



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет»
109028, г.Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1

**Оценщик индивидуальный
предприниматель
Синютин Евгений Николаевич**
*г.Ливны, т.920-808-82-92,
senexpert@rambler.ru*

ОТЧЕТ 3-2/2017

*об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего ООО «МЕРКУРИ»,
по состоянию на 31 января 2017 года*



Заказчик:

ООО «МЕРКУРИ»

Оценщик:

ИП Синютин Евгений Николаевич

**Дата
составления
отчета**

31 января 2017 года

Дата оценки

31 января 2017 года

Основные факты и выводы

В соответствии с Договором оказания услуг по оценке 3-2/2017 от 26 декабря 2016 года, направляю Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, принадлежащего ООО «МЕРКУРИ»

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания, площадью 268,7 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Петровского Академика, д.9 по состоянию на 31 января 2017 года округленно, без НДС составляет

60 600 000 рублей

В том числе: стоимость права аренды земельного участка 3700000 рублей и НДС 8679661 рубль

результаты расчетов различными подходами приведены в таблице ниже

	Затратный	Сравнительный	Доходный
Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.	0,02	0,77	0,21
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, руб.	5159880	66159583	17849136
Согласованная рыночная стоимость, с НДС, округленно руб.	60 600 000		
В том числе стоимость права аренды земельного участка, руб.	3700000		

Настоящее заключение и полученную итоговую стоимость необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета и с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

При оценке затратный и доходный подходы не применялись, обоснование отказа от их использования дано в соответствующем разделе настоящего отчета.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в редакции на дату оценки), Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) на дату оценки.

Оценщик



ИП Синютин Е.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ	7
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
АНАЛИЗ РЫНКА	18
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	53
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	57
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	63
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	71
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	85
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	90
ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ.....	91
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	92

Задание на оценку

Объект оценки	нежилое здание принадлежащие ООО «МЕРКУРИ» (Подробная информация об объекте оценки приведена в разделе его описания)
----------------------	---

Имущественные права на объект оценки	собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Совершение сделки с объектом оценки
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	31 января 2017 г.
Срок проведения оценки	С 26 декабря по 31 января 2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<i>См. раздел допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки</i>
Диапазон значения цен	В соответствии с заданием не определяется
Итоговая стоимость	указывать в рублях, без указания диапазона возможных значений

Дата составления отчета об оценке	31 января 2017 года
Порядковый номер отчета об оценке	3-2/2017
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оказании услуг по оценке 3-2/2017 от 26 декабря 2016 года
Дата осмотра	Осмотр проведен заказчиком, в связи с банкротством собственника имущества, в целях экономии средств.
Форма отчета	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей на дату оценки редакции), Федеральными стандартами оценки (ФСОН№1, ФСОН№2, ФСОН№3, ФСОН№7) (в действующих на дату оценки редакциях)

сведения о заказчике оценки и об оценщике

сведения о заказчике

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;
- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Наименование (ФИО)	ООО «МЕРКУРИ»
Идентифицирующие данные	ИНН 7701586604, ОГРН 1057746381439 от 5 марта 2005 года, адрес: 115419, г. Москва, ул. Академика Петровского, д. 9 Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.09.2016 по делу №А40-117068/16-178-56«Б» (резолютивная часть оглашена 20.09.2016) признано несостоятельным (банкротом) как ликвидируемый должник. В отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев. Конкурсным управляющим утвержден Гаранин Дмитрий Анатольевич (ИНН 503602397271, СНИЛС 079-903-529-11, член Союза арбитражных управляющих «Возрождение», ОГРН 1127799026486, ИНН 7718748282, адрес: 107078, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.8, стр.1, оф.515)

Адрес электронной почты: garaninda@mail.ru

сведения об оценщике

Фамилия имя отчество	Индивидуальный предприниматель Синютин Евгений Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" 28 ноября 2012 года за регистрационным № 0873. Свидетельство № 000873 от 28.11.2012 г. Юридический адрес саморегулируемой организации: 109028, г.Москва, Б.Трехсвятительский пер., д.2/1, стр.2
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<u>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки:</u> НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет "Синергия", диплом о профессиональной переподготовке, ПП-1 № 865369, выдан 01.06.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей ООО "ЦСО" (полис №У0012846, период страхования: с 15 июля 2014 года по 14 июля 2017 года).
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Место нахождения оценщика	303850 Орловская область, г.Ливны, ул.Ленина,30 тел. 8-920-808-82-92, E-mail: senexpert@rambler.ru

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Заказчик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Статья 14 (Права оценщика), оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

В настоящем отчете достоверен только машинописный текст, записи от руки допускаются только для регистрации отчета; копии текста отчета без подписи Оценщика недействительны.

Оценщик запрещает публикацию всего отчета или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете без письменного согласия Оценщика.

Отступление от требований Федеральных стандартов оценки и правил саморегулируемой организации оценщиков в данном отчете не использовалось.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

- 1) Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции на дату оценки
- 2) Приказы Минэкономразвития России об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 в редакциях на дату оценки
- 3) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС»

обоснованием использования федеральных стандартов оценки является их обязательность применения субъектами оценочной деятельности, обоснованием использования стандартов оценки СРО «Экспертный совет» является обязательность их применения субъектами оценочной деятельности, состоящими в СРО «Экспертный совет»

Содержание и объем работ

Применение подходов оценки объекта: для оценки стоимости объекта оценки рекомендуется рассматривать три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) 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.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования имущества для района расположения объекта.

Оценка стоимости объекта оценки: стоимость объекта оценки определяется тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным с последующим сведением результатов, полученных различными подходами. Если какой-либо подход не используется, то указывается причина отказа от использования подхода. После этого производится итоговое согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Описание объекта оценки

Имущественные права на объекты оценки:

Оценке подлежит право собственности на нежилое здание, площадью 268,7 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Петровского Академика, д.9

В соответствии со ст. 209 ГК РФ :

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом ([статья 129](#)), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан

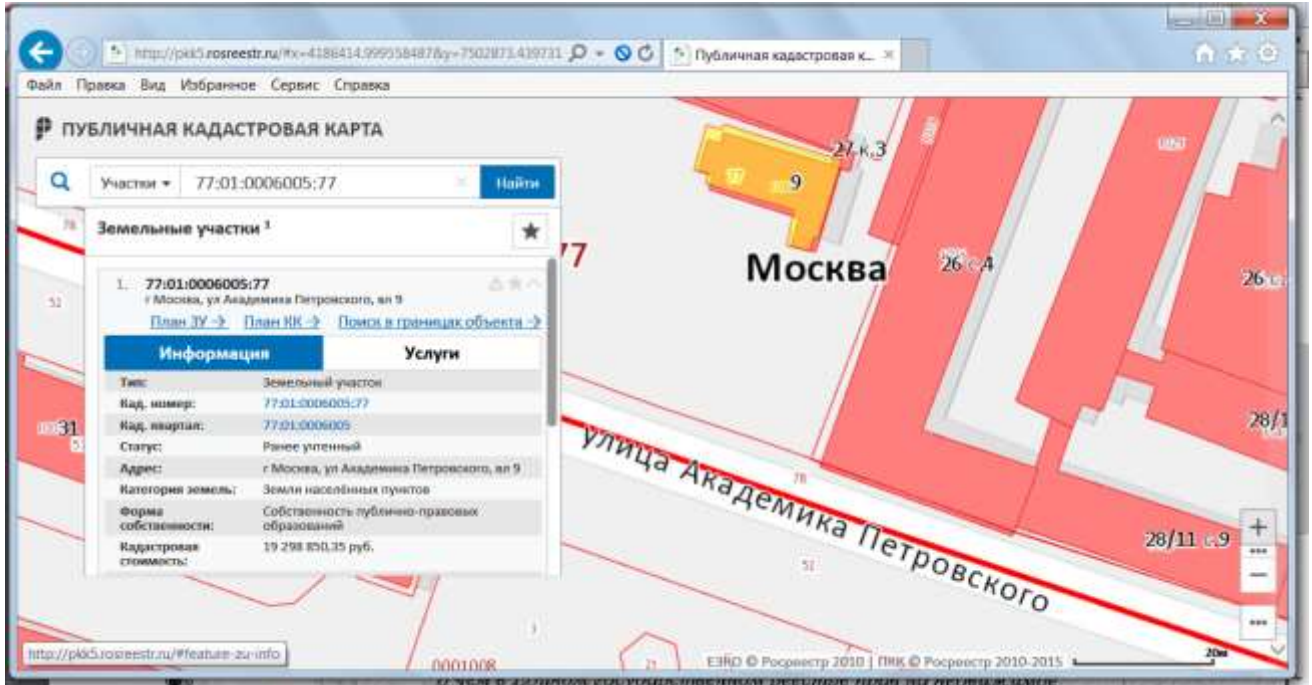
Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Здание расположено на земельном участке, находящемся в долгосрочной аренде

Информация о текущем использовании объекта оценки, количественные и качественные характеристики объекта оценки (элементов, входящих в состав объекта оценки):

ниже приведены данные публичной кадастровой карты:



77:01:0006005:77 г Москва, ул Академика Петровского, вл 9

Тип:**Земельный участок**

Кад. номер:77:01:0006005:77

Кад. квартал:77:01:0006005

Статус:Ранее учтенный

Адрес:г Москва, ул Академика Петровского, вл 9

Категория земель:Земли населённых пунктов

Форма собственности:Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:19 298 850,35 руб.

Декларированная площадь:185 кв. м

Разрешенное использование:Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов

по документу:эксплуатации здания под административные цели

Дата постановки на учет:01.01.2007

Дата изменения сведений в ГКН:20.12.2016

77:01:0006005:1063 Москва г, ул Академика Петровского, д 9

Тип:**Здание**

Кад. номер:77:01:0006005:1063

Кад. квартал:77:01:0006005

Статус:Ранее учтенный

Адрес:Москва г, ул Академика Петровского, д 9

Форма собственности:Частная собственность

Кадастровая стоимость:7 882 018,93 руб.

Общая площадь:268,7 кв. м

Основные характеристикиобщая этажность:2

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

завершение строительства:1928

ввод в эксплуатацию:1928

Назначение:Нежилое здание

Кадастровый инженер:ГУП МосгорБТИ

Дата постановки на учет:22.05.2012

Дата изменения сведений в ГКН:10.01.2017

Дата выгрузки сведений из ГКН:10.01.2017

<http://pk5.rosreestr.ru/#x=4186414.999558487&y=7502873.439731472&z=19&text=77%3A01%3A0006005%3A77&type=1&app=search&opened=1>

Оценке подлежит право аренды земельного участка под зданием.

Согласно технической и правоустанавливающей документации, информации представленной заказчиком, нежилое здание двухэтажное (условный номер 161446), площадью 268,7 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Петровского Академика, д.9, кирпичное, строительный объем 938 куб.м., перекрытия деревянные, 1928 года постройки, в составе здания, согласно экспликации (техпаспорт приведен в приложении к отчету) 10 помещений, назначение- учрежденческие (офисные). Здание деревянное, 1-й этаж после пожара требует капитального ремонта. Осенью были проведены реконструкционные работы. 2-й этаж функционирует как офисное помещение - 6 комнат, санузел. Имеется охрана - ООО ЧОО "Контур", Здание в залоге (ипотека) у банка "Куб", в аренду не сдается.

Земельный участок под зданием находится в долгосрочной аренде на основании договора от 16 декабря 2005 года (срок аренды в договоре не указан), копия договора аренды и кадастрового паспорта участка приведены в приложении к отчету.

Определение износа здания

Накопленный износ – это уменьшение стоимости строительства улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. В рамках затратного подхода износ используется для учета различий в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ является результатом естественного износа в процессе эксплуатации, выражающегося в ветхости, сухом гниении, трещинах, ржавчине или конструктивных дефектах зданий, сооружений, оборудования.

Физический износ разделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый физический износ воздействует на объект в том случае, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Устранимый физический износ обычно относят за счет плохой эксплуатации, поэтому его еще называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики имущества. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

Неустранимый физический износ – естественный износ, возникающий в процессе эксплуатации и временного старения зданий. Затраты на его устранение не увеличивают в адекватном размере рыночную стоимость объекта. В целях определения этого типа износа мы учитывали возраст здания и его фактическое состояние. Срок службы объектов недвижимости в целом зависит от долговечности его составляющих конструктивных элементов. В зависимости от типа конструкций, вида примененных основных материалов, для них установлены нормативные усредненные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Определение физического износа зданий

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Накопленный износ определяется величиной денежных средств, на которую должна быть снижена стоимость нового строительства оцениваемого сооружения в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

В практике оценки применяются несколько методов определения износа зданий и сооружений:

- метод срока жизни;
- метод разбивки.

Метод разбивки на виды износа заключается в рассмотрении и учете всех видов износа. Для физического и функционального типов износа необходимо различать исправимый и неисправимый износ. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость объекта.

Метод срока жизни используется как для расчета совокупного износа, так и для вычисления какого-либо одного вида износа. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы.

Наиболее доступным методом определения износа в рамках настоящей оценки является метод срока жизни.

Срок жизни (нормативный срок службы) — это календарная продолжительность функционирования конструктивных элементов и здания в целом, при условии осуществления мероприятий технического обслуживания и ремонта.

Для безотказного пользования зданием необходимо периодически заменять (или восстанавливать) некоторые конструктивные элементы и системы инженерного оборудования (например, полы, деревянные перекрытия, системы водоснабжения и др.). Соблюдение правил технической эксплуатации в решающей мере определяет выполнение нормативного срока службы конструктивных элементов и здания в целом. Например, стальная кровля рассчитана на 15 лет службы, при условии, что каждые 3-5 лет она окрашивается. Нарушение этого правила вдвое укорачивает срок службы стальной кровли.

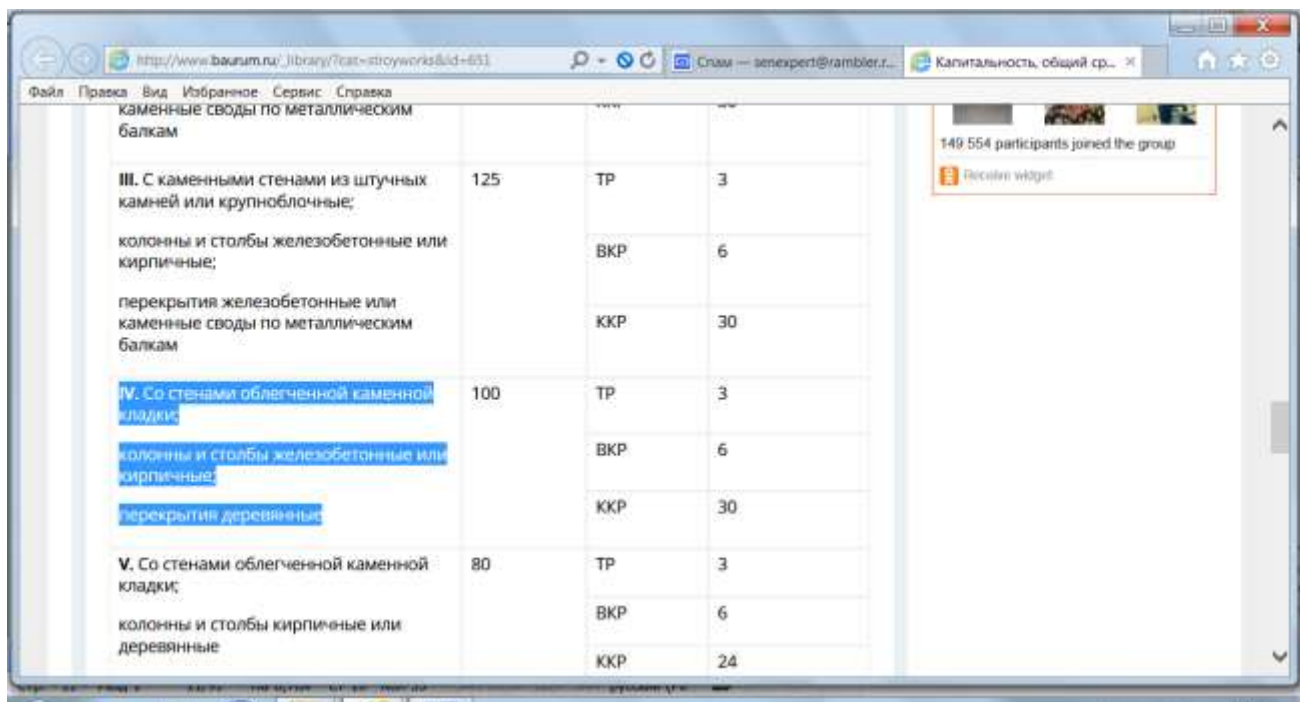
Изнашивание зданий и сооружений заключается в том, что отдельные конструкции, оборудование и здание в целом постепенно утрачивают свои первоначальные качества и прочность. Определение сроков службы конструктивных элементов является весьма сложной задачей, поскольку результат зависит от большого количества факторов, способствующих износу. Поэтому нормативные сроки службы зданий зависят от материала основных конструкций и являются усредненными. Действующие нормы (таблицы 1 и 2) предусматривают различное количество групп капитальности для производственных (4 класса), общественных (9 групп) и жилых зданий (6 групп).

Срок службы здания зависит как от условий эксплуатации, так и от стратегического выбора проектировщиков. Можно построить относительно дешевое здание, но в течение всего срока эксплуатации нести значительные затраты по его поддержанию в приемлемом техническом состоянии. А можно возвести здание, в котором в течение всего срока службы практически не

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

потребуется проводить обслуживание и ремонт, но стоимость такого объекта будет несоизмеримо больше по сравнению с разумными затратами на техническую эксплуатацию.

