ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

ОТЧЕТ №Н-407061/1-84

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

г. Москва 2016г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 6
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ 7
6.1.1. Описание процесса осмотра оцениваемого имущества 8
6.1.2. Классификация основных средств 8
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 9
6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ 10
6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕОБЪЕКТА 10
6.4.1. Общее описание объекта оценки 10
Определение срока полезной службы 12
6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки 14
6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21
7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ 25
7.1. ОБЗОР НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ 25
7.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ 27
7.2.1. Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, влияющие на рынок недвижимости 27
7.2.1.1. Политические и социально-экономические факторы в стране, влияющие на рынок недвижимости 27
7.2.1.2. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Москвы по итогам 1 кв. 2016г. 32
7.2.2. Прогнозы на 2016 год 34
7.2.2.1. Прогноз на 2016 год: ВВП в России 34
7.2.2.2. Прогноз на 2016 год: рынок недвижимости 34
7.3. СОСТОЯНИЕ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 1 КВ. 2016Г. 35
7.3.1. Общие показатели рынка коммерческой недвижимости 35
7.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 43
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 52
8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 52
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 53
8.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 55
8.3.1. Затратный подход 55
8.3.2. Сравнительный подход 55
8.3.3. Доходный подход 56
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 57
8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода 57
8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода 70
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 81
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 86
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 88
1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ 88
2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА 88
3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА 88
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 89
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 89
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 90
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 90
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 97
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА 97
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 103
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА 103

ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

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

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

Основание для проведения оценки: Задание на оценку №84 от 23.05.2016 г. к договору об оказании услуг №Н-407061/1 от 22.07.2004 г.

Дата оценки: 01 июня 2016 г.

Дата составления отчета: 01 июня 2016 г.

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта	Значение, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес подхода	-	0,525	0,475
Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	Не применялся обоснованный отказ	126 992 723	97 018 192

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	*112 754 821*
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	*95 554 933*

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	*112 754 821*
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	*95 554 933*

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

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

«01» июня 2016г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Помещения, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Ограничения (обременения) учитываемых прав не зарегистрированы
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (общая долевая собственность)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован для целей для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Вид стоимости	Справедливая стоимость.
Дата оценки	01 июня 2016 г.
Дата составления отчета	01 июня 2016 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	Организационно-правовая форма – **Акционерное Общество**; Полное наименование – **АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»**; ОГРН -102 773 900 75 70; Дата присвоения ОГРН – 10.06.2003 **г.**; Место нахождения – 125009, **г. Москва**, **Романов пер.**, **д.** 4.
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: **Плешкин Андрей Михайлович**; Паспорт: **серия** 45 06 **№**954095. **Выдан**: 26.01.2004 **Паспортным столом №**1 **ОВД Тверского района города Москвы**, **код подразделения**: 772-114 Адрес регистрации: 125047, **г.Москва**, **ул. Фадеева**, **д.**6, **кв.**106 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: **член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру** 00484 **от** 29 **октября** 2014 **г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №**00486 **от** 29.10.2014 **г.** Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: **Диплом о профессиональной переподготовке ПП №** 041272, **рег. №Д** -333/12, 24.12.2012, **РГБОУ ВПО**. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: **Страховой полис** (**Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**): **№** 433-022122/15, **срок действия договора страхования с** 22.04.2015 **по** 31.12.2016. **Страховая сумма** 30 000 000 (**Тридцать миллионов**) **рублей**. **Дата выдачи**: 07 **апреля** 2015 **г.** Стаж работы в оценочной деятельности 3 **года** (**с** 2012 **г.**) Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – **общество с ограниченной ответственностью** Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: **ООО «Центр независимой экспертизы собственности»** ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 **ноября** 2002 **г.** ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, **г. Москва**, **ул. Малая Семеновская**, **д.** 9, **стр.** 3 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, **г. Москва**, **ул. Малая Семеновская**, **д.** 9, **стр.** 3
Сведения о привлеченных специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

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

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан/сдан в аренду на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
14. Рыночная стоимость определяется для помещений в текущем техническом состоянии.
15. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
16. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. ***Анализ достаточности информации.***

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

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

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

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

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

Таблица 6.1.1

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

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

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

2. ***Анализ достоверности информации.***

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

6.1.1. Описание процесса осмотра оцениваемого имущества

Исполнитель не производил визуальный осмотр оцениваемого объекта.

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

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

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

6.1.2. Классификация основных средств

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Классификация объектов оценки

Таблица 6.1.2

Наименование объекта	Месторасположение объектов оценки	Кад. №	Площадь, кв. м	Вид объекта	Тип актива
Встроенные нежилые помещения	г. Москва, Страстной б-р, д. 4, стр. 1	45148	*359,5*	Встроенные нежилые помещения	Операционный неспециализированный актив

6.2. Юридическое описание

Таблица 6.2.1

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

Таблица 6.2.2

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

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

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

6.3. Экономическое описание

Таблица 6.3

Стоимость объекта недвижимости, по состоянию, руб.	***На** 01.12.2007*	***На** 01.12.2015*
Стоимость объекта недвижимости, руб.	107 310 353	95 400 639
Среднегодовая норма амортизации (средняя), %	1,0	
Категория земель	Земли поселений (весь)	
Разрешенное использование земельного участка	объект жилого назначения	
Арендная плата за земельный участок	*30741,42 руб./год- возмещается Арендатором*	
Обязательные платежи, связанные с недвижимостью, руб.	имущество ЗПИФов налогами не облагается с 2008 г. (НК РФ)	
	Условно-переменные, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи (газ, вода, электричество, тепло, канализация)*, руб./год - возмещается арендатором	

Примечания:

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

** Не предоставленные Заказчиком данные рассчитываются как среднерыночные.

6.4. Строительно-техническое описаниеобъекта

6.4.1. Общее описание объекта оценки

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

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

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

Таблица 6.4.1.

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

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

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

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

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

Фотографии объекта оценки

***Фото** 2 Вход к объекту оценки - отдельный с улицы*

***Фото** 3 Состояние внутренней отделки офисных помещений*

***Фото** 4,5 Состояние внутренней отделки торговых помещений*

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

Определение срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств, принято в соответствии со ст. 258 НК РФ, в которой указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей"
Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. На данный момент не используется, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений…". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
Справочник фирмы "Marshall & Swift" (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия
Экспертные мнения специалистов Исполнителя	В оценке встречаются такие объекты недвижимости, которые не содержатся ни в одном из вышеуказанных источниках информации. Для таких объектов Исполнитель определял срок полезный 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:

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

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

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

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания. Различают устранимый и неустранимый физический износ. Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа. Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

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

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

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает

величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи улучшениям.

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

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

6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки

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

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

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

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$Ифиз = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%$$, где

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

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

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

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

На рис.6.1. приведена графическая интерпретация этих понятий.

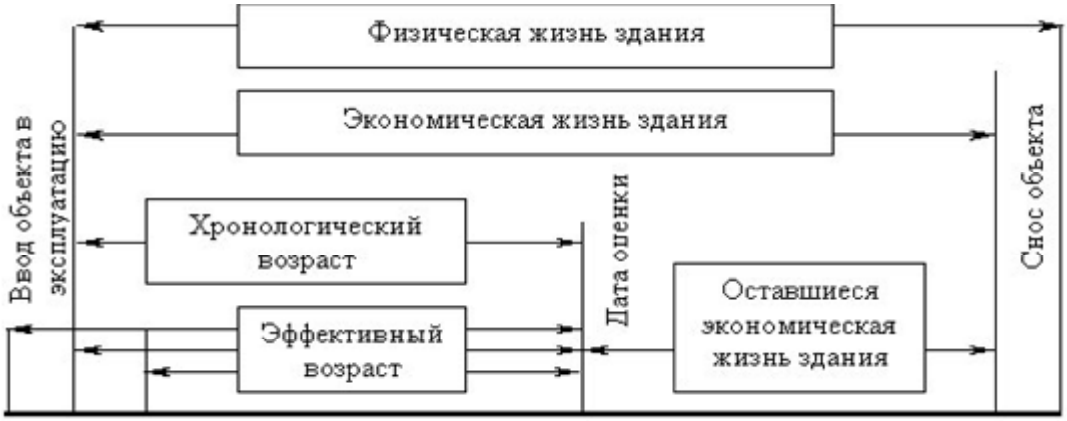


Рисунок 6.1. **Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели**

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

$$\frac{\boldsymbol{D}}{\boldsymbol{CR}} = \frac{\boldsymbol{T}_{\text{ЭВ}}}{\boldsymbol{T}_{\text{ЭЖ}}},$$

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 ($T_{ЭВ}$)* и *срока экономической жизни ($T_{ЭЖ}$).*

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

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

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

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

$$\mathrm{D} = \sum_{i=1}^{n} \Phi_{\text{кi}} \times l_i,$$

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

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

Таблица 6.4.2.

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

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

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

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

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

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

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

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

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

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

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

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

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

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

Рисунок 6.2. **Основные виды функционального устаревания**[1]

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

[1] http://base1.gostedu.ru/46/46731/

- 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 ЕО – экономического устаревание;
К – уровень операционной загрузки;
n – коэффициент торможения.

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

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

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.4.3

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

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

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

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

Вывод:

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

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

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

Таблица 6.4.4.

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

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

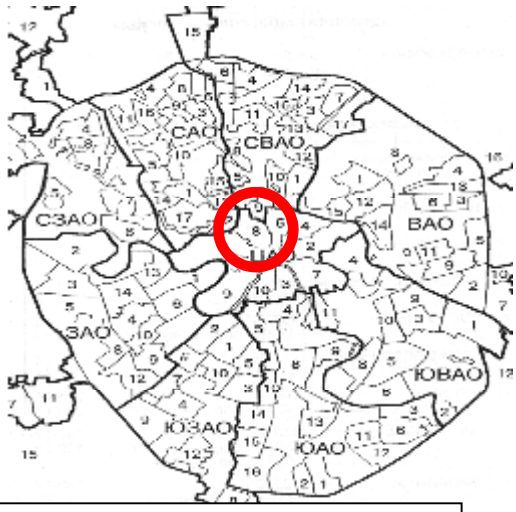
6.5. Анализ местоположения объекта оценки

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

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

Центральный административный округ

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



ЦАО:

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

Китай-город – территория с

Рис**. 6.5.2 **Схема административных округов и районов Москвы

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

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

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.) тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.) тыс. м²	Средняя жилплощадь на человека м² / чел.
Арбат	Арбат	211	26,9	12748,8	754	28,03
Басманный	Басманное	837	100,5	11551,7	1995	19,85
Замоскворечье	Замоскворечье	432	50,8	12095,2	1168	22,99
Красносельский	Красносельское	496	43,3	9939,5	914	21,11
Мещанский	Мещанское	460	55,1	11978,3	1393	25,28
Пресненский	Пресненское	1170	116,2	9931,6	3029	26,07
Таганский	Таганское	801	107,5	13420,7	2722	25,32
Тверской	Тверское	727	73,8	10151,3	2022	27,4
Хамовники	Хамовники	1008	99,5	9871,0	2530	25,43
Якиманка	Якиманка	480	23,0	4791,7	826	35,91

Тверско́й райо́н — район Москвы, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствуетвнутригородское муниципальное образование «Тверское».

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

Характеристика

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

Карта Тверского района города Москвы

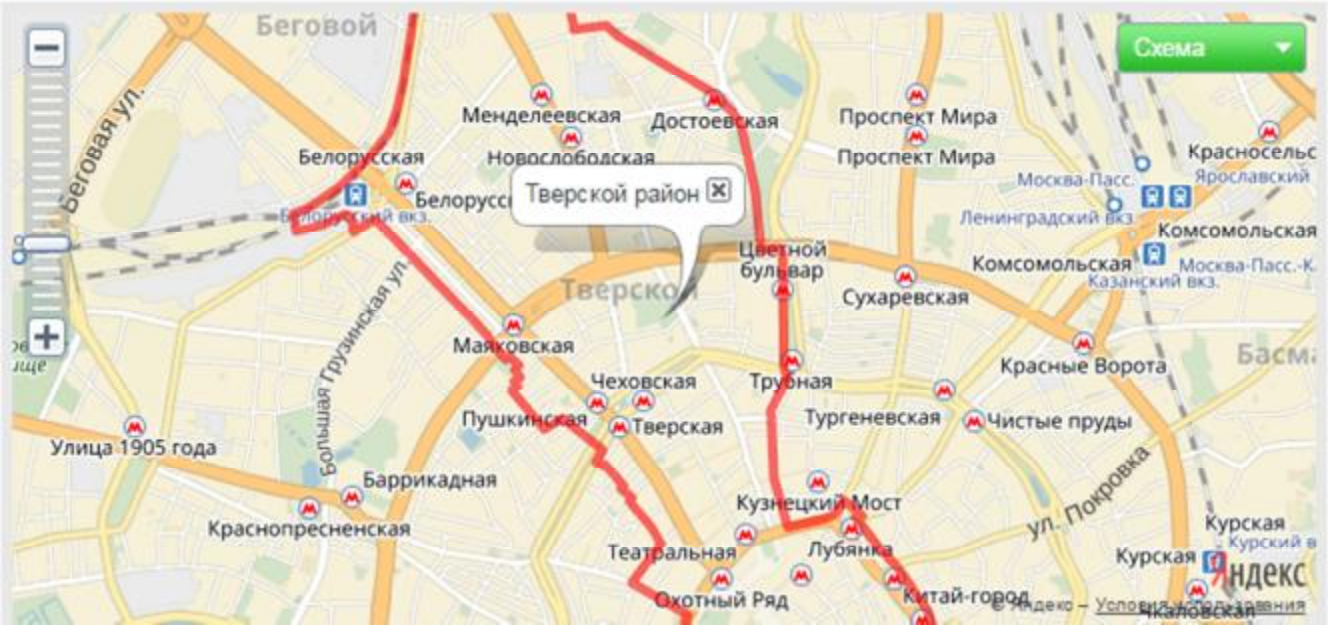


Рис. *6.4.3.* ***Карта Тверского района ЦАО г. Москвы***

Статус	район / муниципальный округ
Входит в состав	города Москвы
Административный округ	ЦАО
Район	
Название	Тверской
Дата образования	5 июля 1995 года[1]
Изменения в составе	В 2002 году присоединена часть территории ТЕОС «Китай-город»
Муниципальный округ	
Название	Тверское
Дата образования	15 октября 2003 года[3]
Характеристика	
Площадь	7,27[7] км² (69-е место)
Население (2010)	73,8[8] чел. (77-е место)
Плотность населения (2010)	10151,3 чел/км² (74-е место)
Площадь жилого фонда (2008)	2022[7] тыс. м² (34-е место)

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

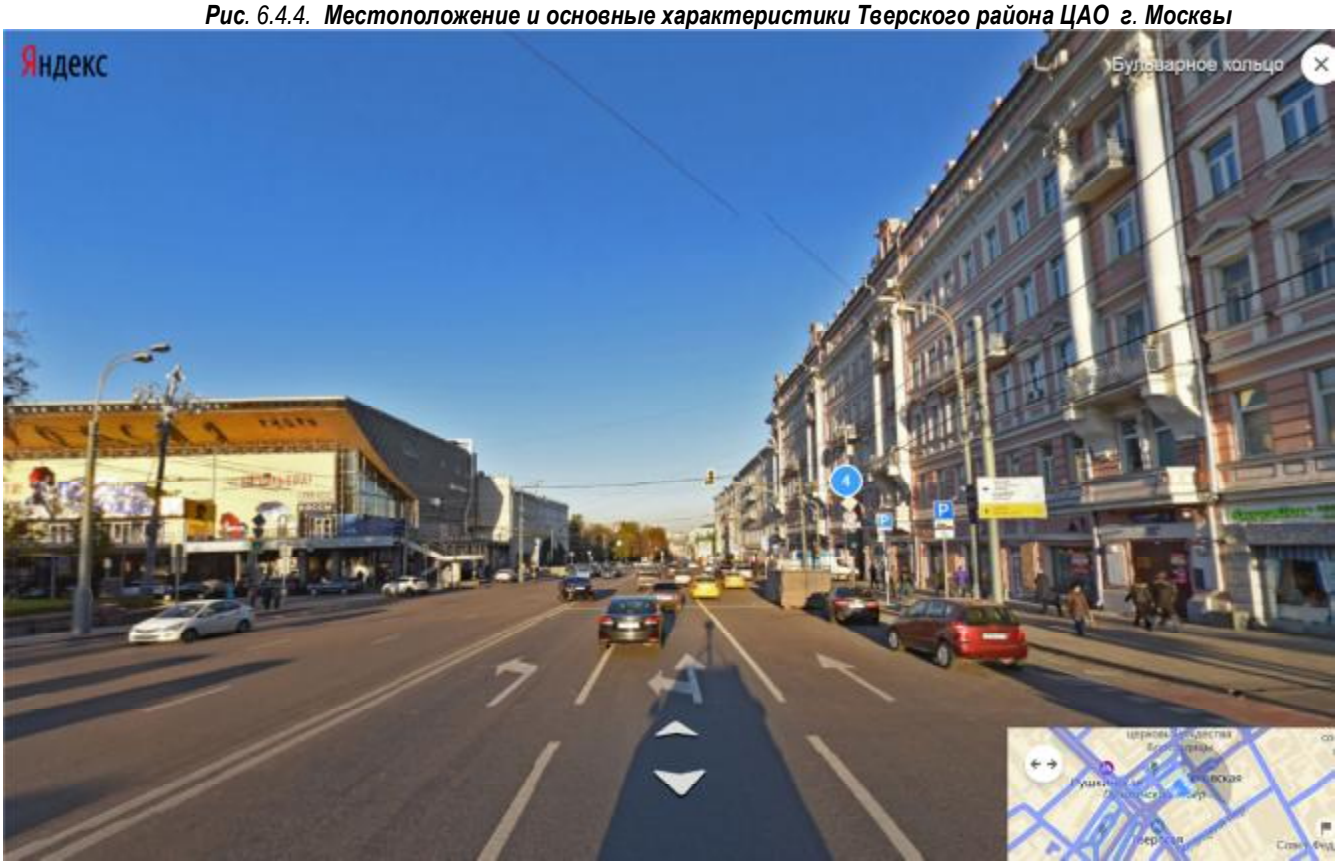


Рис**. 6.4.5. **Визуальные характеристики объекта

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

Таблица 6.5.1

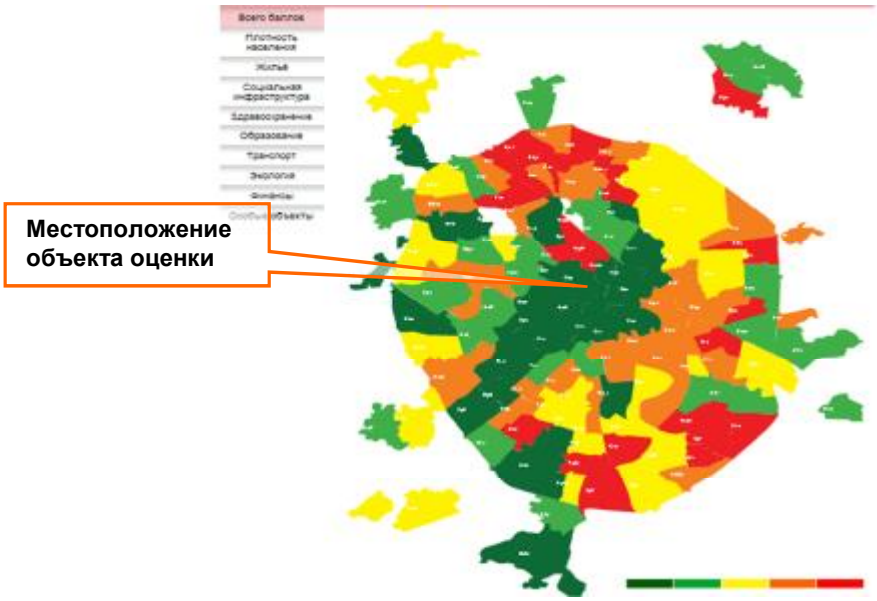
Местоположение объекта недвижимости

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

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

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

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



Источник: *http://slon.ru/moscow/*

7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

7.1. Обзор нежилой недвижимости Москвы

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

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

Традиционно недвижимость делится на три основные группы:

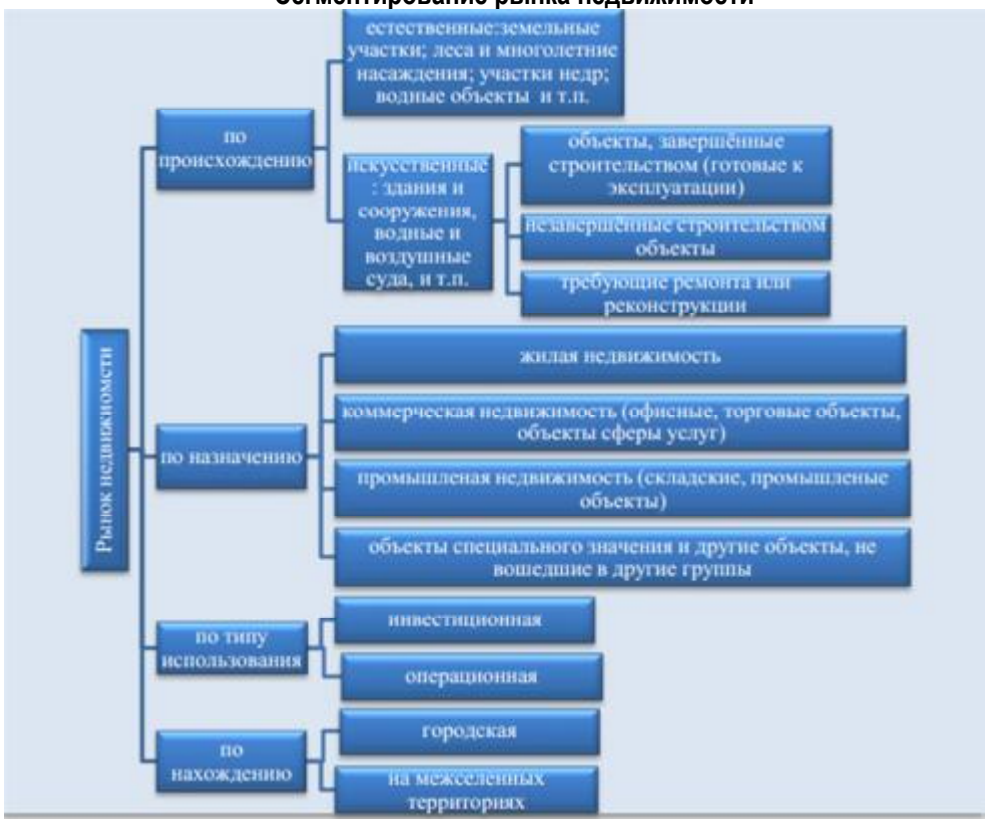
- земельные участки;
- жилищный фонд;
- нежилой фонд (различного функционального назначения).

Нежилые здания подразделяются на такие виды:

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

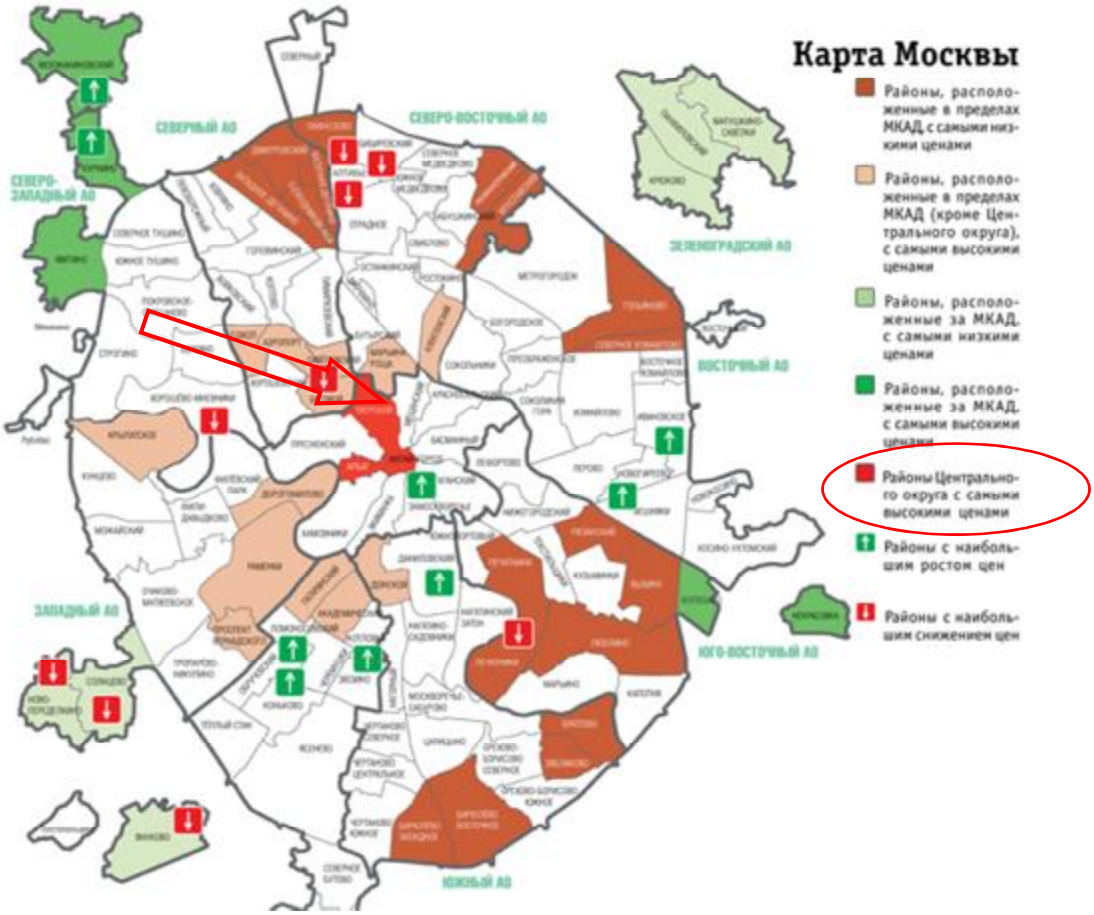
Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Первостепенную роль в определении рыночной стоимости нежилой недвижимости играет местоположение объекта.

Сегментирование рынка недвижимости



Классификация зон престижности

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



Источник: *http://www.dm-realty.ru/*

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

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

Зона 1

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

Также наиболее престижными в настоящий момент являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

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

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

Зона 2

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

Зона 3

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

Зона 4

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

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

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

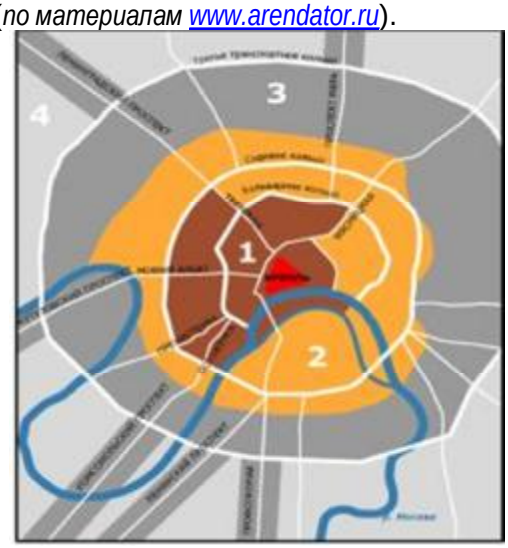


Диаграмма** 7.1. **Карта зонирования г. Москвы по коммерческой привлекательности

Таким образом, оцениваемый объект находится в зоне 1.

