота потолка – 2,85 м. Дата предложения: актуально на октябрь 2015 г. Источник http://www.cian.ru/sale/commercial/6469698/ +7 926 537-14-23 ID:375939</p>
3	<p>Москва ЦАО Красносельский 3 мин. пешком Сухаревская улица Сретенка д. 26/1</p> 	155 000 000	607,00	<p>Продаются помещения свободного назначения в центре Москвы. Адрес: ул. Сретенка, д. 26. 2 мин. пешком от метро Сухаревская. Площадь: 607.5 кв.м. несколько уровней. Первый этаж: 165 м2 Антресоль: 50.5 м2 Подвал: 343.6 м2 Помещение рядом с метро Сухаревская, 2 мин. пешком, вход со стороны Даева переулка. Высота потолка на первом этаже и в подвале 3.8 м. Выполнен хороший ремонт, все центральные коммуникации, системы вентиляции и кондиционирования, пожарной сигнализации и пожаротушения. Большие витринные окна, презентабельный вход. Дата предложения: на октябрь 2015 г. Источник: http://www.cian.ru/sale/commercial/5704390/ +7 926 409-69-70 Effect Real Estate</p>

Для всех объектов, цены предложений которых указаны в долларах США, пересчет произведен по курсу ЦБ на дату оценки: 1 долл. США=65,7364. Аналогично – в расчетах доходного подхода.

8.4.1.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Таблица 8.2

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	90 000 000	249 910 080	155 000 000
Общая площадь	кв.м	1885,3	300,00	840,00	607,00
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м		300 000	297 512	255 354
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		300 000	297 512	255 354
1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта		собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды	собственник передает покупателю право аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		300 000	297 512	255 354
2. Условия финансирования			За счет собственных средств, безналичный платеж, без расщочки оплаты		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		300 000	297 512	255 354
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		300 000	297 512	255 354
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		01 октября 2015 г.	Актуально на октябрь 2015г.	Актуально на октябрь 2015г.	Актуально на октябрь 2015г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		300 000	297 512	255 354
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		255 000	252 885	217 051
5. Местоположение					
5.1. Престижность района		Высокая, ЦАО Москвы	Высокая, ЦАО Москвы	Высокая, ЦАО Москвы	Высокая, ЦАО Москвы
Корректировка, %			0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения. 0%	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения. 0%	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения. 0%
Корректировка, %		<u>Хорошая транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортном. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	<u>Хорошая транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортном. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта. 0%	<u>Хорошая транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортном. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта. 0%	<u>Хорошая транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортном. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта. 0%
5.3. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)					
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.2. Тип объекта	кв. м.	Нежилое помещение с отдельным входом	Нежилое помещение с отдельным входом	Нежилое помещение с отдельным входом	Нежилое помещение с отдельным входом
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. Общая площадь здания	кв. м.	1885,3	300,00	840,00	607,00
Корректировка, %			-12%	-5%	-7%
6.3. Техническое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.4. Класс отделки помещений		улучшенная, не требует ремонта	улучшенная, не требует ремонта	улучшенная, не требует ремонта	улучшенная, не требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.6. Этаж расположения помещений		1-й и цоколь	Цоколь	1-й этаж, антресоль и цоколь	1-й этаж, антресоль и подвал
Корректировка, %			2%	1%	4%
6.6. Состояние инженерного оборудования		не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Телекоммуникации		городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть
Корректировка, %			0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-10%	-4%	-3%
Скорректированная цена	руб./кв.м		229 500	242 770	210 539
Общая валовая коррекция, %			14%	6%	11%
Коэффициенты весомости			0,27	0,40	0,33
Коэффициент вариации		7,12%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м		228 551		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС (18%) без учета обременения	руб.		430 887 200		
Величина обременения*			0		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом НДС (18%) и обременения			430 887 200		

*Примечание: величина обременения рассчитывается Оценщиком в п. 8.4.3.4

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

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

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

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

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

Обоснование вносимых корректировок

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

УСЛОВИЯ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ

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

УСЛОВИЯ РЫНКА

Дата предложения, изменение цен во времени

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

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

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

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

В данном случае предложения всех объектов выставлены в продажу в сентябре-октябре 2015 г. (либо актуальны на дату оценки), поэтому поправка принимается равной 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

Корректировка на тип информации представляет собой поправку на торг для цен предложения. Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объектам, выставленные на свободную продажу. На основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных изданиях, а также опроса риэлторских агентств можно сделать вывод о том, что разница между ценой предложения и ценой продажи на рынке столичной коммерческой недвижимости колеблется в пределах 10-15%. (см. выкопировку ниже) – сведения представлены на март 2015 года.



1.3. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 57. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Москве на март 2015 г., %%

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	9-12 (10,5)	-	10-13 (11,5)	-	9-14 (11,0)	-	12-16 (14)	-
Екатеринбург	6-9 (7,5)	6-10 (8)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	8-14 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	-
Москва	6-12 (9)	9-14 (11)	10-15 (12,5)	12-16 (14)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	9-14 (11,5)	10-15 (12,5)	11-15 (13)
Ростов-на-Дону	-	10-15 (12,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	-	12-16 (14)	-	12-15 (13,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	-	9-15 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-16 (13)	8-10 (9)	10-16 (14)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9

Источник информации: СРК №15, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Учитывая текущую экономическую ситуацию, масштабность объекта (подобные объекты приобретаются, как правило, при помощи кредитных средств), величина уторгования для всех Аналогов принята в максимальном размере -15%.

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Экологическая чистота среды

В данном случае все объекты находятся в примерно одинаковых условиях: уровень шума в пределах нормы, уровень загазованность района выше нормы – введение поправки не требуется.

Типичное использование окружающей недвижимости

Для объектов оценки и всех аналогов окружающая недвижимость имеет жилое, торговое и административное назначение. Величина корректировки 0%.

Назначение помещений

Все объекты – аналоги являются помещениями свободного назначения (магазин, сервис, ПСН). Корректировка не требуется.

Престижность района. Расположение относительно основных транспортных магистралей Транспортная доступность.