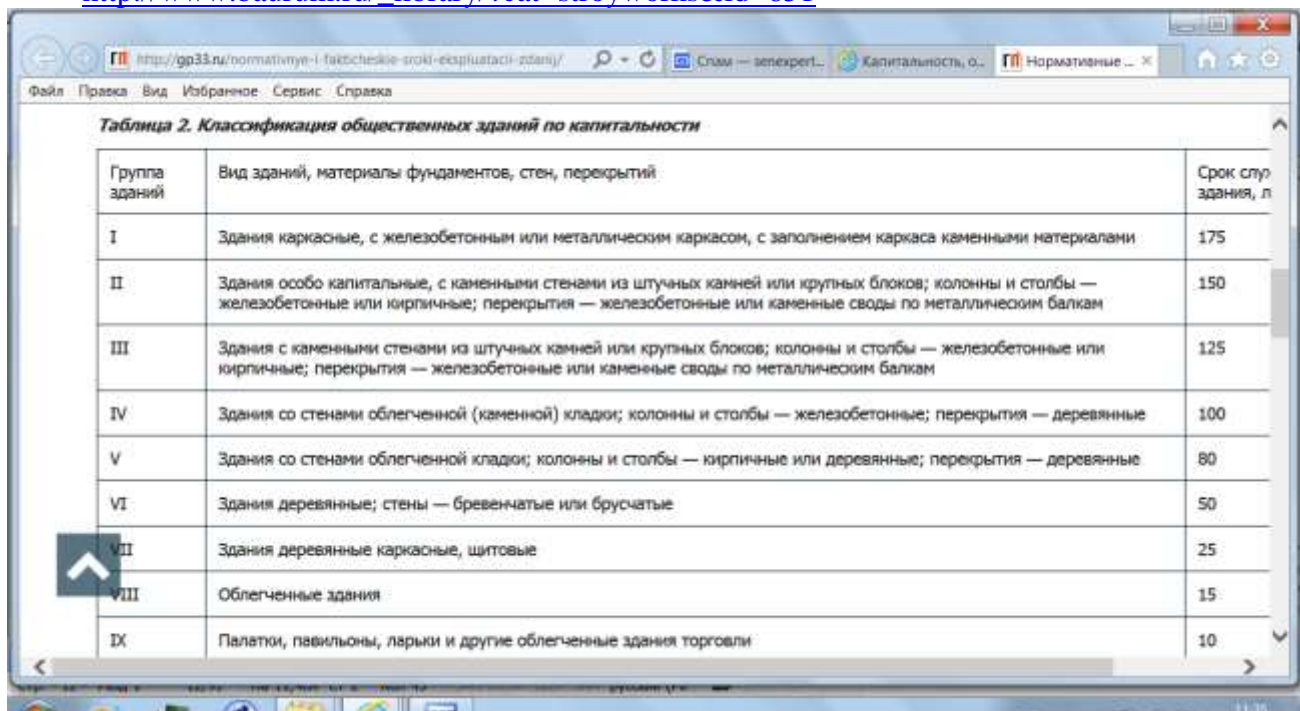
Под физическим (материальным, техническим) износом конструктивного элемента или здания понимается утрата первоначальных технических свойств под воздействием различных факторов. С течением времени происходит снижение прочности материалов, устойчивости конструктивных элементов, ухудшаются тепло- и звукоизоляционные, водо- и воздухопроницаемые качества ограждающих конструкций, стираются, ржавеют отдельные элементы.



The screenshot shows a web browser window with the URL <http://www.baurum.ru/library/?cat=stroyworks&id=651>. The page displays a table with the following data:

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, л
III	С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100
V	Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные	80

<http://www.baurum.ru/library/?cat=stroyworks&id=651>



The screenshot shows a web browser window with the URL <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdanij/>. The page displays a table titled "Таблица 2. Классификация общественных зданий по капитальности" with the following data:

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, л
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

<http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdanij/>

Объект оценки, стены кирпичные, снаружи облицован сайдингом, перекрытия сочетают в себе каменную кладку и деревянные конструкции то есть объект сочетает в себе элементы

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

2,3 и 4 группы капитальности. Нормативный срок службы подобных зданий от 100 до 150 лет. Оценщик принимает в расчетах среднее значение нормативного срока службы 125 лет. Объект был возведен в 1928 году, его возраст 88 лет.

Физический износ, определенный методом срока жизни = $88/125*100\%=70\%$

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. Оцениваемый объект в целом соответствует современным представлениям о небольших офисных зданиях. Функциональный износ принимается равным 0.

Внешний (экономический) износ - потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков, падение производства по отрасли или региону, воздействие негативных природных и техногенных условий. Внешний износ, аналогично функциональному износу, рассматривался для всего здания. В отношении оцениваемого объекта признаков внешнего износа обнаружено не было

Правоподтверждающие и технические документы

Копии свидетельства о регистрации права, техпаспорта, кадастрового паспорта, договора аренды земли приведены в приложении к отчету, в них указаны кадастровые номера объектов оценки, документы-основания возникновения прав и другие технические данные. Пользователь отчета может получить эти данные, ознакомившись с приложением к настоящему отчету. Все документы исходили от заказчика и оценщик исходит из их достоверности.

Ниже приведены данные о месторасположении объектов оценки, и их конкретное местоположение на физической карте.

1. Улица Академика Петровского (Akademika Petrovskogo) дом 9

- *Академика Петровского дом 9*
- *Паспорт дома*
- *Как добраться*
- *Ближайшие парковки*
- *На карте*

Округ: Центральный

Район: Якиманка

Индекс: 115419

Ближайшая остановка: Путевой дворец 185 м / примерно в 3 мин. ходьбы

Маршруты маршруток: 456м, 453м, 18м

Маршруты троллейбусов: 70, 82, 65, 86, 12

Маршруты автобусов: 105, Н1, 105к, 22, 110, 84

Ближайшая парковка:

улица Шаболовка, дом 26, строение 4

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Взрослые поликлиники: Городская поликлиника №68

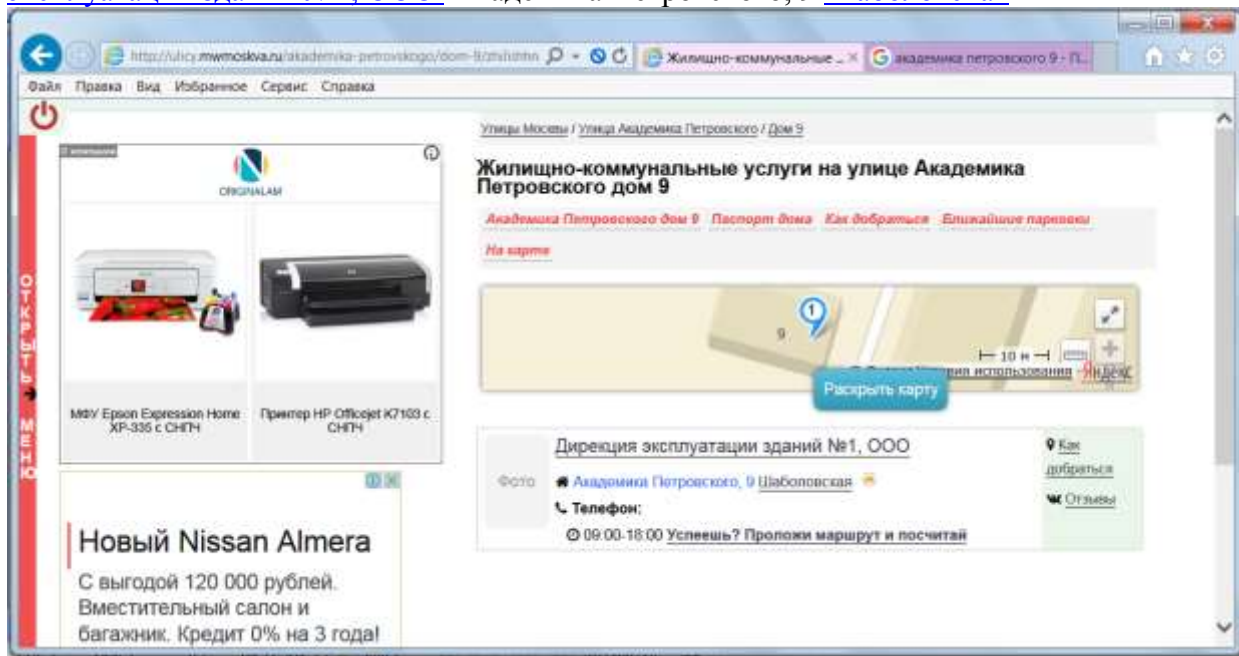
Детские поликлиники: Детская офтальмологическая консультативная поликлиника,
Морозовская детская городская клиническая больница

Инженерные службы районов : Инженерная служба района Якиманка

Стоматологические услуги: Стоматологическая поликлиника, 3 Центральный военный
клинический госпиталь им. А.А. Вишневского

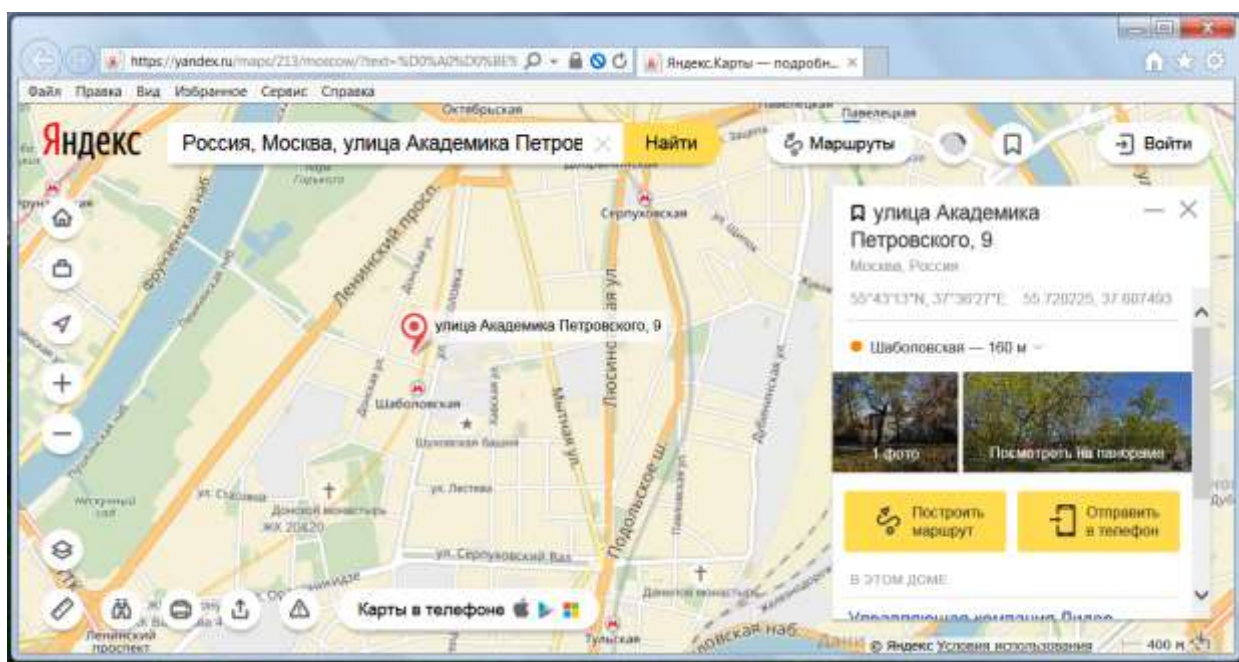
Почтовые отделения: Почтовое отделение №115419

Жилищно-коммунальные услуги на улице Академика Петровского дом 9 [Дирекция
эксплуатации зданий №1, ООО Академика Петровского, 9 Шаболовская](#)

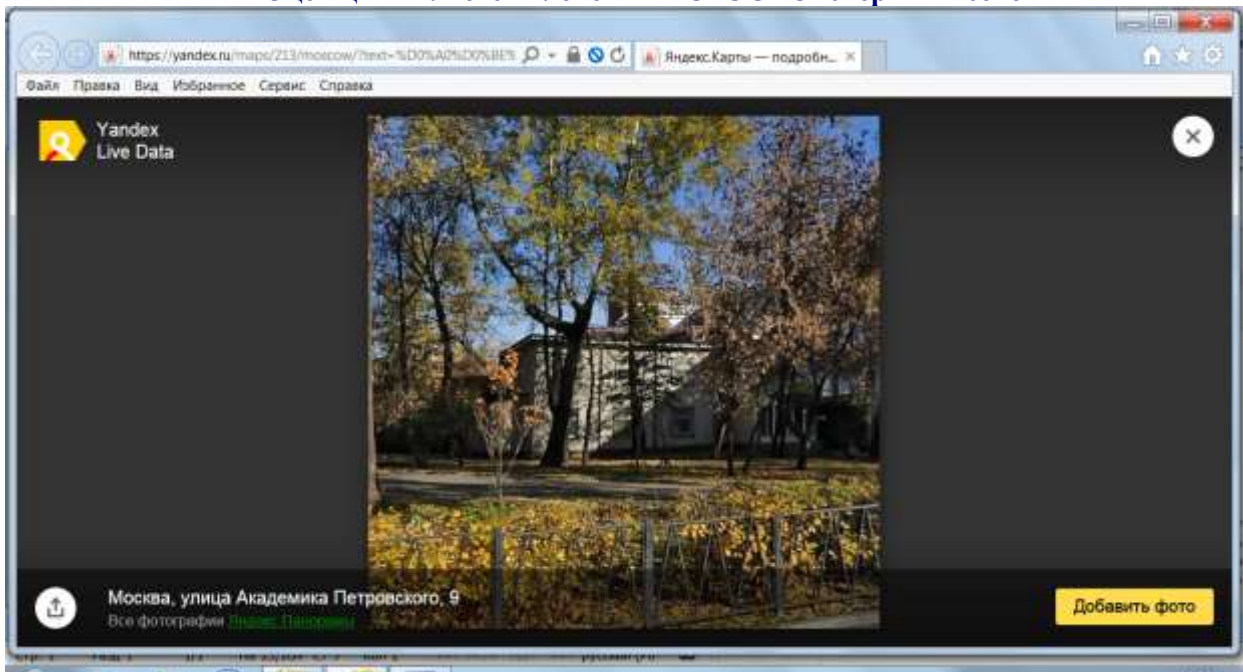


[http](#)

[://ulicy.mwmoskva.ru/akademika-petrovskogo/dom-9/zhilishhno-kommunalnye-uslugi.html](http://ulicy.mwmoskva.ru/akademika-petrovskogo/dom-9/zhilishhno-kommunalnye-uslugi.html)