7.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости

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

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

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

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2016 года произошла остановка спада экономической активности. Индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% к предыдущему месяцу против -0,1 в январе.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	февр.	янв.-февр.	янв.	февр.	февр. (с исклю. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)[1]	янв.-февр.
ВВП[1]	98,2	98,3	97,3	99,4	0,0	98,4
Индекс потребительских цен, на конец периода[2]	102,2	106,2	101,0	100,6		101,6
Индекс промышленного производства[3]	98,4	99,6	97,3	101,0	0,1	99,3
Обрабатывающие производства	97,2	98,5	94,4	99,0	0,4	96,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,2	103,0	102,5	103,1	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	96,5	95,0	95,8	100,4	1,0	98,3
Ввод в действие жилых домов	147,2	136,9	88,7[4]	76,9		82,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения[5]	98,6[6]	97,6[6]	93,7	93,1	-0,7	93,3
Реальная заработная плата работников организаций	92,6[6]	92,0[6]	96,4[4]	97,4[7]	0,4	96,9[7]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	31325	31099	32660[4]	32990[7]		32825[7]
Уровень безработицы к рабочей силе	5,8		5,8	5,8[5]	5,4	
Оборот розничной торговли	93,0	94,7	92,7	94,1	-0,2	93,4
Объем платных услуг населению	98,9[6]	99,8[6]	96,9	99,6	0,6	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	29,2	56,9	17,6	20,8[8]		38,4[8]
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,5	27,8	9,7	12,9[8]		22,6[8]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	57,3	51,8	28,5	30,3		29,5

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

[1] Оценка Минэкономразвития России.

[2] Январь, февраль - в% к предыдущему месяцу, январь-февраль - в% к декабрю предыдущего года.

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

[4] Данные изменены за счет получения отчетных данных

[5] Предварительные данные.

[6] Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

[7] Оценка Росстата.

[8] Оценка.

Положительную динамику с сезонной корректировкой показало промышленное производство в целом (за счет добычи полезных ископаемых и обрабатывающих производств). В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП показал снижение на 0,6%, а с исключением фактора високосного года темп роста сохранился на уровне января 2016 года (-2,7 процента).

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после спада в ноябре-декабре, в январе восстановился рост, а в феврале он несколько замедлился (январь – 0,3%, февраль – 0,1%). Зафиксировано увеличение добычи полезных ископаемых (0,5%) и обрабатывающих производств (0,4%), в то время как производство электроэнергии, газа и воды сократилось (-1,7 процента).

Источник информации: *http://www.psbinvest.ru/upload/files/stocks-ic/2016-04-05_Strategy2Q2016.pdf*

Источник информации: *http://www.psbinvest.ru/upload/files/stocks-ic/2016-04-05_Strategy2Q2016.pdf*

В секторе промежуточного спроса в феврале продолжилось сокращение в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве кокса и нефтепродуктов, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; после небольшого роста в январе вновь сократился рост в химическом производстве, восстановился рост в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжилась стабилизация в обработке древесины и производстве изделий из дерева; после сокращения в декабре продолжается рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий.

Из потребительских отраслей в феврале сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильное и швейное производство; восстановился рост производства кожи, изделий из кожи и производство обуви. В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство машин и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве транспортных средств и оборудования.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, в феврале динамика с исключением сезонного фактора вновь показала положительное значение (1,0%) после спада в январе на 1,5 процента (ноябрь – 0,7%, декабрь – 0,1%).

Производство продукции сельского хозяйства в феврале с исключением сезонности стабилизировалось после снижения в январе на 0,2 процента.

Оборот розничной торговли в феврале с учетом сезонной корректировки показал замедление темпов снижения до -0,2%, тогда как в январе он составлял -0,4 процента. После стабилизации в январе, в феврале показатель платных услуг населению впервые с июня 2015 года перешел в область положительных значений и составил с исключением сезонного фактора 0,6 процента (в основном за счет фактора високосного года).

Темпы прироста (снижения) оборота розничной торговли, %, м/м, сезонно сглаженные

2015												2016	
янв.	фев.	март	апр.	май	июнь	июль	авг.	сент.	окт.	нояб.	дек.	янв.	фев.
-8,4	-1,5	-0,9	-0,8	-0,3	-0,6	-0,4	-0,4	-0,7	-0,7	-0,7	-0,2	-0,4	-0,2

Безработица продолжает снижение и в феврале 2016 г. ее уровень (с исключением сезонного фактора) составил 5,4 % от рабочей силы (экономически активного населения). После продолжающегося с середины прошлого года периода спада второй месяц подряд отмечается рост реальной заработной платы с исключением сезонного фактора. Так, в феврале текущего года, по предварительным данным, рост составил 0,4 % (в январе с учетом уточненных данных – 1,1 процента).

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора продолжают снижаться, хотя интенсивность снижения в феврале оказалась ниже январской: сокращение в феврале 2016 г. составило 0,7 % после снижения на 1,2 % в январе текущего года.

Источник информации: *http://www.psbinvest.ru/upload/files/stocks-ic/2016-04-05_Strategy2Q2016.pdf*

На замедление темпов снижения динамики оборота оказало влияние замедление роста цен, особенно на продовольственные товары, и изменения в поведении населения по использованию денежных доходов. Так в январе-феврале 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. прирост цен на товары составил 8,9 % (январь- февраль 2015 г. – 17,0 %), тогда как на продовольственные товары – 7,8 %, что более чем в 2,8 раза ниже соответствующего показателя прошлого года (22,0 процента). При росте объема денежных доходов населения в январе 2016 г. на 3,0 %, расходы на покупку товаров и оплату услуг выросли на 3,6 %, тогда как сбережения сократились на 171,4 млрд. руб. против их уменьшения на 146,7 млрд. руб. в январе предыдущего года. В результате впервые с февраля 2014 г. в структуре использования денежных доходов населения наблюдался отток вкладов со счетов населения и доля сбережений составила (-3,4 %), тогда как в январе 2016 г. этот показатель составлял +6,9 процента.

В феврале 2016 г. замедлилась отрицательная динамика объема платных услуг населению. По сравнению с февралем 2015 г. объем оказанных населению платных услуг уменьшился на 0,4%, тогда как в феврале 2015 г. падение составляло 1,1 процента.

	2015			2016	
	янв.	февр.	год	янв.	февр.
Объем платных услуг населению, %, г/г	0,6	-1,1	-2,0	-3,1	-0,4

По итогам января-февраля объем платных услуг населению уменьшился на 1,7 процента. Годовые темпы сокращения реальной заработной платы работников организаций в феврале текущего года составили 2,6 % (в январе – 3,6 процента). Однако с учетом того, что данные являются предварительными, говорить о формировании устойчивого позитивного тренда на улучшение динамики заработной платы пока преждевременно. Продолжает увеличиваться глубина падения реальных располагаемых доходов населения. Так, в феврале 2016 г. они сократились на 6,9 % в годовом выражении, в целом за первые два месяца текущего года снижение составило 6,7 процента.

	2015 год				2016 год	
% г/г	октябрь	ноябрь	декабрь	2015 год	январь	февраль
Реальная заработная плата	-10,5	-10,4	-8,4	**-9,3**	-3,6	-2,6
Реальные располагаемые доходы населения	-6,3	-6,5	-0,8	**-4,0**	-6,3	-6,9

Потребительская инфляция продолжает замедляться. В феврале за месяц прирост ИПЦ всего на 0,6% м/м, БИПЦ в феврале составил 0,7% (в январе – 1% и 0,8% соответственно). За первую половину марта, по данным Росстата, прирост потребительских цен составил 0,3% (за 15 дней февраля – 0,4%). За два месяца с начала года цены выросли на 1,6%, приблизившись к предкризисным значениям (за такой же период в 2013 и 2014 годах рост цен составил 1,3-1,5%). В годовом выражении потребительская инфляция снизилась с 9,8% в январе до 8,1% в феврале, а по состоянию на 14 марта – до 7,8 процента. Инфляция сдерживается низким спросом населения – за январь-февраль 2016 г. товарооборот снизился – на 6,6%, денежные расходы (в среднем на душу населения) снизились на 4 процента.

Экспорт товаров в феврале 2016 г., по оценке, составил 20,8 млрд. долл. США (71,0 % к февралю к 2015 года.). Импорт товаров в феврале 2016 г., по оценке, составил 12,9 млрд. долл. США (снижение на 17,0 % к январю 2015 года).

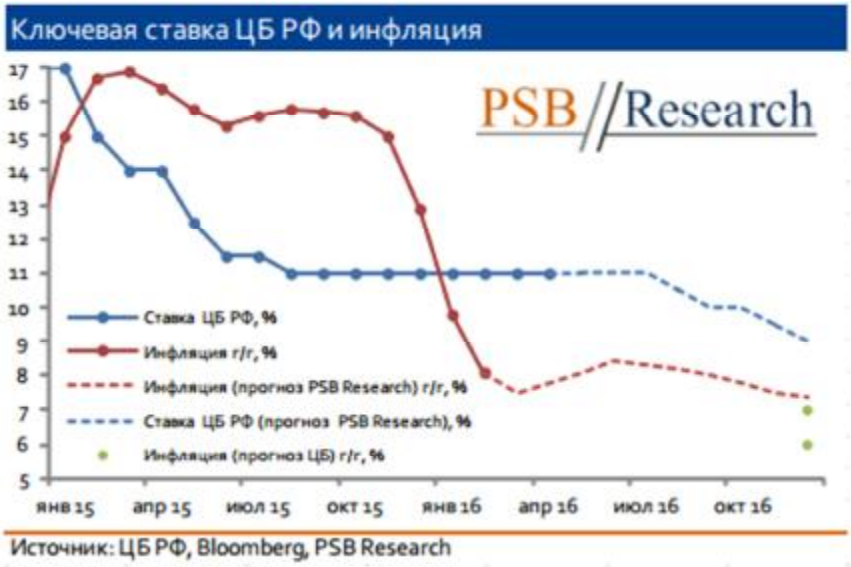
Положительное сальдо торгового баланса в феврале 2016 г., по оценке, составило 7,9 млрд. долл. США, относительно февраля 2015 г. снизилось на 42,6 процента.

По данным Росстата, в феврале 2016 г. индекс потребительских цен составил 100,6% (в феврале 2015 г. – 102,2%).

	м/м				г/г			инв. - фев. 2016
	2015		2016		2015	2016		
	нояб.	дек.	янв.	фев.	дек.	янв.	фев.	
Инфляция (ИПЦ) -%	0,8	0,8	1,0	0,6	12,9	9,8	8,1	1,6
Продовольственные товары	1,2	1,2	1,2	0,7	14,0	9,2	6,4	1,9
- *без плодоовощной продукции*	0,7	0,6	0,6	0,5	13,6	10,2	7,8	1,1
Непродовольственные товары с исключением бензина	0,8	0,5	0,8	0,9	14,5	11,4	9,9	1,6
Рыночные услуги	0,2	0,9	1,4	0,4	10,3	8,3	7,7	1,7
БИПЦ	0,6	0,6	0,8	0,7	13,7	10,7	8,9	1,5
Справочно: курс рубля, руб. за долл. США	65	69,7	76,3	77,2		x	x	76,8

Источник информации: *http://www.economy.gov.ru/*

Источник информации: *http://www.psbinvest.ru/upload/files/stocks-ic/2016-04-05_Strategy2Q2016.pdf*



Источник информации: *http://www.psbinvest.ru/upload/files/stocks-ic/2016-04-05_Strategy2Q2016.pdf*

7.2.1.2. Обзор рынка инвестиций в недвижимость Москвы по итогам 1 кв. 2016г.

Рынок инвестиций Москвы

1-й квартал 2016 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Текущий официальный уровень инфляции (январь - февраль 2016 г.)	1,7 %
Динамика инфляции по сравнению с аналогичным периодом 2014 г.	-73% ↓
	- 4,6 п.п ↓
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 01.03.2016 г.)	11%
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2015 г.	0% (0 п.п)
Индекс промышленного производства (январь - февраль 2016 г.)	93,8%
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	+12% ↑
Объем инвестиций в основной капитал (январь-декабрь 2015 г.)	1 611 млрд. руб.
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2014 г.	+1,6% ↑
Внешнеторговый оборот г. Москвы (январь - декабрь 2015 г.)	$213 млрд.
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2014 г.	-36,1% ↓
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2016 г.	$ 457 млн.
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2015 г.	-25% ↓
Объем инвестиций в земельные участки за 1Q 2016г.	$ 223 млн.
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2015 г.	-83% ↓
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,8%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2015 г.	0%
• В сегменте торговой недвижимости	11,1%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2015 г.	0%
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2015 г.	0%

Источник информации: *http://naibecar.com/upload/iblock/288/288fc641faba62b7f6db62eb21cd1b89.pdf*

Рынок инвестиций Москвы

1-й квартал 2016 г.

Динамика макроэкономических показателей 2016 г. (по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.)

период		факт/динамика	ВРП (прогноз за год)	инфляция	ключевая ставка	индекс промышленного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторговый оборот Москвы
2015	1Q	факт	12 024 млрд.руб.	7,8%	14%	83,5% (январь-фев.)	28,86 млрд.руб. (янв.-фев.)	333,4 млрд.$ (янв.-дек.)
		динамика	+0,1%	+188%	-17,6%	-13,8%	-3,1%	-2,9%
	2Q	факт	12 024 млрд.руб.	1,2% (апрель-май)	11,5%	87,5% (январь-май)	156,4 млрд.руб. (январь-март)	54,6 млрд.$ (янв.-март)
		динамика	+0,1%	-33%	-17,8%	-17,2%	+10,9%	-34,5%
	3Q	факт	11 783 млрд.руб.	11,6 % (янв.-август)	11%	88,3% (янв.-август)	375,6 млрд.руб (янв.-июль)	108,2 млрд.$ (янв.-июль)
		динамика	-2%	+96,6%	-4%	-8%	+0,7%	-36,6%
	4Q	факт	11 783 млрд.руб.	12,5% (янв.-ноябрь)	11%	94,9% (янв.-ноябрь)	599,9 млрд.руб (янв.-октябрь)	160 млрд.$ (янв.-сент.)
		динамика	-2%	+45%	0%	+0,2%	+1,3%	-37,5%
2016	1Q	факт	12 000 млрд.руб.	1,7% (январь-фев.)	11%	93,8% (январь-фев.)	1611 млрд.руб. (янв.-дек.)	213 млрд.$ (янв.-дек.)
		динамика	0%	-73%	0%	+12%	+1,6%	-36,1%

Источник информации: http://naibecar.com/upload/iblock/288/288fc641faba62b7f6db62eb21cd1b89.pdf

Движение рынков в 2016 г. (по сравнению с показателем предыдущего квартала)

NAIBecar

период		факт/динамика	общий объем инвестиций в КН	общий объем инвестиций в ЗУ	ставки капитализации,%		
					сегмент офисной недвижимости	сегмент торговой недвижимости	сегмент складской недвижимости
2015	1Q	факт	$ 369,3 млн	$ 167,6 млн	10,6%	10,7%	12,7%
		динамика	н.д.	н.д.	+6%	+7%	+1,6%
	2Q	факт	$ 554,2 млн	$ 400 млн	10,6%	10,7%	12,7%
		динамика	+40%	+103%	0%	0%	0%
	3Q	факт	$ 587,3 млн.	$ 4,2 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+6%	-98%	+2%	+4%	0%
	4Q	факт	$ 609,3 млн.	$ 1 348,5 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	+4%	+31 747%	0%	0%	0%
2016	1Q	факт	$ 457 млн.	$ 223 млн.	10,8%	11,1%	12,7%
		динамика	-25%	-83%	0%	0%	0%

Источник информации: http://naibecar.com/upload/iblock/288/288fc641faba62b7f6db62eb21cd1b89.pdf

7.2.2. Прогнозы на 2016 год

7.2.2.1. Прогноз на 2016 год: ВВП в России

Экономисты нашего государства утверждают, что российская экономика плавно выходит из экономического кризиса, но этот процесс довольно длительный. Его прогресс зависит от нескольких показателей, а именно:

- устойчивость национальной валюты – российского рубля;
- уровень стоимости нефти на мировом рынке;
- западные санкции и их отмена.

Но в первую очередь рост показателя валового внутреннего продукта в стране зависит от ежемесячных поступлений в бюджет государства и производственной мощности самой страны. Поэтому отечественные производители должны предоставить на рынок необходимое количество товаров, что поднимет уровень ВВП. В этом случае от правительства требуется организовать хорошие условия для развития собственной производительной системы промышленности. Чтобы экономическое положение стабилизировалось, руководством страны была принята программа антикризисных мер.

Прогнозы ведущих мировых и отечественных экономистов на 2016 год утешительны:

- А. Улюкаев, глава Минэкономразвития, говорит о возобновлении положительной динамики ВВП России и восстановлении роста экономики в 2016 году – рост ВВП на 1-2%.
- Министерство финансов России – об улучшении экономической ситуации по стране в целом уже на весь 2016 год.
- Эксперты JPMorgan подтверждают мнение российских экономистов о росте ВВП на 1% в 2016 году.
- Специалисты Международного валютного фонда (МВФ) констатируют незначительный прогресс в экономической сфере нашей страны – 0,2%.
- По аналитическим исчислениям экономистов Bank of America ВВП России возрастет на 0,3%.
- Аналитики Всемирного банка предсказывают такой подъем только до 0,1%.

Но все же в экономических и финансовых кругах идет речь и о рецессии ВВП в России, так как в 2016 году еще существуют структурные проблемы в экономике нашего государства и влияние снижения котировок нефти. В связи с этим в средствах массовой информации можно прочитать и пессимистические прогнозы на 2016 год, которые касаются непосредственно ВВП России:

- Эльвира Набиуллина, председатель Центрального банка нашей страны, уверена, что ВВП ждет снижение от 0,5% до 1% (это связывается со стоимостью нефти, которая в 2016 году не поднимется свыше 50 долларов за баррель), а увеличение возможно с начала 2017 года;
- аналитики международного рейтингового агентства Moody's также говорят о снижении ВВП России на 0,5-1,5% (с учетом цен на нефть);
- Morgan Stanley в своих прогнозах учитывает еще и расширение санкций со стороны Запада – спад ВВП до 3%.

Таким образом, прогнозы на 2016 год относительно валового внутреннего продукта России весьма противоречивы. Практически все аналитические выводы экономистов, специализирующихся в этой области, основаны на ценах на нефть, выплате внешних долгов России и положении российского рубля в отношении к мировым валютам (а именно, к доллару США) в 2016 году.

Источники информации: *http://finbazis.ru/prognoz-vvp-rossijskoj-federacii-na-2016-god/*

7.2.2.2. Прогноз на 2016 год: рынок недвижимости

Наступление экономического кризиса в России отразилась на всех отраслях экономики. Рынок недвижимости не стал исключением. Ещё совсем недавно люди старались вложить свободные денежные средства в приобретении какой-либо недвижимости, но с наступлением кризиса продажи на рынке существенно снизились. Покупательская способность снизилась по причине нехватки денежных средств у населения. Вследствие быстрого падение рубля ипотечное кредитование перестало пользоваться спросом. Рынок недвижимости в настоящее время держится за счёт покупателей, у которых скопилась некоторая сумма денежных средств,

которую они стараются повыгоднее вложить. Они также поддерживают покупательский спрос. По прогнозам, в 2016 году улучшения ситуации ждать не придётся: рынок недвижимости не увеличит своих продаж, при этом падения цен в регионах страны не ожидается, а в некоторых, таких как Москва и Петербург, они могут даже начинать подниматься после резкого падения.

По итогам проведённых аналитических исследований, становится понятно, что кризис не сможет существенно повлиять на сегментацию рынка недвижимости, и скоро всё встанет на свои места. В 2016 году, под влиянием экономического фактора, возможны колебания цен на недвижимость: её снижение и последующее увеличение. Как уже упоминалось выше, у населения страны возникает ощутимая нехватка денежных средств, кредиты также перестают пользоваться спросом. В самом начале наступления экономического спада эксперты давали прогнозы о нормализации роста ВВП на конец 2015 года. По последним данным этот срок передвинулся на начало наступившего года. По прогнозам Министерства экономики в 2016 году спад подойдёт к значению около 3,9 %. Ожидаемое значение спада доходов населения составит приблизительно 3,4%.

Источники информации: *http://perm24.net/cnews698.html*

***Московский регион занимает** 1-е **место в рейтинге инвестиционного климата в** 2015г.*

Таблица 1. Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2015 году

Номер на графике 1	Регион
Максимальный потенциал — минимальный риск (1А)	
10	Московская область
29	г. Санкт-Петербург
32	Краснодарский край
Средний потенциал — минимальный риск (2А)	
1	Белгородская область
46	Республика Татарстан
Незначительный потенциал — минимальный риск (3А2)	
-	
Пониженный потенциал — минимальный риск (3А1)	
4	Воронежская область
8	Курская область
9	Липецкая область
14	Тамбовская область
16	Тульская область
25	Ленинградская область
Высокий потенциал — умеренный риск (1В)	
18	г. Москва
58	Свердловская область

***Московский регион занимает** 1-2-е **место в рейтинге инвестиционного потенциала в** 2015г.*

Таблица 3. Инвестиционный потенциал российских регионов в 2015 году

Ранг потенциала 2015 год	Ранг потенциала 2014 год	Ранг риска, 2015	Регион (субъект федерации)	Доля в общерос-сийском потенциа-ле, 2015 год (%)	Изменение доли в потенциале, 2015 год к 2014 году (п.п.)	Ранги составляющих инвестиционного потенциала в 2015 году: Трудовой	Потребительский	Производственный	Финансовый	Институциональный
1	1	14	г. Москва	13.873	-0.696	1	1	1	1	1
2	2	9	Московская область	5.906	-0.141	2	2	3	2	3
3	3	7	г. Санкт-Петербург	4.683	-0.096	3	3	2	3	2
4	4	1	Краснодарский край	2.856	0.068	4	4	7	4	4
5	5	26	Свердловская область	2.596	-0.055	7	5	5	7	5
6	6	8	Республика Татарстан	2.486	0.011	5	6	6	5	7
7	7	43	Красноярский край	2.274	-0.012	14	14	15	11	13
8	9	12	Нижегородская область	2.018	0.042	10	9	10	10	10
9	8	21	Ростовская область	1.994	-0.009	6	8	8	12	6
10	12	27	Челябинская область	1.924	0.054	9	11	11	13	11

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

7.3. Состояние рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 1 кв. 2016г.

7.3.1. Общие показатели рынка коммерческой недвижимости

Рынок в целом. Продажа

В 1 кв. 2016 года объем предложения сократился на 25% по количеству и на 19% по общей площади. За год, по сравнению с 1 кв. 2015 года, объем предложения уменьшился на 1% по количеству, а по общей площади вырос на 20%.

Всего в 1 квартале на продажу было выставлено 2 438 объектов общей площадью 4 135 тыс.кв.м.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в 1 квартале 2016 года снизилась на 8% и составила 3 376 $/кв.м. С учетом того, что курс доллара за этот период вырос на 13%, цена в рублевом эквиваленте увеличилась на 4% до 252 862 руб./кв.м. За год, с 1 квартала 2015 года цена в долларах снизилась на 14%,а в рублях выросла на 2%.

Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал уменьшилась на 25%, а за год выросла на 4% и составила 13,96 млрд. $.

Снижение долларовых цен и некоторый рост рублевых цен в** 1 **квартале свидетельствует о продолжении нестабильности в макроэкономике и трудностях восстановления рынка.

Рынок в целом

	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
Значение	2 438	13 962	4 135	1,7	3 376
к прошлому кварталу	▼ -25%	▼ -25%	▼ -19%	▲ +8%	▼ -8%
к прошлому году	▼ -1%	▲ +4%	▲ +20%	▲ +22%	▼ -14%

Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади в 1 квартале по сравнению с четвертым по торговой недвижимости снизился на 24%, по офисной – на 18%, по производственно-складским помещениям – вырос на 10%, а по помещениям свободного назначения – уменьшился на 26%.

Объем предложения по общей площади за год, по сравнению с 1 кв. 2015 года, по торговой недвижимости снизился на 28%, по офисной – вырос на 31%, по производственно-складским - сократился на 9%, а по помещениям свободного назначения вырос на 50%.

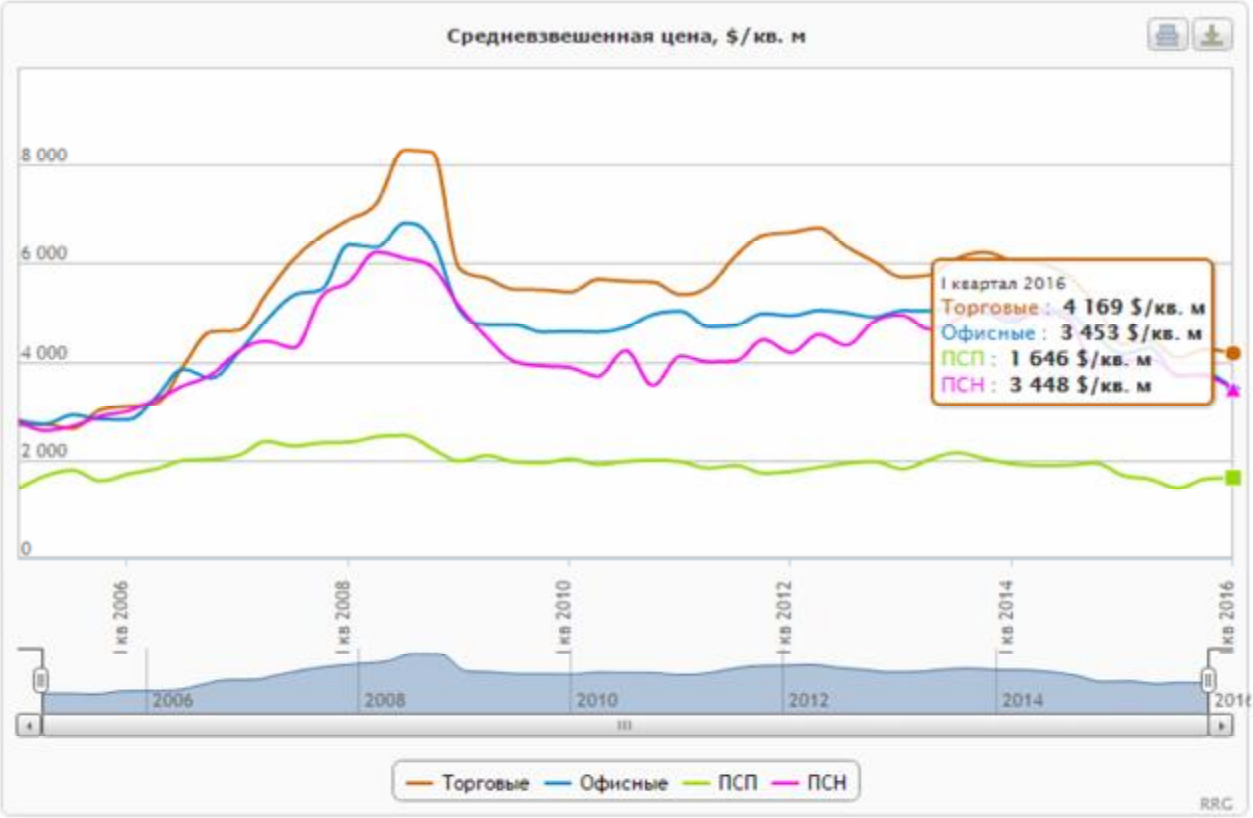
***Доля сегментов по площади существенно не изменилась. Лидером остались офисные помещения, объем которых по площади составляет** 64%. **Далее идут помещения свободного назначения** (18%), **торговые помещения** (10%) **и производственно-складские** (8%).*

Ценовые показатели

За 1 квартал 2016 года цена по торговой недвижимости снизилась на 2% до 4 169 $/кв.м, по офисной - на 8% до 3 453 $/кв.м, по производственно-складской – выросла на 2% до 1 646 $/кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 7% до 3 448 $/кв.м.