При выборе недвижимости одним из основных параметров, влияющих с одной стороны на решение покупателя, с другой стороны - определяющим цену недвижимости, является место ее расположения. Облик современной Москвы во многом определяется сегодня расположением важнейших магистралей и промышленных предприятий, расположением жилых и деловых зон, местом сосредоточения важнейших объектов. Наиболее привлекательным местоположением и наивысшим ценовым уровнем обладают объекты в ЦАО (наивысший рейтинг – р-н Арбата, Якиманки, Золотой мили, Б.Ордынки, ул. Тверская), здания с хорошими видовыми характеристиками и на 1-х линиях застройки. В данном случае рейтинг (престижность) местоположения Объекта оценки и объектов-аналогов, тип окружения, расположение относительно выездов на основные транспортные магистрали сопоставимы. Кроме того, престижность района во многом определяется следующими факторами:

- расположение района относительно центра города (внутри Садового, Третьего транспортного кольца либо за его пределами): в данном случае объект оценки и объекты-аналоги №1 - №3 расположены в ЦАО, по оси Садового кольца, корректировка не требуется.
- Расположение относительно основных транспортных магистралей: известно, что расположение коммерческой недвижимости на 1-й линии домов по оси центральных магистралей города существенно повышает ее стоимость. В данном случае все Аналоги

расположены на 1-й линии домов, имеют хорошие видовые характеристики, удобный выезд на магистрали города с 2-х сторонним движением, корректировка отсутствует.

- наличие инфраструктуры в районе и равноценного окружения: в данном случае все здания расположены в районах с развитой инфраструктурой и сопоставимой деловой активностью, корректировка не вводится.
- удобство транспортного сообщения: объект оценки и объекты-аналоги №1-№3 имеют хорошую пешеходную доступность от ст. метрополитена, не более 5-10 минут, к зданиям подходит разветвленная сеть общественного транспорта.

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

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

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

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Техническое состояние.

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

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

Общая площадь

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

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

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади объекта недвижимости¹:

$$OC = 1857 - 90 * Ln\P, (K = 0,74); \text{ где:}$$

OC – относительная рыночная стоимость;

P – общая площадь,

K – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

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

i – корректировка на общую площадь;

OC_{оц} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

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

Расчет представлен в следующей таблице.

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

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	1 885,3	300,0	840,0	607,0
Относительная расчетная стоимость	1 186	1 344	1 251	1 280
Корректировка на общую площадь, %		-12%	-5%	-7%

Следует отметить, что торговые площади, как правило, имеют равноценный спрос в силу того, что каждая группа товаров требует определенного размера площадей и одинаково востребована.

Качество отделки

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

Этаж расположения объекта

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84

Источник: «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (стр. 111, табл. 8.1.2)

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

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

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

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

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	1 885,3	300,0	840,0	607,0
Площадь наземных помещений, кв. м	1032,0	150,0	434,6	263,4
Площадь подземных помещений, кв. м	853,3	150,0	405,4	343,6
Доля надземного этажа	0,55	0,50	0,52	0,43
Доля подземного этажа	0,45	0,50	0,48	0,57
Корректировка на подземный уровень, %	0,865	0,850	0,856	0,829
Корректировка, %		2	1	4

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

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

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций. Объект оценки оснащены сетями электроснабжения, холодного водоснабжения и канализацией, отоплением, состояние коммуникаций – рабочее, как и у Аналогов №1, №2, №3, введение корректировок не требуется.

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость представленного к оценке объекта – нежилые помещения, общей площадью 1885,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д.11, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 01 октября 2014 года с учетом обременения округленно составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода с учетом обременения, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС (18%)
Нежилые помещения, общей площадью 1885,3 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, пер. Проточный, д. 11	430 887 200	365 158 644

8.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

8.4.2.1. Методология доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4.2.1. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

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

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

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

Прогнозирование потенциального валового дохода

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

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

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также

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

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

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_j \times S_j = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

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

Выбор объектов - аналогов




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

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

Подробная характеристика аналогов приведена в табл. 8.4.

Таблица 8.4

Таблица предложений по аренде объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб./кв.м./год. с учетом НДС	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	Москва ЦАО Хамовники 4 мин. пешком Парк Культуры пер. Коробейников д. 1 	33 020	1 190,0	Аренда торгового помещения (ПСН), на первом и подвальном этаже жилого дома, есть подъемник и дебаркадер. Возможно использовать под магазин или банк. Количество этажей: 6, здание: жилое. Вакантные площади: 1 этаж и подвал - площадь 1190 м2, из них: 1 этаж - 596 м2 и подвал - 529 м2. Помещение с отдельным входом со стороны Хилков переулка. Дата предложения: актуально на октябрь 2015 г. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/5647708/ +7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40 ID: 28717
2	Москва ЦАО Красносельский 3 мин. пешком Тургеневская Мясницкая ул., д. 15 	31 834	867,0	Аренда торгового помещения (ПСН), на 1-й линии домов улицы Мясницкая. Прямая видимость с дороги, 500 метров от станции метро, престижная улица, отличная визуализация объекта. Общая площадь: 867 кв.м. Состав: 1-й этаж: 302.6 кв.м.; антресоль: 241.3 кв.м.; цоколь: 358 кв.м. Тип здания: жилой дом. Электроэнергия: 190 кВт. Дата предложения: актуально на апрель 2015 г. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/8510632/ +7 903 168-36-30, +7 495 258-51-51ID:523604
3	Москва ЦАО Хамовники 2 мин. пешком Парк Культуры Зубовский бульвар д. 17 	37 083	809,0	Аренда торгового помещения (ПСН), 2 отдельных входа с фасада, 1 запасной выхода, 1-й этаж, подвал 809 м (возможно арендовать от 400м). Высокий пешеходный и автомобильный трафик, городской паркинг. Возможная организация рекламной вывески на фасаде. Рядом с помещением расположены остановки общественного транспорта. Дата предложения: актуально на апрель 2015 г. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/7728988/ +7 903 710-02-15 CHASE estate

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

Расчет величины арендной платы для нежилых помещений

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Ставка арендной платы (предложения)	руб./кв.м/год	?	33 020	31 834	37 083
Общая площадь	кв.м	1 885,30	1 190,00	867,00	809,00
1. Качество прав					
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			33 020	31 834	37 083
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			33 020	31 834	37 083
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			33 020	31 834	37 083
2. Условия финансирования					
2.1. Условия включения операционных расходов в арендную ставку		валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			33 020	31 834	37 083
2.2. Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м			33 020	31 834	37 083

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м			33 020	31 834	37 083
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		01 октября 2015 г.	Актуально на октябрь 2015 г.	Актуально на октябрь 2015 г.	Актуально на октябрь 2015 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. кв.м			33 020	31 834	37 083
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		31 369	30 242	35 229
5. Местоположение					
5.1. Направление		3 минуты пешей доступности от станции метро «Смоленская»	До 5 минут пешей доступности от станции метро «Парк Культуры»	До 5 минут пешей доступности от станции метро «Тургеневская»	До 5 минут пешей доступности от станции метро «Парк Культуры»
Корректировка, %			0%	0%	3%
5.2. Транспортная доступность для личного и общественного транспорта		<u>Хорошая транспортная доступность</u> . Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	<u>Хорошая транспортная доступность</u> . Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	<u>Хорошая транспортная доступность</u> . Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	<u>Хорошая транспортная доступность</u> . Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь помещения	кв.м	1885,3 (возможна аренда блоками)	1190,0	867,0	809,0
Корректировка, %			0%	-3%	-3%
6.2. Этаж расположения помещений		1-й и цоколь	1-й и подвал	1-й этаж, антресоль и цоколь	1-й этаж, антресоль и подвал
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Техническое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.4. Класс отделки помещений		улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные					