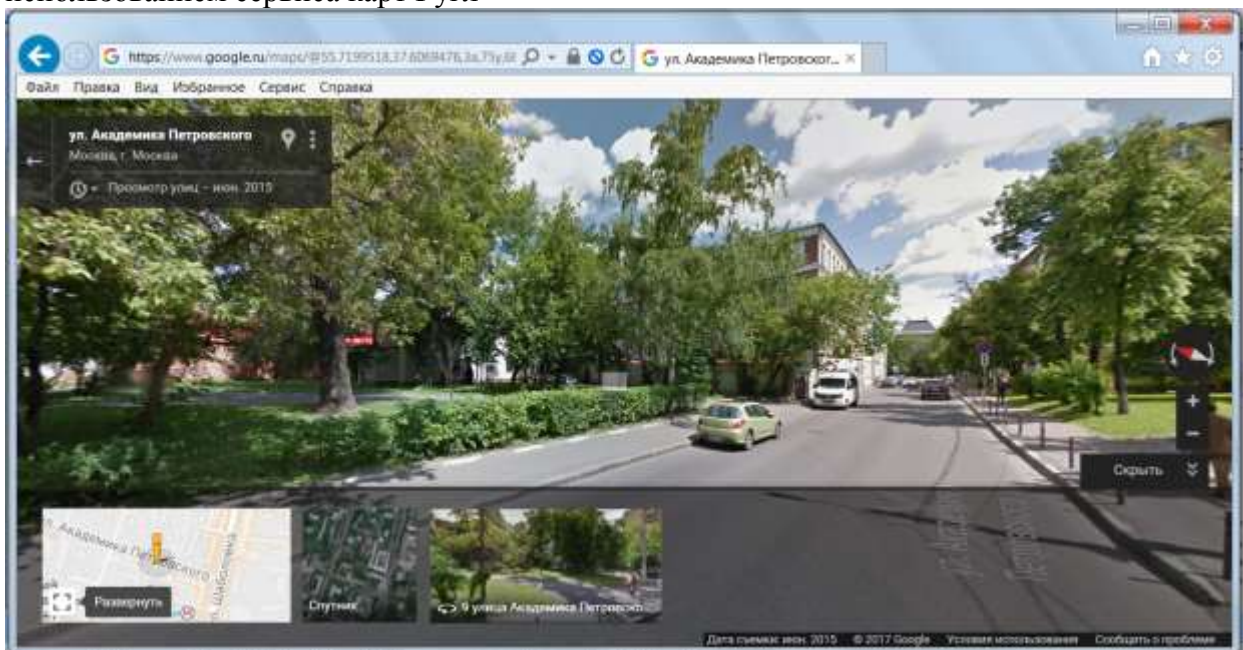


Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

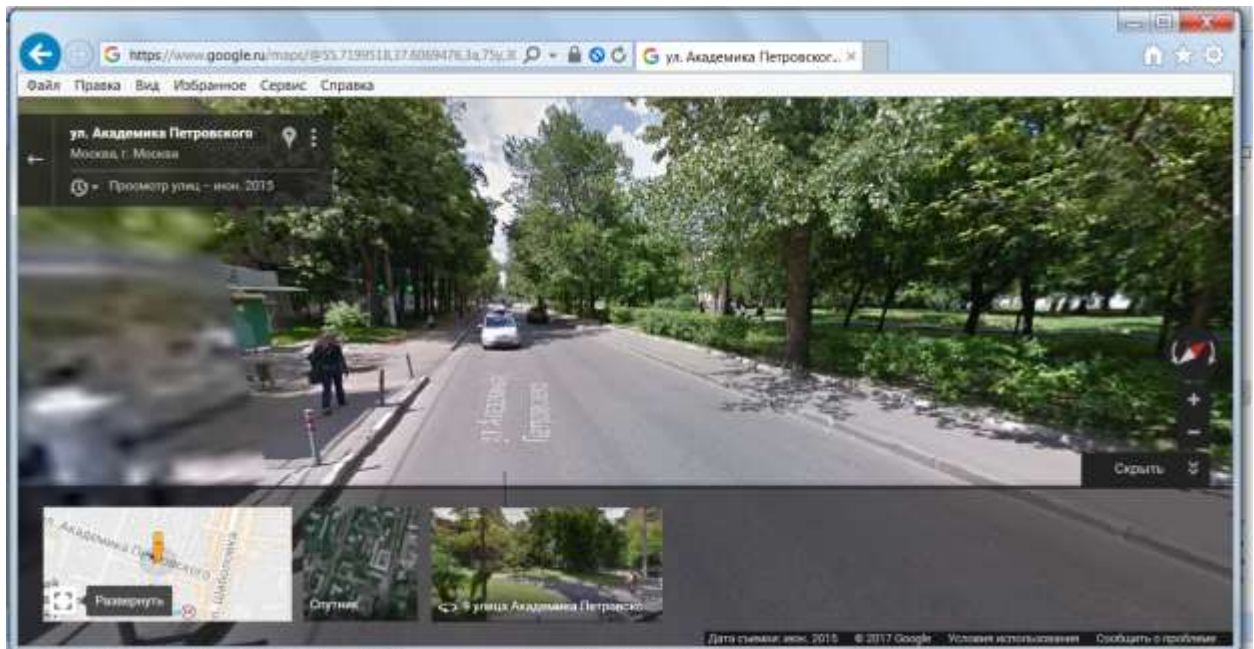


<https://yandex.ru/maps/>

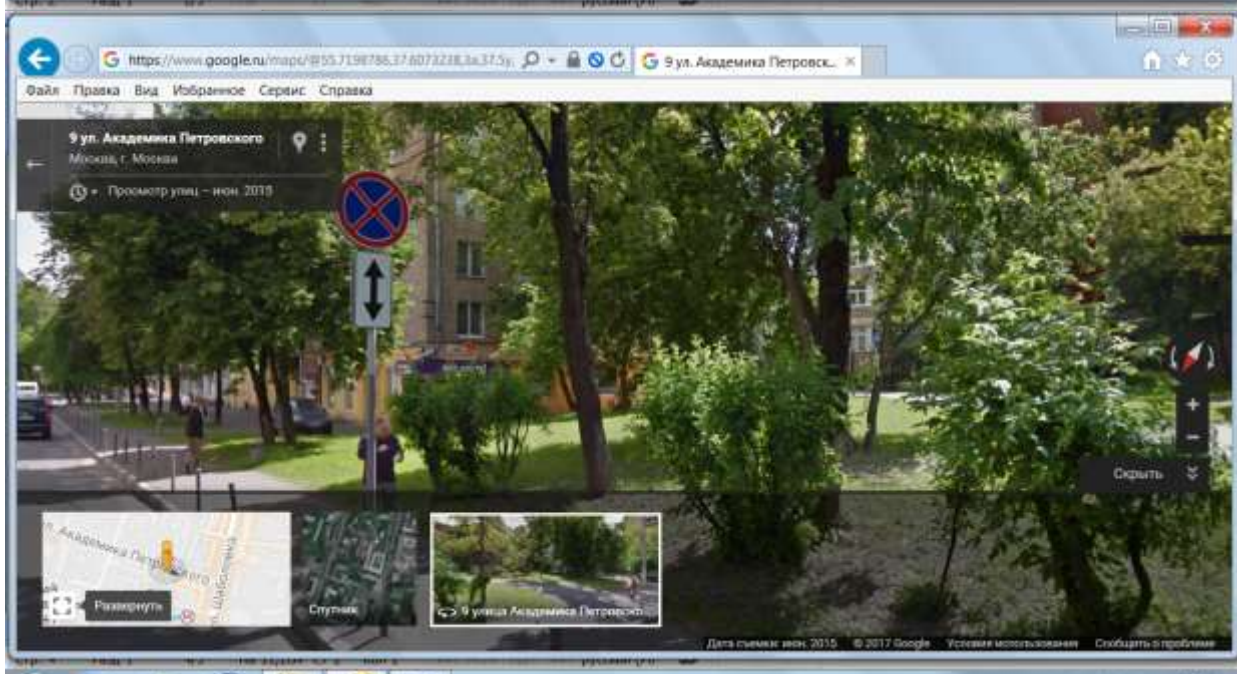
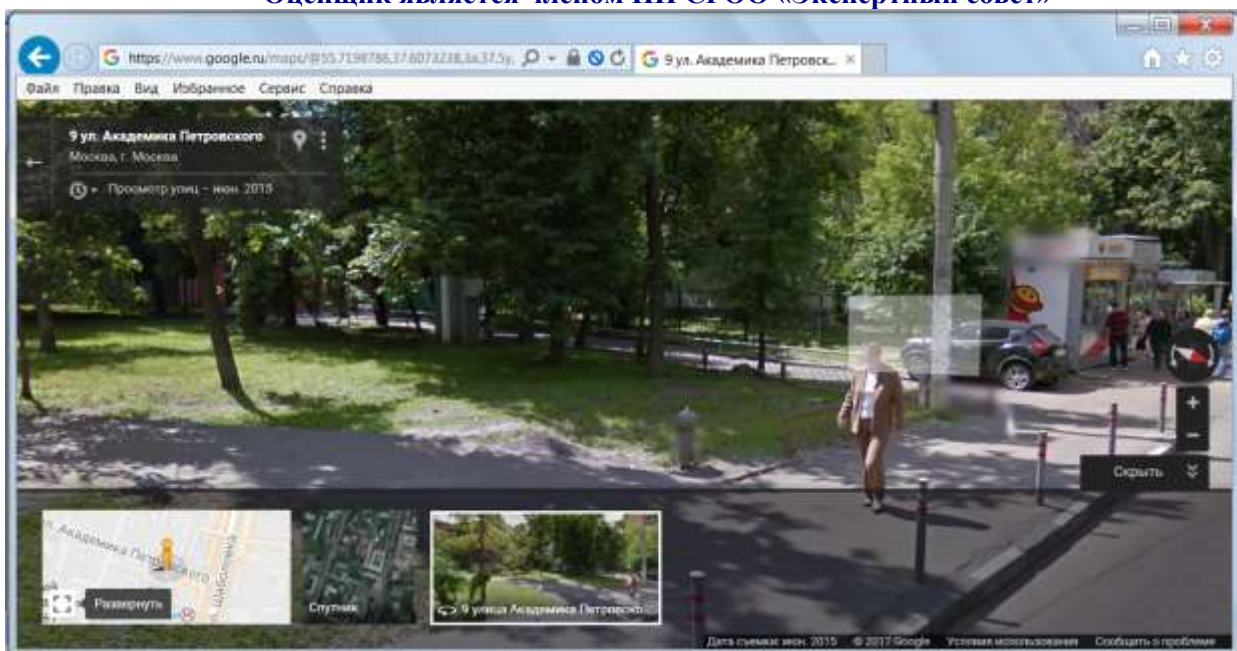
Ниже представлена панорама улицы в районе расположения объекта оценки с использованием сервиса карт Гугл



Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»



Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»



https://www.google.ru/maps/@55.7198786,37.6073238,3a,37.5y,146.3h,89.75t/data=!3m6!1e1!3m4!1sIGzyylgfZGuNuaDmDm_HA!2e0!7i133!2!8i6656!6m1!1e1?hl=ru

Описание характеристик местоположения

Описание непосредственного окружения	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Жилые и нежилые объекты
Транспортная доступность	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью.
Состояние окружающей среды	

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ШУМА	Нет сведений о превышении допустимых норм

Источник информации: анализ Оценщика, данные сайта <http://maps.yandex.ru/>

Район расположения объекта оценки

Центральный административный округ — один из 12 [административных округов](#) города [Москвы](#), расположен в центре города и включает в себя 10 [районов](#). В округе расположено много [театров](#), почти все [московские вокзалы](#), большинство [министерств Российской Федерации](#), а также [Кремль](#), [Дом правительства РФ](#), [Государственная дума](#), [Совет Федерации](#). Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен [ММДЦ «Москва-Сити»](#).

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до [1912 года](#) (за исключением районов: [«Сокольники»](#), входящего в состав [Восточного административного округа](#), и [«Дорогомилово»](#), входящего в состав [Западного административного округа](#)).

Численность населения
2016
↑768 280

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_\(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0))

Улица Академика Петровского (название утверждено [24 апреля 1973 года](#); до [1917 года](#) — **Ризположенский переулок**, с 1924 года **Выставочный переулок**) — [улица](#), расположенная в [Центральном](#) и [Южном](#) административных округах города [Москвы](#) на территории районов [Якиманка](#) и [Донской](#). Улица начинается от [Ленинского проспекта](#), далее справа к ней примыкает [Малая Калужская улица](#), затем она пересекает [Донскую улицу](#) и заканчивается примыканием к [улице Шаболовка](#).

Улица названа в [1973 году](#) в честь советского математика, ректора [МГУ](#) (18.05.1951—15.01.1973) [Ивана Георгиевича Петровского](#) (18.01.1901—15.01.1973), который жил в доме № 13 (проект академика [А. Шусева](#)) на пересечении Большой Калужской улицы (сейчас Ленинский проспект) и данной улицы (именуемой в то время Выставочным переулком Первое название — Ризположенский переулок, по церкви, построенной в конце XVII века и освящённой в честь Положения ризы Господней. В 1924 году его переименовали в Выставочный переулок — это был один из подъездных путей к Всероссийской сельскохозяйственной и кустарно-промышленной выставке, находившейся на территории нынешнего ЦПКиО им Горького В 1936-57 годах по улице ходил трамвай. Сейчас общественного транспорта нет.

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0_%D0%90%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D0%B0_%D0%9F%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE

Анализ рынка объекта оценки

Поскольку тенденции рынка коммерческой недвижимости отражаются и рынками других помещений, а также, учитывая что тенденции рынка характерны для всей страны в целом, в настоящем анализе учитывается информация и по всем сегментам рынка недвижимости и по всем регионам

ЦБР готовится к шоковым ценам на нефть и трехлетней рецессии

МОСКВА — Банк России ухудшил прогнозы основных показателей развития РФ на ближайшие три года на фоне волатильности нефтяных цен и неясных перспектив китайского рынка, ожидая перехода российской экономики к росту не ранее 2017 года, а в случае стрессового сценария — более глубокую и продолжительную рецессию вплоть до 2018 года.

Оценки Центробанка оказались пессимистичнее аналогичного прогноза Минэкономразвития, а среди основных внутренних рисков ЦБР назвал пересмотр запланированных на 2016-2017 годы темпов роста тарифов, индексацию социальных выплат на уровень инфляции и возможное смягчение бюджетной политики.

В условиях девальвации рубля, спровоцированной рекордно низкими ценами на нефть, и разогнавшейся с конца августа инфляции ЦБР в пятницу сохранил ключевую ставку на уровне 11% годовых, как и ожидали аналитики.

В опубликованных позднее основных направлениях денежно-кредитной политики ЦБ представил три сценария развития, включая шоковый — цены на нефть ниже 40 долларов за баррель в течение трех лет, сползание экономики в 2016–2017 годах в еще более жесткое пике, усиление инвестиционного спада, падение валютных резервов, ужесточение политики Банка России.

«Важно понимать, что даже в самом лучшем случае (в оптимистичном сценарии) российская экономика в ближайшие годы будет функционировать в более сложных внешних условиях, чем раньше, и сталкиваться с непростыми вызовами. Поэтому сейчас нужны структурные изменения, которые создадут стимулы для развития экономики: перераспределения ресурсов в более конкурентоспособные сегменты, развитие импортозамещения, несырьевого экспорта, новых технологий, повышение уровня человеческого капитала», — сказала на пресс-конференции председатель ЦБР Эльвира Набиуллина.

\$50 ИЛИ \$40?

ЦБР повысил оценку инфляции в текущем году до 12–13% с 10,8% и ждет падения ВВП по итогам года на 3,9–4,4% по сравнению с 3,2% в предыдущем июньском прогнозе.

Базовый сценарий на 2016–2018 годы исходит из среднегодовой цены на нефть на уровне 50 долларов за баррель в последующие три года.

В условиях снижения экспортных доходов экономика в 2016 году продолжит падение — на 0,5–1,0%, вернувшись с 2017 года к стагнации или незначительному росту не выше 1,0%. Инфляция замедлится до 5,5–6,5%, и ЦБР по мере замедления темпов роста цен будет постепенно снижать ключевую ставку.

Оптимистичный сценарий предполагает постепенное восстановление нефтяных цен до 70–75 долларов за баррель в 2018 году. В этом случае рост экономики начнется уже в 2016 году, инфляция снизится к целевому уровню быстрее, чем в базовом сценарии, что создаст

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

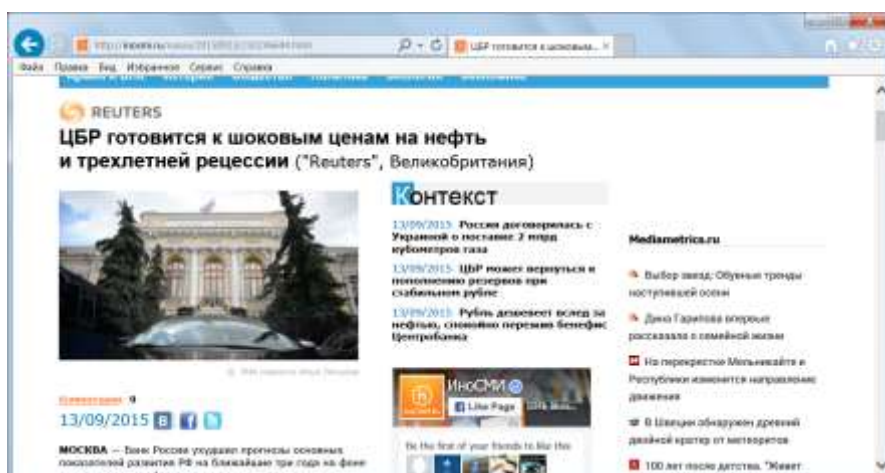
предпосылки для более заметного смягчения денежно-кредитной политики, пишет ЦБР в основных направлениях.

При стрессовом сценарии спад ВВП в 2016 году может углубиться до 5,0 и более процентов, инфляция будет на уровне 7–9%. Выход на траекторию роста в рисковом сценарии ожидается только в 2018 году.

«В стрессовом сценарии существенное снижение цен на нефть будет новым шоком для российской экономики и приведет к более глубокому и продолжительному падению выпуска. Инфляция будет снижаться медленнее, что обусловит необходимость проведения более жесткой денежно-кредитной политики по сравнению с базовым сценарием», — говорится в документе.

«В рисковом сценарии предотвращение угроз финансовой стабильности может потребовать расширения операций валютного рефинансирования. В этом случае мы прогнозируем снижение резервов в 2016 году и отсутствие возможностей их повышения в 2017–2018 годах», — сказала Набиуллина.

Оригинал публикации: ru.reuters.com



<http://inosmi.ru/russia/20150913/230246694.html#ixzz3lbDowBr0>

2. Рынок коммерческой недвижимости Москвы: итоги 2016 года

На фоне отсутствия серьезных макроэкономических шоков и пересмотра прогнозных показателей в сторону улучшения на рынке коммерческой недвижимости наблюдается стабилизация. Позитивными трендами являются фиксируемый с конца 2015 года рост спроса на помещения, снижение уровня вакантности, в том числе и на офисном рынке, и относительная стабилизация цен в долларах. Прогнозы роста экономики остаются весьма консервативными, но позволяют сегменту недвижимости готовиться к восстановлению, сообщает RRG.

Основные выводы

Объем предложения на рынках продажи и аренды в 2016 году продолжил снижаться. Тенденция обусловлена сокращением объемов нового строительства во всех секторах коммерческой недвижимости, заключением сделок, а также тем, что собственники снимают свои объекты с экспонирования, не желая продавать по упавшим ценам. Уровень снижения объема предложения на рынке продажи оказался меньше, чем на рынке аренды.

Объем предложения на продажу по общей площади вырос в торговом и производственно-складском сегменте, тогда как предложение офисов снизилось на 18%. На рынке аренды снижение объемов предложения по общей площади фиксировалось во всех сегментах, но максимальная коррекция также наблюдалась на офисном рынке – минус 25%. При

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

этом в структуре предложения офисы продолжают доминировать. Так, доля офисных помещений в структуре предложения на продажу составляет 61%.