По сравнению с 4 кварталом 2015 года средневзвешенная цена уменьшилась на 4% по торговой, на 17% по офисной, на 3% по помещениям свободного назначения и на 14% по производственно-складской недвижимости.

Уровень снижения цен на торговые объекты по сравнению с уровнем снижения цен на офисные объекты был ниже как за квартал, так и за предыдущие** 4 **квартала, что может говорить о том, что спрос на торговые помещения в последнее время превышает спрос на офисные.



Торговая недвижимость. Продажа

Объем предложения

В 1 квартале экспонировалось 414 торговых объектов общей площадью 398 тыс. кв.м, из них 64 объекта – внутри Садового Кольца и 350 объектов – за его пределами.

За квартал объем предложения торговых объектов в центре сократился по количеству на 43%, а по общей площади – на 21%.

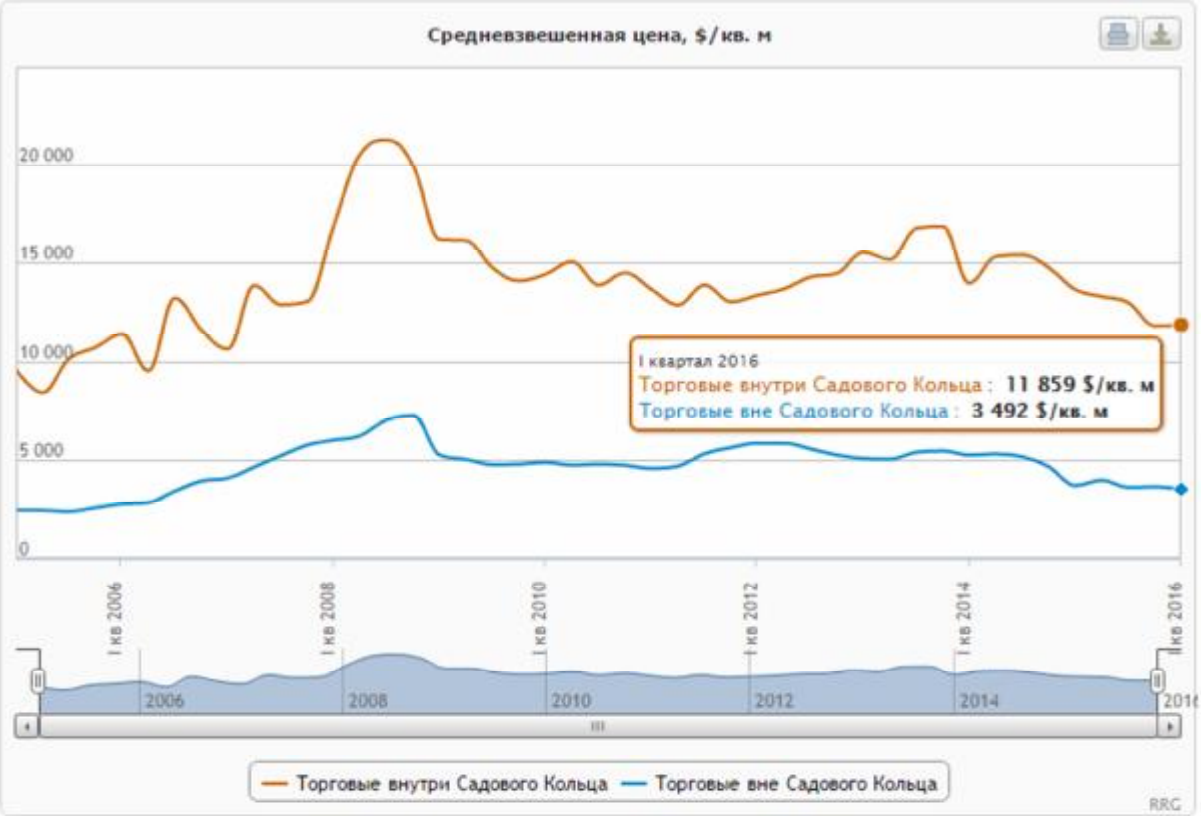
Объем предложения торговых объектов за пределами центра уменьшился по количеству на 40%, а по общей площади – на 24%.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за 1 квартал 2016 г. не изменилась и составила 11 859 $/кв.м.

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра снизилась на 3% до 3 492 $/кв.м, при этом цены на объекты, экспонируемые уже давно, снизились на 11%.

Судя по данным за 1 квартал, отличия в динамике спроса на объекты в центре и за его пределами, являются незначительными.



Торговые помещения внутри Садового Кольца

	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
Значение	64	382	32	0,5	11 859
к прошлому кварталу	▼ -43%	▼ -21%	▼ -22%	▲ +38%	0%
к прошлому году	▼ -28%	▼ -26%	▼ -16%	▲ +19%	▼ -13%

Торговые помещения вне Садового Кольца

	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
Значение	350	1 277	366	1,05	3 492
к прошлому кварталу	▼ -40%	▼ -27%	▼ -24%	▲ +26%	▼ -3%
к прошлому году	▼ -35%	▼ -33%	▼ -29%	▲ +8%	▼ -5%

Street Retail

Объем предложения

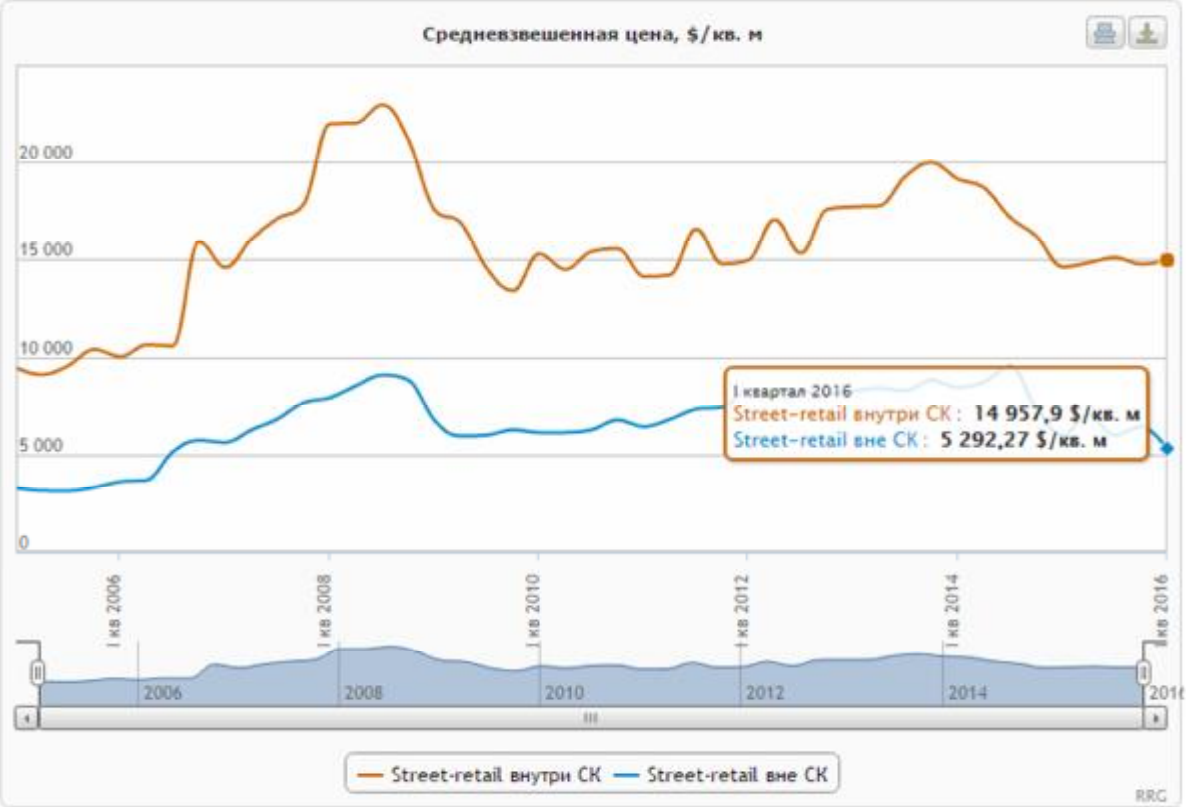
В 1 квартале 2016 г. на продажу было выставлено 113 объектов street-retail общей площадью 36 тыс.кв.м, из них 30 объектов – внутри Садового Кольца и 83 объекта – за его пределами.

Объем предложения торговых объектов в центре по количеству снизился на 19%, а по общей площади - на 8%. Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству снизился на 37%, а по общей площади –на 31%.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по объектам street-retail в центре выросла на 1% до 14 958 $/кв.м.

За пределами центра средневзвешенная цена снизилась на 18% до 5 292 $/кв.м. На снижение цены, в частности, повлиял уход в 4 квартале ряда крупных дорогих объектов на Кутузовский пр-те (130 кв.м, 30 721 $/кв.м), Спартаковской ул. (395 кв.м, 13 787 $/кв.м), Ломоносовском пр-те (446 кв.м, 10 251 $/кв.м), Ленинградском пр-те (504 кв.м, 9 486 $/кв.м), Брестской ул. (530 кв.м, 15 775 $/кв.м) и ул. Красная Пресня (400 кв.м, 13 821 $/кв.м), при этом цены по давно экспонируемым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 11%.



Street-retail внутри Садового Кольца

	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
Значение	30	161	10,82	0,36	14 957,9
к прошлому кварталу	▼ -19%	▼ -7%	▼ -8%	▲ +13%	▲ +1%
к прошлому году	▼ -29%	▲ +10%	▲ +8%	▲ +51%	▲ +2%

Street-retail вне Садового Кольца

	Количество	Общая стоимость, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, $/кв. м
Значение	83	132,81	25,1	0,3	5 292,27
к прошлому кварталу	▼ -37%	▼ -43%	▼ -31%	▲ +10%	▼ -18%
к прошлому году	▼ -41%	▼ -52%	▼ -45%	▼ -8%	▼ -11%

Рынок в целом. Аренда

Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды за 1 квартале 2016 года уменьшился на 24% по количеству и на 33% по общей площади. В целом за 4 квартал объем предложения сократился по количеству и по общей площади на 17%.

Всего в 1 квартале экспонировалось 4 311 объектов общей площадью 2 517 тыс. кв.м.

Ценовые показатели

Средняя ставка за квартал снизилась на 19%, а по сравнению с 1 кварталом 2015 года - уменьшилась на 36% и составила 267 $/кв.м/год. С учетом того, что курс доллара за год вырос на 14%, ставка в рублевом эквиваленте за квартал снизилась на 8%, а за год – на 24% до 19 998 руб./кв.м/год. Годовая арендная плата как с 4 квартала 2015 по 1 квартал 2016 года снизилась на 48% и составила 0,558 млрд. $.

Тот факт, что на рынке аренды средняя арендная ставка снизилась не только в долларах, но и в рублях, свидетельствует о том, что, несмотря на относительную стабилизацию в макроэкономике, положение в ней и на рынке недвижимости продолжает оставаться сложным.

Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади за 1 квартал 2016 года по отношению к четвертому уменьшился на 24% по торговой, на 43% по офисной и на 13% по производственно-складской недвижимости.

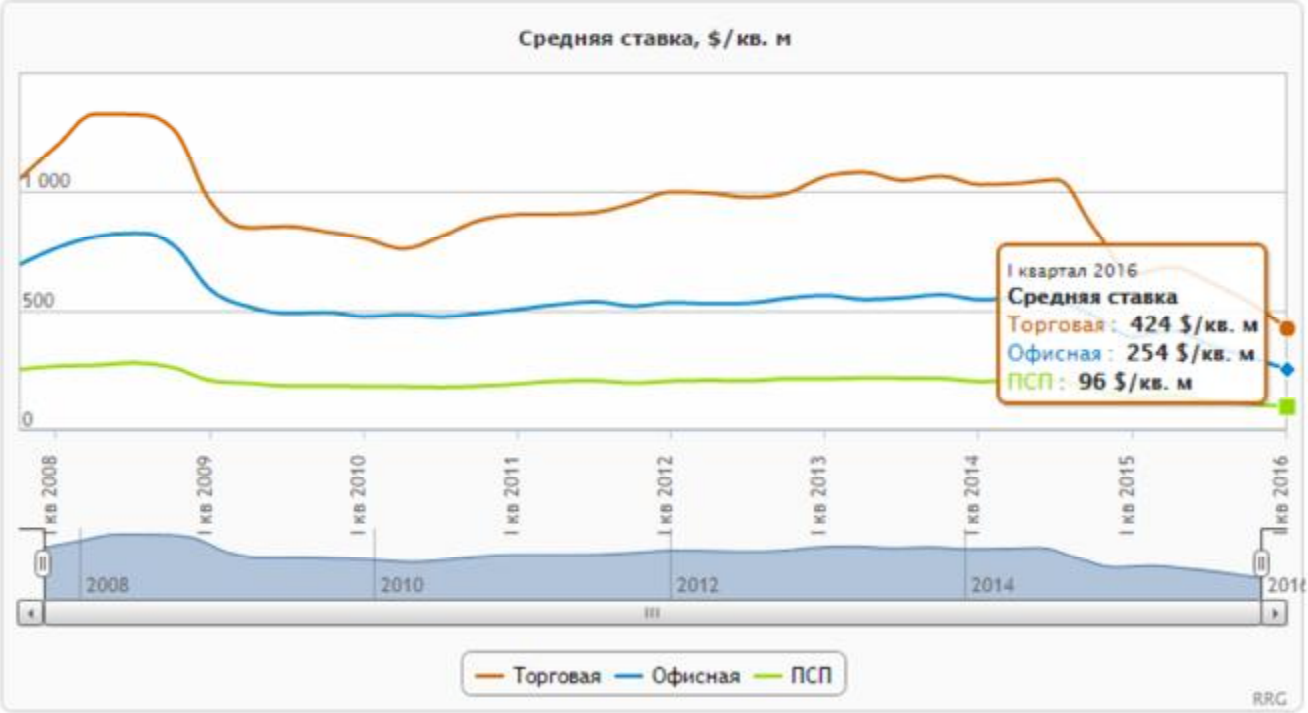
Объем предложения по общей площади за год в торговой недвижимости уменьшился на 32%, офисной – на 18%, а производственно-складской недвижимости – на 7%.

Ценовые показатели

Средняя ставка за 1 квартал по торговой недвижимости уменьшилась на 21% и составила 424 $/кв.м/год, по офисной недвижимости - на 17% до 254 $/кв.м/год, а по производственно-складской - на 12% до 96 $/кв.м/год.

По сравнению с 1 кварталом 2015 года снижение ставки аренды составило 35% по торговой, 35% по офисной и 28% по производственно-складской недвижимости.

Тот факт, что как за 4 последних квартала, так и за 1 квартал изменение ставок по торговым и офисным объектам отличалось несущественно, свидетельствует о примерно одинаковом изменении спроса по данным сегментам.



Торговая недвижимость. Аренда

Объем предложения

Объем предложения торговой недвижимости в 1 квартале по количеству уменьшился на 21%, а по общей площади - на 24%. Объем предложения за год снизился на 30% по количеству, а по общей площади на 32%.

Всего в 1 квартале экспонировалось 1 013 объектов площадью 333 тыс.кв.м, из них 93 объекта - в центре и 920 помещений – за его пределами.

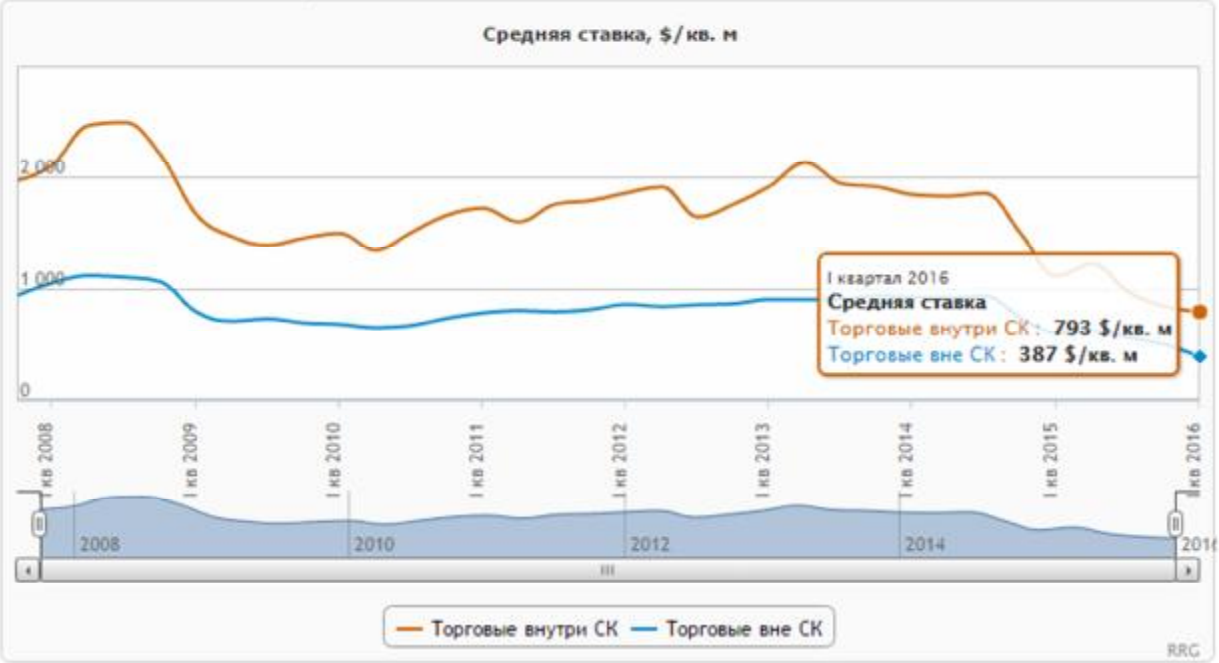
Объем предложения по общей площади в 1 квартале снизился на 33% в центре и на 23% за его пределами.

Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца в 1 квартале 2016 года снизилась на 6% и составила 793 $/кв.м/год, при этом ставки по объектам, экспонируемым не первый квартал, снизились на 19%.

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 22% и составила 387 $/кв.м/год. Снижение ставок произошло в условиях снижения на 15% ставок по старым объектам. Доля дорогих объектов со ставками выше 400 $/кв.м/год снизилась с 43% в 4 квартале до 30% в 1 квартале.

Ставки по помещениям в центре как за квартал, так и за год снизились меньше, чем по объектам за его пределами, что позволяет судить о более значительном спросе на дорогие помещения в центре.



Торговые помещения внутри Садового Кольца

	Количество	Суммарная ГАП, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, $/кв. м/год
Значение	93	20	25	0,27	793
к прошлому кварталу	▼ -34%	▼ -33%	▼ -32%	▲ +2%	▼ -6%
к прошлому году	▼ -41%	▼ -62%	▼ -40%	▼ -2%	▼ -29%

Торговые помещения вне Садового Кольца

	Количество	Суммарная ГАП, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, $/кв. м/год
Значение	920	107	308	0,34	387
к прошлому кварталу	▼ -19%	▼ -34%	▼ -23%	▼ -5%	▼ -22%
к прошлому году	▼ -28%	▼ -58%	▼ -31%	▼ -4%	▼ -35%

Street-retail. Аренда.

Объем предложения

Объем предложения объектов формата street-retail в 1 квартале 2016 года снизился на 20% по количеству и на 16% по общей площади. За год объем предложения по количеству уменьшился на 35%, а по общей площади – на 33%. Всего в 1 квартале экспонировалось 388 объектов площадью 98 тыс.кв.м, из них 49 объектов предлагалось в центре и 339 – за его пределами.

Объем предложения по общей площади за квартал уменьшился на 24% в центре и на 14% за его пределами.

Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по объектам street-retail внутри Садового Кольца в 1 квартале снизилась на 6% и составила 888 $/кв.м/год, что было связано с тем, что ставки по объектам, экспонируемым не первый квартал, снизились на 19%.

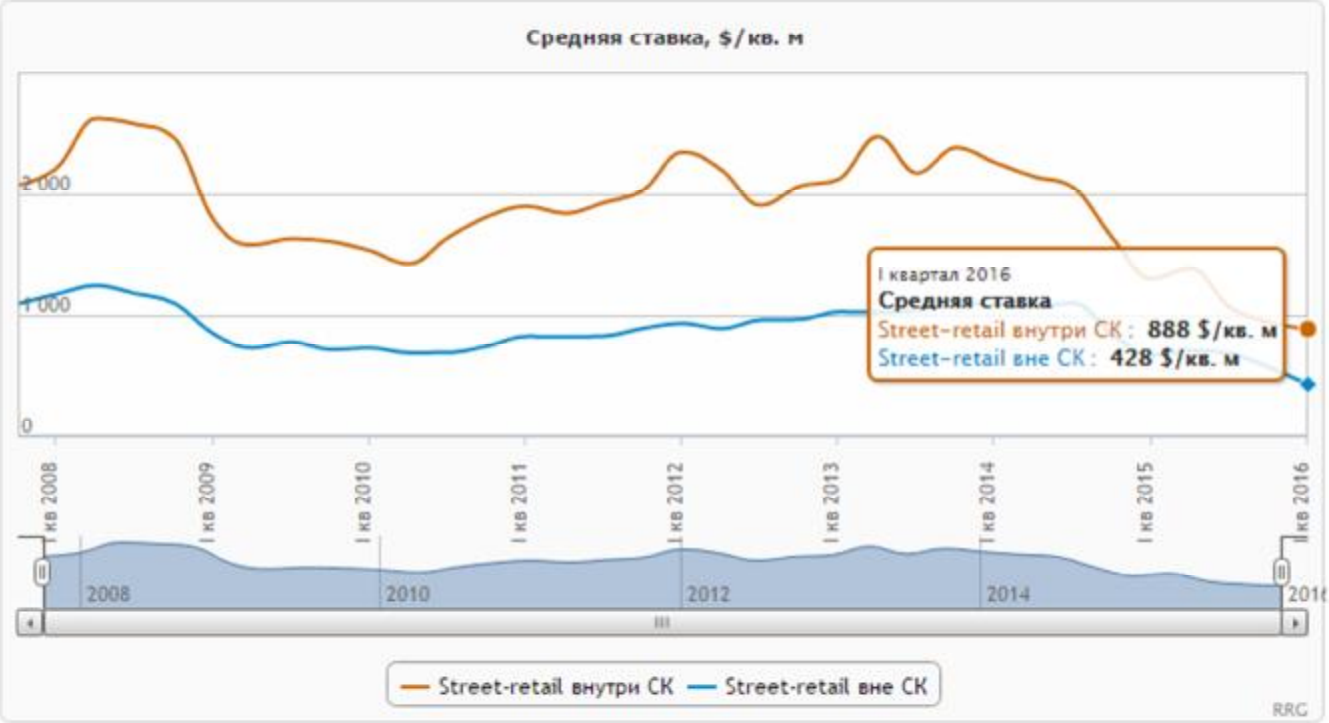
***Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца в** 1 **квартале снизилась на** 25% **и составила** 428 $/кв.м/год. **При этом ставки по старым объектам снизились на** 17%, **а доля дорогих помещений со ставками выше** 500 $/кв.м/год **снизилась с** 44% **в** 4 **квартале** 2015 **г. до** 27% **в первом**.*

Street-retail внутри Садового Кольца

	Количество	Суммарная ГАП, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, $/кв. м/год
Значение	49	15	16	0,33	888
к прошлому кварталу	▼ -35%	▼ -21%	▼ -24%	▲ +16%	▼ -6%
к прошлому году	▼ -42%	▼ -57%	▼ -27%	▲ +23%	▼ -32%

Street-retail вне Садового Кольца

	Количество	Суммарная ГАП, млн. $	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, $/кв. м/год
Значение	339	31	81	0,24	428
к прошлому кварталу	▼ -17%	▼ -37%	▼ -14%	▲ +4%	▼ -25%
к прошлому году	▼ -33%	▼ -60%	▼ -34%	▼ -1%	▼ -36%



***Обзор подготовлен компанией** RRG*

I квартал 2016 года

Торговая недвижимость Москвы

Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 1Q 2016 г., GLA	5889 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению с 4Q 2015 г.	+0,8% ↑	
Введено в эксплуатацию в 1Q 2016 г., GLA	49,1 тыс.кв.м	
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2015 г. (GLA)	-76% ↓	
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2016 г.	10,7%	
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2015 г.	+3,6% (+0,4 п.п. ↑)	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 1Q 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон 7-20 тыс.руб./кв.м/год	средняя 14,0 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 4Q 2015 г.	-3,3% ↓	
Арендные ставки для торговой галереи на конец 1Q 2015 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	9,5-150 тыс.руб./кв.м/год	41,5 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 4Q 2015 г.	-2,4% ↓	
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	492 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2015 г.	+0,8% ↑	

Источник информации: *http://naibecar.com/upload/iblock/8a5/8a5dd22b591e3e828517a714cd3a3ba0.pdf*

NAIBecar

Торговая недвижимость Москвы

I квартал 2016 года

Движение рынка за 2015-2016 гг.