Элементы сравнения характеристики	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7.1. Телекоммуникации		МГТС, коммерческие линии	МГТС, коммерческие линии	МГТС, коммерческие линии	МГТС, коммерческие линии
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.2. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами		Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей	Горячее, холодное водоснабжение и центральное отопление от городских сетей
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			0%	-3%	-3%
Скорректированная цена	руб./кв.м		31 369	29 335	34 172
Общая валовая коррекция, %			0%	3%	3%
Коэффициенты весомости			0,5000	0,2500	0,2500
Коэффициент вариации		7,68%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда		
Рыночная ставка арендной платы на основе сравнительного подхода с учетом НДС	руб./кв.м		31 641		
Рыночная ставка арендной платы на основе сравнительного подхода без учета НДС	руб./кв.м		26 814		

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

Ограничение срока и условий продления договора аренды

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

Качество прав пользования и владения объектом аренды.

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

Условия включения операционных расходов в арендную ставку

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

Условия по изменению ставок арендной платы

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

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

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

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

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

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.

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

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

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

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

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

V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;

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

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

Расчет коэффициента потерь от недозагрузки

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

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

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

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, 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).

Оценщик считает целесообразным принять в расчетах величину *операционных расходов* для аналогичных объектов, сведениями о которых располагает Оценщик в своей базе данных, а также следуя проведенному анализу рынка. Операционные расходы для данного расчета приняты в размере 5 2000 руб./кв.м./год без учета НДС (см. раздел «Экономическое описание»).

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

Таблица 8.6

Расчет чистого операционного дохода для объектов оценки

Параметры	Показатели
Общая площадь нежилого здания, кв. м	1 885,30
Годовая ставка арендной платы для офиса (без учета НДС), руб./кв. м	26 814
Коэффициент недоиспользования, %	4,0%
Потенциальный валовой доход, руб.	50 552 434
Потери от недоиспользования, руб.	2 022 097
Действительный валовой доход, руб.	48 530 337
Операционные расходы, руб.	9 803 560
Налог на имущество (2,2% от остаточной стоимости – см. Экономическое описание)	1 270 276
Расходы на замещение (1% от первоначальной стоимости – см. Экономическое описание)	590 955
Чистый операционный доход от объекта недвижимости, руб.	36 865 546

8.4.3.2. Расчет общего коэффициента капитализации

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, определенное в рамках данного отчета значение коэффициента капитализации для торговых помещений находится в диапазоне среднерыночных данных; в рамках данного отчета для объекта оценки значение коэффициента капитализации принято равным среднему значению 10,6%.

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

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

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

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

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, площадью 1885,3 кв.м, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 01 октября 2015 года с учетом НДС (18%) и округления составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Чистый операционный доход от объекта недвижимости	36 865 546
Коэффициент капитализации	10,60%
Рыночная стоимость нежилого помещения 1885,3 кв.м на основе доходного подхода без учета НДС	347 788 170
Рыночная стоимость нежилого помещения 1885,3 кв.м на основе доходного подхода с учетом НДС (18%)	410 390 041
Величина обременения с учетом НДС (18%)*	0
Рыночная стоимость нежилого помещения 1885,3 кв.м на основе доходного подхода с учетом НДС (18%) и обременения	410 390 041
Рыночная стоимость нежилого помещения 1885,3 кв.м на основе доходного подхода без учета НДС и с учетом обременения	347 788 170

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

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

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

Расчет стоимости обременений производился по следующей формуле:

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

CO – стоимость обременений, связанных с заключенным договором аренды;

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

PV_i – фактор текущей стоимости;

i – рассчитываемый период времени (год);

k – срок до окончания договора аренды.

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

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

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

S_i – площадь помещений, сдаваемых в аренду.

Фактор текущей стоимости рассчитывается по следующей формуле.

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

Y_L – ставка дисконтирования;

i – рассчитываемый период времени.

Объект оценки имеет обременение в виде договора аренды: арендатор «Азбука вкуса». Условия договора аренды представлены в следующей таблице (коммунальные платежи оплачиваются по отдельным договорам):

Таблица 8.7

Период аренды	Величина арендной платы с учетом НДС без учета операционных платежей в год	
	Долл.США	Руб.
с 10 ноября 2014 года по 9 ноября 2015 года	2 016 426,39	132 552 612
с 10 ноября 2015 года по 9 ноября 2016 года	1 760 101,00	115 702 703

Величина обременения рассчитывалась как величина недополученной выгоды от сдачи оцениваемых помещений в аренду, табл. 8.8:

Таблица 8.8

Параметр	Ед. изм.	Прогнозный период	
		1-ый период (01.10-09.11.15)	2-ой период
Среднегодовой темп роста ставки арендной платы (согласно данным МЭР РФ)	%	0,58%	7,25%
Ставка арендной платы без учета НДС и платежей за коммунальные услуги за период (по рынку), руб./кв. м.	руб./кв.м/год	1 801	21 743
Ставка арендной платы без учета НДС и платежей за коммунальные услуги за период (по договору аренды), руб./кв. м.	руб./кв.м/год	4 532	47 471
Упущенная выгода	руб./кв.м/год	-2 276	-25 728
Ставка дисконтирования	%	10,60%	10,60%
Период дисконтирования		0,5	1,5
Дисконтный множитель	-	0,95	0,86
Текущая стоимость денежного потока	руб.	-2 162	-22 126
Сумма текущих стоимостей денежного потока (ЧОД)	руб.	-24 288*	
Площадь объекта оценки	кв.м	1885,3	
Величина обременения, без учета НДС	руб.	-45 790 166*	
Величина обременения, с учетом НДС (18%)	руб.	-54 032 396*	

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

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

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

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

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

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

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

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

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта(ов) на основе доходного подхода.