Средневзвешенная цена продажи объектов коммерческой недвижимости за год в рублях сократилась на 10%, в долларовом измерении - на 20%. Отрицательная коррекция наблюдалась по всем сегментам, однако наибольшее снижение продемонстрировали помещения свободного назначения (минус 10% в рублях) и торговая недвижимость (минус 8%). Снижение цен в условиях сокращения объема предложения может свидетельствовать о переизбытке площадей на рынке на фоне непростой макроэкономической ситуации.

Средняя ставка на рынке аренды с декабря 2015 по декабрь 2016 года снизилась на 2% в рублевом и на 12% в долларовом выражении. При этом негативный тренд по ставкам наблюдался в офисном и производственно-складском секторах, тогда как торговая недвижимость, напротив, продемонстрировала рост на 8% в национальной валюте. Снижение ставок наблюдалось в первой половине года, после чего фиксировался незначительный рост. В целом можно говорить об относительной стабилизации на рынке аренды.

** Методика исследования*

В качестве объектов для исследования рынка продажи коммерческой недвижимости были отобраны объекты коммерческой недвижимости, выставленные на продажу в открытых источниках, - офисные, производственно-складские помещения (ПСП) и помещения свободного коммерческого назначения (ПСН), а также торговые помещения с общей площадью более 100 кв.м. При этом в целях анализа ценовой динамики используется средневзвешенная цена продажи, которая рассчитана как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов. В качестве объектов для исследования рынка аренды коммерческой недвижимости были отобраны объекты коммерческой недвижимости, предлагаемые в открытых источниках, - торговые, офисные, производственно-складские помещения (ПСП) с общей площадью более 50 кв.м. В целях анализа ценовой динамики используется средняя арендная ставка, которая рассчитана как среднее арифметическое цен всех объектов, а также суммарная годовая арендная плата (ГАП), которая рассчитана как сумма арендной платы за год.

Продажа

Рынок в целом

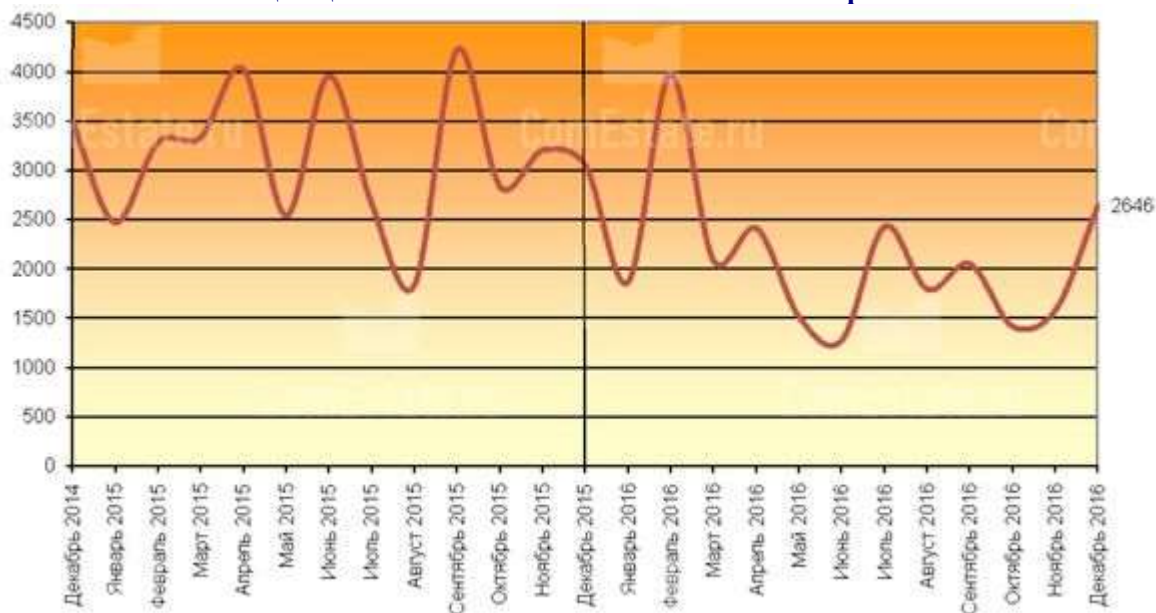
Объем предложения

Объем предложения рынка в 2016 году существенно колебался. Без учета месячных колебаний можно говорить, что до середины года шло снижение объема предложения, после чего объем предложения несколько вырос.

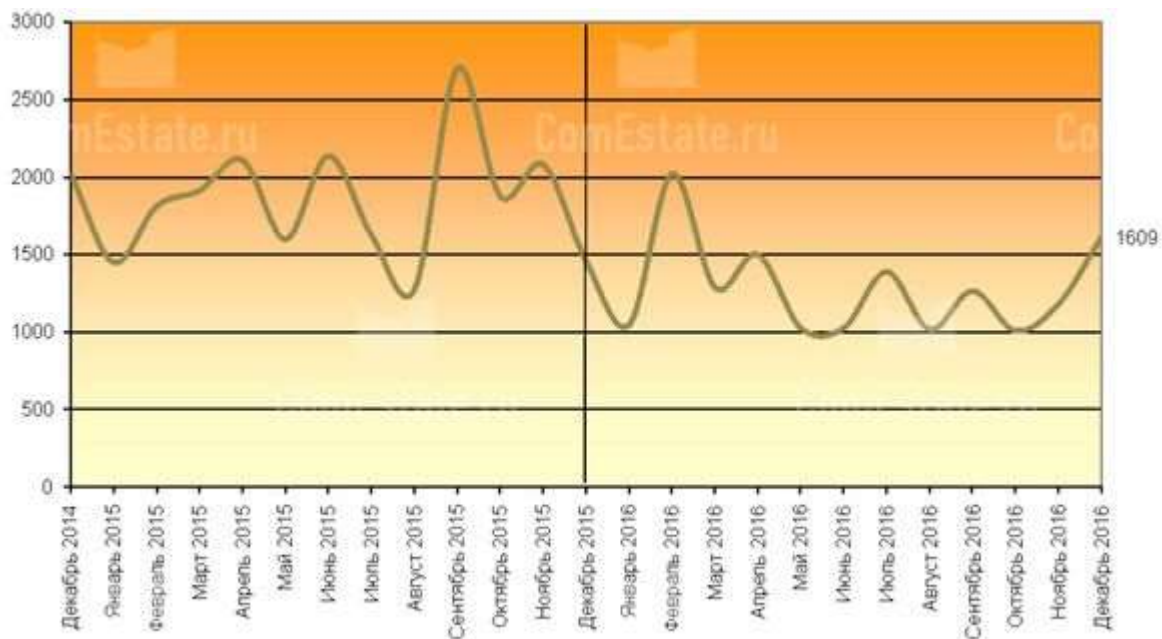
С декабря 2015 по декабрь 2016 года объем предложения снизился на 13% по количеству, а по общей площади он вырос на 10%, составив 1 609 объектов общей площадью 2 646 тыс. кв. м.

Общая площадь, тыс. кв. м

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»



Количество объектов, шт.



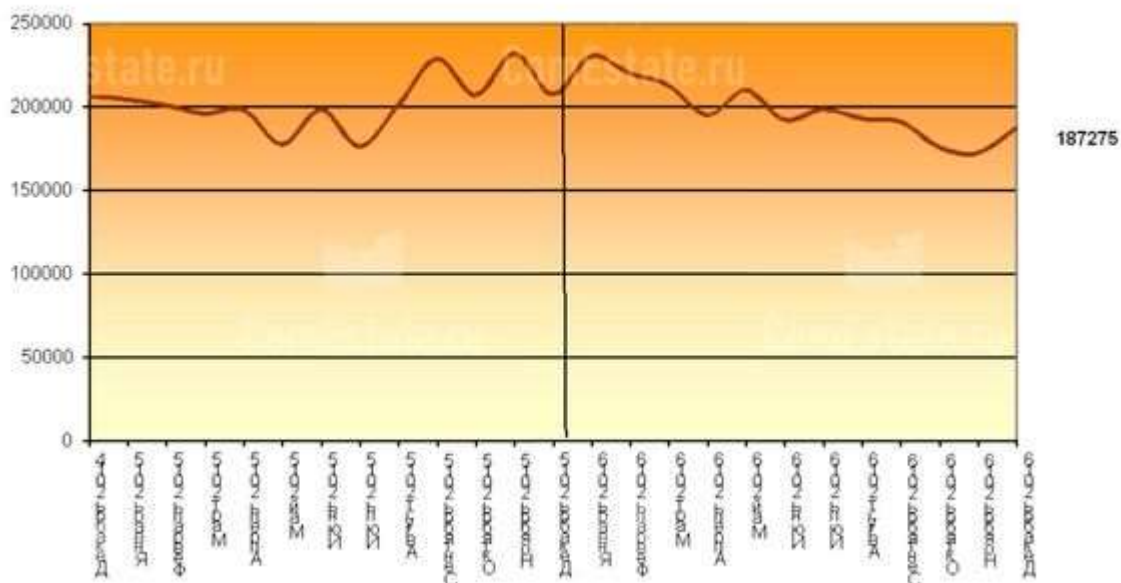
Ценовые показатели

Можно отметить снижение цен на протяжении всего года. Снижение за год рублевых цен составило 10%, а долларовых – 20%. Средневзвешенная цена в декабре 2016 года снизилась до 187 275 руб./кв.м, или \$3 016\$/кв. м. Снижение цен в условиях сокращения объема предложения может свидетельствовать о переизбытке площадей на рынке на фоне непростой макроэкономической ситуации.

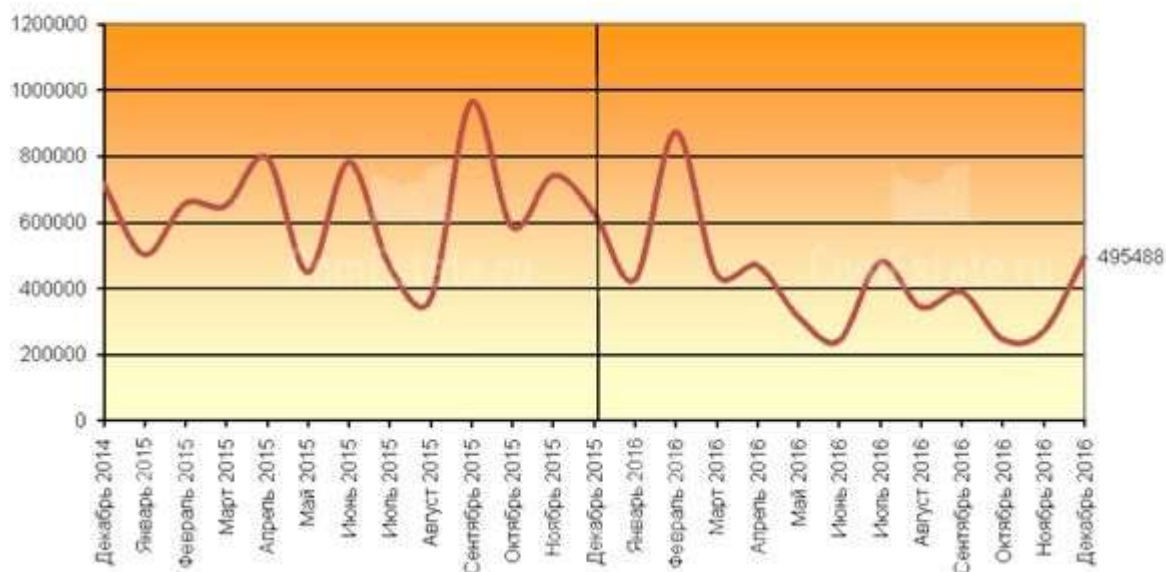
Общий объем предложения по стоимости в декабре уменьшился на 22% и составил 495 млрд руб.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Средневзвешенная цена, руб/кв.м



Общая стоимость, млн.руб



Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

За 2016 год объем предложения по общей площади вырос на 23% по торговым и на 56% по производственно-складским помещениям и снизился на 18% по офисным и на 51% по помещениям свободного назначения.

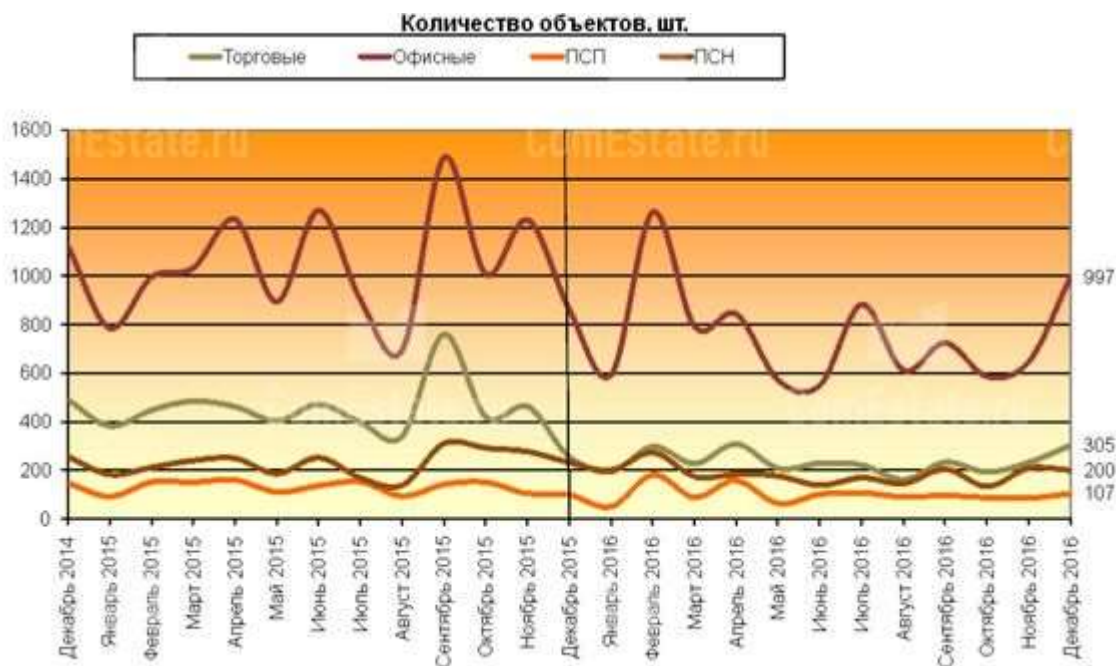
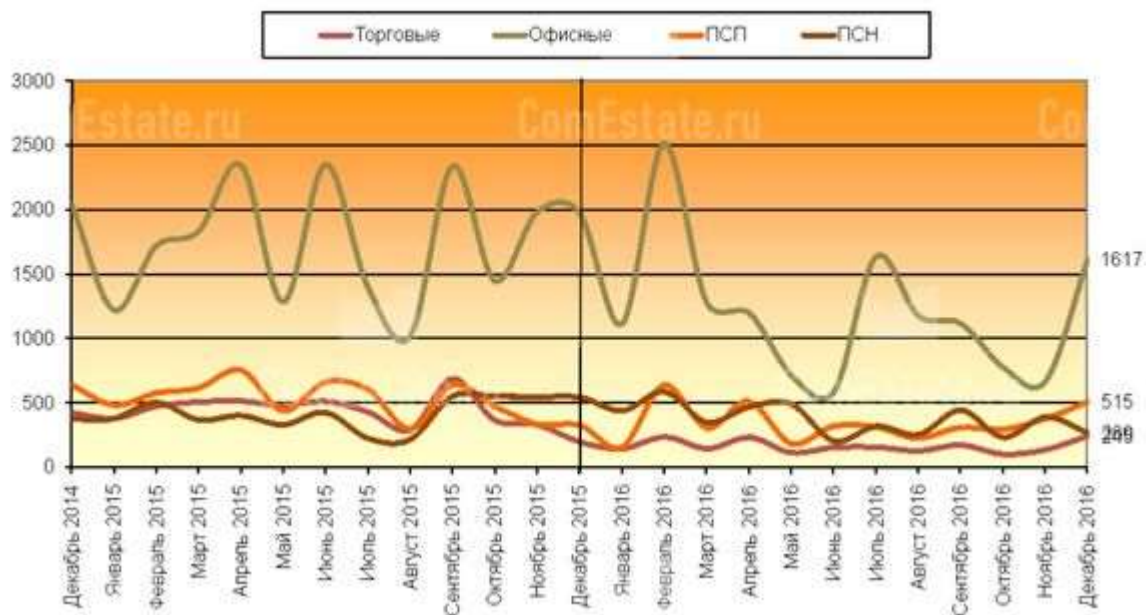
Объем предложений в декабре 2016 года составил 305 торговых объектов общей площадью 245 тыс. кв. м., 997 офисных объектов общей площадью 1617 тыс. кв. м., 107 производственно-складских помещений общей площадью 515 тыс. кв. м. и 200 помещений свободного назначения общей площадью 269 тыс. кв. м.