период		факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м	новое предложение, шт.	вакантные площади, %	средняя арендная ставка, USD/кв.м/год (тыс.руб./кв.м/год) якорь	средняя арендная ставка, USD/кв.м/год (тыс.руб./кв.м/год) галерея
2015	1Q	факт	5518	239	3	5,6	80-650	400-2500
		динамика	4,5%	-38%	-67%	16,9%	-17%	-10%
	2Q	факт	5616	98	3	6,5	80-600	250-3250
		динамика	1,8%	-59%	0%	16,1%	-4%	0%
	3Q	факт	5636	20	2	8,3	90-550	180-3400
		динамика	0,4%	-80%	-33%	27,5%	0%	-6%
	4Q	факт	5840	204	4	10,3	7-22 тыс.руб./кв.м/год	10-150 тыс.руб./кв.м/год
		динамика	3,6%	933%	100%	24,3%	-2%	-10%
2016	1Q	факт	5889	49	2	10,7	7-20	9,5-150
		динамика	0,8%	-76%	-25%	3,6%	-3%	-2%

Источник информации: *http://naibecar.com/upload/iblock/8a5/8a5dd22b591e3e828517a714cd3a3ba0.pdf*

Основные выводы

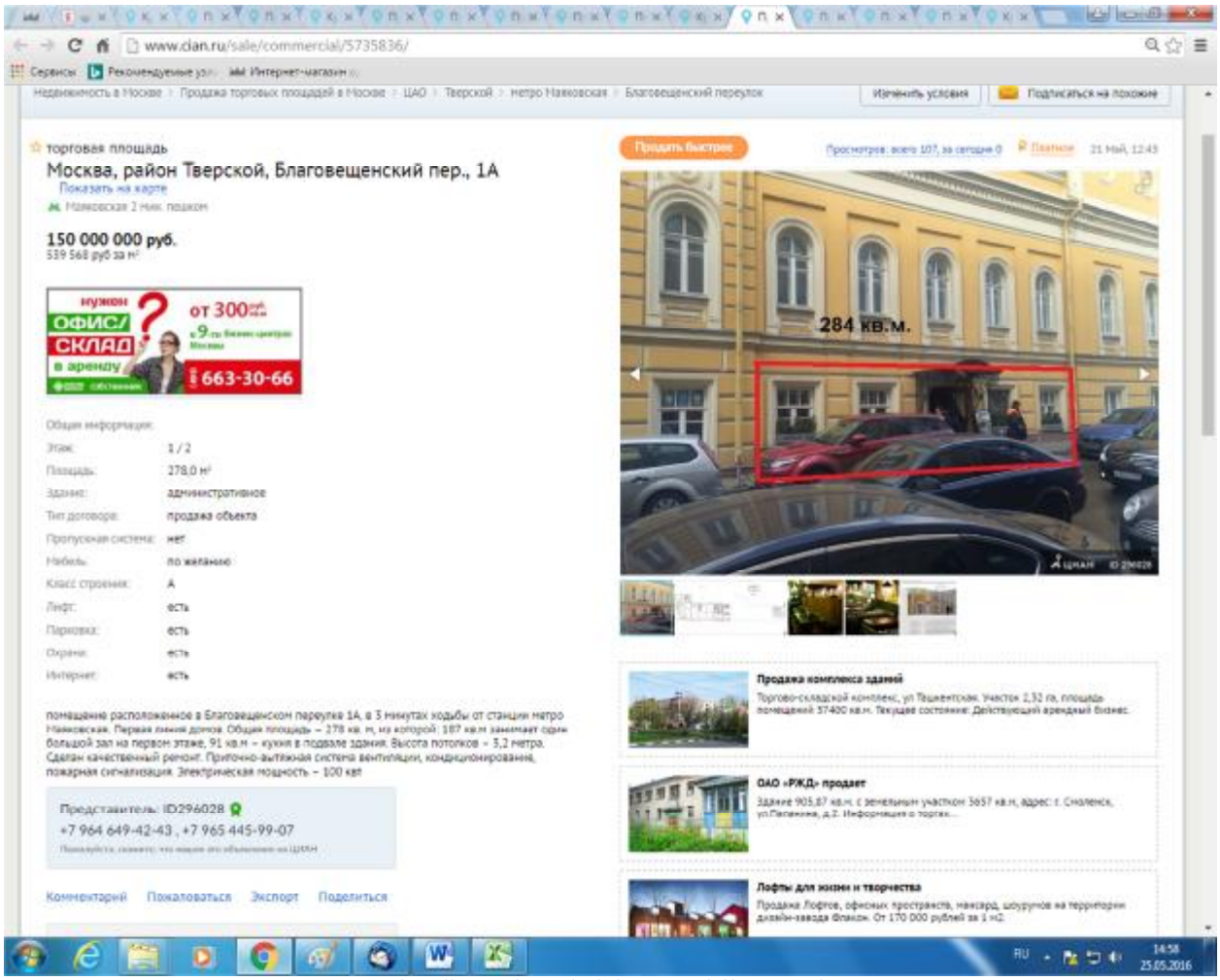
1. Объем предложения как на рынке продажи, так и на рынке аренды в 1 квартале по всем сегментам снизился.
2. Уровень снижения средней ставки на рынке аренды оказался выше, чем уровень снижения цены на рынке продажи, при этом по сегментам наибольший уровень снижения цены наблюдался по офисным объектам, а наибольший уровень снижения ставки – по торговой недвижимости.

3. Среди основных особенностей развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи в 1 квартале 2016 г. можно выделить:

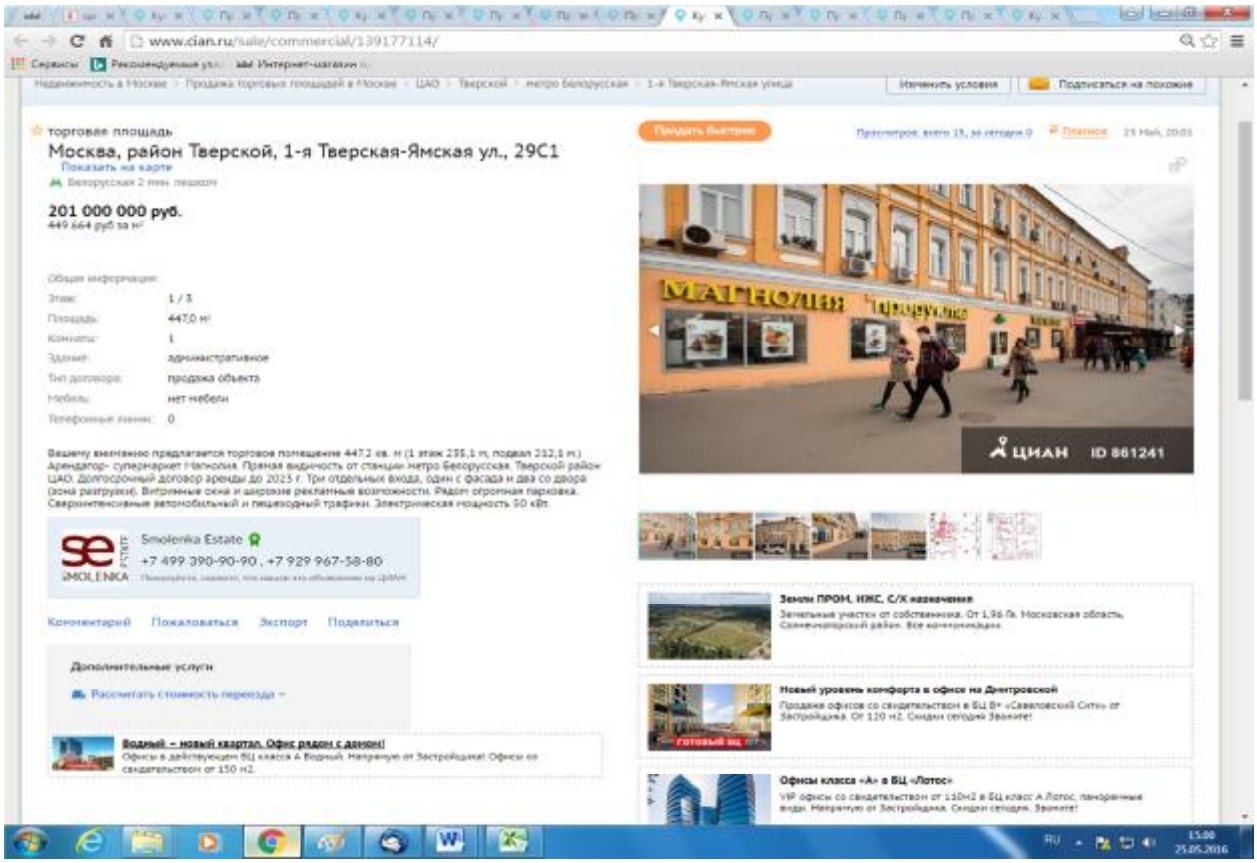
- По сегменту торговой недвижимости цены по объектам в центре остались на уровне 4 квартала, а за его пределами – незначительно снизились, в то время, как арендные ставки снизились как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца, причем в последнем случае – более существенно. По street-retail динамика цен и ставок была практически аналогичной.
- На рынке продажи офисной недвижимости цены по объектам в центре немного выросли, а за его пределами – незначительно снизились, в то время, как арендные ставки снизились как по объектам в центре, так и за пределами Садового кольца, причем в последнем случае – более существенно. Описанные отличия в изменении цен и ставок почти аналогичны движению цен и ставок по торговым объектам.
- Цены продажи производственно-складских помещений незначительно выросли, а арендные ставки - снизились.

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

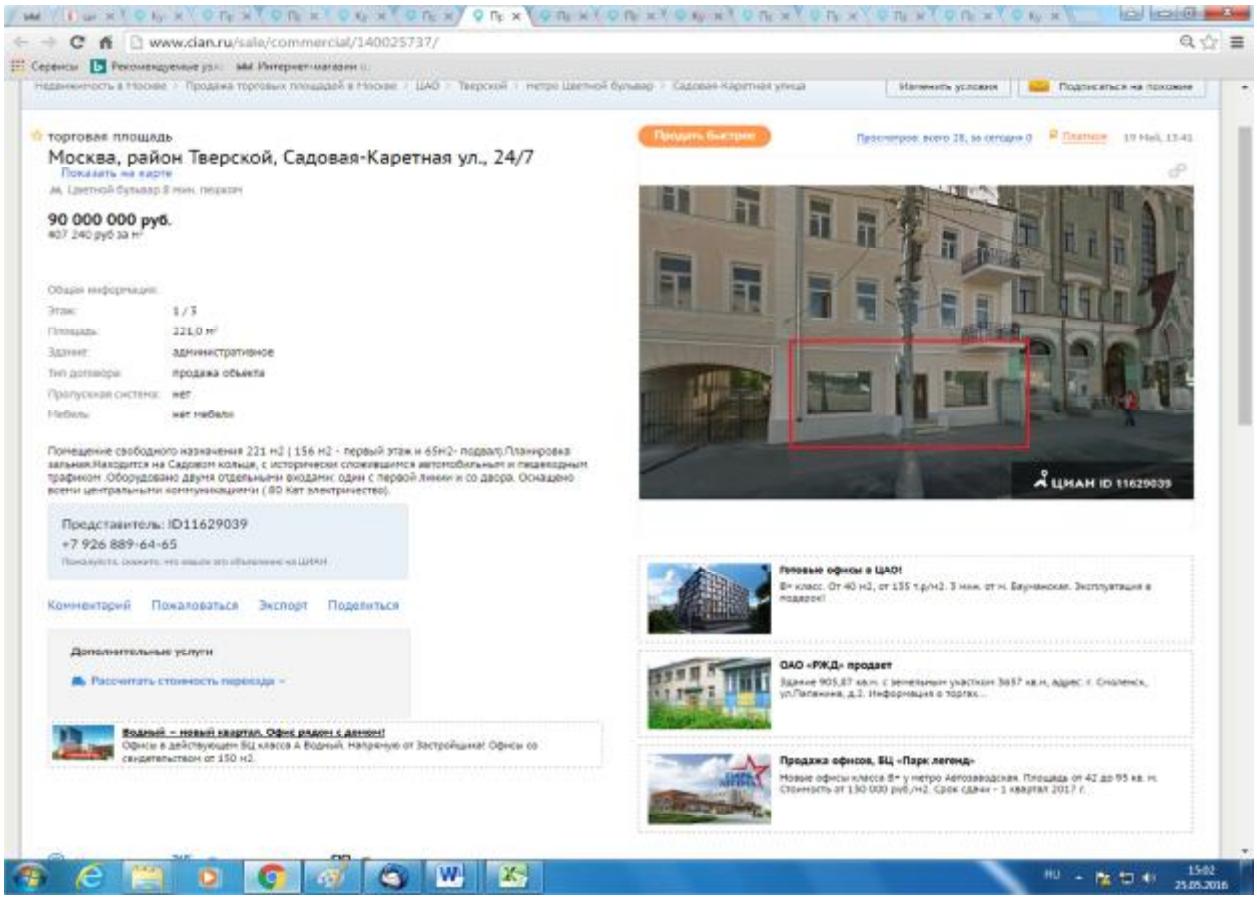
На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по объектам торговой (ПСН) недвижимости в ЦАО Москвы, аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 350 000 руб./кв.м. до 550 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния, этажа расположения и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, престижность местоположения, конструктивные особенности объекта и т.п.



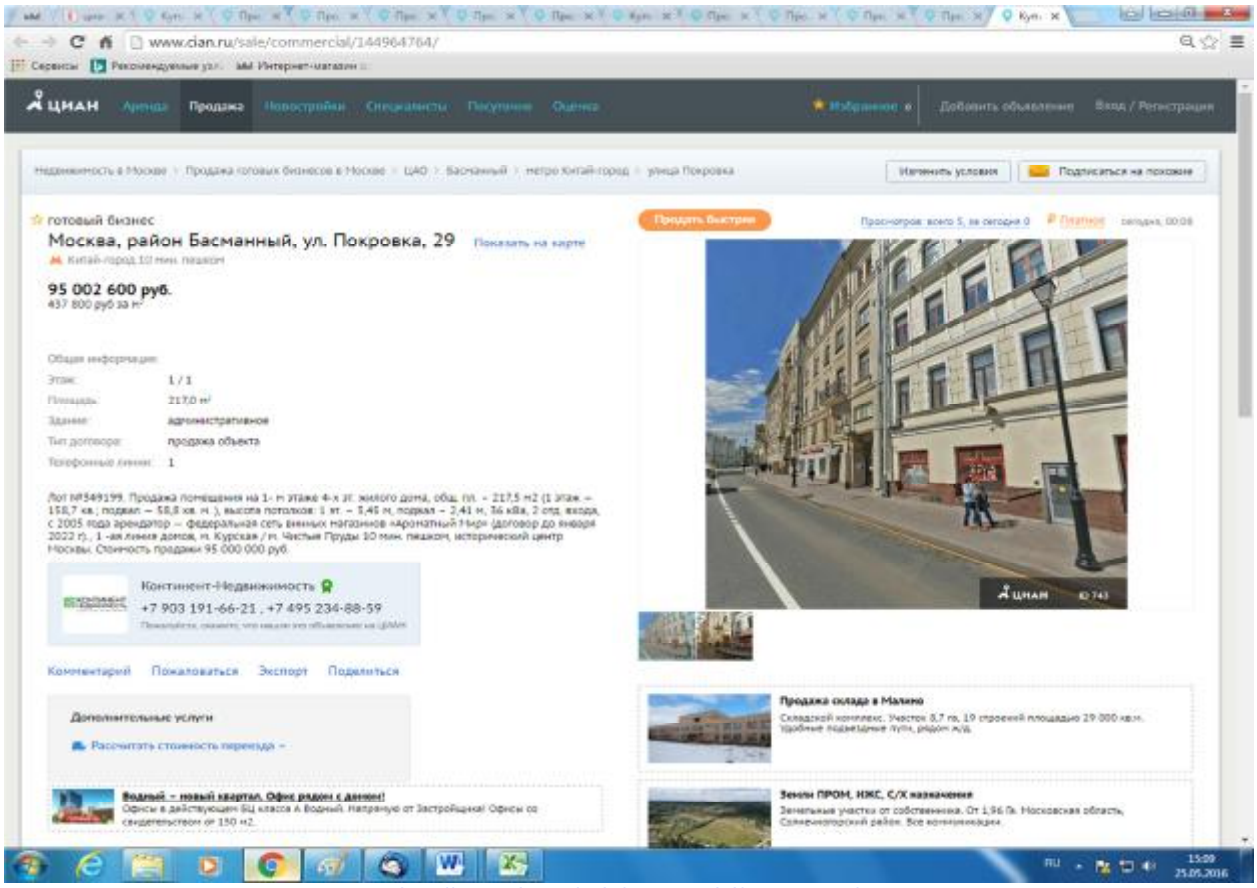
http://www.cian.ru/sale/commercial/5735836/



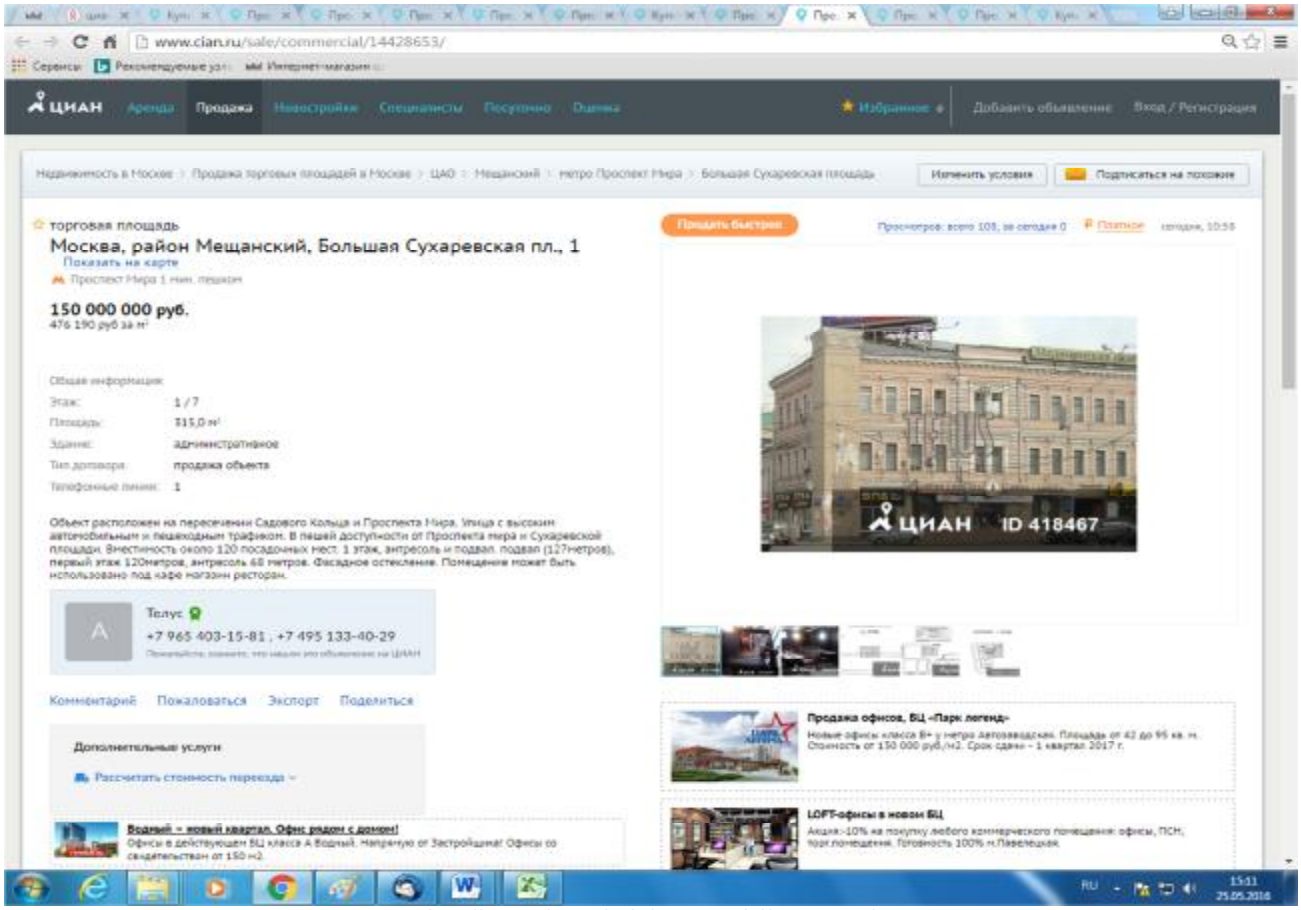
http://www.cian.ru/sale/commercial/139177114/



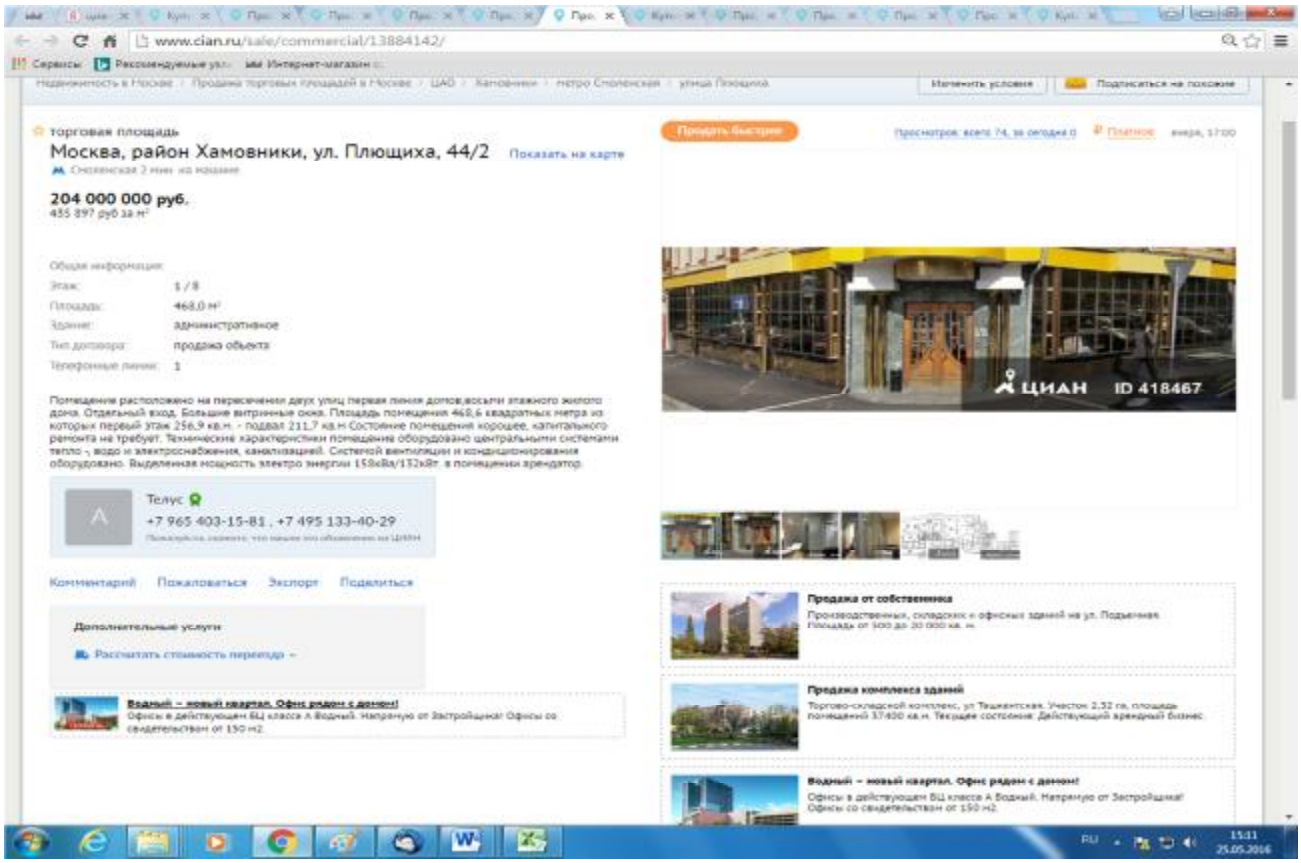
http://www.cian.ru/sale/commercial/140025737/



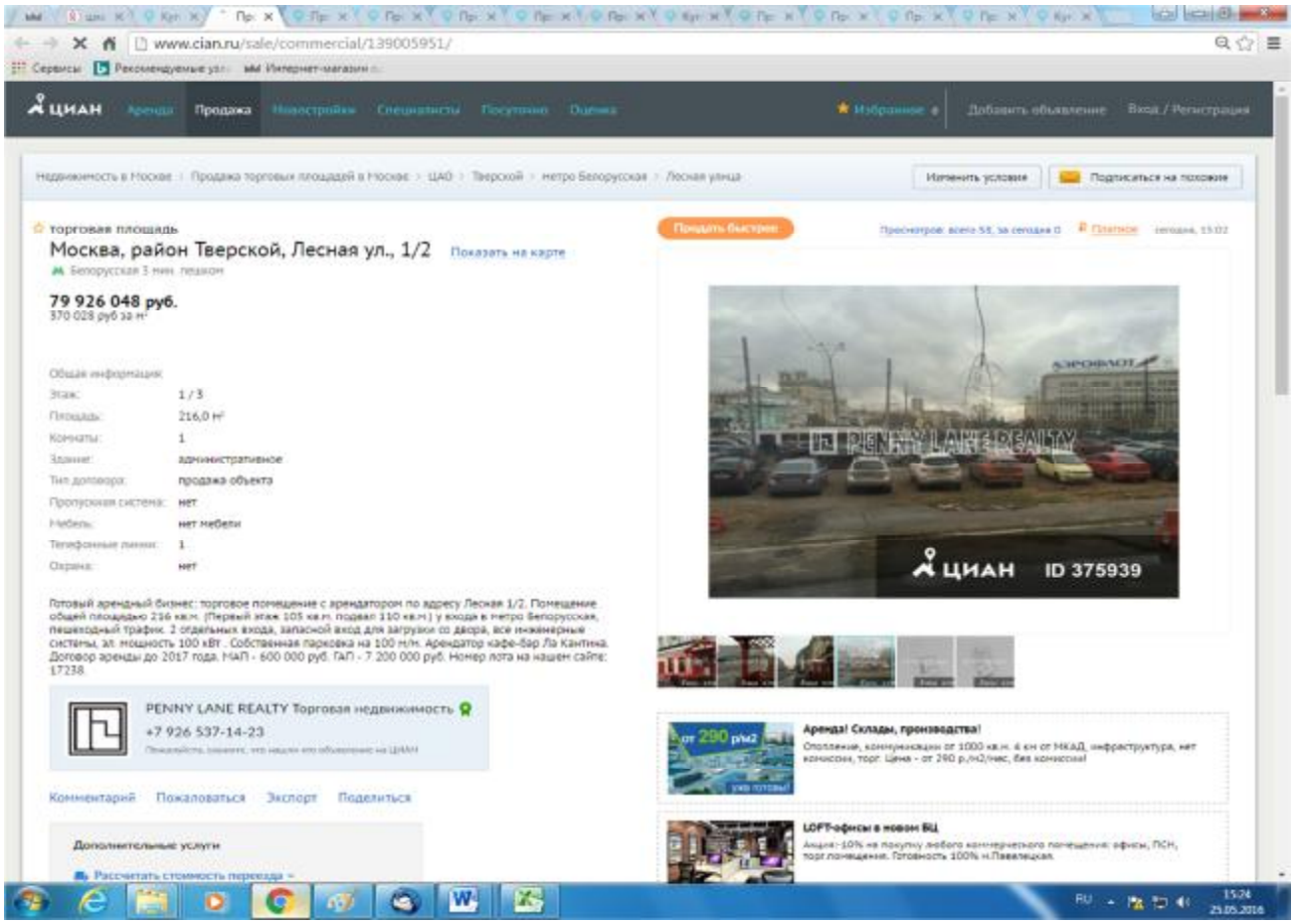
http://www.cian.ru/sale/commercial/144964764/