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

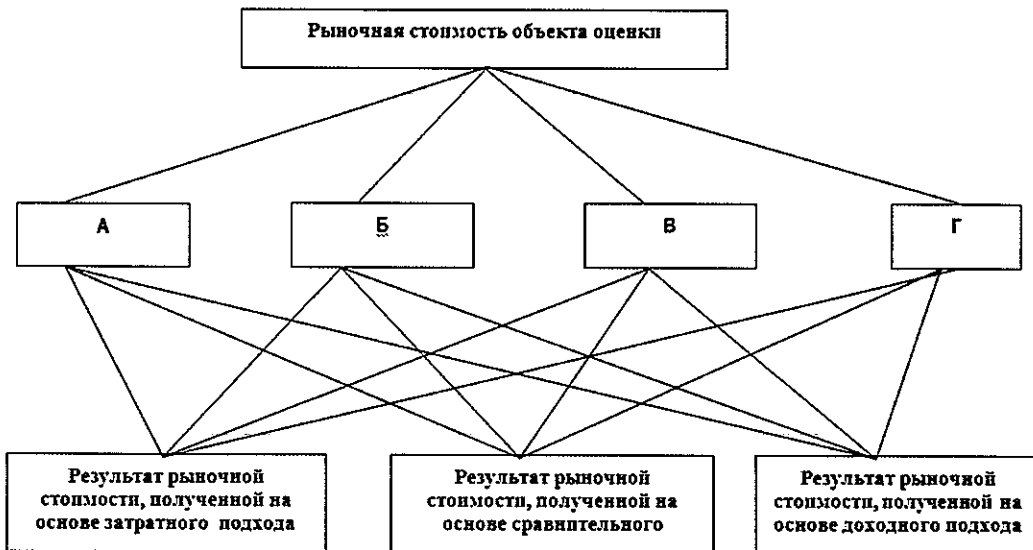
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

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

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

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

Схема анализа иерархий



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

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

Шкала отношений важности критериев оценки

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_1	...	W_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

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

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

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

k_j – коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

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

3. Полученные коэффициенты весомости нормируются:

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

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

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C ₁	C ₂	...	C _n	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C ₁	1	W ₁ /W ₂	...	W ₁ /W _n	$K_1 = ((1 * (W_1/W_2) * ... * (W_{1n}/W_{1n})))^{1/n}$	$K_{1n} = K_1 / \sum_i K_i$
C ₂	W ₂ /W ₁	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
C _n	W _n /W ₁	W _n /W ₂	...	1	$K_n = ((W_n/W_1) * (W_n/W_2) * ... * 1)^{1/n}$	$K_{nn} = K_n / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

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

Оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев

	A	B	B	Г	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
A	1	W _A /W _B	W _A /W _B	W _A /W _Г	$K_A = ((1 * (W_A/W_B) * (W_A/W_B) * (W_A/W_Г)))^{1/4}$	K _{АН}
B	W _B /W _A	1	W _B /W _B	W _B /W _Г	$K_B = ((W_B/W_A) * (1) * (W_B/W_B) * (W_B/W_Г))^{1/4}$	K _{БН}
B	W _B /W _A	W _B /W _B	1	W _B /W _Г	$K_B = ((W_B/W_A) * (W_B/W_B) * (1) * (W_B/W_Г))^{1/4}$	K _{БН}
Г	W _Г /W _A	W _Г /W _B	W _Г /W _B	1	$K_Г = ((W_Г/W_A) * (W_Г/W_B) * (W_Г/W_B) * (1))^{1/4}$	K _{ГН}
Сумма						1.0
Отношение согласования ОС = ОС ₁						

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

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

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

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
З	1	W _{ЗС} /W _{СЗ}	W _{ЗД} /W _{ДЗ}	$K_{ЗА} = ((1) * (W_{ЗА}/W_{СА}) * (W_{ЗА}/W_{ДА}))^{1/3}$	K _{ЗАН}
С	W _{СЗ} /W _{ЗС}	1		$K_{СА} = ((W_{СА}/W_{ЗА}) * (1) * W_{СА}/W_{ДА})^{1/3}$	K _{САН}
Д	W _{ДЗ} /W _{ЗД}		1	$K_{ДА} = ((W_{ДА}/W_{ЗА}) * W_{ДА}/W_{ДА}) * (1))^{1/3}$	K _{ДАН}
Сумма					1.0
Отношение согласования ОС = ОС ₂					

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
З	1	W _{ЗС} /W _{СЗ}	W _{ЗБ} /W _{ДБ}	$K_{ЗБ} = ((1) * (W_{ЗБ}/W_{СБ}) * (W_{ЗБ}/W_{ДБ}))^{1/3}$	K _{ЗБН}
С	W _{СЗ} /W _{ЗС}	1		$K_{СБ} = ((W_{СБ}/W_{ЗБ}) * (1) * W_{СБ}/W_{ДБ})^{1/3}$	K _{СБН}
Д	W _{ДБ} /W _{ЗБ}		1	$K_{ДБ} = ((W_{ДБ}/W_{ЗБ}) * W_{ДБ}/W_{ДБ}) * (1))^{1/3}$	K _{ДБН}
Сумма					1.0
Отношение согласования ОС = ОС ₂					

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
З	1	$W_{ЗС}/W_{СЗ}$	$W_{ЗВ}/W_{ДВ}$	$K_{ЗВ} = ((1) * (W_{ЗВ}/W_{СВ}) * (W_{ЗВ}/W_{ДВ}))^{1/3}$	$k_{ЗВн}$
С	$W_{СЗ}/W_{ЗС}$	1		$K_{СВ} = ((W_{СВ}/W_{ЗВ}) * (1) * W_{СВ}/W_{ДВ})^{1/3}$	$k_{СВн}$
Д	$W_{ДВ}/W_{ЗВ}$		1	$K_{ДВ} = ((W_{ДВ}/W_{ЗВ}) * W_{ДВ}/W_{ДВ}) * (1)^{1/3}$	$k_{ДВн}$
	Сумма				1.0
Отношение согласования $OC = OC_2$					

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

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

Проверка матрицы на согласованность

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

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

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

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые сокращения:

С - сравнительный подход;

Д - доходный подход.

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

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

Для нежилых помещений

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

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

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

где

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

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

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию 01 октября 2015 года составляет:

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Подход к оценке	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Обобщенный коэффициент весомости
Затратный подход	Не применялся	0
Сравнительный подход	430 887 200	0,521
Доходный подход	410 390 041	0,479
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%) и обременения, руб.	421 069 061	
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС и с учетом обременения, руб.	356 838 187	

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость объекта оценки с учетом обременения и с учетом НДС (18%), руб.	421 069 061
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом обременения и без учета НДС, руб.	356 838 187

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

Генеральный директор:
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.



«28» декабря 2015 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1.2 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 (МССО);
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
11. Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

1.3 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" (2015), выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
2. Еженедельный информационный бюллетень «Недвижимость и цены».
3. Internet – ресурсы и др.