В структуре рынка по общей площади лидирующее положение в декабре 2016 года, как и ранее, заняли офисные помещения, доля которых на рынке составила 61%, второе место с долей 19% у производственно-складских помещений. Доля помещений свободного назначения в общем объеме предложения составила 11%, а доля торговых помещений –

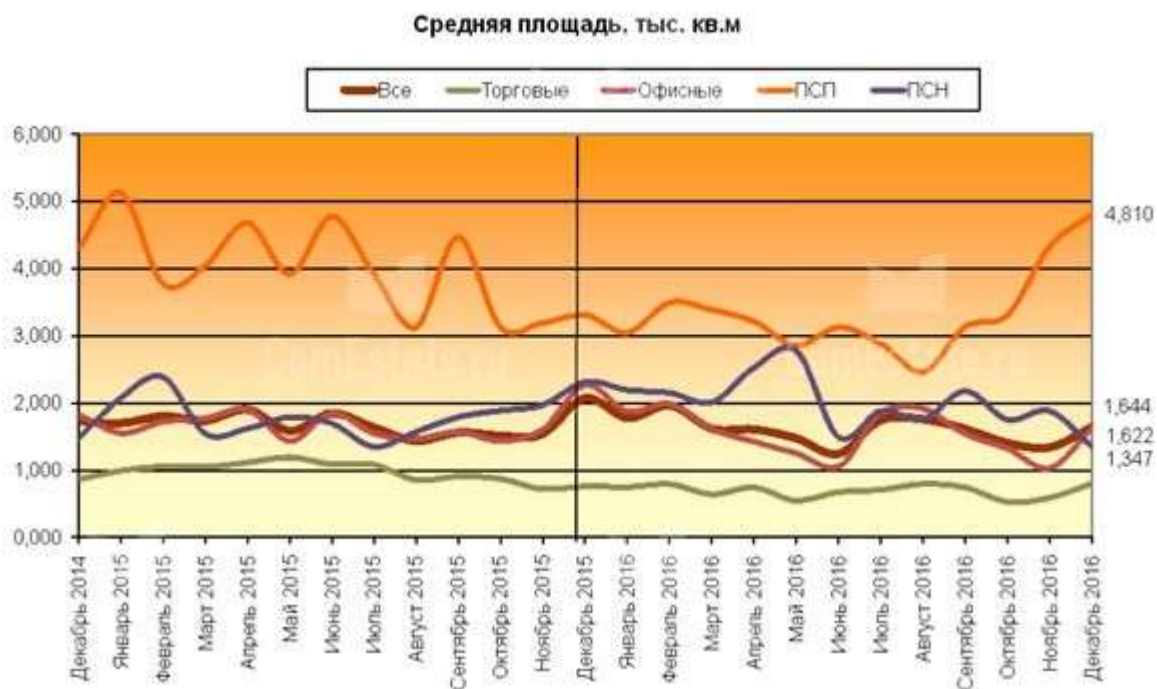
Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

9%. Доля офисных помещений за год снизилась на 3%, доля торговых помещений выросла на 2%, доля помещений свободного назначения уменьшилась на 7%, а доля производственно-складских помещений выросла на 8%.

Общая площадь, тыс. кв. м



Судя по снижению средней площади объектов офисного и свободного назначения на 29 и 42% с рынка уходят помещения крупных размеров, в то время, как по торговым объектам и производственно-складским помещениям, средние площади которых выросли на 5 и 45% соответственно, ситуация была противоположной.



Динамика показателей по рынку в целом

Комплексные показатели	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Общая площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2014	3495	425	2050	644	376
Декабрь 2015	3048	198	1973	331	546
Декабрь 2016	2646	245	1617	515	269
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-13%	-53%	-4%	-49%	45%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-13%	23%	-18%	56%	-51%
Количество объектов, шт.					
Декабрь 2014	2017	491	1121	150	255
Декабрь 2015	1465	260	869	100	236
Декабрь 2016	1609	305	997	107	200
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-27%	-47%	-22%	-33%	-7%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	10%	17%	15%	7%	-15%
Средняя площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2014	1,733	0,865	1,829	4,295	1,473
Декабрь 2015	2,081	0,763	2,270	3,308	2,314
Декабрь 2016	1,644	0,802	1,622	4,810	1,347
Прирост за 12.2014-12.2015,%	20%	-12%	24%	-23%	57%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-21%	5%	-29%	45%	-42%

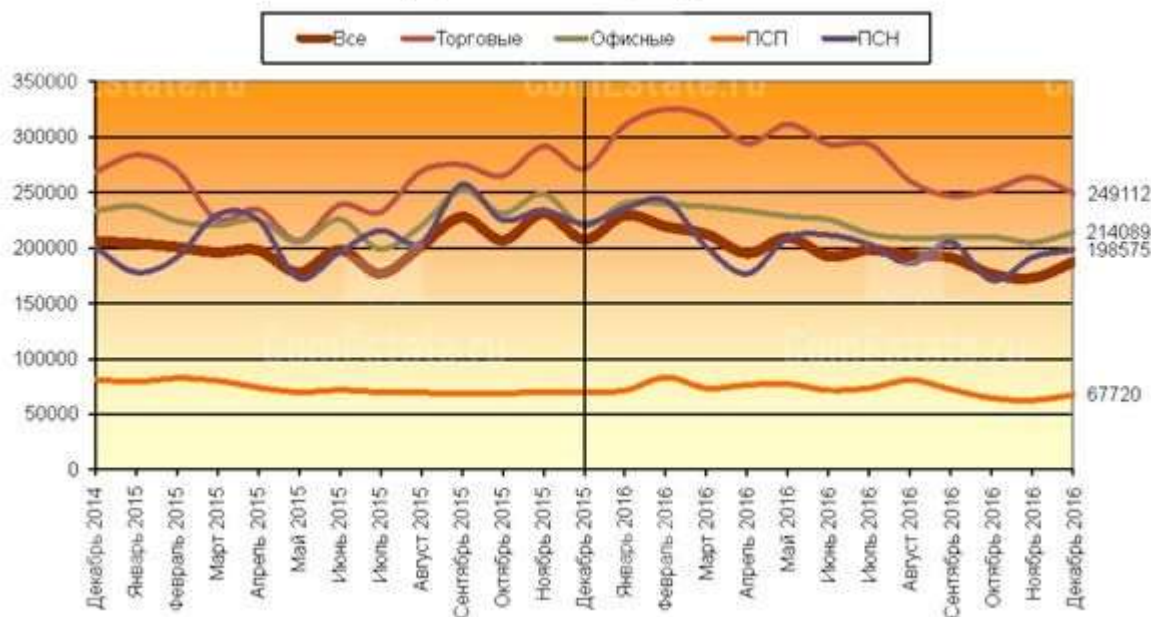
Ценовые показатели

Снижение цен наблюдалось по всем сегментам и составило: 8% по торговым объектам, 3% - по офисным, 4% - по производственно-складским и 10% - по помещениям свободного назначения.

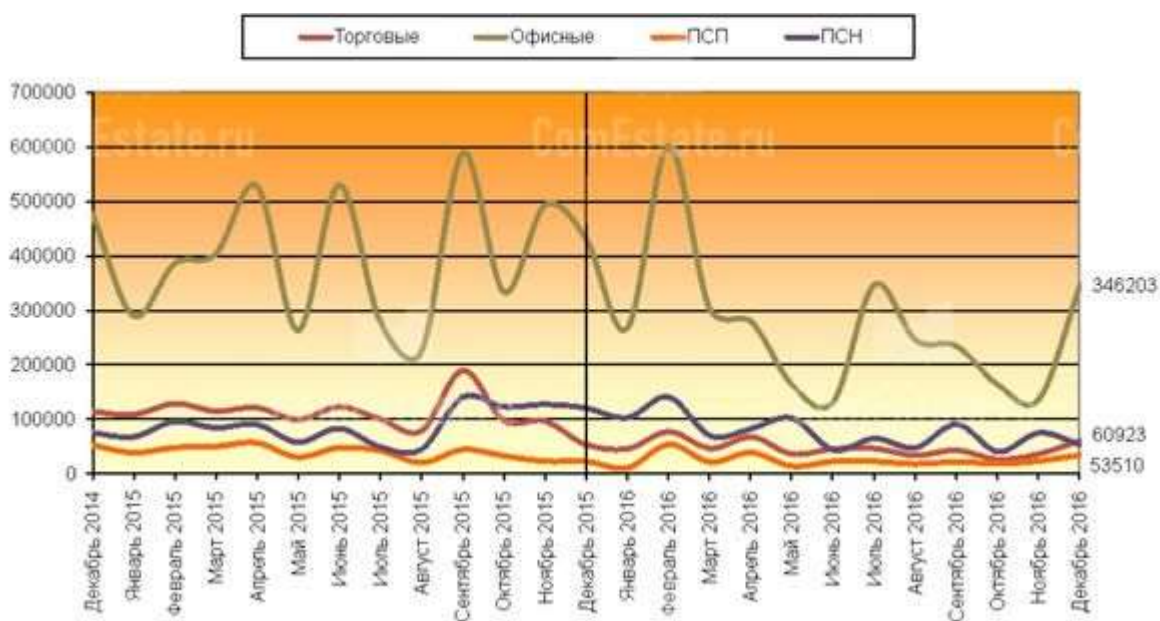
Объем предложения в стоимостном выражении по торговым объектам вырос на 13%, по производственно-складским помещениям – на 50%, по офисным помещениям снизился на 20%, а по помещениям свободного назначения – на 56%.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Средневзвешенная цена, руб./кв.м



Общая стоимость, млн руб.



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Средневзвешенная цена, руб./кв.м.					
Декабрь 2014	205846	268225	232820	81696	201027
Декабрь 2015	207263	271553	219785	70252	221672
Декабрь 2016	187275	249112	214089	67720	198575
Прирост за 12.2014-12.2015,%	1%	1%	-6%	-14%	10%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-10%	-8%	-3%	-4%	-10%
Общая стоимость, млн.руб.					
Декабрь 2014	719365	113868	477378	52629	75489
Декабрь 2015	631792	53861	433648	23242	121041
Декабрь 2016	495488	60923	346203	34852	53510
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-12%	-53%	-9%	-56%	60%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-22%	13%	-20%	50%	-56%

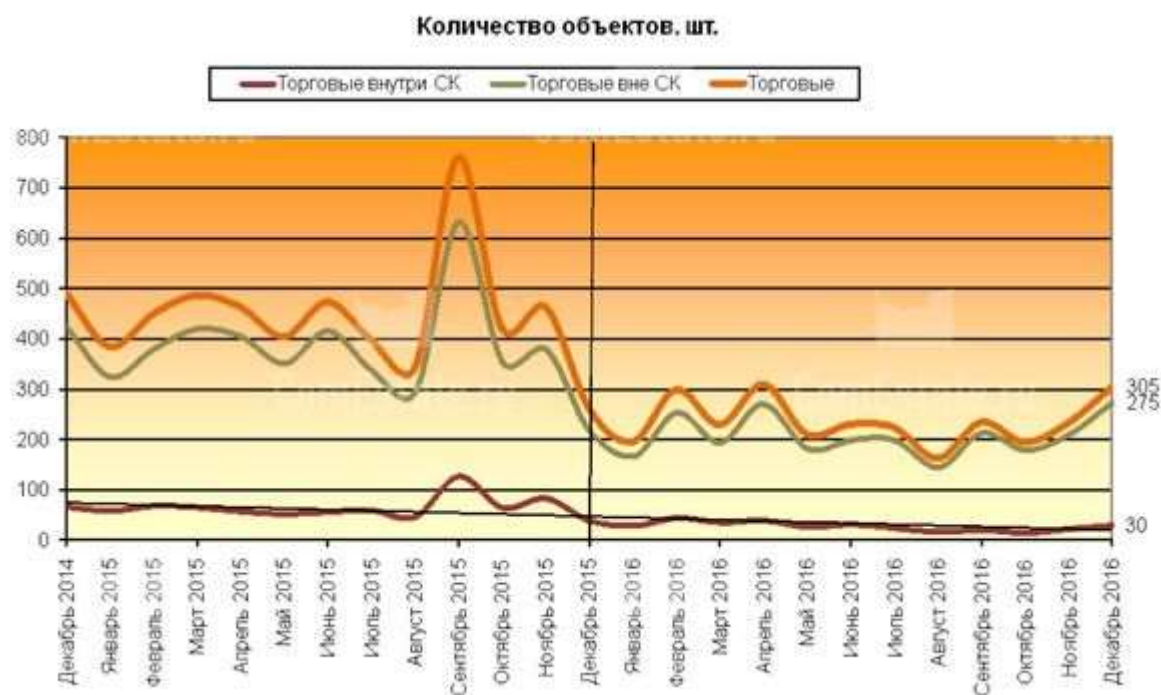
Торговая недвижимость

Объем предложения

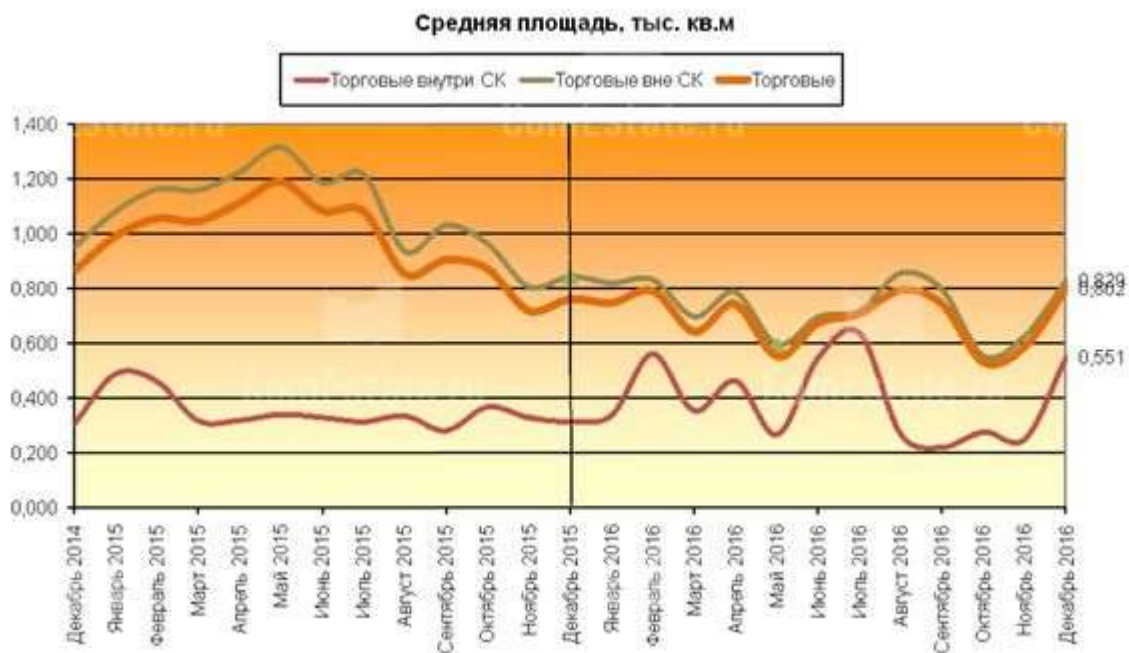
В декабре 2016 года общая площадь предложения торговой недвижимости в центре по сравнению с декабрем 2015 года выросла на 30%, а за пределами центра - на 23%.

Всего в декабре 2016 года на продажу было выставлено 30 объектов в пределах Садового Кольца и 275 объектов за его пределами суммарной площадью 17 и 228 тыс. кв. м соответственно.

Общий объем предложения торговых помещений в декабре составил 305 объектов общей площадью 245 тыс. кв. м со средней площадью объекта 800 кв. м.



Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»



Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2014	425	21	404
Декабрь 2015	198	13	186
Декабрь 2016	245	17	228
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-53%	-39%	-54%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	23%	30%	23%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2014	491	67	424
Декабрь 2015	260	40	220
Декабрь 2016	305	30	275
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-47%	-40%	-48%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	17%	-25%	25%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2014	0,86	0,31	0,95
Декабрь 2015	0,76	0,32	0,84
Декабрь 2016	0,80	0,55	0,83
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-12%	3%	-11%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	5%	74%	-2%

Ценовые показатели

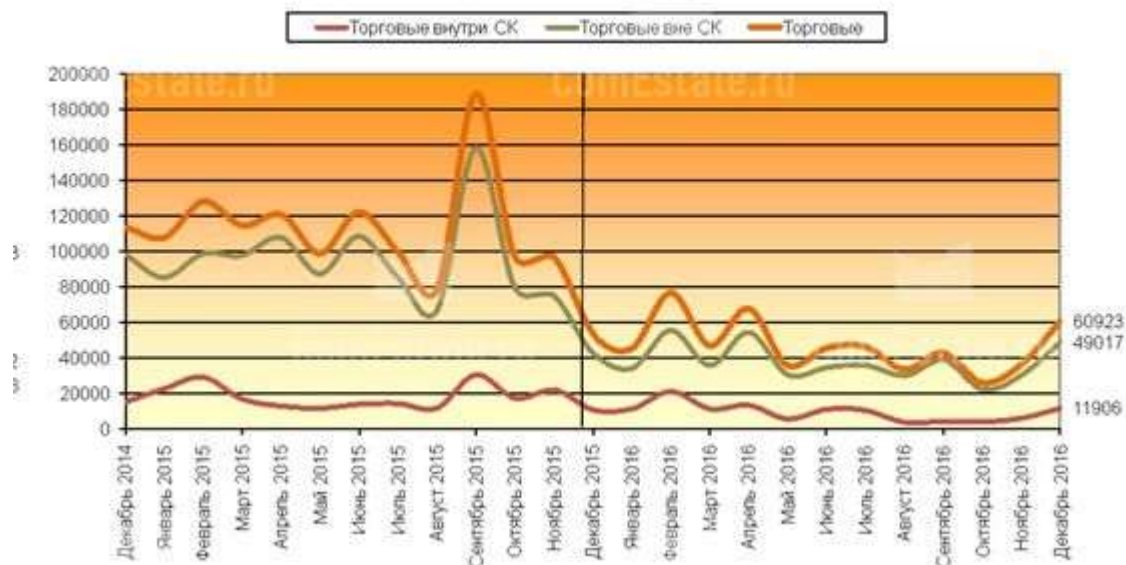
Цена на торговые объекты в центре с декабря 2015 по декабрь 2016 года снизилась на 16% до 720 703 руб./кв. м., а за пределами Садового Кольца - на 7% до 214 948 руб./кв. м. Более значительное снижение цен по объектам в центре может быть следствием более значительной ценовой коррекции, так как в 2015 году по объектам в центре наблюдался более существенный рост цен, чем по объектам за его пределами.