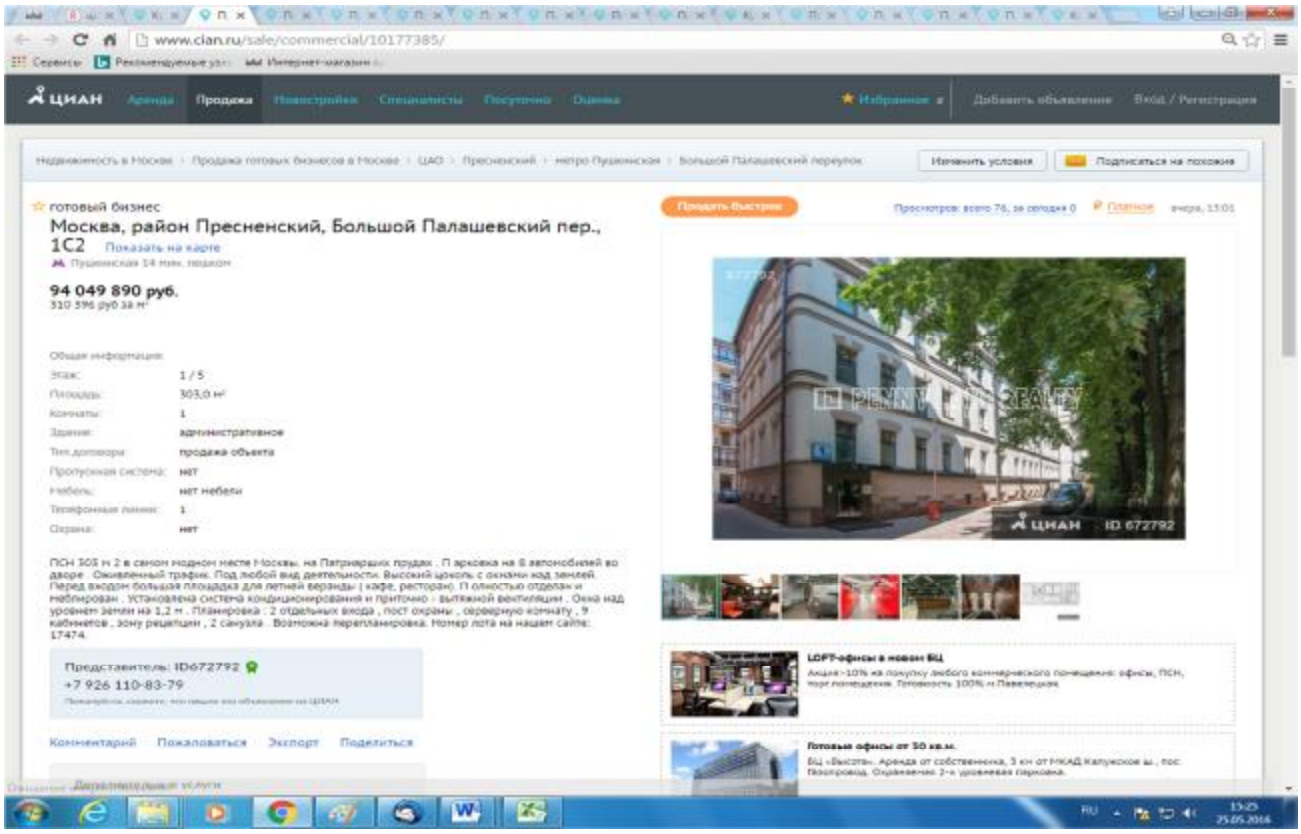
http://www.cian.ru/sale/commercial/14428653/



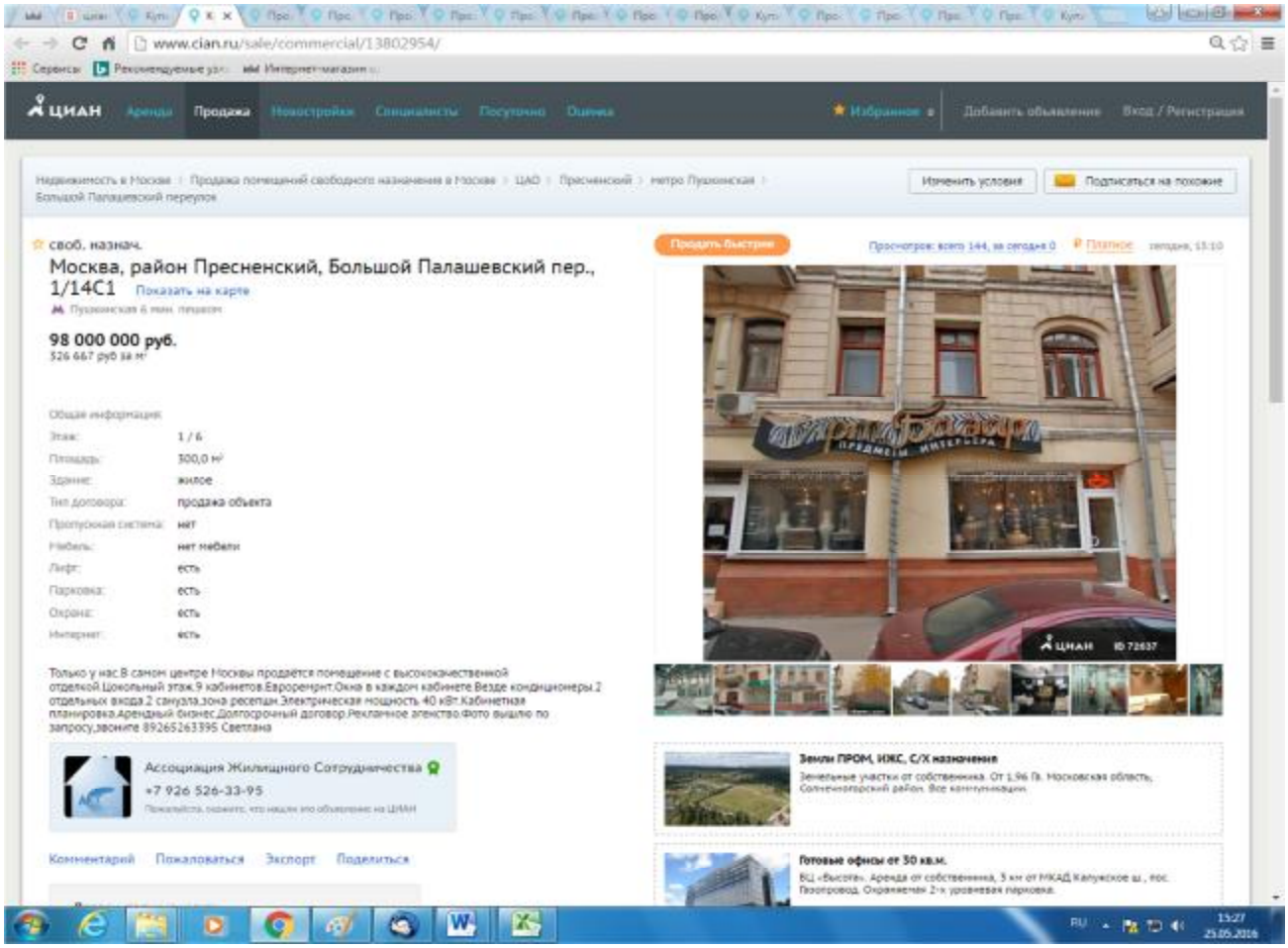
http://www.cian.ru/sale/commercial/13884142/



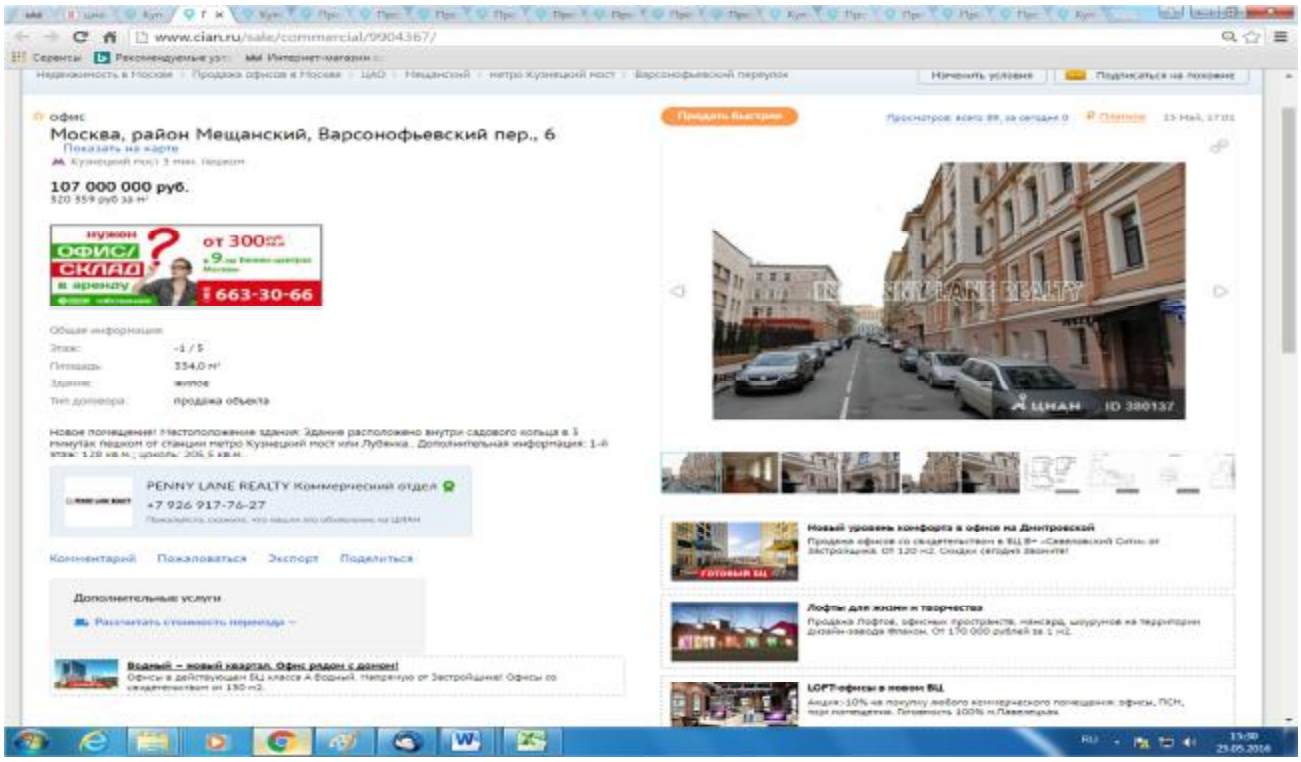
http://www.cian.ru/sale/commercial/139005951/



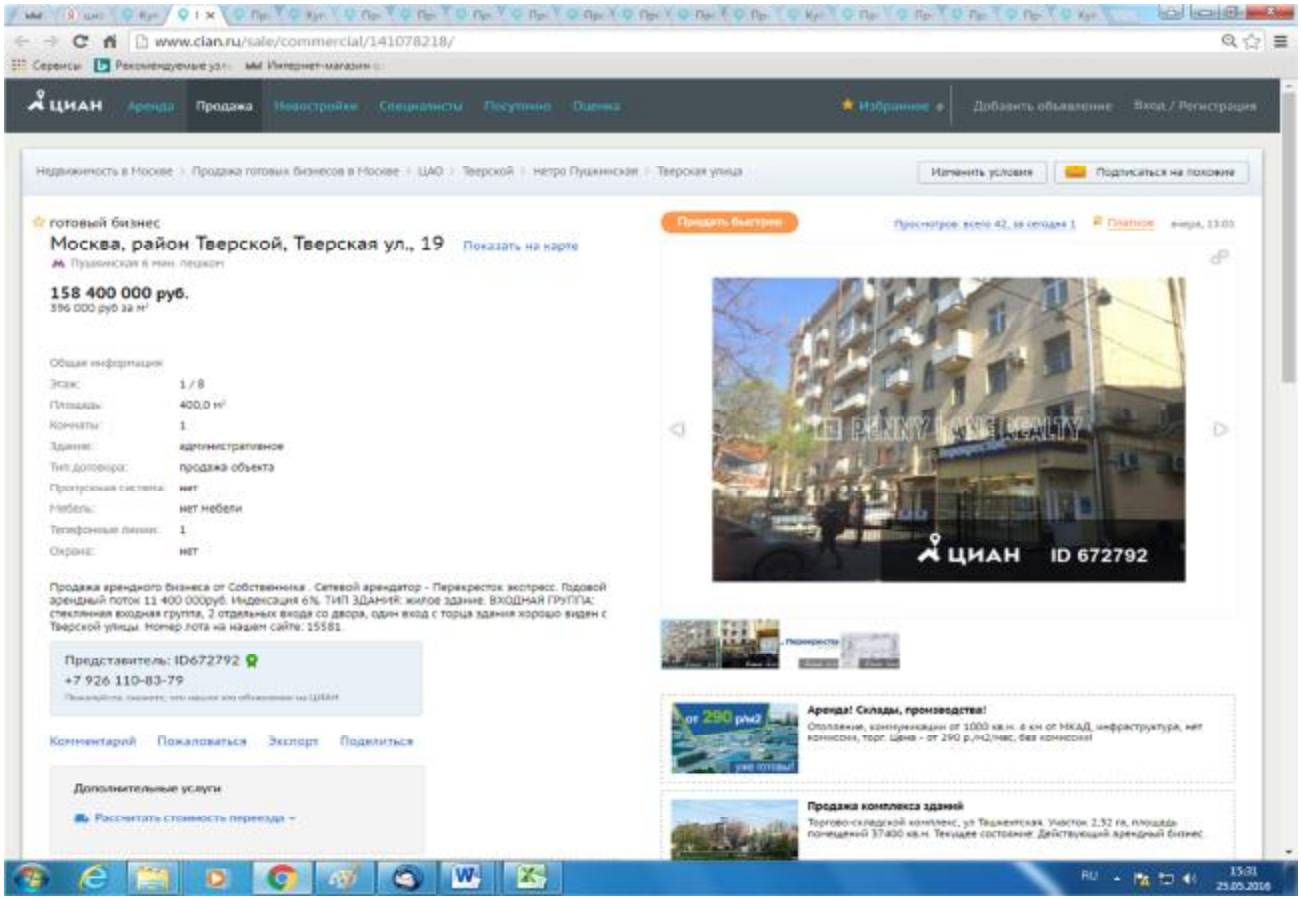
http://www.cian.ru/sale/commercial/10177385/



http://www.cian.ru/sale/commercial/13802954/



http://www.cian.ru/sale/commercial/9904367/



http://www.cian.ru/sale/commercial/141078218/

Аналоги, наиболее соответствующие по техническим характеристикам оцениваемой недвижимости, будут использованы далее для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода.

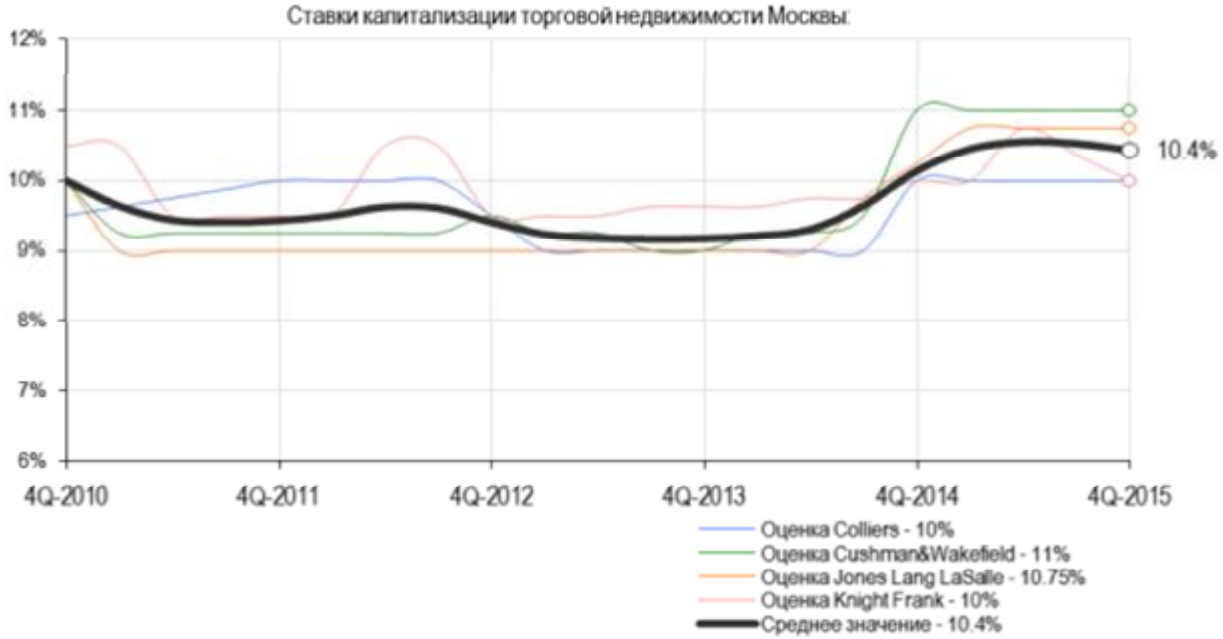
Ставки капитализации

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

По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 10- 10,5%, в среднем – 10,3%. Изменений значения за год не наблюдалось, что свидетельствует о стабильном уровне инвестиционных рисков. Изменение по отношению к 3 кв. 2015 – снижение на 0,3% (процентных пункта).

Источник: *http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2015_q4.pdf*

Средняя ставка капитализации для торговой недвижимости Москвы составляет 10,4%, показывая за год рост на +0,1% (процентных пункта). Изменение по отношению к 3 кв. 2015 – снижение на 0,2% (процентных пункта).



Источник: *http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_apart_2015_q4.pdf*

Ликвидность

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

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ***Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2015 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 1-м квартале 2016 года. Текущая политическая обстановка вместе с международными санкциями, волатильность валюты и замедление роста экономики страны, несомненно, оказывают влияние как на российских, так и на иностранных игроков.***
- ***Рост цен на рынке в целом будет связан прежде всего с инфляционными процессами и ростом ВВП (http://pogostim.com/info/prognoz_rynka_nedvizhimosti_2014). В связи со «второй волной» кризиса, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских, 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. Снижение долларовых цен и некоторый рост рублевых цен в 1 квартале 2016 года свидетельствует о продолжении нестабильности в макроэкономике и трудностях восстановления рынка.***
- ***Доля сегментов предложения недвижимости по площади существенно не изменилась. Лидером остались офисные помещения, объем которых по площади составляет 64%. Далее идут помещения свободного назначения (18%), торговые помещения (10%) и производственно-складские (8%).***

- ***Уровень снижения цен на торговые объекты по сравнению с уровнем снижения цен на офисные объекты был ниже как за квартал, так и за предыдущие 4 квартала, что может говорить о том, что спрос на торговые помещения в последнее время превышает спрос на офисные.***
- ***Судя по данным за 1 квартал 2016 года, отличия в динамике спроса на торговые объекты в центре и за его пределами, являются незначительными.***
- ***Тот факт, что на рынке аренды средняя арендная ставка снизилась не только в долларах, но и в рублях, свидетельствует о том, что, несмотря на относительную стабилизацию в макроэкономике, положение в ней и на рынке недвижимости продолжает оставаться сложным.***
- ***Тот факт, что как за 4 последних квартала, так и за 1 квартал изменение ставок по торговым и офисным объектам отличалось несущественно, свидетельствует о примерно одинаковом изменении спроса по данным сегментам.***
- ***Ставки по торговым помещениям в центре как за квартал, так и за год снизились меньше, чем по объектам за его пределами, что позволяет судить о более значительном спросе на дорогие помещения в центре.***
- ***На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по объектам торговой (ПСН) недвижимости в ЦАО Москвы, аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 350 000 руб./кв.м. до 550 000 руб./кв.м. в зависимости от состояния, этажа расположения и площади объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, престижность местоположения, конструктивные особенности объекта и т.п.***
- ***Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 10,0-10,5%, в среднем: 10.3%. Изменений значения за год не наблюдалось, что свидетельствует о стабильном уровне инвестиционных рисков. Средняя ставка капитализации для торговой недвижимости Москвы составляет 10,4%, показывая за год рост на +0,1% (процентных пункта). Изменение по отношению к 3 кв. 2015 – снижение на 0,2% (процентных пункта).***

Анализ рынка составлен на основании следующих источников информации:

- *http://www.colliers.ru*
- *http://www.rway-online.ru*
- *http://www.blackwood.ru/*
- *GVA Sawyer;*
- *KnightFrank;*
- *http://rrg.ru/analytic/review/Q1-2016*
- *Группа компаний КОНТИ*
- *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:

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

8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

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

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

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

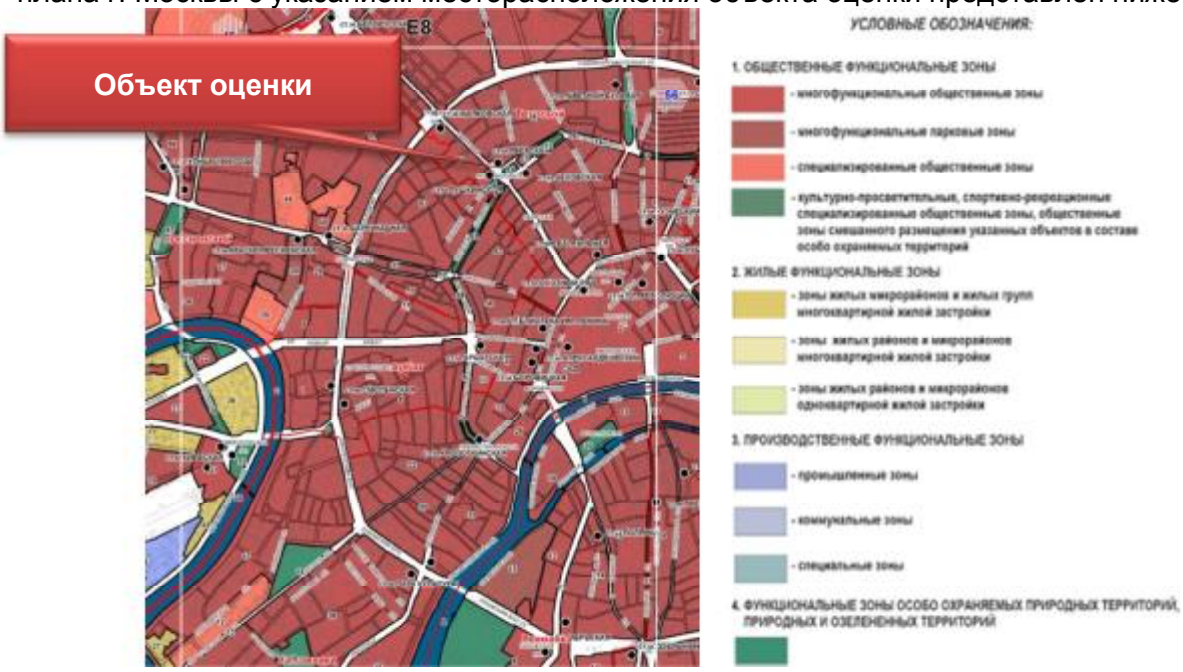
Объект недвижимости представляет собой нежилые помещения, которые не могут быть рассмотрены отдельно от остальных помещений здания, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного. Учитывая местоположение и свободную планировку объекта оценки, наиболее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

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

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на

дату оценки права на рассматриваемые помещения зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права (табл. 6.1; 6.2) назначение объектов оценки – нежилое, что позволяет использовать в качестве помещений коммерческого назначения.

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



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

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

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

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

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

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

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

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Затратный подход

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

8.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (*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 для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

8.3.3. Доходный подход

Доходный подход(incomeapproach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

8.4. Определение рыночной стоимости объектов оценки

8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

8.4.1.1. Методология сравнительного подхода

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

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_{i}^{K} a_i = 1.$$

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

При исследовании рынка сделок 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 базовыеэлементы 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 ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	*Обеспеченность связью и коммунальными услугами*
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

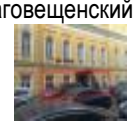
При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади нежилых помещений.

8.4.1.2. Выбор объектов-аналогов

В результате исследования рынка продаж подобных объектов нежилой недвижимости в Москве, были получены данные о выставленных на продажу объектах в мае-июне 2016 года (либо актуальных на дату оценки).