1.4 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ — 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125017, 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 адрес
г. Краснодар, ул. Рашидзевская, 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 Андрей Михайловича

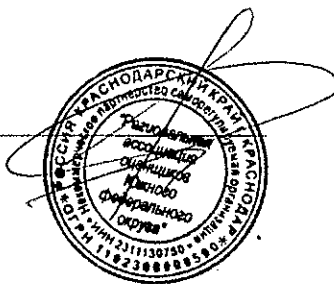
(Ф.И.О. Заявителя)

о том, что Плешкин Андрей Михайлович

(Ф.И.О. Оценщика)

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



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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 действиями (бездействия) 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 бухгалтерным счетом в срок 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 – Заведующий отделом московских продаж
Прохорова 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 оценщик, поименованный 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 безналичного 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: 121047, г. Москва, Ленинградский проезд, д.7, корп.20В.

От имени Страховщика:  Старостин/

Дата выдачи Страхового полиса: 14 августа 2015 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

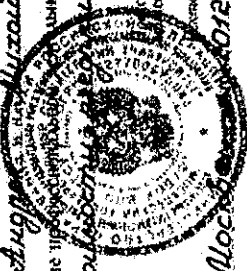
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Лавицкину
Андрею Михайловичу
 в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 25 декабря 2012 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ВУЗДУ ВПО
Московский государственный
строительный университет
 по программе Юриспруденция специальности
предпринимателя (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2012
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Лавицкину
Андрею Михайловичу

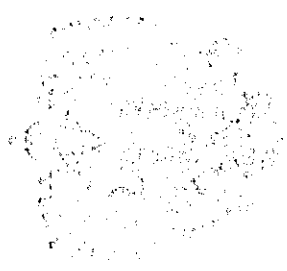
на занятие профессией Юрист специальности в сфере Юриспруденция
предпринимателя (бизнеса)



(Signature)
 (подпись)

Город Москва 2012

Диплом является государственным документом
 и профессиональной переподготовки



Диплом имеет право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер Р-333/16

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Продажа 3

www.cian.ru/sale/commercial/5704390/

торговая площадь
Москва, Красносельский, улица Сретенка, 26/1
 М. Красносельская 3 мин. пешком

155 000 000 руб. - 2 371 398 \$
 255 354 руб./кв.м (3 907 \$/кв.м)

Общая информация
 Этаж: 1/6
 Площадь: 6070 м²
 Комнаты: 18
 Здание: новое
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: нет
 Мебель: по желанию
 Телефонные линии: 2+

Предлагатель: **Effect Real Estate** (Участник рынка)

Продается нежилое помещение в Центре Москвы. Адрес: ул. Сретенка д. 26/1 мин. пешком от метро Суворовская. Площадь: 6070 кв.м, несильно утилитарный. Пешком этаж: 50-5 м². Подвал: 543,6 м². Помещение разделено с метро Суворовская, 2 мин. пешком вход со стороны Делегатов переулка. Высота потолка на первом этаже и в подвале 3,8 м. Выполнен полный ремонт: все центральные коммуникации, системы вентиляции и кондиционирования, пожарной сигнализации и пожаротушения. Большой въездные и выездные ворота. Продажа рассматривается как с архитектурной точки зрения.

Телефон: **+7 926 409-69-70**

Почему эта сделка вам выгодна? Смотрите это объявление на сайте

комментарий | позвоните | фото

ФОТО

ИЩУТ ТАКЖЕ: улица Сретенка д.26, купить объект ул. Сретенка, купить помещение у метро Суворовская

11:46 4.09.2015

<http://www.cian.ru/sale/commercial/5704390/>

Аренда 1

www.cian.ru/rent/commercial/5647708/

торговая площадь
Москва, Хамовники, переулок Коробейников, 1
 М. Парк культуры 4 мин. пешком

3 274 483 руб. - 49 229 \$
 33 210 руб./кв.м (507 \$/кв.м) в год, включая НДС

Общая информация
 Этаж: 1/6
 Площадь: 11920 м²
 Комнаты: 0
 Здание: новое
 Тип договора: аренда
 Пропускная система: нет
 Мебель: есть мебель
 Телефонные линии: 1+

Предлагатель: **ID: 28717** (Участник рынка)

Торговая площадь, 4 мин. пешком от м. Парк культуры. Предлагается торговое помещение на первом и подвальном этаже жилого дома, есть подвалы и дебаркадер. Возможно использовать под магазин или офис. Количество этажей: 6, здание: новое. Высота потолка: 1 этаж и подвал - площадь 11920 м², из них: 1 этаж - 596 м² и подвал - 529 м². Помещение с отдельным входом со стороны Южная сторона. Арендная ставка: 500 долларов/год, включая НДС. Конечные платежи оплачиваются по факту потребления. Рег. 16429

Телефон: **+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40**

Почему эта сделка вам выгодна? Смотрите это объявление на сайте

комментарий | позвоните | фото

ФОТО

ИЩУТ ТАКЖЕ: переулок Коробейников д.1, сдать офисная площадь пер. Коробейников, сдать помещение у метро Парк культуры

11:46 4.09.2015

<http://www.cian.ru/rent/commercial/5647708/>

Аренда 2

rental — Яндекс.Недвижимость | Снять торговую площадь | Сдается торговая площадь

www.cian.ru/rent/commercial/8510632/

К результатам поиска | Изменить условия | Подписаться на подборки

торговая площадь
Москва, Красносельский, Мясницкая улица, 15
 М. Тургеневская 3 мин. пешком

2 300 000 руб. — 33 819 \$
 31 314 руб./кв.м (33 кв.м в год, комиссия 0%)

Общая информация:
 Этаж: 1/3
 Площадь: 8670 м²
 Комнаты: 0
 Здание: административное
 Тип договора: лизинг аренда
 Получена система: нет
 Мебель: есть мебель


Представитель: ЮСЭстейт
 Пробы агента не звать. По какой причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Предлагается помещение расположено на первой линии домов улицы Мясницкая. Прямая видимость с дороги, 500 метров от станции метро пресненская. Удобная визуальная обстановка. Площадь на первом этаже совмещена в площадь площадью 4-х этажей, тем самым визуально увеличивается площадь первого этажа до 660 кв.м (скажем помещению) общая площадь: 867 кв.м. 1-й этаж: 302,6 кв.м. 2-й этаж: 241,3 кв.м. 3-й этаж: 358 кв.м. Тип здания: "Классический" 22-этажный: 190 кв.м.