Цена по всем торговым помещениям за 2016 год снизилась на 8% до 249 112руб./кв. м.

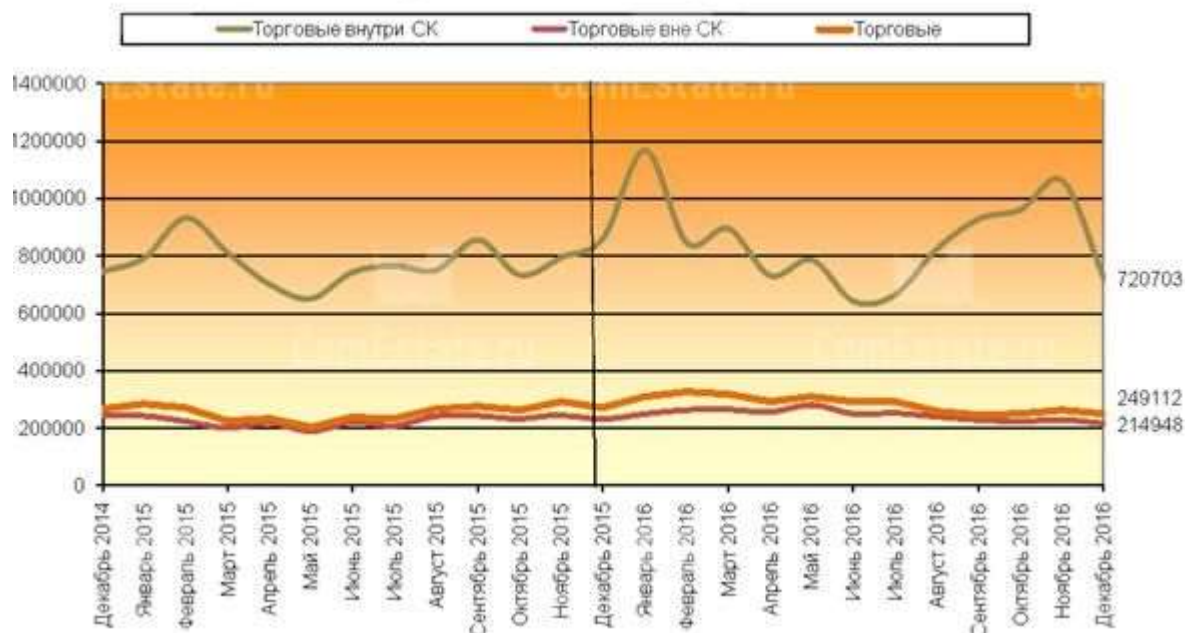
Стоимостной объем предложения торговых помещений за 12 месяцев в центре вырос на 9%, а на периферии - на 14%.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Общая стоимость, млн.руб.



Средневзвешенная цена, руб/кв.м



Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средневзвешенная цена, руб/кв.м.			
Декабрь 2014	268225	746340	243790
Декабрь 2015	271553	862544	231198
Декабрь 2016	249112	720703	214948
Прирост за 12.2014-12.2015,%	1%	16%	-5%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-8%	-16%	-7%
Общая стоимость, млн.руб.			
Декабрь 2014	113868	15405	98463
Декабрь 2015	53861	10935	42926
Декабрь 2016	60923	11906	49017
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-53%	-29%	-56%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	13%	9%	14%

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Street-retail

Объем предложения объектов формата street-retail за 2016 год по общей площади снизился на 3% и составил 23 тыс. кв. м. В центре общая площадь уменьшилась на 27% до 3 тыс. кв. м, а за пределами выросла на 3% и составила 19 тыс. кв. м.

Средневзвешенная цена в целом по городу снизилась на 19% и составила 443 142 руб./кв. м/год. В центре цены выросли на 1% до 1161 727 руб./кв.м./год, а за его пределами, наоборот, снизились на 21% до 313 467 руб./кв. м/год. Как видно по динамике цен, спрос на объекты в центре по сравнению с периферийными получается более высоким, что подтверждает традиционно более высокую инвестиционную привлекательность данных помещений.



	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2014	47	10	37
Декабрь 2015	24	5	19
Декабрь 2016	23	3	19
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-50%	-50%	-50%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-3%	-27%	3%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2014	141	34	107
Декабрь 2015	77	20	57
Декабрь 2016	81	13	68
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-45%	-41%	-47%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	5%	-35%	19%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2014	0,33	0,28	0,35
Декабрь 2015	0,31	0,24	0,33
Декабрь 2016	0,28	0,27	0,28
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-8%	-15%	-6%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-8%	13%	-14%

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»



	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
Средневзвешенная цена, руб./кв.м.			
Декабрь 2014	494270	843942	405108
Декабрь 2015	549600	1151282	396572
Декабрь 2016	443142	1161727	313467
Прирост за 12.2014-12.2015,%	11%	36%	-2%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-19%	1%	-21%
Общая стоимость, млн.руб.			
Декабрь 2014	23145	8029	15115
Декабрь 2015	12927	5490	7436
Декабрь 2016	10114	4053	6061
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-44%	-32%	-51%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-22%	-26%	-18%

Офисная недвижимость

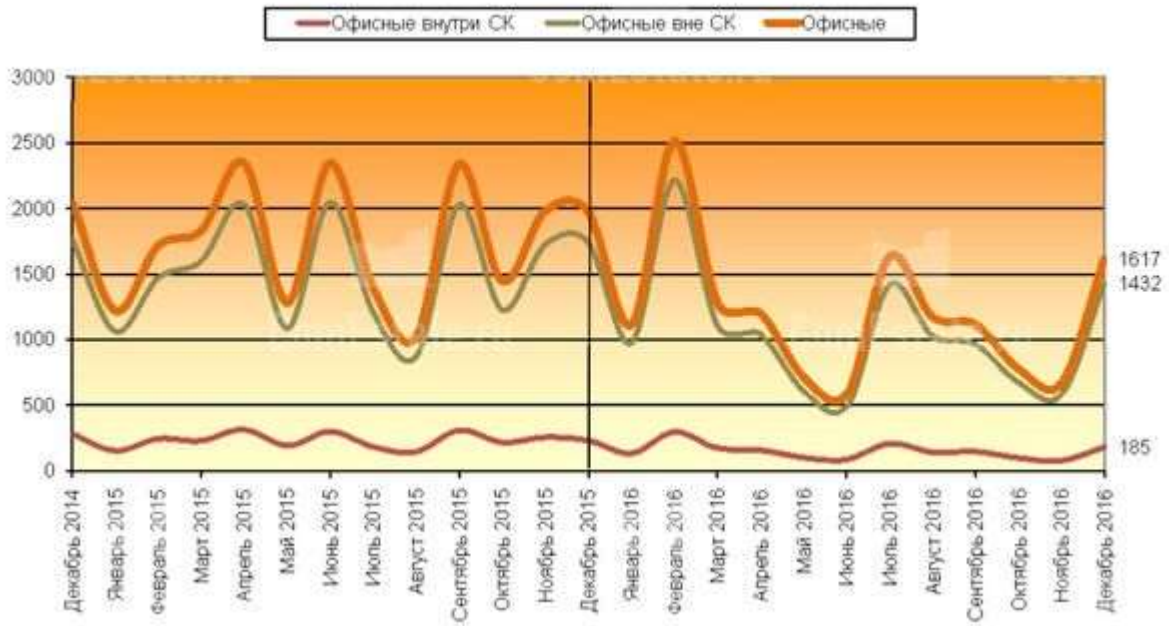
Объем предложения

Объем предложения офисов в центре снизился на 21% по общей площади и вырос на 22% по количеству, а за пределами центра уменьшился на 18% по общей площади и увеличился на 13% по количеству.

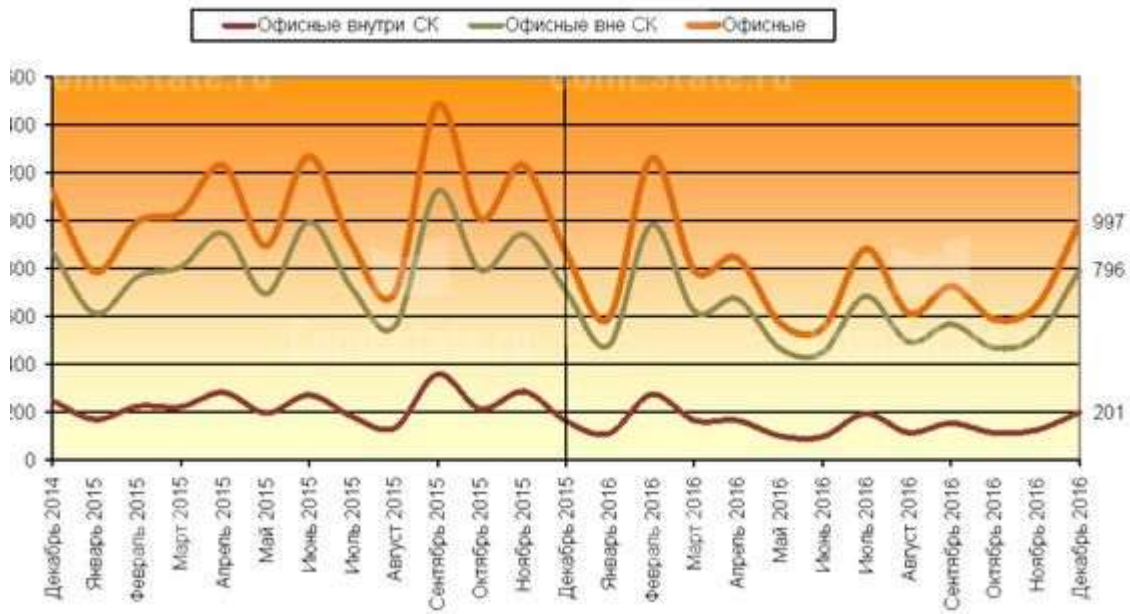
Всего в декабре 2016 года на рынке был выставлен 201 объект общей площадью 185 тыс. кв. м. в пределах Садового Кольца и 796 объектов за его пределами суммарной площадью 1432 тыс. кв. м. Общий объем предложения офисных площадей составил 997 объектов общей площадью 1617 тыс. кв. м со средней площадью объекта 1 622 кв. м.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.



Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»



Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2014	2050	284	1766
Декабрь 2015	1973	233	1740
Декабрь 2016	1617	185	1432
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-4%	-18%	-1%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-18%	-21%	-18%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2014	1121	249	872
Декабрь 2015	869	165	704
Декабрь 2016	997	201	796
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-22%	-34%	-19%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	15%	22%	13%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2014	1,829	1,140	2,026
Декабрь 2015	2,270	1,410	2,472
Декабрь 2016	1,622	0,920	1,799
Прирост за 12.2014-12.2015,%	24%	24%	22%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-29%	-35%	-27%

Ценовые показатели

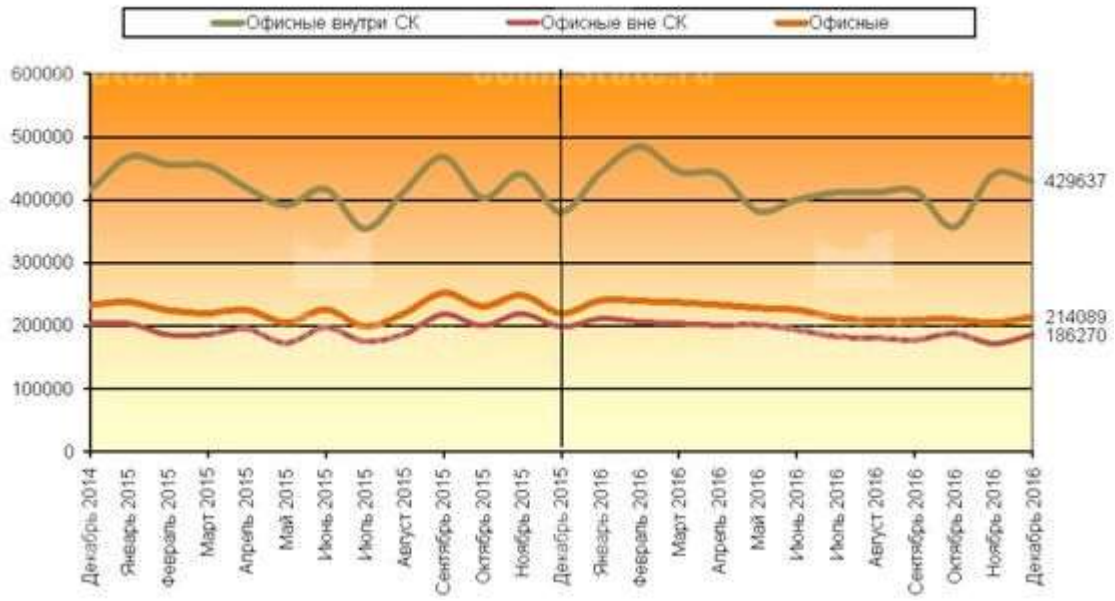
За 12 месяцев с декабря 2015 по декабрь 2016 года средневзвешенная цена на офисные объекты в центре выросла на 13% до 429 637руб./кв.м, а за пределами Садового Кольца – снизилась на 6% до 186 270 руб./кв. м.

Цена по всем офисным помещениям за 2016 год уменьшилась на 3% и составила 214 089 руб./кв. м. По офисным объектам в центре в 2015 году наблюдалось более значительное снижение цен, чем по объектам за его пределами, поэтому существенный рост цен по объектам в центре в 2016 году может быть следствием произошедшей коррекции и выравнивания спроса.

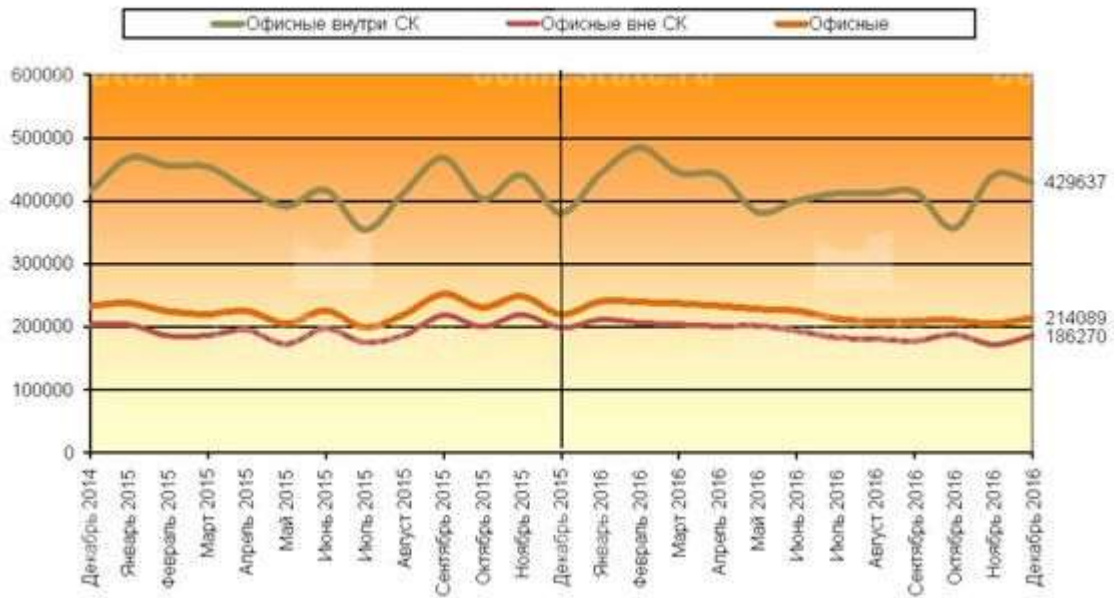
Уменьшение объема предложения в стоимостном выражении составило 10% до 79 млрд руб. в пределах Садового Кольца и 23% до 266 млрд. руб. за его пределами, а в целом стоимость офисных объектов в 2016 году уменьшилась на 20% до 346 млрд руб.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