Таблица 8.4.1.1

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

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	Маяковская 2 мин пешком Москва, район Тверской, пер. Благовещенский , 1А 	150 000 000	278,0	Продается помещение, свободного назначения. Первая линия домов. Общая площадь – 278 кв. м, из которой: 187 кв.м занимает один большой зал на первом этаже, 91 кв.м – кухня в подвале здания. Высота потолков – 3,2 метра. Сделан качественный ремонт. Приточно-вытяжная система вентиляции, кондиционирование, пожарная сигнализация. Электрическая мощность – 100 квт Дата предложения: актуально на июнь 2016 Источник: http://www.cian.ru/sale/commercial/5735836/ +7 964 649-42-43 ID:296028
2	Белорусская 2 мин пешком Москва, район Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 29С1 	201 000 000	447,0	Продается помещение свободного назначения. Первая линия домов, прямая видимость от станции метро. Состав: 1 этаж 235 кв.м подвал 212 кв.м. Три отдельных входа, один с фасада и два со двора (зона разгрузки). Электрическая мощность 50 кВт. Витринные окна и широкие рекламные возможности. Рядом огромная парковка. Сверхинтенсивные автомобильный и пешеходный трафики. Дата предложения: актуально на июнь 2016 Источник: http://www.cian.ru/sale/commercial/139177114/ +7 499 390-90-90 Smolenka Estate
3	Цветной бульвар 8 мин пешком Москва, район Тверской, Садовая-Каретная ул., 24/7 	90 000 000	221,0	Продается помещение свободного назначения 221 м2 (156 м2 - первый этаж и 65м2- подвал). Планировка зальная. Находится на Садовом кольце, с исторически сложившимся автомобильным и пешеходным трафиком .Оборудовано двумя отдельными входами: один с первой линии и со двора. Оснащено всеми центральными коммуникациями (80 Квт электричество). Дата предложения: актуально на июнь 2016 Источник http://www.cian.ru/sale/commercial/140025737/ +7 926 889-64-65 ID:11629039
4	Китай-город 10 мин пешком Москва, район Басманный, ул. Покровка, 29 	95 002 600	217,0	Продается помещение свободного назначения на 1- м этаже 4-х эт. жилого дома. Состав: 1 этаж — 158,7 кв.; подвал — 58,8 кв. м., высота потолков: 1 эт. – 3,45 м, подвал – 2,41 м, 36 кВа, 2 отд. входа, Налаженный арендный бизнес. Исторический центр Москвы. Сверхинтенсивные автомобильный и пешеходный трафики. Дата предложения: актуально на июнь 2016 Источник http://www.cian.ru/sale/commercial/144964764/ +7 903 191-66-21 Континент-Недвижимость
5	Кузнецкий мост 3 мин пешком Москва, район Мещанский, пер. Варсонофьевский , 6 	107 000 000	334,0	Продается помещение свободного назначения в 3-х минутах пешком от станции метро Кузнецкий мост или Лубянка. Первая линия домов. Общая площадь – 334 кв. м. Состав: 1-й этаж: 128 кв.м.; цоколь: 205,5 кв.м. Оборудовано двумя отдельными входами: один с первой линии и со двора. Оснащено всеми центральными коммуникациями . Наземная парковка. Дата предложения: актуально на июнь 2016 Источник http://www.cian.ru/sale/commercial/9904367/ +7 926 917-76-27 PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел

8.4.1.3. Расчет рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Таблица 8.4.1.2

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

Элементы сравнения	***Ед. срав.***	***Объект оценки***	***Объект-аналог** 1*	***Объект-аналог** 2*	***Объект-аналог** 3*	***Объект-аналог** 4*	***Объект-аналог** 5*
Цена продажи (предложения)	**Руб.**	?	150 000 000	201 000 000	90 000 000	95 002 600	107 000 000
Общая площадь помещений	**Кв.м.**	359,5	278,0	447,0	221,0	217,0	334,0
Цена за единицу площади объекта	**руб./кв.м**		539 568	449 664	407 240	437 800	320 359
1. **Качество прав**							
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Особые условия продажи		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	**руб.кв.м**		539 568	449 664	407 240	437 800	320 359
2.**Условия рынка**							
2.1. Изменение цен во времени		01 июня 2016	Актуально на июнь 2016	Актуально на июнь 2016	Актуально на июнь 2016	Актуально на июнь 2016	Актуально на июнь 2016
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	**руб.кв.м**		539 568	449 664	407 240	437 800	320 359
Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена	**руб..кв.м**		442 446	368 725	333 937	358 996	262 695
3. **Местоположение**							
3.1. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		2 мин. п. от ст.м. Чеховская, Тверская, Пушкинская	До 5 мин пешком м. Маяковская	До 5 мин пешком м. Белорусская	До 5 мин пешком м. Цветной бульвар	До 5 мин пешком м. Китай-город	До 5 мин пешком м. Кузнецкий мост
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.2. Престижность района		**Выше средней** в пределах СК	**Выше средней** в пределах СК	**Выше средней** в пределах СК	**Выше средней** в пределах СК	**Выше средней** в пределах СК	**Выше средней** в пределах СК

Элементы сравнения	*Ед. срав.*	*Объект оценки*	*Объект-аналог 1*	*Объект-аналог 2*	*Объект-аналог 3*	*Объект-аналог 4*	*Объект-аналог 5*
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.3. Удобное для размещения торговой недвижимости		1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.4. Окружение объекта		Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости.	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4. **Физические характеристики**							
4.1. Этаж размещения помещений		1+подвал	1+подвал	1+подвал	1+подвал	1+подвал	1 й этаж+цоколь
Корректировка, %			2%	7%	1%	0%	2%
4.2. Расположение входа в помещения		отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4.3.Общая площадь помещений		359,5	278,00	447,00	221,00	217,00	334,00
Корректировка, %			-2%	2%	-3%	-3%	-1%
4.4. Техническое состояние помещений, отделка		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4.5. Состояние инженерного оборудования		Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка	Хорошее, улучшенная отделка
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5. **Экономические характеристики**							
5.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.	Соответствует принципу НЭИ.
6. **Сервис и дополнительные характеристики**							
6.1. Телекоммуникации		МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет	МГТС, интернет
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные

Элементы сравнения	*Ед. срав.*	*Объект оценки*	*Объект-аналог 1*	*Объект-аналог 2*	*Объект-аналог 3*	*Объект-аналог 4*	*Объект-аналог 5*
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Наличие парковки		Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			0%	8%	-3%	-4%	2%
Скорректированная цена	**руб./кв.м**		442 162	399 578	325 004	346 306	267 509
Общая валовая коррекция, %			3%	8%	4%	4%	3%
Коэффициенты весомости			0,2117	0,1540	0,2073	0,2095	0,2175
Коэффициент вариации*		18,95%	Коэффициент вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда				
Средневзвешенная цена за единицу площади с учетом НДС*(18%)*	**руб./ кв.м**		353 248				
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС*(18%)*	**руб.**		126 992 723				
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС	**руб.**		107 620 951				

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

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

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

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

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

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

УСЛОВИЯ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ. КАЧЕСТВО ПРАВ

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

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ (способ платежа)

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

УСЛОВИЯ РЫНКА

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

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

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

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

где ΔV_c – относительная корректировка на время продажи, %;

V_1^a - среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, ден.ед/кв.м;

V_1^a - среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден.ед/кв.м.

Дата проведения оценки – 01 июня 2016. Все Аналоги экспонируются в мае-июне 2016 года, введения поправки не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки

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

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

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

1. Электронный справочник оценщика недвижимости 2016г. – интерактивная обновляемая база: 9-10%

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

Корректировка на снижение цены в процессе торгов для торговой недвижимости: переход от цен предложений по продаже объектов недвижимости — к ценам сделок (по модулю в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода*: [%]	Модальный интервал** [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	9.31	8.51	7.03	8 — 10	277
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 квартал 2016 года	10.53	10.09	9.26	9 — 10	31

Источник: http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/2-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-nedvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

2. «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: 9-13%

НПЦ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ **СРД-17, ноябрь 2015 г.**

1.4. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 1.4.1

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

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

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

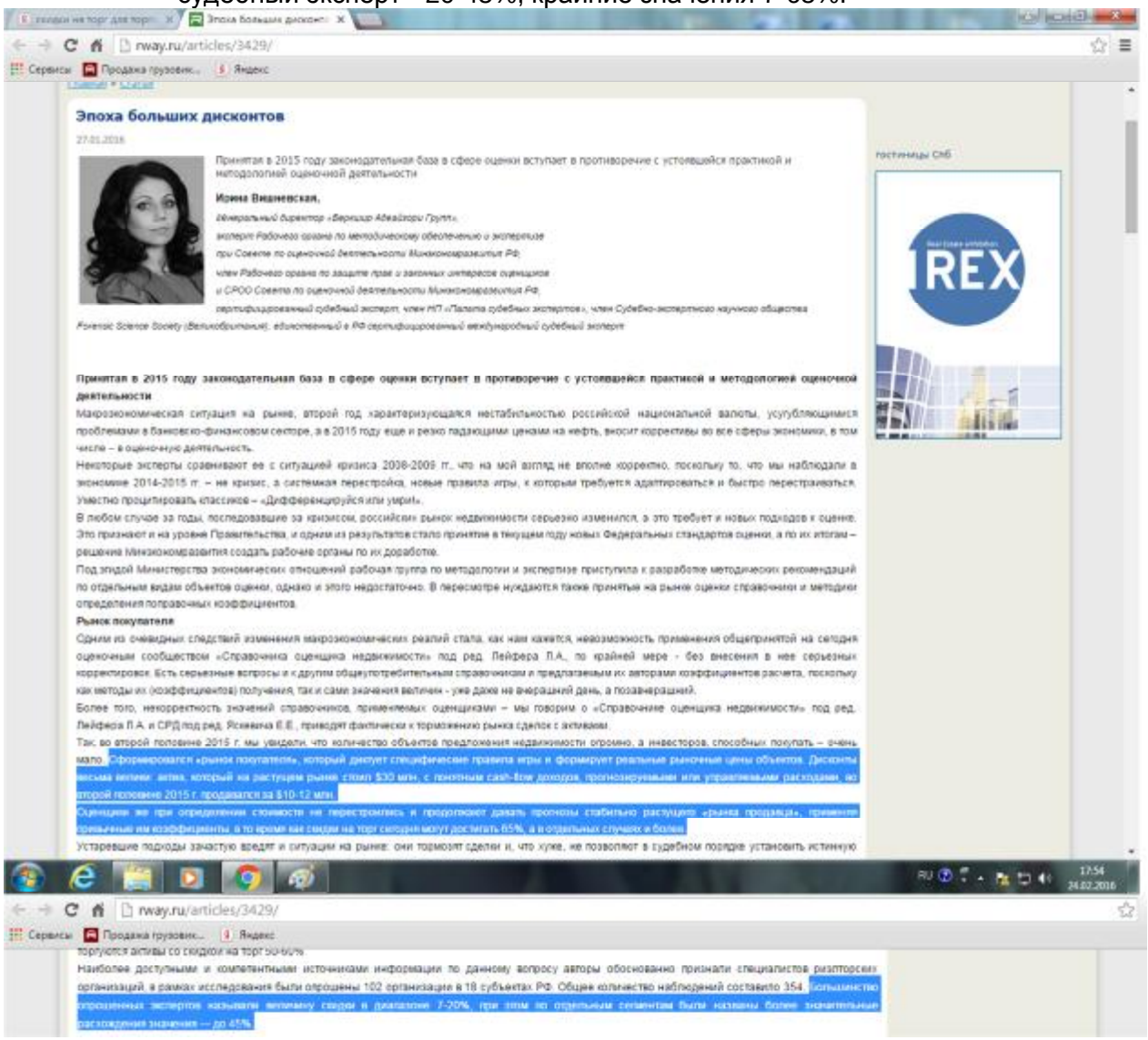
3. Информационно-аналитический портал StatRielt.ru - 1-9%

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на Порт

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1	**Торговых помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,99	**0,95**

Источник: https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/455-skidka-na-torg-pri-prodazhe-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2016-goda

4. Аналитическое агентство RWAY Бюллетень RWAY, №250 Ирина Вишневская, генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп», эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ, сертифицированный международный судебный эксперт - 20-45%, крайние значения 7-65%.



Эпоха больших дисконтов

Принятая в 2015 году законодательная база в сфере оценки вступает в противоречие с устоявшейся практикой и методологией оценочной деятельности

Ирина Вишневская,

генеральный директор «Беркшир Адвайзори Групп»,

эксперт Рабочего органа по методическому обеспечению и экспертизе при Совете по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ;

член Рабочего органа по защите прав и законных интересов оценщиков и СРОО Совета по оценочной деятельности Минэкономразвития РФ;

сертифицированный судебный эксперт, член НП «Палата судебных экспертов», член Судебно-экспертного научного общества Forensic Science Society (Великобритания), единственный в РФ сертифицированный международный судебный эксперт

Принятая в 2015 году законодательная база в сфере оценки вступает в противоречие с устоявшейся практикой и методологией оценочной деятельности

Макроэкономическая ситуация на рынке, второй год характеризующаяся нестабильностью российской национальной валюты, усугубляющимися проблемами в банковско-финансовом секторе, а в 2015 году еще и резко падающими ценами на нефть, вносит коррективы во все сферы экономики, в том числе – в оценочную деятельность.

Некоторые эксперты сравнивают ее с ситуацией кризиса 2008-2009 гг., что на мой взгляд не вполне корректно, поскольку то, что мы наблюдали в экономике 2014-2015 гг. – не кризис, а системная перестройка, новые правила игры, к которым требуется адаптироваться и быстро перестраиваться. Уместно процитировать классиков – «Дифференцируйся или умри».

В любом случае за годы, последовавшие за кризисом, российский рынок недвижимости серьезно изменился, а это требует и новых подходов к оценке. Это признают и на уровне Правительства, и одним из результатов стало принятие в текущем году новых Федеральных стандартов оценки, а по их итогам – решение Минэкономразвития создать рабочие органы по их доработке.

Под эгидой Министерства экономических отношений рабочая группа по методологии и экспертизе приступила к разработке методических рекомендаций по отдельным видам объектов оценки, однако и этого недостаточно. В пересмотре нуждаются также принятые на рынке оценки справочники и методики определения поправочных коэффициентов.

Рынок покупателя

Одним из очевидных следствий изменения макроэкономических реалий стала, как нам кажется, невозможность применения общепринятой на сегодня оценочным сообществом «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А., по крайней мере - без внесения в нее серьезных корректировок. Есть серьезные вопросы и к другим общеупотребительным справочникам и предлагаемым их авторами коэффициентов расчета, поскольку как методы их (коэффициентов) получения, так и сами значения величин - уже даже не вчерашний день, а позавчерашний.

Более того, некорректность значений справочников, применяемых оценщиками – мы говорим о «Справочнике оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. и СРД под ред. Яскевича Е.Е., приводят фактически к торможению рынка сделок с активами.

Так, во второй половине 2015 г. мы увидели, что количество объектов предложения недвижимости огромно, а инвесторов, способных покупать – очень мало. Сформировался «рынок покупателя», который диктует специфические правила игры и формирует реальные рыночные цены объектов. Дисконты весьма велики: актив, который на растущем рынке стоил $30 млн, с понятным cash-flow доходов, прогнозируемыми или управляемыми расходами, во второй половине 2015 г. продавался за $10-12 млн.

Оценщики же при определении стоимости не перестроились и продолжают давать прогнозы стабильно растущего «рынка продавца», применяя привычные им коэффициенты, а то время как скидки на торг сегодня могут достигать 65%, а в отдельных случаях и более.

Устаревшие подходы зачастую вредят и ситуации на рынке: они тормозят сделки и, что хуже, не позволяют в судебном порядке установить истинную

торгуются активы со скидкой на торг 50-60%

Наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу авторы обоснованно признали специалистов риэлторских организаций. В рамках исследования были опрошены 102 организации в 18 субъектах РФ. Общее количество наблюдений составило 354. Большинство опрошенных экспертов называли величину скидки в диапазоне 7-20%, при этом по отдельным сегментам были названы более значительные расхождения значения — до 65%.

Источник: http://rway.ru/articles/3429/

Учитывая текущую экономическую ситуацию, величина уторгования для всех Аналогов принята в среднем размере по (-18%) каждому.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

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

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

Престижность окружения определяют такие факторы, как:

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

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

Экологическая чистота среды

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

Типичное использование окружающей недвижимости

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

Транспортная доступность

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

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

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

Престижность района

Наиболее привлекательным местоположением и наивысшим ценовым уровнем обладают объекты в ЦАО, здания с хорошими видовыми характеристиками и на 1-х линиях застройки, поскольку для Москвы расположение коммерческой недвижимости оказывает ощутимое влияние на ее стоимость. Также влияет на стоимость расположение объекта в пределах/вне пределов Садового кольца. Все Аналоги находятся в центральных престижных районах Москвы, в пределах либо по оси Садового кольца. Известно, что расположение торговых помещений на 1-й линии домов увеличивает стоимость объекта. Этому способствуют более выгодные видовые характеристики, повышенные пешеходопотоки. Все Аналоги расположены на 1-й линии домов, имеют сопоставимые видовые характеристики. Величина корректировки 0%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Общая площадь помещения

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

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

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади объекта недвижимости [1]:

$$OC = 1857 - 90 * Ln\Pi$$, (К = 0,88);

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

где:

ОС – относительная рыночная стоимость;

П – общая площадь,

К – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

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

где:

i корректировка на общую площадь;

ОСоц – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

ОСан – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Расчет представлен в следующей таблице.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь объекта, кв.м	359,5	278,0	447,0	221,0	217,0	334,0
Относительная расчетная стоимость	1 327	1 351	1 308	1 371	1 373	1 334
Корректировка на общую площадь, %		-2%	2%	-3%	-3%	-1%

Наличие отдельного входа,

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

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

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

Таблица 28

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

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

[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

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

Этажность, расположение объектов

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

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

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

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

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

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

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

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

$Д_{подвального}$ этажа - доля подвального этажа от общей площади помещения;

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

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

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

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв.м	359,5	278,0	447,0	221,0	217,0	334,0
Площадь помещений 1-го (и выше) этажа, кв. м	259,5	187,0	234,9	156,0	158,2	129,0
Площадь помещений подвального этажа, кв. м	100,0	91,0	212,1	65,0	58,8	205,0
Доля надземного этажа	0,72	0,67	0,53	0,71	0,73	0,39
Доля подземного этажа	0,28	0,33	0,47	0,29	0,27	0,61
Корректировка на подземный уровень, %	0,917	0,902	0,858	0,912	0,919	0,896
Корректировка, %		2	7	1	0	2

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

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

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

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

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

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

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

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

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

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

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

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

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

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

K= (S-M) / ((N-1)*S), где:

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

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

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 359,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Страстной б-р, д. 4, стр. 1 полученная на основе ***сравнительного*** подхода, по состоянию на 01 июня 2016 года, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Помещения, **назначение**: **нежилые**, **общая площадь** 359,5 **кв.м.**, **номера на поэтажном плане**: **антресоль** 1, **помещение** IV – **комната** 1; **помещение** V – **комнаты с** 1 **по** 4; **подвал**, **помещение** 1 – **комнаты с** 1 **по** 7; **этаж** 1, **помещение** III – **комнаты с** 1 **по** 5, **г**, **расположенные по адресу**: **г. Москва**, **ул. Страстной б-р**, **д.** 4, **стр.** 1	*126 992 723*	*107 620 951*

8.4.2. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

8.4.2.1. Методология доходного подхода

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

В рамках доходного подхода различают:

-метод прямой капитализации дохода;

-метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод прямой капитализации используется если:

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

Метод анализа дисконтированных денежных потоков применяется при следующих условиях:

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

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

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

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

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

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

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

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

R_o - общий коэффициент капитализации.

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

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

8.4.2.2. Расчет величины ставки арендной платы и чистого операционного дохода

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

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

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

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) **в том числе**:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	***Потери от незанятости и при сборе арендной платы*** (V&L), **в том числе**:
	потери от незанятости

	потери при сборе арендной платы
+	***Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости***
=	**Эффективный (действительный) валовой доход** (EGI)
-	**Операционные (эксплуатационные) расходы** (OE), **в т. ч.**:
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	**Чистый операционный доход** (NOI)

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

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

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

Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

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

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

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

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

Потери от незанятости и при сборе арендной платы *(vocancy and looses 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 доходы 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.).

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости ставки арендной платы

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

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

Подробная характеристика аналогов приведена в *табл. 8.4.2.1*

Таблица 8.4.2.1

Таблица предложений по аренде объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	Маяковская 5 мин пешком Москва, район Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 21С5 	44 000	300,0	Предлагается в аренду ПСН: 300 м (2 уровня), 155 м (2 этаж), 148 м (подвал), на 1 линии Садового Кольца. Новый фасад здания выходит на Садовое Кольцо. Окружение: Сбербанк, Шоколадница. ОСЗ после реконструкции, презентабельная входная группа, арочные витринные окна, гранитный фасад, свободная планировка этажей. Мощность по договоренности. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/8674258/ +7 916 528-77-88 Парк Победы
2	Арбатская 4 мин пешком Москва, район Пресненский, Никитский бул., 17 	43 504	411,0	Предлагается в аренду ПСН 411 м2 (202 м2 на первом этаже + 203 в цоколе) в жилом доме с огромными витринами, потолки на 1-м этаже 4 метра, в подвале 3 метра, 70 кВт, два входа, дебаркадер. Помещение находится на красивом бульваре, отлично просматривается, жилой дом с целевой аудиторией высокого уровня. Подойдет под магазин/кафе. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/5409688/ +7 926 249-40-50 Burbon Partners
3	Маяковская 3 мин пешком Москва, район Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 12 	40 851	470,0	Торговое помещение, на первой линии одной из самых интенсивных улиц столицы. Площадь – 412 кв.м 1 этаж S=264 кв.м, антресоль S=52,1 кв.м Н 1 этаж, антресоль – 3,1 м Подвал S=95,9 кв.м Н подвал – 2,5 м Электрическая мощность – 30 кВт, возможно увеличение Назначение: банковская деятельность, свободное назначение Отделка: за выездом арендатора, готово к въезду Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/14307491/ +7 968 030-62-11 М-Сити
4	Белорусская 4 мин пешком Москва, район Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 25С1 	38 339	313,0	Предлагается в аренду ПСН . Состав: 1 этаж-119кв. м. и подвал-194 кв. м. 1 линия домов, витринные окна. Отдельный вход. Электричество: 47 Квт. Идеально для офиса, банка, аптеки, салона, медицинского центра, магазина и т.д. Большой рекламный потенциал, интенсивный пешеходный и автомобильный трафики. .Огромный пешеходный и автомобильный трафик. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/144803859/ +7 926 113-48-51 Замоскворечье
5	Чеховская 3 мин пешком Москва, район Тверской, ул. Большая Дмитровка, 32С2 	39 911	451,0	Предлагается в аренду ПСН. Общая площадь - 451 м2. 1 этаж – 175 м2. Антресоль – 32 м2. Подвал – 243 м2. Отдельный вход. С отделкой за выездом арендаторов. Ранее использовалось под клуб-бар. Высота потолков 3,10 – 4,4 м. Выделенная мощность 150 кВт. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Супермаркет. Наземная, Стихийная парковка. Круглосуточный доступ. Провайдеры: Коммерческие. Большой рекламный потенциал, интенсивный пешеходный и автомобильный трафики. Источник: http://www.cian.ru/rent/commercial/142939894/ +7 495 776-75-79 ID:6775456

Таблица 8.4.2.2

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

Элементы сравнения	**Ед. срав.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог** 1	**Объект-аналог** 2	**Объект-аналог** 3	**Объект-аналог** 4	**Объект-аналог** 5
Ставка арендной платы (предложение)	**руб.кв.м год**		44 000	43 504	40 851	38 339	39 911
Общая площадь	**Кв.м.**	359,50	300,0	411,0	470,0	313,0	451,0
1. **Качество прав**							
1.1. Обременение	-	нет	нет				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Качество прав		право аренды					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	**руб.кв.м год**		44 000	43 504	40 851	38 339	39 911
2. **Условия финансирования**		За счет собственных средств, страховой депозит 2-3 мес.					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	**руб.кв.м год**		44 000	43 504	40 851	38 339	39 911
3. **Условия договора аренды/ Особые условия**		с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы	с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов, особые условия не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	**руб.кв.м год**		44 000	43 504	40 851	38 339	39 911
4.**Условия рынка**							
4.1. Изменение цен во времени		01 июня 2016	июнь 2016	июнь 2016	июнь 2016	июнь 2016	июнь 2016
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	**руб.кв.м год**		44 000	43 504	40 851	38 339	39 911
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена	**руб.кв.м год**		42 680	42 199	39 626	37 188	38 714
5. **Местоположение**							
5.1. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		Москва, ЦАО 3- 5 мин. п. от ст.м. «Тверская», «Пушкинская», «Чеховская»	Москва ЦАО 5 мин пешком м. Маяковская	Москва 4 мин пешком м. Арбатская	Москва ЦАО 3 мин пешком м. Маяковская	Москва ЦАО 4 мин пешком м. Белорусская	Москва ЦАО 3 мин. пешком Чеховская
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Престижность района		**Выше средней** по оси СК	**Выше средней** по оси СК	**Выше средней** по оси СК	**Выше средней** по оси СК	**Выше средней** по оси СК	**Выше средней** по оси СК
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.3. Расположение относительно транспортных магистралей		1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.4. Окружение объекта		Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости	Зона административно-офисной и торгово-развлекательной недвижимости
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6. **Физические характеристики**							
6.1. Общая площадь	**Кв.м.**	359,5	300,0	411,0	470,0	313,0	451,0
Корректировка, %			0	0	0	0	0
6.2.Этажность расположения объекта		1 этаж+подвал	1 этаж+подвал	1 этаж+подвал	1 этаж+подвал	1 этаж+подвал	1 этаж+подвал
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Техническое состояние помещений		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Состояние отделки помещений		Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии	Не требует ремонта, в хорошем состоянии
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.5. Состояние инженерного оборудования		не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
7. **Экономические характеристики**							
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торговое (ПСН)
8. **Сервис и дополнительные характеристики**							
8.1. Телекоммуникации		МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет	МГТС, коммерческие линии, интернет
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.3. Обеспеченность охранными системами		противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации	противопожарные и охранные системы сигнализации
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.4. Наличие вентиляционного оборудования		Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования	Приточно-вытяжная и система кондиционирования
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.5. Наличие парковки		Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду	Парковка по фасаду
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			0	0	0	0	0
Скорректированная цена	**руб./кв.м**		42 680	42 199	39 626	37 188	38 714
Общая валовая коррекция, %			0	0	0	0	0
Коэффициенты весомости		5,20%	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
Средневзвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных платежей	руб./кв. м в год		*40 081*				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных платежей	руб./кв. м в год		*33 967*				

Обоснование вносимых корректировок

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

Далее приведено обоснование корректировок, не встречающихся ранее.

Условия по изменению ставок арендной платы

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

Условия включения НДС и операционных расходов в арендную ставку:

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

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

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

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

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

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

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

где $K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;

D_n - средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключались договора);

T_c- средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

N_a- число арендных периодов в году.

С учетом того, что объект в течение нескольких лет сдавался одному и тому же арендатору, договор аренды (на указанную величину арендной платы) составлен до 2014 года, с 2014 до 2019 года договор действует на новых финансовых условиях, то коэффициент недоиспользования можно принять равным 4%.

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

Прогноз операционных расходов и доходов

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.4.2.3

Реконструированный отчет о доходах для оцениваемых площадей

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	**Ед. изм.**	**Показатели**
Площадь здания, сдаваемая в аренду	кв.м	359,5
Годовая арендная ставка здания (без учета НДС)	Руб./кв. м/год	33 967
Потенциальный валовой доход	Руб./год	12 211 118
Коэффициент недоиспользования	%	4%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	Руб./год	488 445
Потери от неплатежей	Руб./год	0
Действительный валовой доход	Руб./год	11 722 673
Условно-переменные расходы	Руб./кв. м/год	0
Условно-переменные расходы	Руб./год	0
Налог на имущество	Руб./год	2 098 814
Расходы на замещение	Руб./год	1 073 104
Чистый операционный доход	Руб./год	8 550 756

8.4.2.3. Определение коэффициента капитализации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода

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

Таблица 8.4.2.4

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

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	**Ед. изм.**	**Показатели**
Чистый операционный доход	Руб./год	8 550 756
Общий коэффициент капитализации	%	10,40%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)	**руб.**	82 218 807
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	**руб.**	97 018 192

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений, общей площадью 359,5 кв.м. расположенного по адресу: г. Москва, Страстной б-р., д. 4, стр. 1 полученная на основе ***доходного*** подхода, по состоянию на 01 июня 2016 года, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	с учетом НДС (18%)	без учета НДС
Помещения, **назначение**: **нежилые**, **общая площадь** 359,5 **кв.м.**, **номера на поэтажном плане**: **антресоль** 1, **помещение** IV – **комната** 1; **помещение** V – **комнаты с** 1 **по** 4; **подвал**, **помещение** 1 – **комнаты с** 1 **по** 7; **этаж** 1, **помещение** III – **комнаты с** 1 **по** 5, **г**, **расположенные по адресу**: **г. Москва**, **ул. Страстной б-р**, **д.** 4, **стр.** 1	*97 018 192*	*82 218 807*

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

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

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

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

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

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

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

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

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

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

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

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

Матрица парных сравнений

	C_1	...	Ci	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_I	...	W_1/W_N
...	...	.....	...	...	...
C_j	W_J/W_1	...	W_J/W_I	...	W_J/W_N
...	...	...		...	
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_I	...	1

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

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

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

k_j–коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

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

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

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

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

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C_1	C_2	...	C_N	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_N	$K_1 = ((1*(W_1/W_2)*...*(W_{1N}/W_{1N}))^{1/N}$	$K_{1N} = K_1 \Big/ \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1					
...	...		1		...	...
C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1)*(W_N/W_2)*1)^{1/N}$	$K_{NN} = K_N \Big/ \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

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

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

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

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

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

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

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

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение весов каждого подхода

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

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

$$\mathbf{C} = (\mathbf{CC} \times \boldsymbol{k}_{с}) + (\mathbf{ДС} \times \boldsymbol{k}_{д})$$

где

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

$k_з$, $k_с$, $k_д$ – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

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

Таблица 9.1

Подход к оценке	Рыночная стоимость объекта, руб.	Коэффициент весомости результата
Сравнительный	126 992 723	0,525
Доходный подход	97 018 192	0,475
Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), **руб**.	*112 754 821*	
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, **руб**.	*95 554 933*	

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что рыночная стоимость объекта оценки находится в диапазоне от 126 992 723 руб. до 97 018 192 руб.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости:

Справедливая стоимость объекта оценки с учетом округления:

Справедливая стоимость помещений, назначение: нежилые, общая площадь 359,5 кв.м., номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение IV – комната 1; помещение V – комнаты с 1 по 4; подвал, помещение 1 – комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение III – комнаты с 1 по 5, г, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Страстной б-р, д. 4, стр. 1	
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	*112 754 821*
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	*95 554 933*

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

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

«01» июня 2016 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

Плешкин
Андрей Михайлович

ИНН 770700313066

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

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

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

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» по адресу: г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 68.