Телефон: +7 903 168-36-30, +7 495 258-51-51
 Пожалуйста скажите что вы нашли это объявление на ЦИАНе

КОММЕНТАРИИ | ПОКАЗАТЬ ОТЗВУСЫ | ОТВЕТИТЬ

ФОТО



ИЩУТ ТАКЖЕ

Мясницкая улица 15

Сам помещению под офис Мясницкая ул

Снять нежилое помещению у метро Тургеневская

16:07 4.09.2015

<http://www.cian.ru/rent/commercial/8510632/>

Аренда 3

rental — Яндекс.Недвижимость | Снять торговую площадь | Предлагает снять торгоу: |

www.cian.ru/rent/commercial/7728988/

К результатам поиска | Изменить условия | Подписаться на подборки

торговая площадь
Москва, Хамовники, Зубовский бульвар, 17
 М. Парк Косыгина 3 мин. пешком

2 500 000 руб. — 37 779 \$
 37 083 руб./кв.м (561 кв.м в год, комиссия 0%)

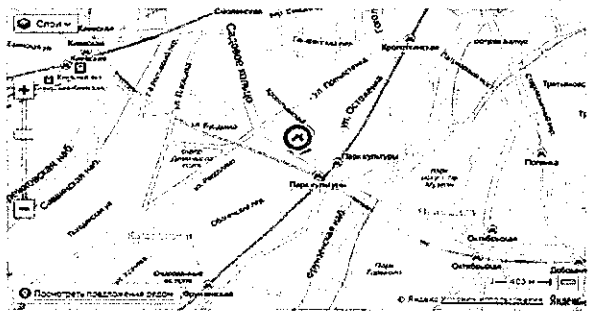
Общая информация:
 Этаж: -1/10
 Площадь: 8080 м², можно частичек от 400,0 м²
 Комнаты: 0
 Здание: административное
 Тип договора: лизинг аренда
 Получена система: нет
 Мебель: есть мебель

Представитель: CHASE estate | Илья Юрьевич Юсупов
 Максим Молчанов. Предлагается торговое помещение 2-х этажных входов с фасада, 3-х этажной выноса, площадь 809 м² (возможно арендовать от 400м²). Восточный пешеходный и автомобильный трафик, торговая парковка.

Телефон: +7 903 710-02-15
 Пожалуйста скажите что вы нашли это объявление на ЦИАНе

КОММЕНТАРИИ | ПОКАЗАТЬ ОТЗВУСЫ | ОТВЕТИТЬ

ФОТО



ИЩУТ ТАКЖЕ

16:09 4.09.2015

<http://www.cian.ru/rent/commercial/7728988/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

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

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи:
Документы-
основания:

“ 26 СЕН 2005 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Тройка Диалог», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 25.08.2004г. в реестре за №0252.74.113866

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

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

Субъект (субъекты)
права

Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом

«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость»

Вид права:
Объект права:

долевая собственность
Адрес: МОСКВА, пер. ПРОТОЧНЫЙ, д.11

Наименование помещения: в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость»

Назначение: нежилое

Площадь: 1885,3 кв.м.

(перечень помещений представлен на обороте)

248337

Кадастровый (или
условный) номер:
Существующие
ограничения
(обременения) права:

Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним “ 26 СЕН 2005 года
сделана запись в Регистрации № 77-77-11/250/2005-436

Регистратор



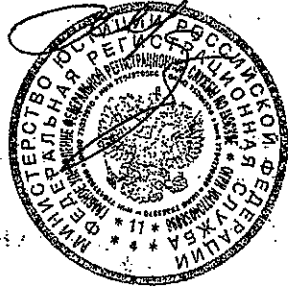
МАТЮШЕНКО К.Ю.

77 АВ 635918

Перечень помещений:

этаж I пом. I ком. 1-7, пом. Ia ком. 1-34, антресоль I пом. I
ком. 1, 2, цокольный этаж пом. I ком. 1-10, пом. II ком. 1-44

Регистратор



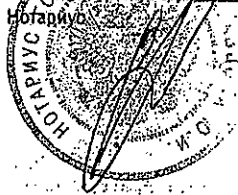
МАТЮЩЕНКО К. Ю.

§ Город Москва, Российская Федерация.
Двадцать восьмого сентября две тысячи пятого года.

Я, Кравцова Юлия Ивановна, нотариус города
Москвы, свидетельствую верность этой копии с
подлинником документа: В последнем подчисток,
приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных
исправлений или каких-либо особенностей нет.

Зарегистрировано в реестре за №
Васиско по тарифу
Нотариус

33591



СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	13.12.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №				576/3	
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 576		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Проточный пер.				
Дом	11	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	5	на	1999	Год постройки	1995
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	h1=3,25 h2=3,50 h1эт=2,70 h1эт=3,00 h1эт=3,25 h1эт=3,34 h1эт=3,50 h1эт=3,55 h2-10эт=2,70 h1эт=2,00				

Бюро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

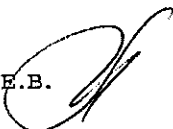
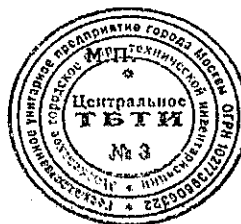
Курочкина Н.И.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



"13" декабря 2007 г.

Исполнитель Лялина Е.В.

2007.3.010993

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Запорожан И.Н.




01 10 07 0066776

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

форма 1а
действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 576/3 Литер -
по состоянию на 11.12.2007 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предшлющий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00051743		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Проточный пер.		
Дом	11	Корп.	Строение
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	12896,3	Количество квартир	112
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	3982,7	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	527,1	Год постройки	1995
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	10
вент. камер	-	Подземных этажей	2, в т.ч. теплодвал
других помещений	3455,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	3813,0
Площадь застройки (кв.м.)	3557	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	5178,5	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2886,6 -