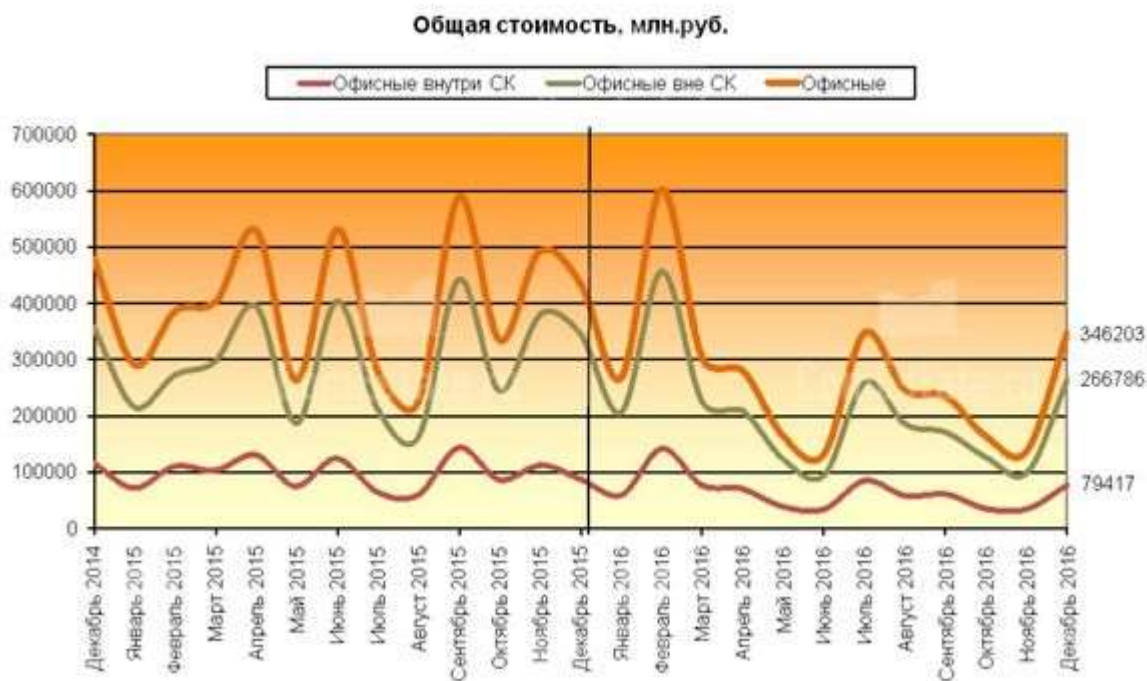
Средневзвешенная цена, руб/кв.м



Средневзвешенная цена, руб/кв.м



Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»



Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средневзвешенная цена, руб./кв.м.			
Декабрь 2014	232820	415185	203505
Декабрь 2015	219785	380591	198281
Декабрь 2016	214089	429637	186270
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-6%	-8%	-3%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-3%	13%	-6%
Общая стоимость, млн.руб.			
Декабрь 2014	477378	117896	359482
Декабрь 2015	433648	88574	345074
Декабрь 2016	346203	79417	266786
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-9%	-25%	-4%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-20%	-10%	-23%

Аренда

Рынок в целом

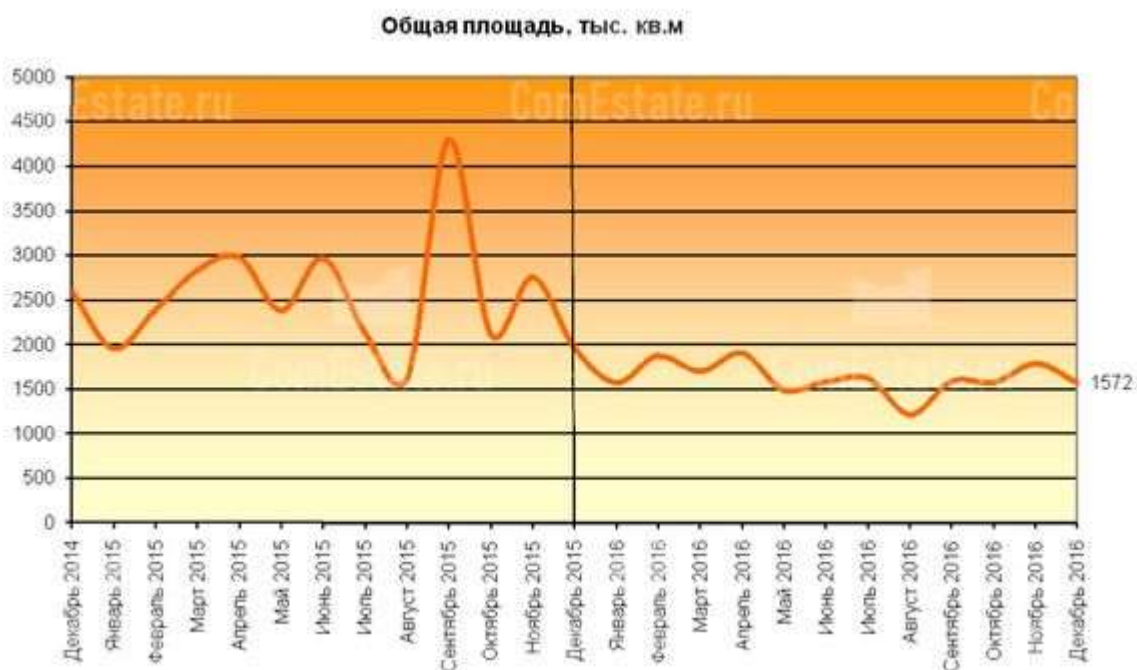
Объем предложения

В развитии рынка аренды на протяжении 2016 года прослеживалось несколько этапов.

- с января по апрель объем предложения изменялся незначительно;
- с апреля по август его уровень снизился;
- с августа по декабрь – вырос.

Общее снижение объема предложения по площади за 12 месяцев составило 20%.

В декабре 2016 года на рынке было выставлено 2 748 объектов общей площадью 1 572 тыс. кв.м.



Ценовые показатели

В динамике арендных ставок на протяжении 2016 года можно выделить 2 периода:

- с января по июнь средний уровень ставок снизился;
- с июня по декабрь - так же незначительно вырос.

Средняя ставка на рынке аренды с декабря 2015 по декабрь 2016 года снизилась на 2% в рублевом и на 12% в долларовом выражении. В декабре 2016 г. средняя арендная ставка составила 18 099 руб./кв. м/год, или \$291/кв. м/год.

Снижение ставки как в рублевом, так и в долларовом эквиваленте, как и цены на рынке продажи, свидетельствует о сохранении негативных тенденций на рынке.



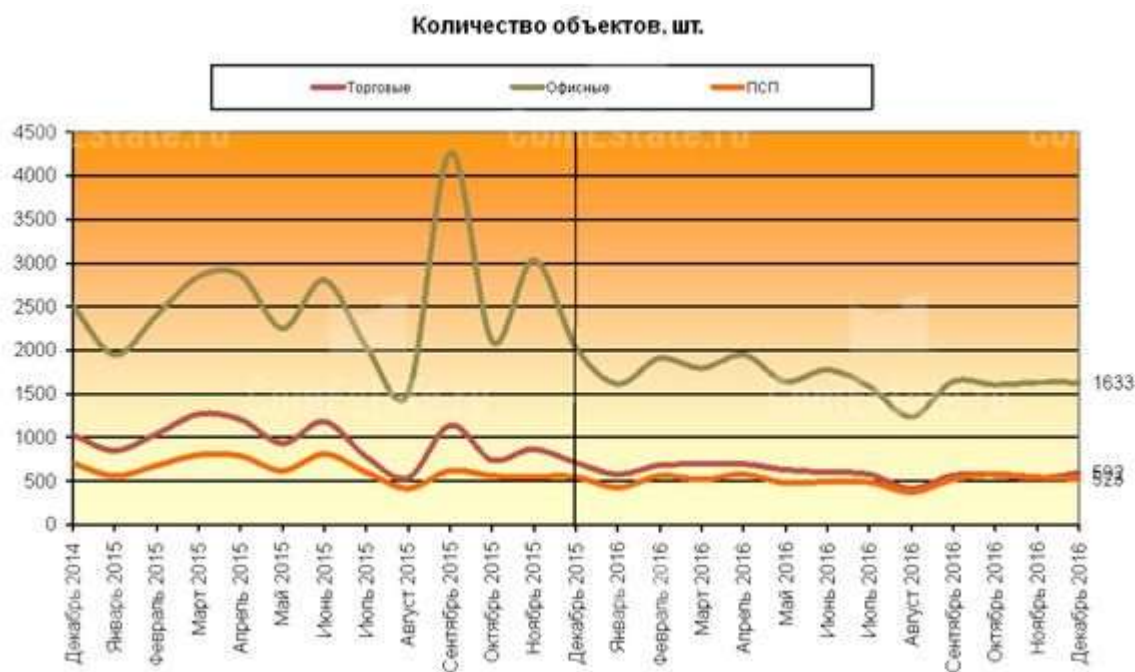
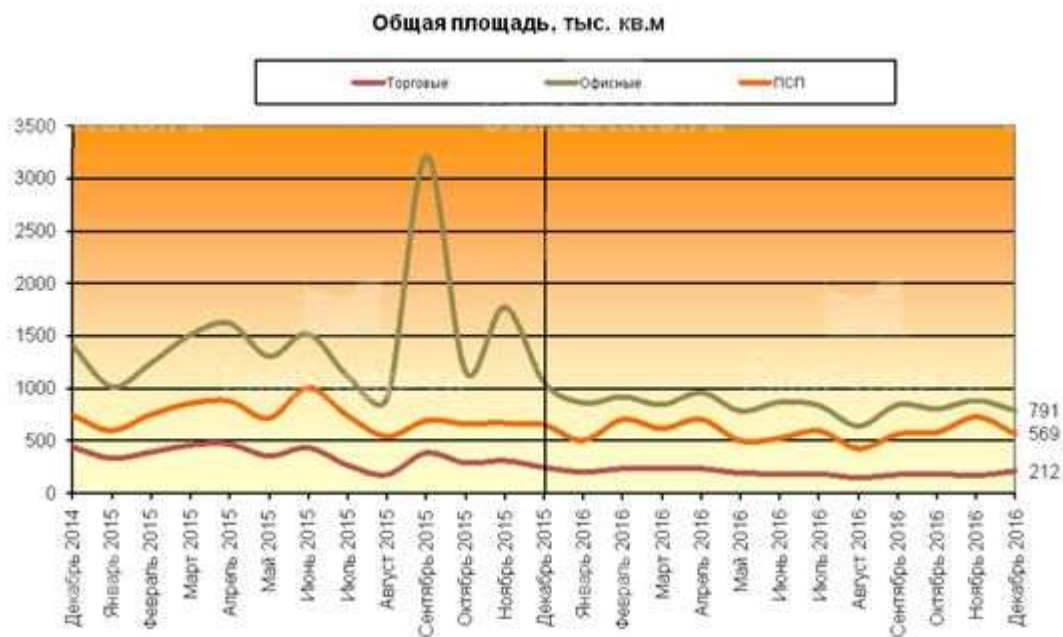
Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Темпы снижения объема предложения по общей площади по различным сегментам в 2016 году на рынке аренды составили 14% по торговой недвижимости, 25% - по офисной и 13% - по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади в декабре 2016 года составил: 212 тыс. кв. м по торговым объектам, 791 тыс.кв.м. – по офисным и 569 тыс. кв. м – по производственно-складским объектам.

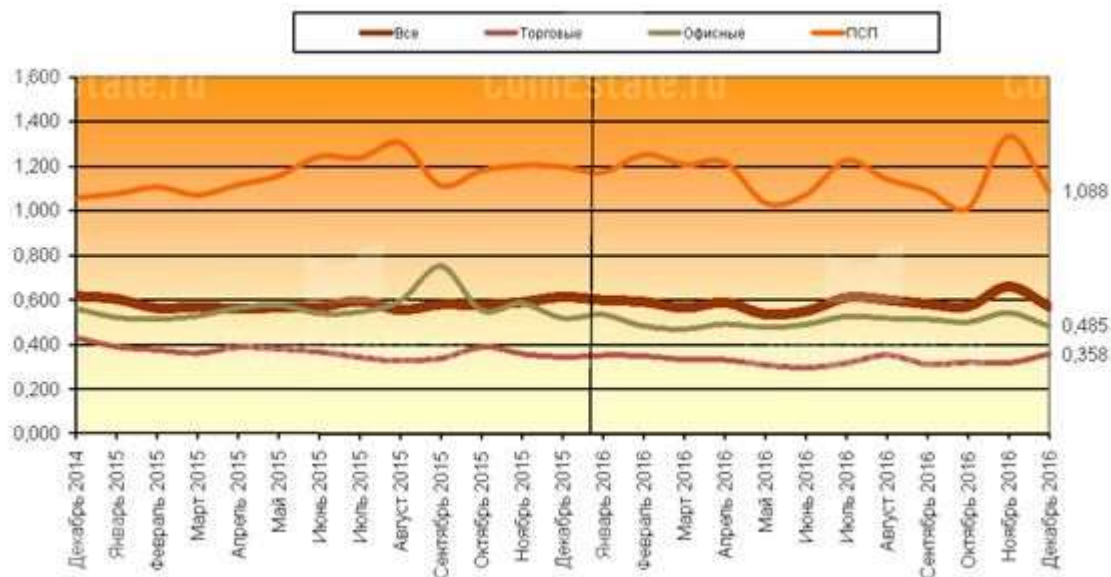
Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»



На протяжении 2016 года средняя площадь по торговым помещениям снизилась на 18%, по производственно-складским – на 10%, в то время как по офисным – выросла на 13%.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Средняя площадь, тыс. кв.м



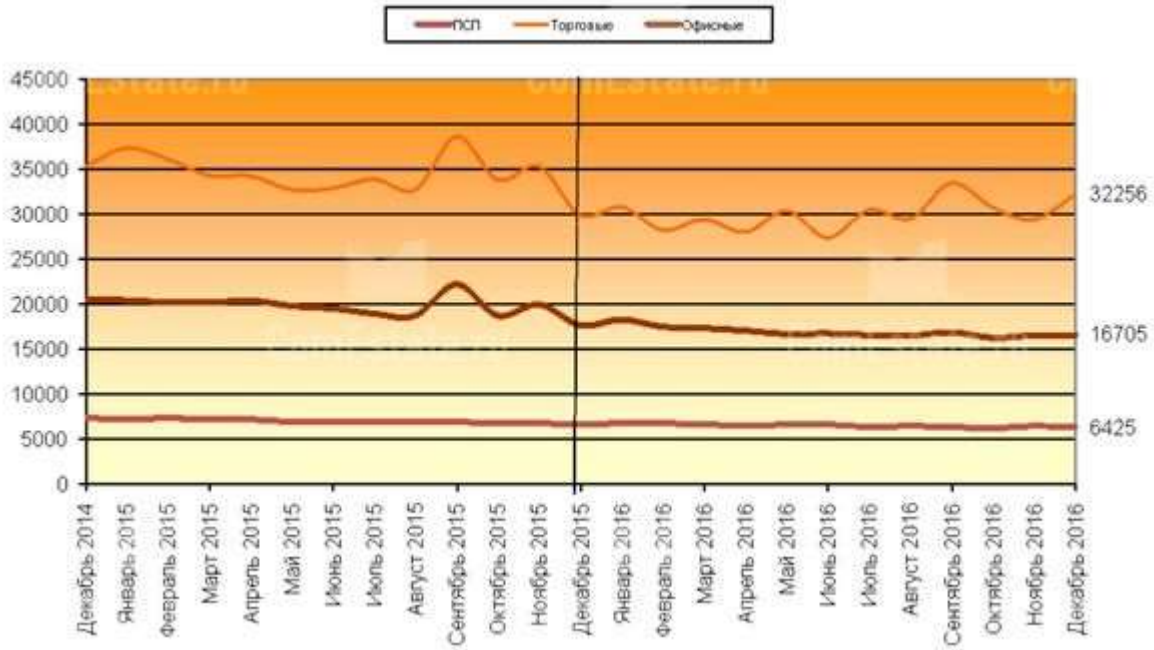
Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Общая площадь, тыс.кв.м.				
Декабрь 2014	2607	445	1415	747
Декабрь 2015	1964	246	1061	657
Декабрь 2016	1572	212	791	569
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-25%	-45%	-25%	-12%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-20%	-14%	-25%	-13%
Количество объектов, шт.				
Декабрь 2014	4244	1028	2510	706
Декабрь 2015	3298	712	2037	549
Декабрь 2016	2748	592	1633	523
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-22%	-31%	-19%	-22%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-17%	-17%	-20%	-5%
Средняя площадь, тыс.кв.м.				
Декабрь 2014	0,618	0,433	0,564	1,057
Декабрь 2015	0,614	0,345	0,521	1,197
Декабрь 2016	0,572	0,358	0,485	1,088
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-1%	-20%	-8%	13%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-7%	4%	-7%	-9%

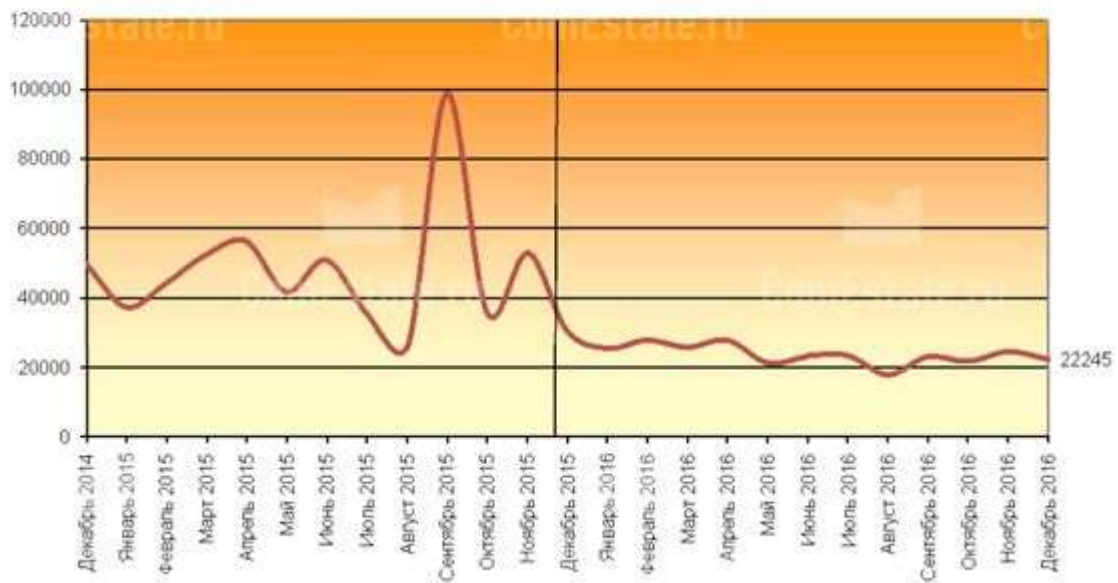
Средняя ставка на торговые помещения с декабря 2015 по декабрь 2016 года выросла на 8% до 32 255 руб./кв. м/год, на офисные – снизилась на 6% до 16 705 руб./кв. м/год, на производственно-складские помещения – на 4% и составила 6 425 руб./кв. м/год. Наибольшим спросом, судя по росту арендной ставки, пользовались торговые помещения.