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

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

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

Дата выдачи: « 29 » октября 2014 года

ВЫПИСКА № 00713

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению **Плешкина Андрея Михайловича**
(Ф.И.О. Заявителя)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**
(Ф.И.О. 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

ПОЛИС

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022122/15 от 07.04.2015 г.

«29» декабря 2015 г. г. Москва

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что ответственность Страхователя застрахована по договору страхования № 433-022122/15 от 07.04.2015 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Настоящий Полис не обладает самостоятельной юридической силой.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Плешкин Андрей Михайлович**
Паспортные данные: **4506, 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004**

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по 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.
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

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
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.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): **С «22» апреля 2015 года по «31» декабря 2016 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
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.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности по Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).**
Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) Рублей**.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования № 433-022122/15 от 07.04.2015 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Зам. начальника отдела – Руководящий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15 от 11.11.2015 г.).

№ 31
Для страховых документов
ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586FB40R1646-00001

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 1586FB40R1646-D00001 К ДОГОВОРУ № 1586FB40R1646 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОТ «22» АПРЕЛЯ 2015 Г.

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	Не установлена	686 835 руб. 62 коп. (Шестьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот тридцать пять рублей 62 копейки)

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., - четвертый страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка оплачивается не позднее «27» января 2016 г. - пятый страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка оплачивается не позднее «27» апреля 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «22» апреля 2015 г.**	**по «31» декабря 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 0,5% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

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

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

От имени Страховщика: _____ /Д.Г. Старостин/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса «21» января 2016 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Страховое акционерное общество «ВСК»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1586FB40R1646 -D00001
к Договору № 1586FB40R1646 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от «22» апреля 2015 г.

г. Москва «19» января 2016 г.

Страховое акционерное общество «ВСК», именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Вице-президента - руководителя отделения САО «ВСК» Старостина Дмитрия Георгиевича, действующего на основании Доверенности №15-ТД-0274-Д от «16» января 2016 г., с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»**, именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о следующем:

1. На основании заявления Страхователя от «19» января 2016 года внести изменения в Договор № 1586FB40R1646 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от «22» апреля 2015 г. (далее – Договор страхования), а именно:

- п. 7.1. Договора страхования изложить в следующей редакции:

«7.1. Срок действия Договора страхования: **с «22» апреля 2015 г. по «31» декабря 2016 г.**

2. Дополнительная страховая премия за изменение условий страхования составляет: 281 835,62 (Двести восемьдесят одна тысяча восемьсот тридцать пять рублей 52 копейки) и подлежит оплате , в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке:

- первый страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка оплачивается не позднее «27» января 2016 г.
- второй страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка оплачивается не позднее «27» апреля 2016 г.

3. Другие условия страхования остаются без изменения.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с 00 часов 00 минут «21» января 2016 года и подтверждается Страховщиком путем выдачи Страхователю в течение 3-х рабочих дней Страхового полиса к Договору страхования. В случае неоплаты Страхователем первого взноса страховой премии в срок, указанный в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, условия Договора страхования остаются без изменений, предусмотренных настоящим Дополнительным соглашениям.

5. Настоящее Соглашение составлено в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

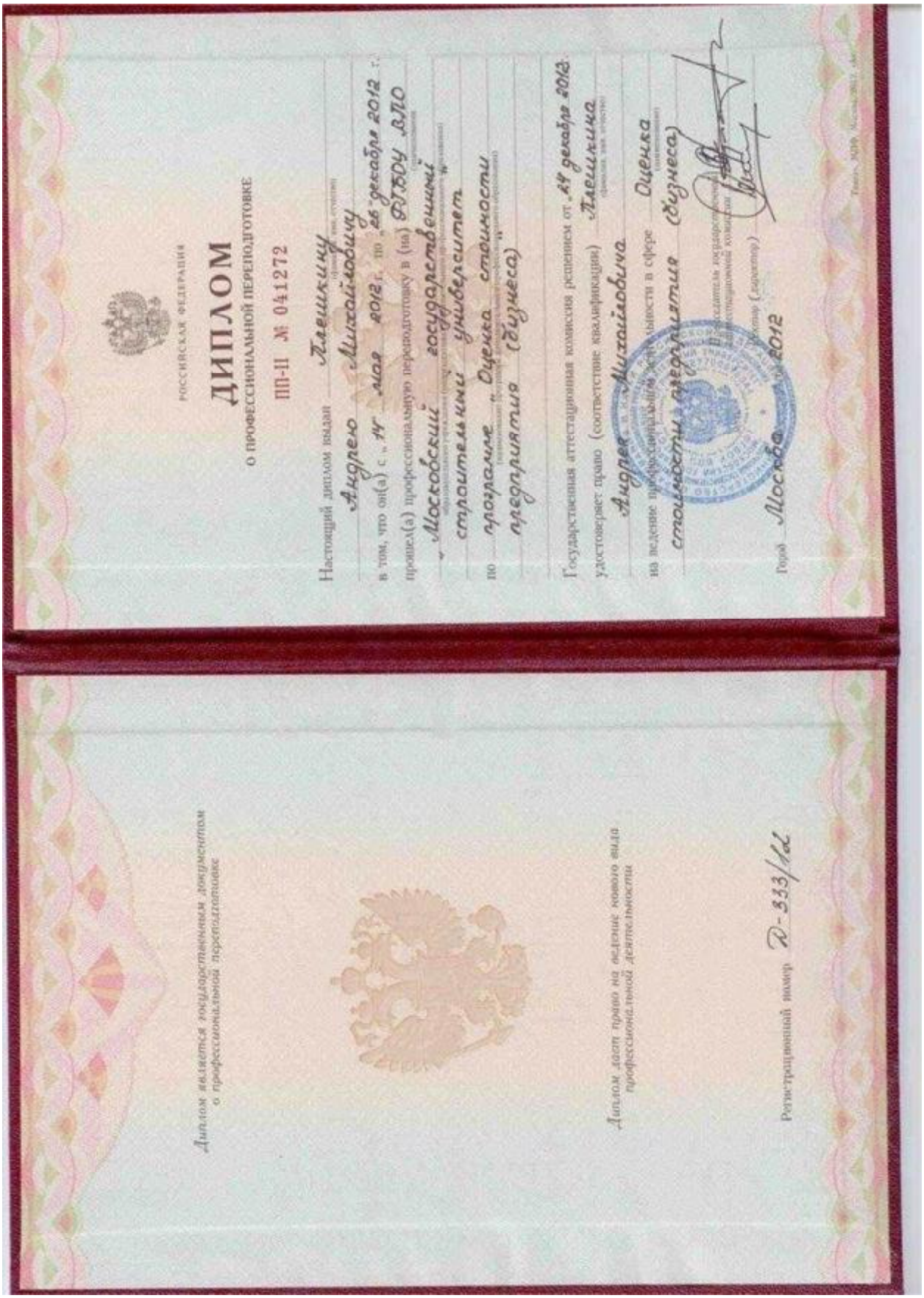
ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Заявление Страхователя от «19» января 2016 г.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

СТРАХОВЩИК: **Страховое акционерное общество «ВСК»**	**СТРАХОВАТЕЛЬ:** **Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности**
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. Филиал САО «ВСК» «ВСК-Москва» ИНН 7710026574 Р./сч. 40702810238260101835 в Московском банке Сбербанка России ОАО Кор./сч. 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел. (495) 748-63-26 От имени Страховщика: _____ /Д.Г. Старостин/ **М.П.**	Место нахождения: Российская Федерация 107023, г. Москва, ул. Семеновская, д. 9, стр. 3. ИНН 7702019460 Р./сч. 40702810838080100995 в ОАО «Сбербанк России», Кор./сч. 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел. (495) 258-37-33 От имени Страхователя: _____ /А.В. Куликов/ **М.П.**

Страховщик_____ Страхователь_____



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Плешкину (фамилия, имя, отчество)

Андрею Михайловичу

в том, что он(а) с „14" мая 2012 г. по „26" декабря 2012 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО Московский государственный строительный университет

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „24" декабря 2012 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Плешкина (фамилия, имя, отчество)

Андрея Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва „26" 2012

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

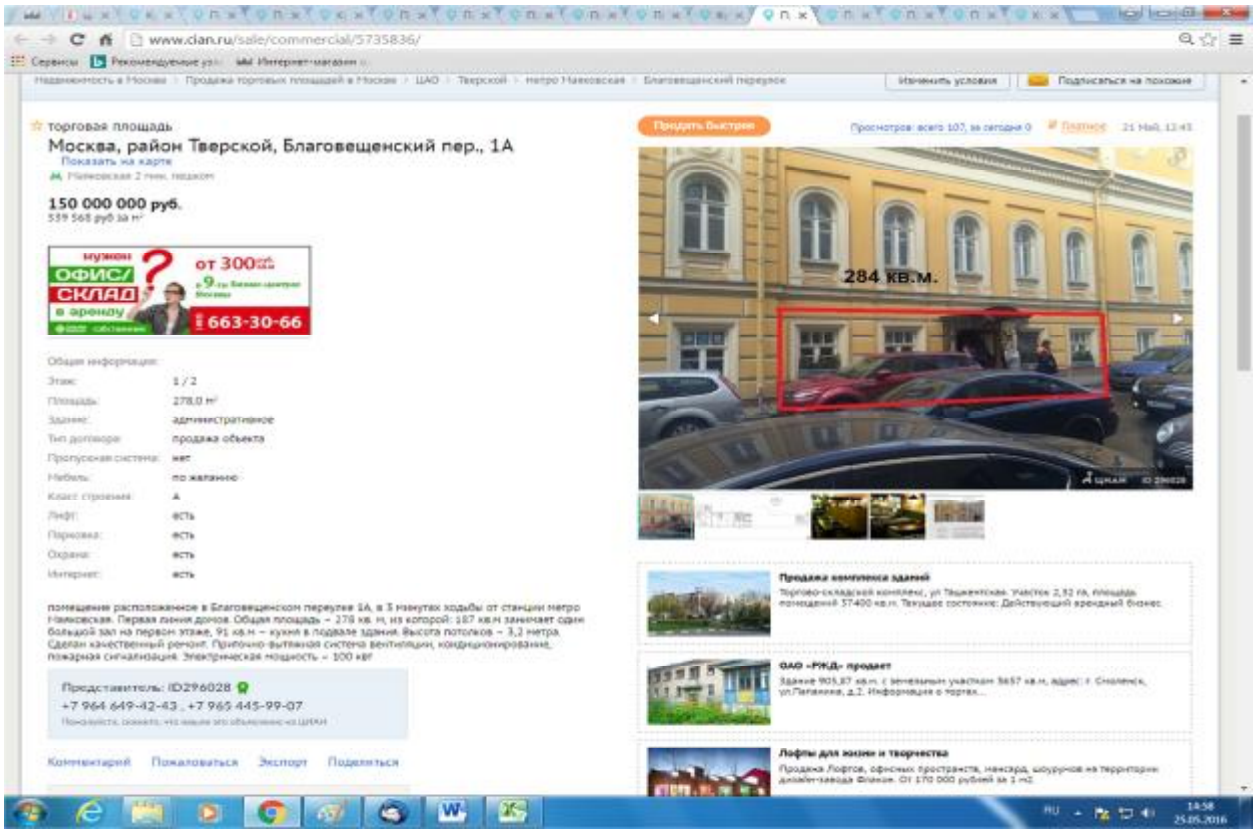
Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер Д-333/12

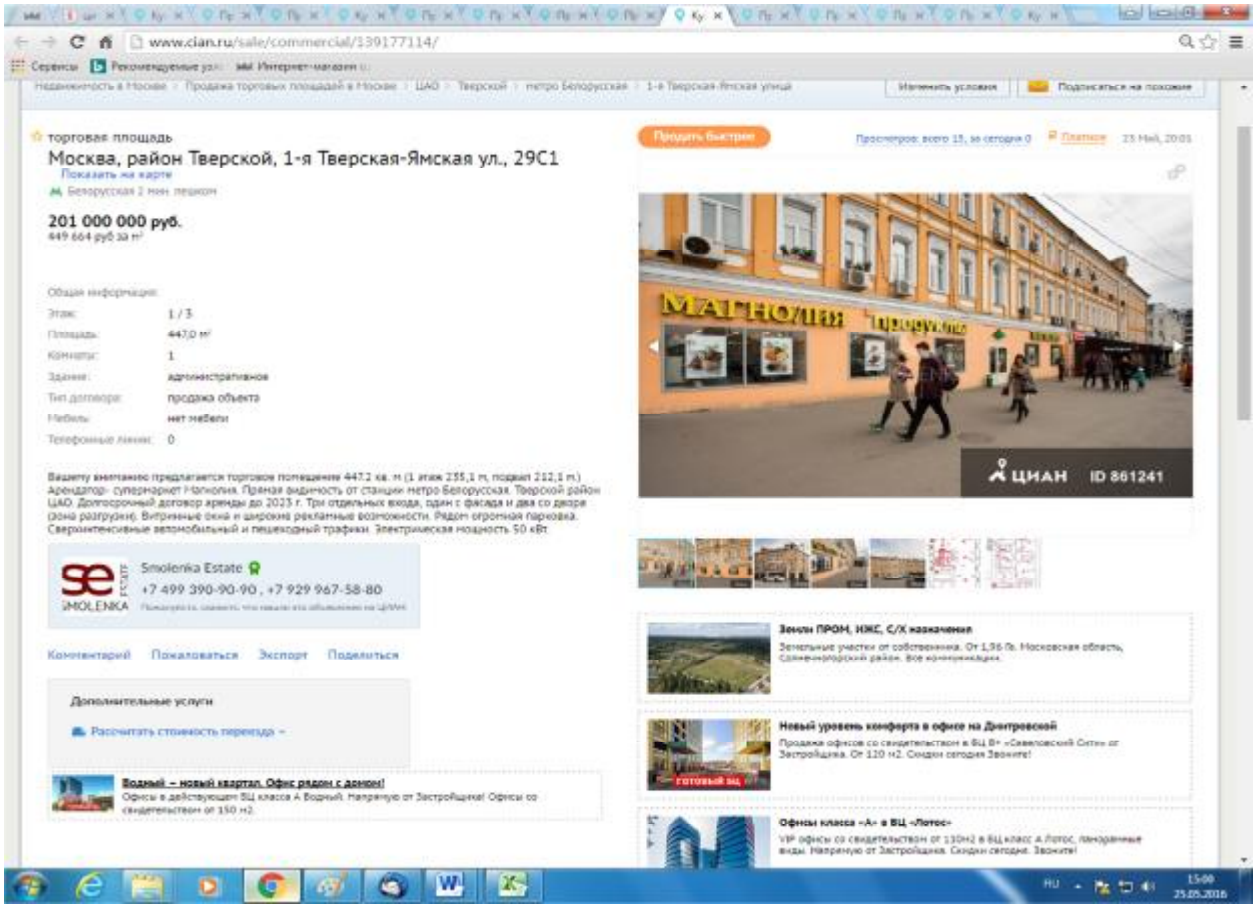
ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

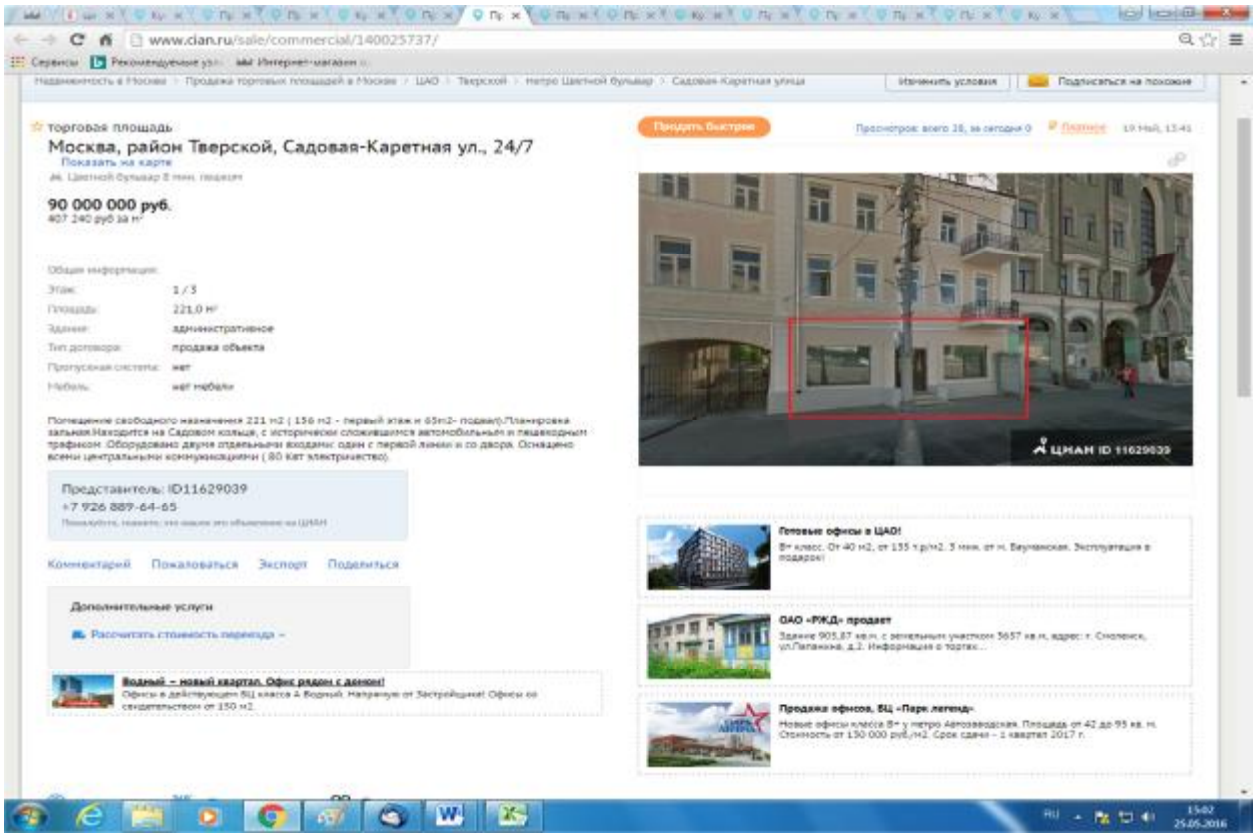
--



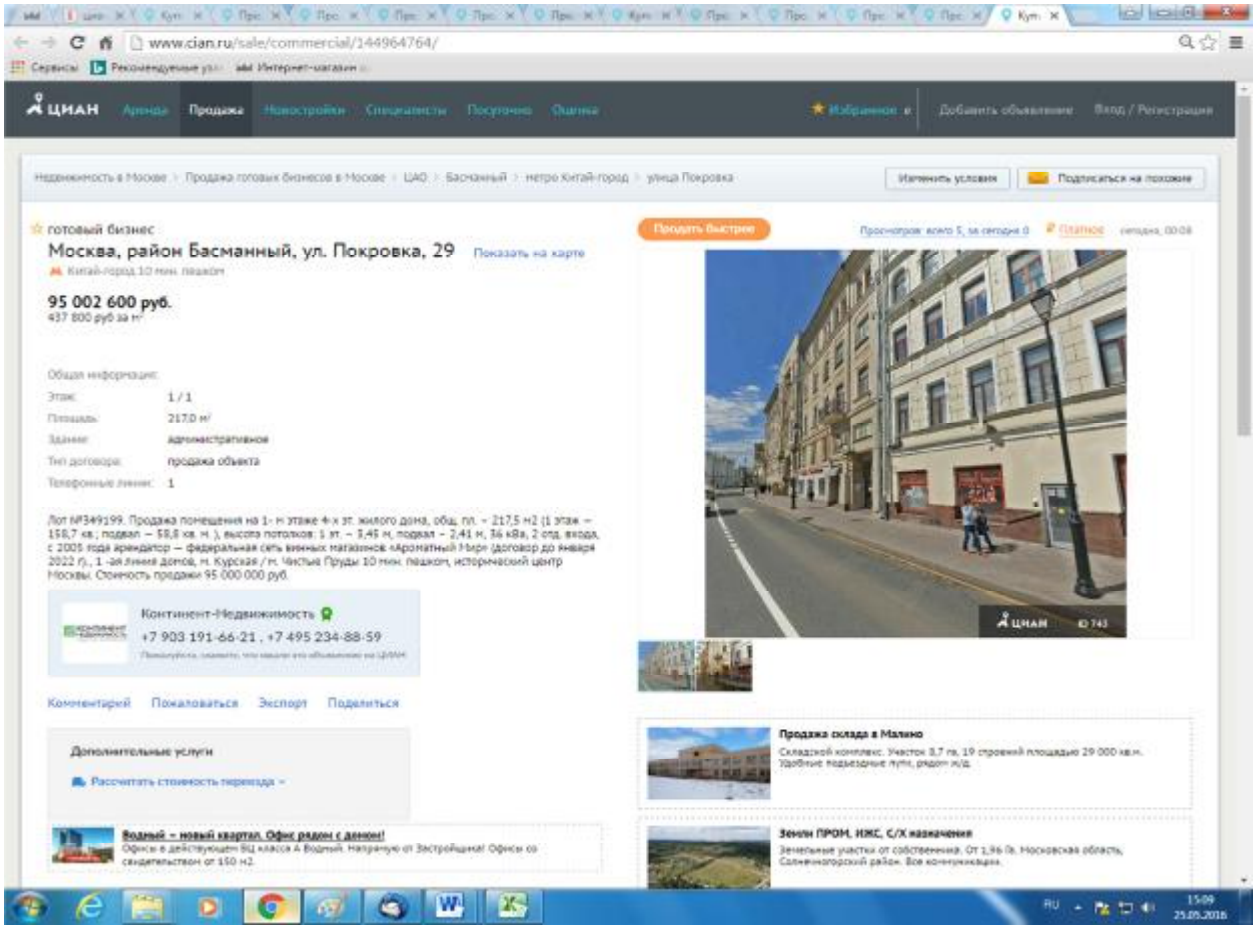
http://www.cian.ru/sale/commercial/5735836/



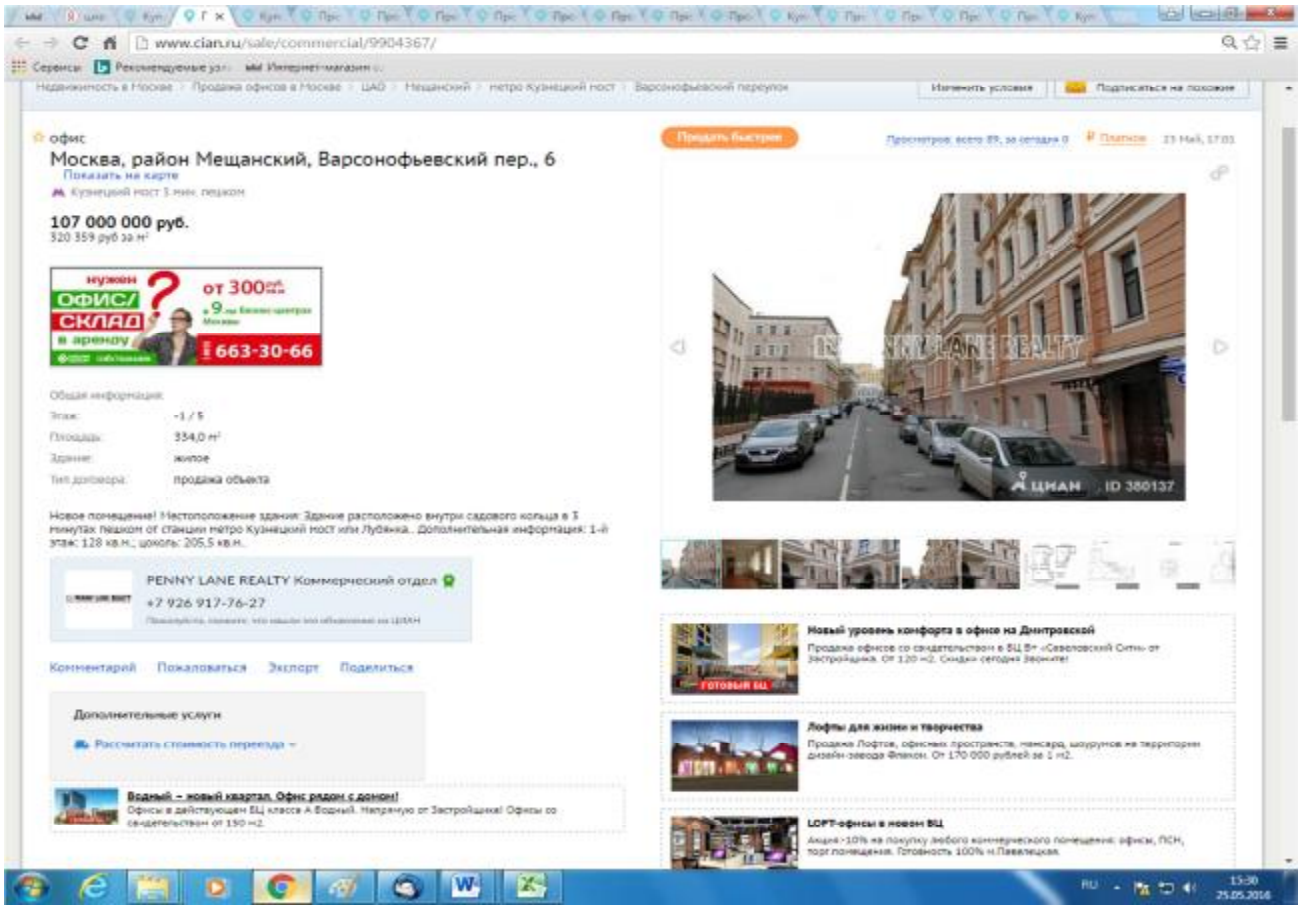
http://www.cian.ru/sale/commercial/139177114/