01 10 07 0066775

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

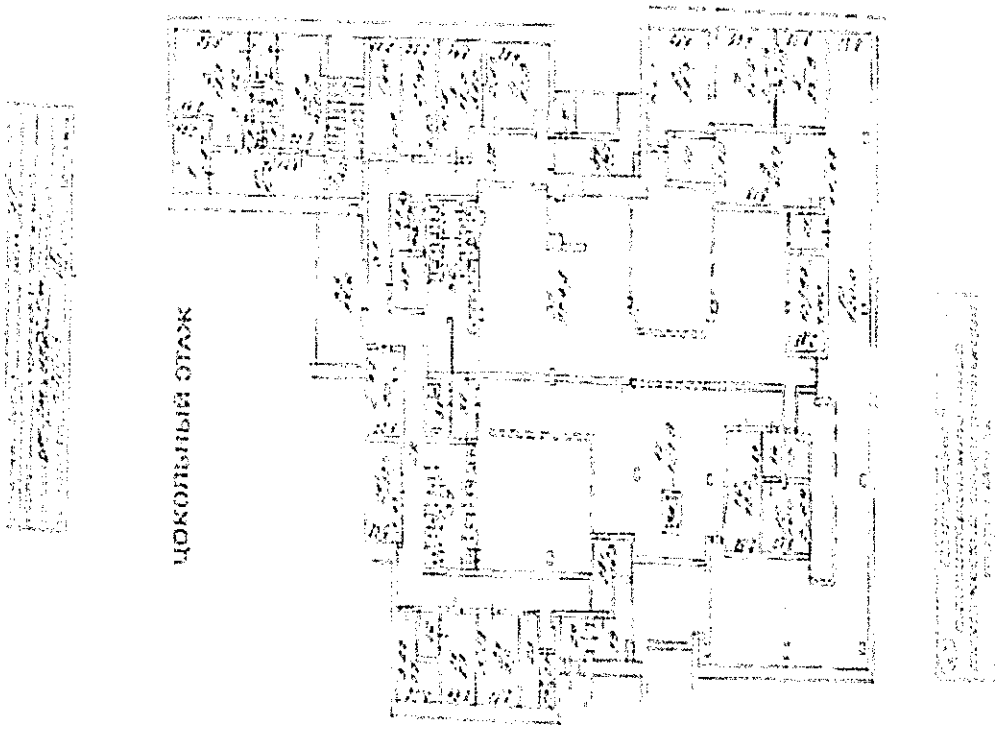
Наименование правообладателя (ИНН для физического лица)	Закрытый акционерный общество жилищно-коммунальной собственности - жилищная собственность.		
Здание/строение	Здание		
Тип помещения: встроено-присоединено	Встроено		
присоединено	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1985,3	Жилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1095,3
Жилая площадь (кв.м.) в том числе встроено-присоединено	-	Жилая площадь (кв.м.) в строении встроено-присоединено	-

Характеристики объекта права: вид и категория земель, вид разрешенного использования

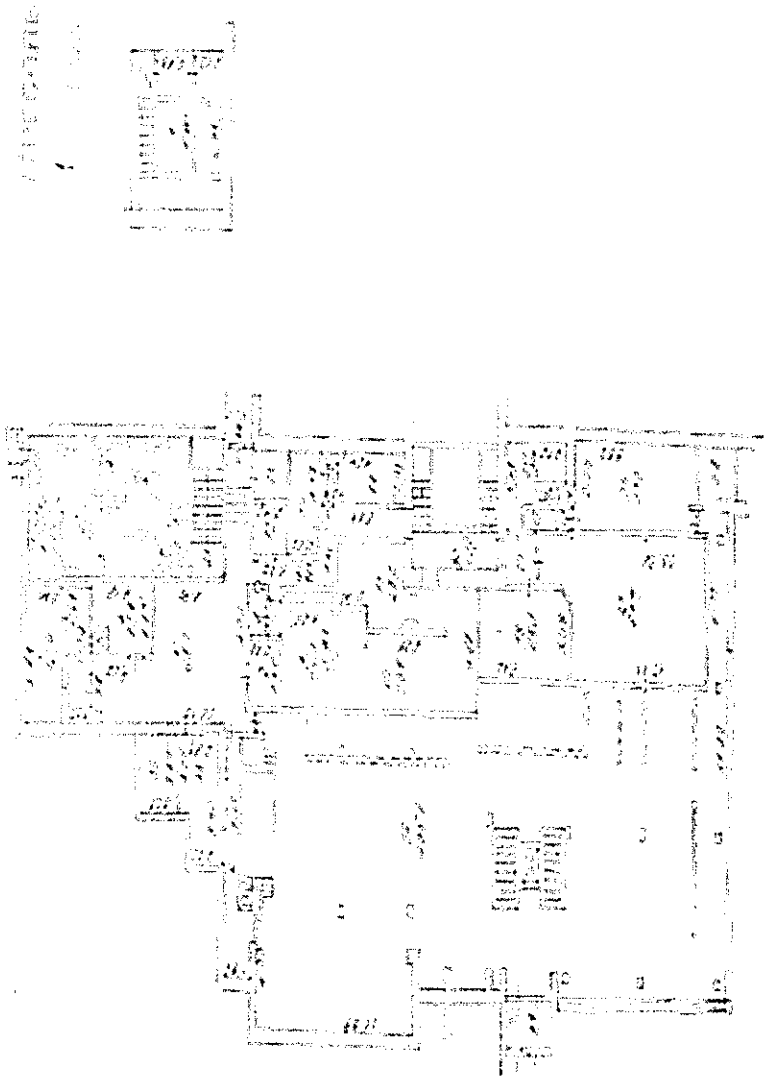
Переоформляется без разрешения. Судебный
 Елизавета Александровна
 Заем - ипотечный
 (Судебный приказ № 10/13-07/2007)

Наименование ТИИ	Ипотечная Н.И.	13.12.2007	Ипотечная
Наименование	Елизавета Е.В.	13.12.2007	Ипотечная





1:100



Центральный БТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

по адресу: Пролетарский пер., 11

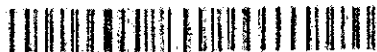
стр. 1

Выявление № 1 Выяв. Сервисом
Положение обследовано 19.03.2002
Расширеному проекту
о перекладочном картоне (плиточном)
от 5.11.2001 № 3154-р

ф.25

Этаж	№ п/п	Характеристики комет и площадей	Общая площадь			Площадь помещений			Всего м ²
			всего	общ.	всего	лест.	балк.	проч.	
II	1	карниз	7,6	7,6					305
	2	разделочка	18,7		18,7				
	3	душевая	1,7		1,7				
	4	уборная	1,0		1,0				
	5	разделочная	1,2		1,2				
	6	душевая	1,8		1,8				
	7	уборная	1,0		1,0				
	8	разделочная	1,2		1,2				
	9	разделочка	22,9		22,9				
	10	карниз	10,3		10,3				
Итого по помещению			59,3	7,6	49,7				
Итого выявлено всего в т.ч. Сервисом			59,3	7,6	49,7				

Центральный
БТИ
Экспертная организация
г. Москва



01 10 07 0066774

По адресу: Промышленный пер., 11

стр. 2

Помещение № 11 Тип: торговля
 Последнее обследование: 18.03.2002
 Реконструкция проекта
 о перепланировке помещений
 от 5.11.2001 № 3154-р

ф.75

Этаж	№ п/п	Характеристики помещений	Общая площадь			Площадь помещений			Всего
			всего	основ.	надзем.	подзем.	балк.	проч.	
ц	1	кабинет	9,5	9,5				торгов.	350
	2	кабинет	9,7	9,7				торгов.	
	3	курилка	13,0					13,0 торгов.	
	4	курилка	12,9					12,9 торгов.	
	5	курилка	2,3					2,3 торгов.	
	6	курилка	18,3					18,3 прочая	
	7	курилка	16,8	16,8				прочая	
	8	курилка	13,9	13,9				прочая	
	9	курилка	24,7	24,7				прочая	
	10	зал торговый	120,0	120,0				торгов.	
	11	курилка	3,3					3,3 торгов.	
	12	курилка	9,7					9,7 торгов.	
	13	курилка	3,7	3,7				торгов.	
	14	курилка	2,4					2,4 торгов.	
	15	курилка	10,0	10,0				торгов.	
	16	курилка	11,2	11,2				торгов.	
	17	зал общий	121,9	121,9				торгов.	
	18	курилка	6,3					6,3 торгов.	
	19	курилка	5,4					5,4 торгов.	
	20	курилка	2,6					2,6 торгов.	
	21	курилка	1,1					1,1 торгов.	
	22	курилка	1,2					1,2 торгов.	
	23	кабинет	5,3	5,3				торгов.	
	24	кабинет	9,2	9,2				торгов.	
	25	кабинет	8,7	8,7				торгов.	
	26	кабинет	2,6	2,6				торгов.	
	27	кабинет	7,9	7,9				торгов.	
	28	курилка	30,0					30,0 торгов.	
	29	курилка	11,3					11,3 торгов.	
	30	кабинет	9,6	9,6				торгов.	
	31	курилка	22,7					22,7 торгов.	
	32	курилка	7,9					7,9 торгов.	
	33	прочая	18,6	18,6				прочая	
	34	курилка	9,7					9,7 торгов.	
	35	зал торговый	159,8	159,8				торгов.	
	36	курилка	22,2					22,2 торгов.	
	37	курилка	4,2					4,2 торгов.	
	38	курилка	4,0					4,0 торгов.	
	39	курилка	16,9					16,9 торгов.	
	40	курилка	6,1					6,1 торгов.	
	41	курилка	2,3					2,3 торгов.	
	42	курилка	14,7					14,7 торгов.	
	43	курилка	1,1					1,1 торгов.	
	44	курилка	1,3					1,3 торгов.	
Итого по помещению			796,0	563,1	232,9				
--- Из этого помещения всего			796,0	563,1	232,9				
в т.ч. Торговля			763,7	489,2	214,6				
Прочая			92,3	74,0	18,3				

По адресу: Фрунзенский пер., 11

стр. 3

Исключение № 2 Титул Торгосва
 Деловое (бухгалтерское) 1.07.1999
 Исключено переоборудовано без разрешения

0,20

Этаж	Код инв.	Характеристика объекта и помещений	Объем имущества в т.ч.			Площадь помещений			Высота
			всего	основ.	вспом.	лестк.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	7,0	7,0		торгов.			334
	2	кабинет	23,0			23,0	торгов.		
	3	кабинет	8,6	8,6			торгов.		
	4	кабинет	12,4	12,4			торгов.		
	5	уборная	1,0			1,0	торгов.		
	6	уборная	1,4			1,4	торгов.		
	7	уборная	2,9			2,9	торгов.		
Итого по выделению			56,0	28,0	28,0				
--Итого по выделению всего в т.ч. Торгосва			56,0	28,0	28,0				

Исключено
 Деловое (бухгалтерское) 1.07.1999
 Исключено переоборудовано без разрешения
 города Москвы

По адресу: Протоцкий пер., 11

стр. 4

Показание № 1А Тап Торговля
 Показание обследовано 18.03.2002
 Подписи инспектора
 о переизмерении квартиры (показание)
 от 5.11.2001 № 3154-р

ф.25

Этаж	№	Характеристики кварты и пленарной	Общая площадь			Итого кв. м			Вс- со- та
			всего	в т.ч. остат.	всего	подк.	балк.	тер.п.	
	1	пан. подсобное	16,9		16,9	торгов.			334
	2	пан. подсобное	7,7		7,7	торгов.			
	3	ванная	1,0		1,0	торгов.			
	4	кладовая	13,9		13,9	торгов.			
	5	коридор	68,7		68,7	торгов.			
	6	коридор	14,3		14,3	торгов.			
	7	кабл.	5,5	5,5		торгов.			
	8	коридор	2,3		2,3	торгов.			
	9	ванная	14,3		14,3	торгов.			
	10	кitchen	33,5		33,5	торгов.			
	11	кitchen	25,2		25,2	торгов.			
	12	пан. подсобное	4,8		4,8	торгов.			
	13	кабл. кухня	5,0	5,0		торгов.			
	14	пан. подсобное	9,5		9,5	торгов.			
	15	ванная	1,4		1,4	торгов.			
	16	ванная	2,1		2,1	торгов.			
	17	пан. подсобное	9,5		9,5	торгов.			
	18	коридор	17,3		17,3	торгов.			
	19	пан. выставочная	25,1	25,1		торгов.			
	20	коридор	4,3		4,3	торгов.			
	21	пан. выставочная	12,4	12,4		торгов.			
	22	кладовая	1,9		1,9	торгов.			
	23	ванная	1,2		1,2	торгов.			
	24	пан. торговый	35,5	35,5		торгов.			
	25	пан. выставочная	69,4	69,4		торгов.			
	26	пан. торговый	475,1	475,1		торгов.			
	27	ванная	1,2		1,2	торгов.			
	28	пан. тор.	6,8		6,8	торгов.			
	29	пан. тор.	6,9		6,9	торгов.			
	30	коридор	22,2		22,2	торгов.			
	31	ванная	14,7		14,7	торгов.			
	32	кладовая	9,7		9,7	торгов.			
	33	кладовая	14,1		14,1	торгов.			
	34	пан. тор.	2,9		2,9	торгов.			
Итого по показанию			952,3	627,0	325,3				
--- Показание пленарной всего			952,3	627,0	325,3				
в т.ч. Торговля			952,3	627,0	325,3				

По адресу: Проточный пер., 21

стр. 5

Планировка № 1 Тип: Торговая
 Последнее обновление 18.03.2007
 Визуальное решение проекта
 о перепланировке квартир (комнат)
 от 0.12.2001 № 3134-р

ф.25

Этаж/кв.м.	№	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь полезная			Ис- со- та
			всего	в т.ч.		лест.	балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	13,1	13,1		торгов.			250
	2	кабинет	10,6	10,6		торгов.			
Итого по этажу			23,7	23,7					
---Итого полезная площадь всего в т.ч. Торговая			23,7	23,7					
Итого			1885,3	1249,4	635,9				
---Итого полезная площадь всего в т.ч. Торговая			1885,3	1249,4	635,9				
Прочие			1793,0	1175,4	617,6				
Прочие			92,3	74,0	18,3				

Экспертное № 5 от 06.12.07

13.12.2007 г.

Исполнитель

Лазова Е.В.

2007.3.010993

2) Центральный
 территориальный бюро
 Федеральной инспекции
 Федеральной службы
 по надзору в сфере
 защиты прав потребителей
 и благополучия человека