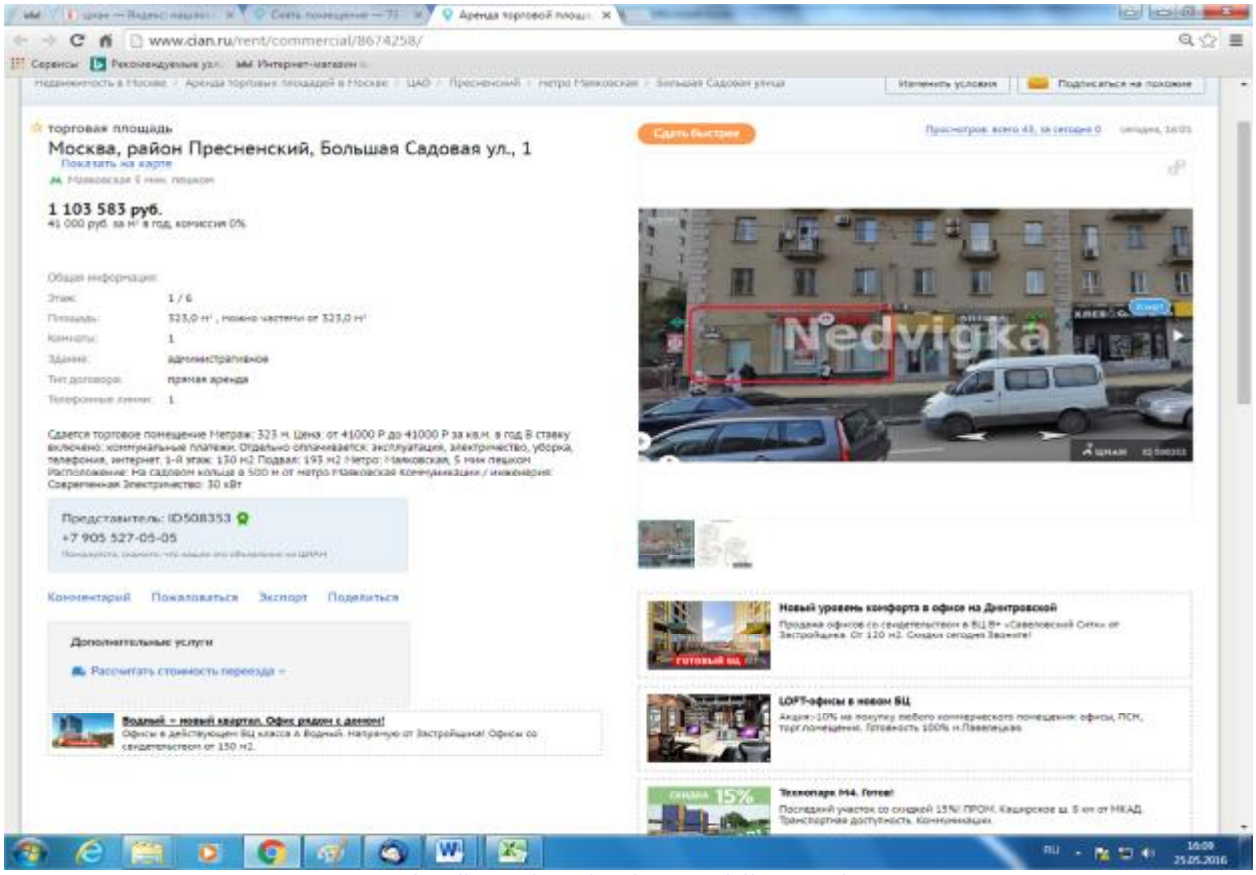
http://www.cian.ru/sale/commercial/140025737/



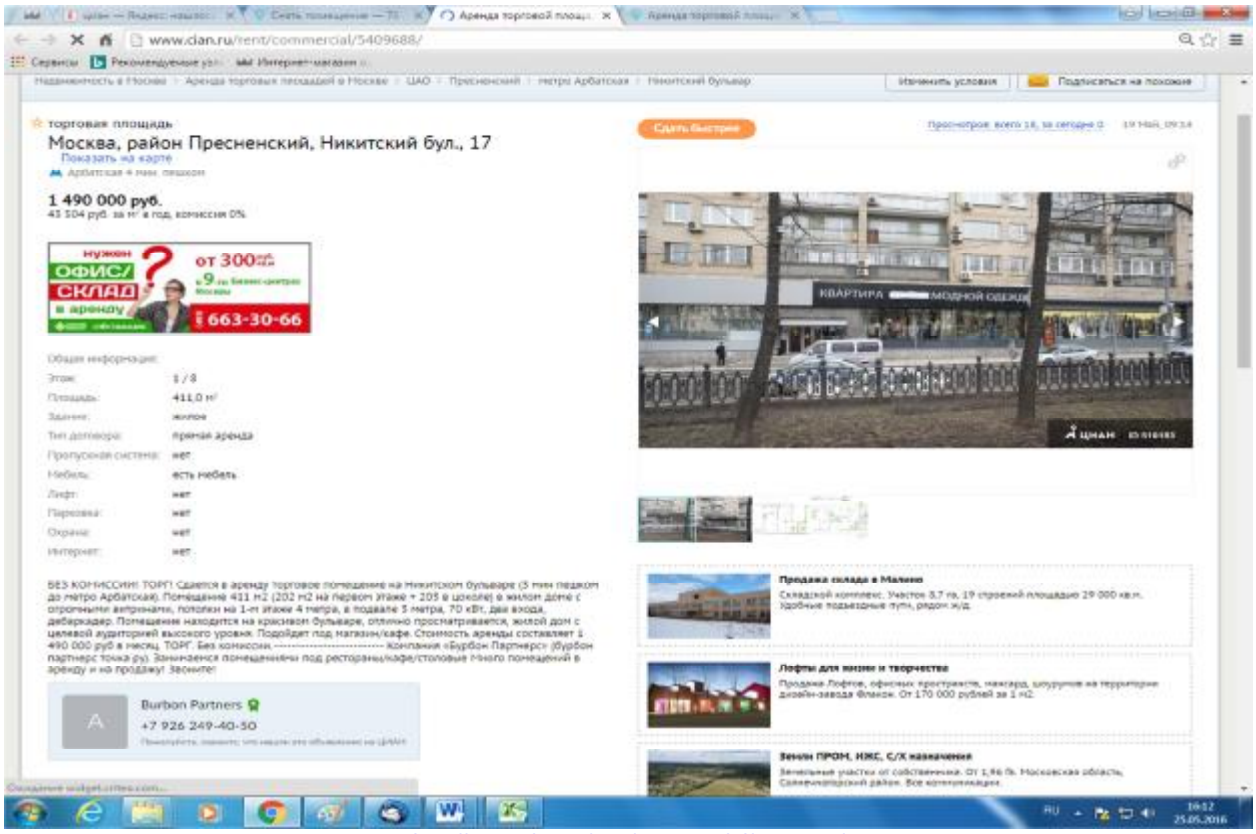
http://www.cian.ru/sale/commercial/144964764/



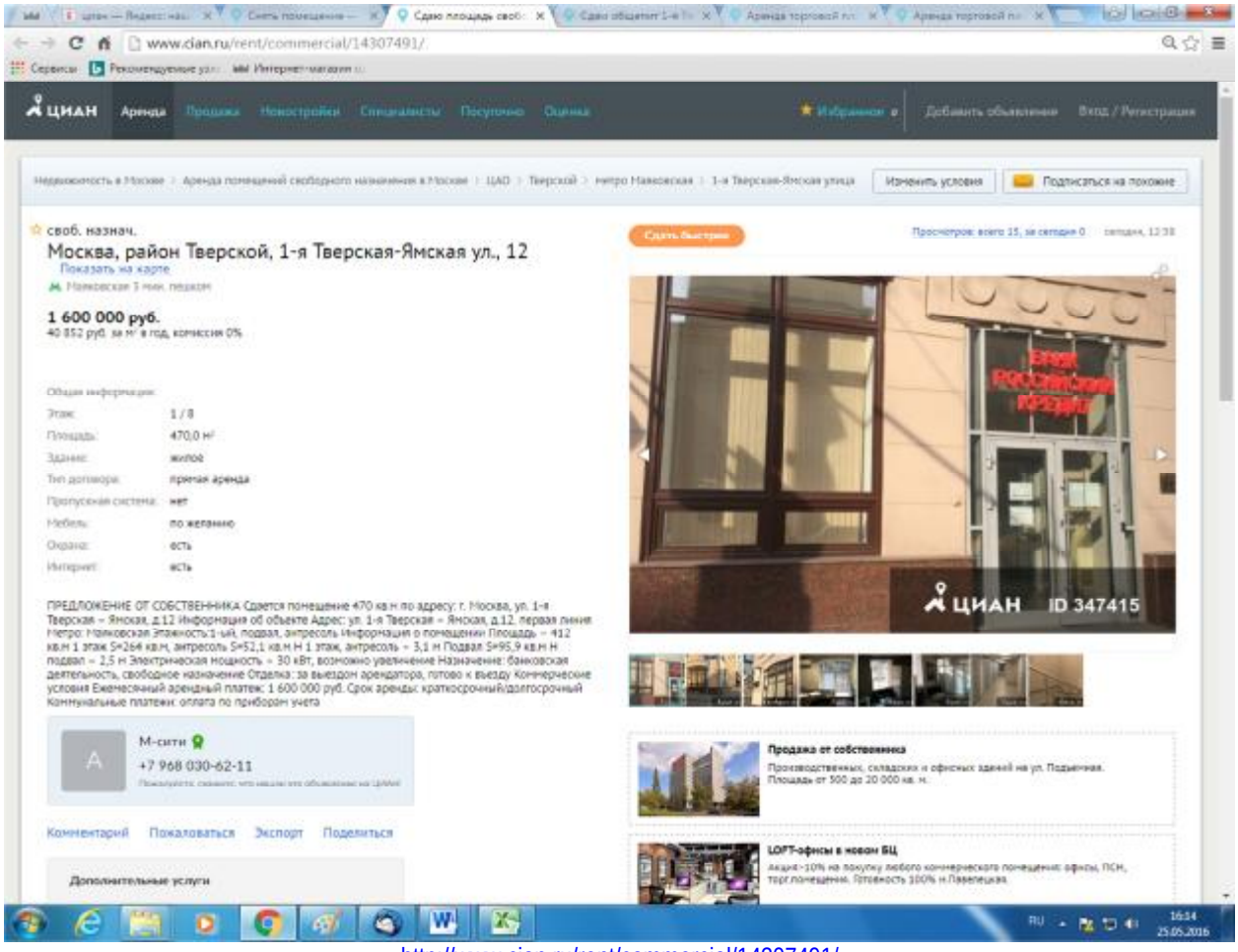
http://www.cian.ru/sale/commercial/9904367/



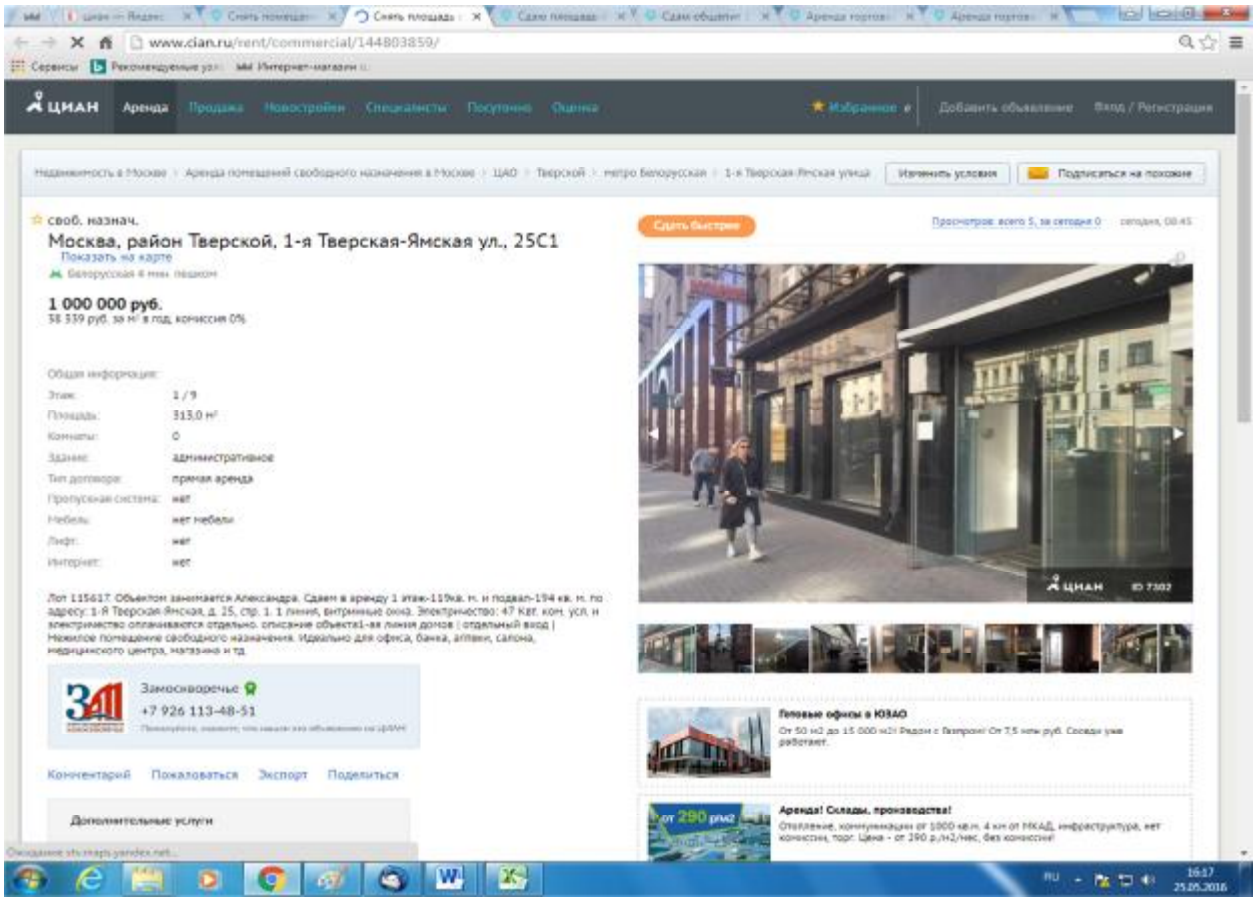
http://www.cian.ru/rent/commercial/8674258/



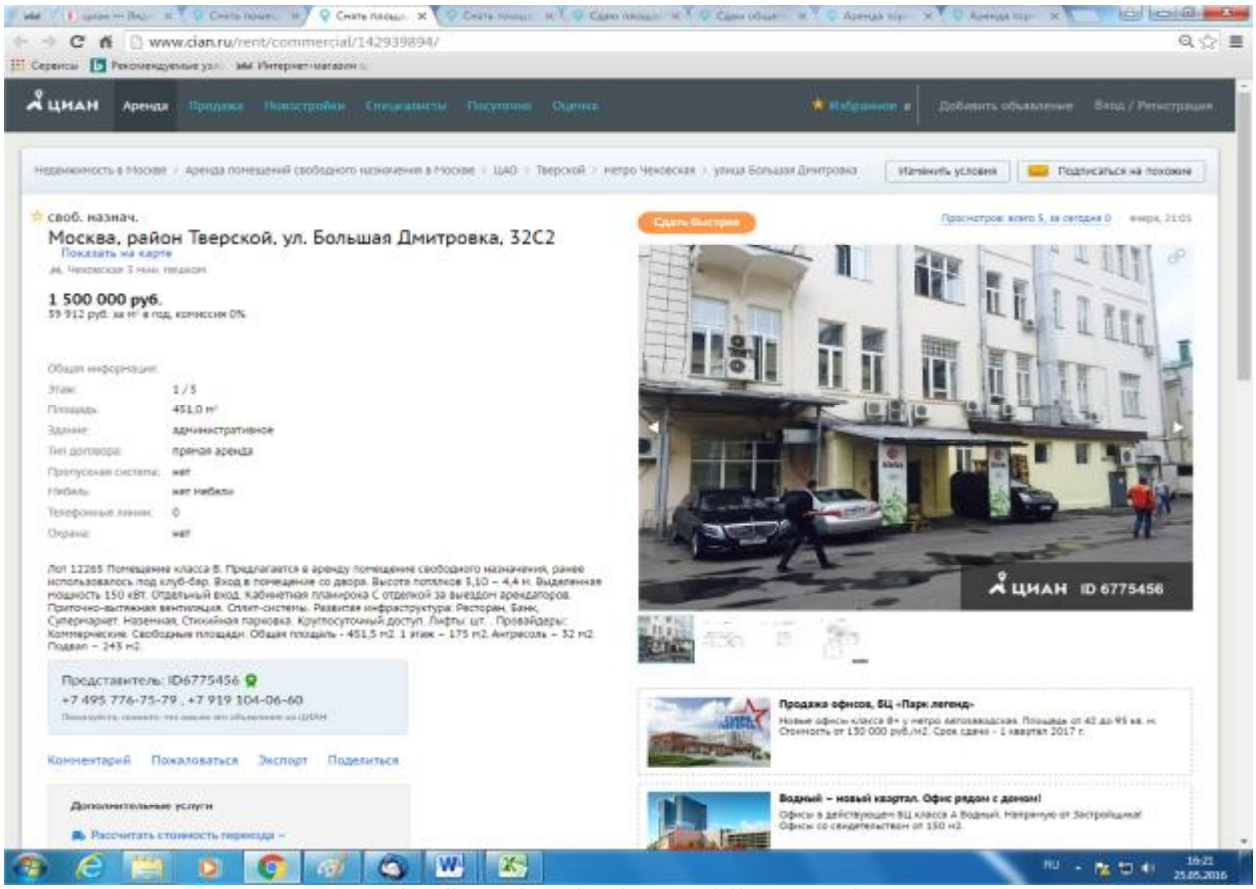
http://www.cian.ru/rent/commercial/5409688/



http://www.cian.ru/rent/commercial/14307491/



http://www.cian.ru/rent/commercial/144803859/



http://www.cian.ru/rent/commercial/142939894/

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

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

Дата выдачи: 05 НОЯ 2014

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 45148

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" октября 2005 года сделана запись регистрации № 77-77-11/251/2005-278

Регистратор Васильева И. А.

м.п. (подпись)

77-АР 805803

РФ

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

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор Васильева И. А.

77 м.п. (подпись)

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению) жилое

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

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

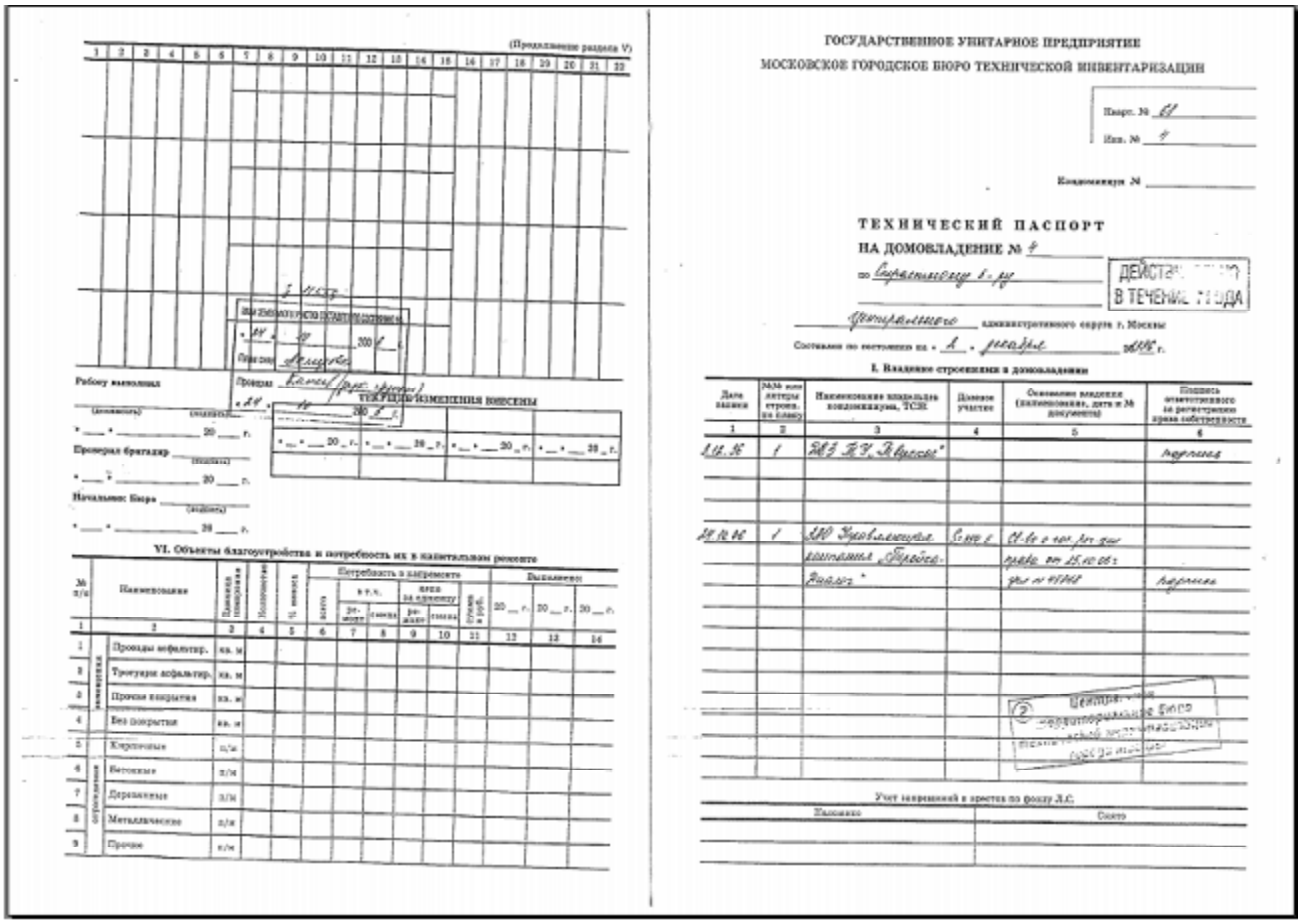
Курочкина
Наталия Игоревна
Заместитель начальника
ТБТИ Центральное

Начальник ТБТИ Владимирова М.К. 25.10.2006 Подпись

М.П. Центральное ТБТИ

Исполнитель Виноградова Л.И. 25.10.2006 Подпись

Копия (рукотворная)



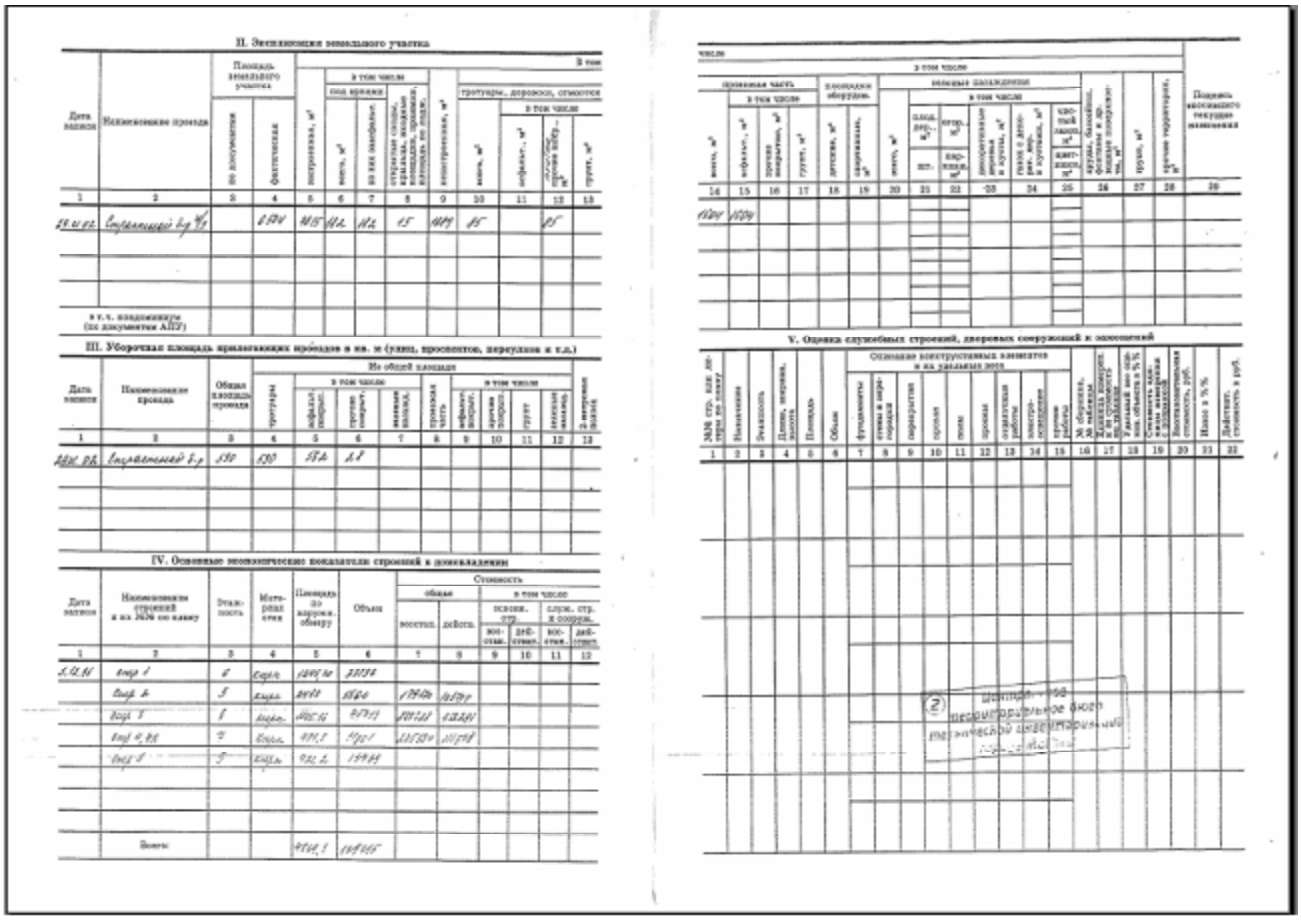
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 4

I. Владение строениями и домовладении

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

Учет изменений в кретах по фонду Л.С.



II. Экспликация земельного участка

III. Уборочная площадь принадлежащих проходов в кв. м (улиц, проспектов, переулков и т.д.)

IV. Основные экономические показатели строений к домовладении

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и заборов

СВЕДЕНИЯ О ЗАКЛЮЧЕННЫХ ДОГОВОРАХ АРЕНДЫ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

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

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

109 **лист(ов)**

Генеральный директор

_____ **Куликов А.В.**

"Центр независимой экспертизы собственности"
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ * ГР № 1085410 * МОСКВА *