Снижение годовой суммарной арендной платы с декабря 2015 по декабрь 2016 года составило 21% по торговым, 31% - по офисным помещениям и 16% - по производственно-складским помещениям.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»
Средняя ставка, руб./кв.м./год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Средняя ставка, руб/кв.м./год				
Декабрь 2014	21998	35389	20610	7434
Декабрь 2015	18547	29921	17760	6714
Декабрь 2016	18099	32255	16705	6425
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-16%	-15%	-14%	-10%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-2%	8%	-6%	-4%
ГАП, млн. руб				
Декабрь 2014	49825	13705	30701	5419
Декабрь 2015	30490	6415	19842	4233
Декабрь 2016	22245	5043	13640	3562
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-39%	-53%	-35%	-22%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-27%	-21%	-31%	-16%

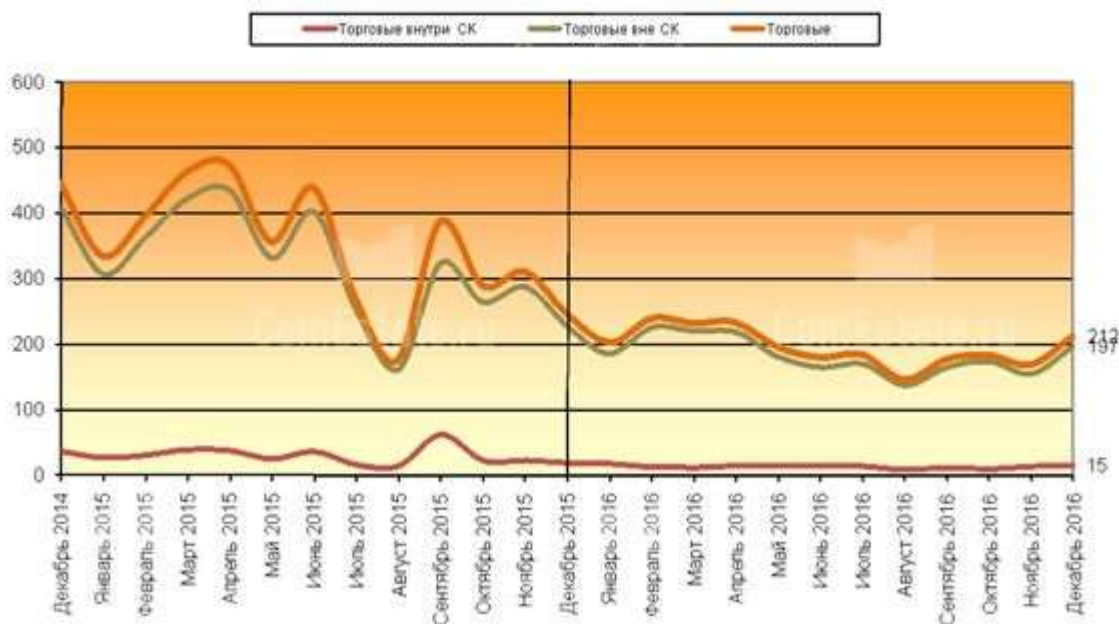
Торговая недвижимость

Объем предложения

Объем предложения по площади по торговым помещениям в декабре 2016 года в центре снизился на 22%, в то время, как за пределами Садового Кольца - на 13%. Снижение по количеству составило 5% и 18% соответственно.

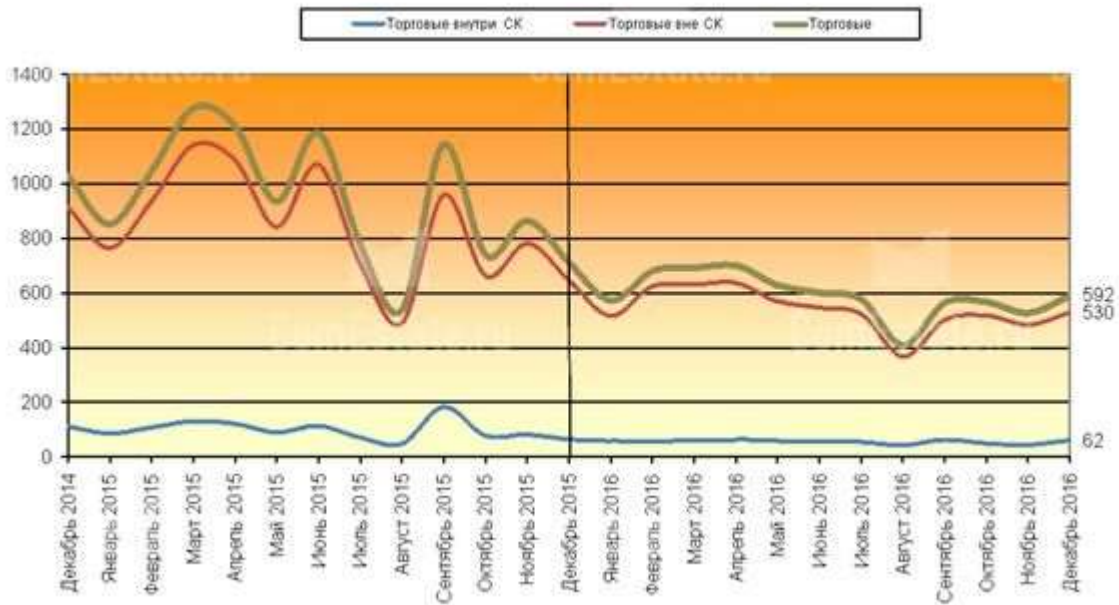
Всего в декабре 2016 года было выставлено 62 объекта суммарной площадью 15 тыс. кв. м в пределах Садового Кольца и 530 объектов площадью 197 тыс. кв. м за его пределами. Общий объем предложения торговых помещений составил 592 объекта общей площадью 212 тыс. кв. м со средней площадью объекта 358 кв. м.

Общая площадь, тыс. кв.м

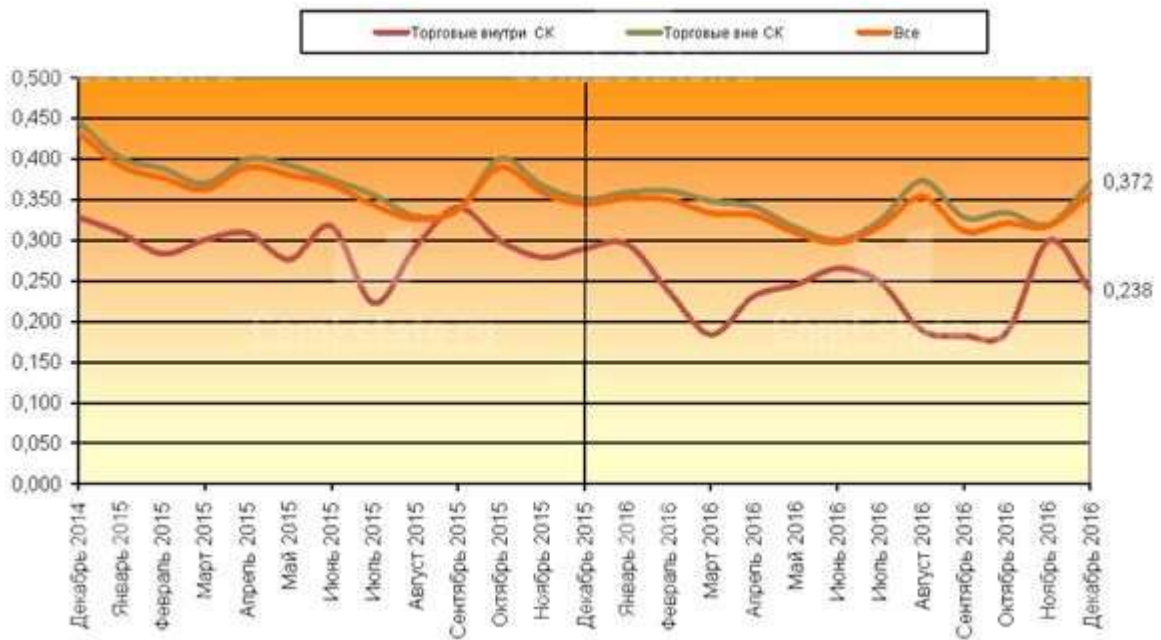


Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Количество объектов, шт.



Средняя площадь, тыс. кв.м



Динамика показателей по торговым помещениям

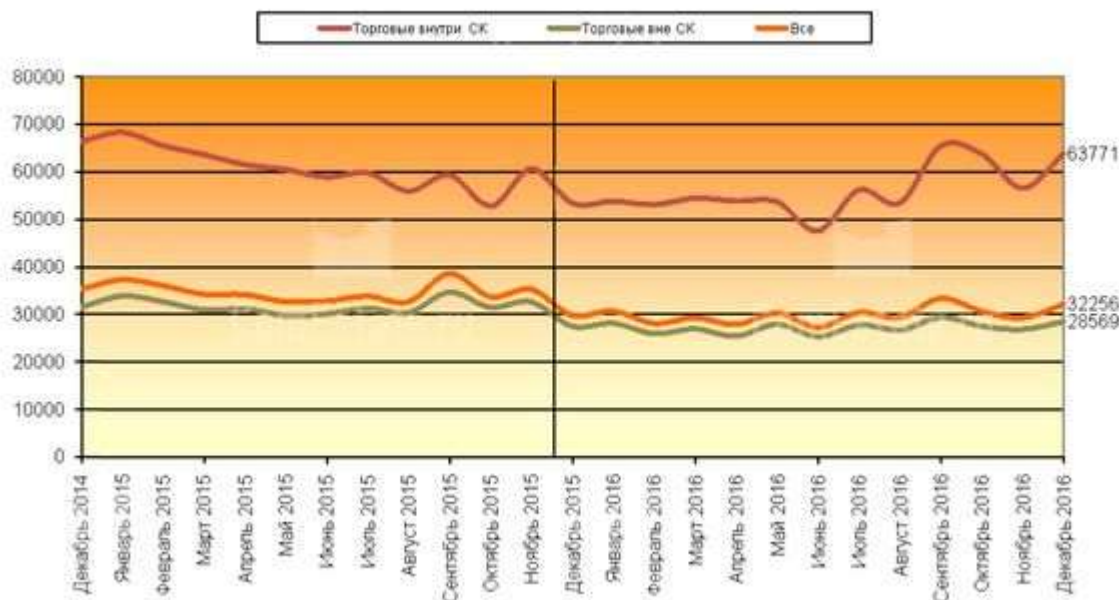
	Торговые	Торговые в пределах СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2014	445	37	408
Декабрь 2015	246	19	227
Декабрь 2016	212	15	197
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-45%	-49%	-44%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-14%	-22%	-13%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2014	1028	113	915
Декабрь 2015	712	65	647
Декабрь 2016	592	62	530
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-31%	-42%	-29%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-17%	-5%	-18%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2013	0,433	0,328	0,446
Декабрь 2014	0,345	0,290	0,351
Декабрь 2015	0,358	0,238	0,372
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-20%	-12%	-21%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	4%	-18%	6%

Ценовые показатели

Средняя ставка по объектам в центре за 2016 год выросла на 19% до 63 771 руб./кв. м/год, а по объектам за пределами Садового Кольца – на 4% до 28 569 руб./кв. м/год. Судя по более существенному росту ставок, спрос на объекты в центре является более высоким.

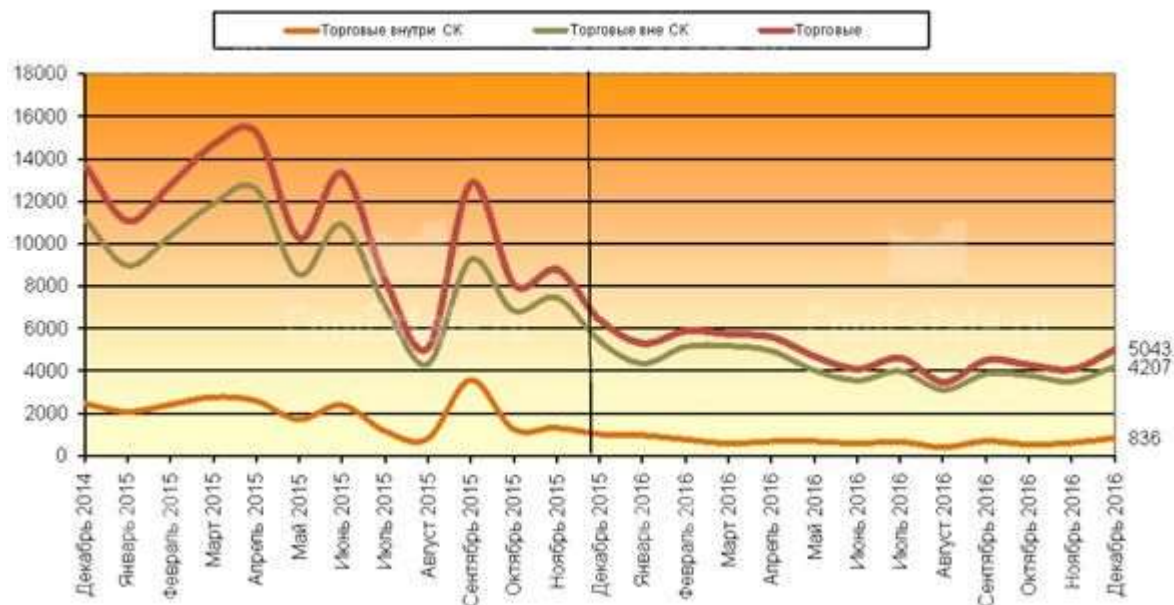
Годовая арендная плата по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 17%, а за пределами Садового Кольца - на 22% .

Средняя ставка, руб./кв.м./год



Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб



Динамика показателей по торговой недвижимости

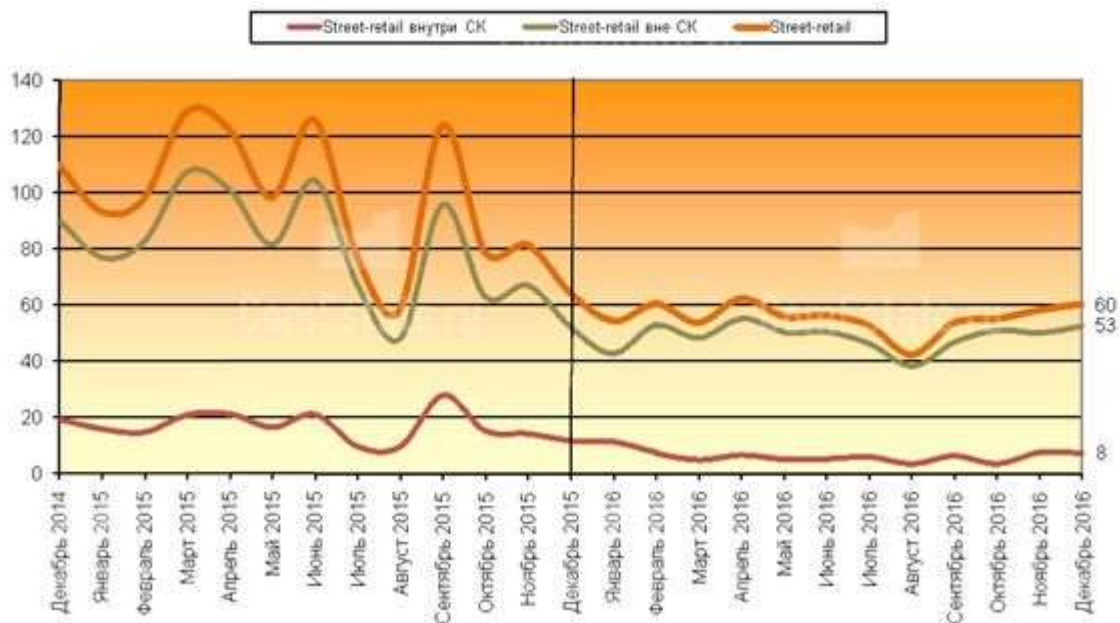
RealEstate.ru	Все	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средняя ставка, руб./кв.м./год			
Декабрь 2014	35389	66330	31568
Декабрь 2015	29921	53420	27560
Декабрь 2016	32256	63771	28569
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-15%	-19%	-13%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	8%	19%	4%
ГАП, млн. руб.			
Декабрь 2014	13705	2468	11237
Декабрь 2015	6415	1013	5403
Декабрь 2016	5043	836	4207
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-53%	-59%	-52%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-21%	-17%	-22%

Street-retail

Объем предложения объектов формата street-retail за 12 месяцев по общей площади снизился на **6%**, в т.ч. в центре - на **37%**, а за его пределами вырос на **1%** и составил **31** объект общей площадью **8** тыс.кв.м. в центре и **206** объектов площадью **53** тыс.кв.м. за его пределами.

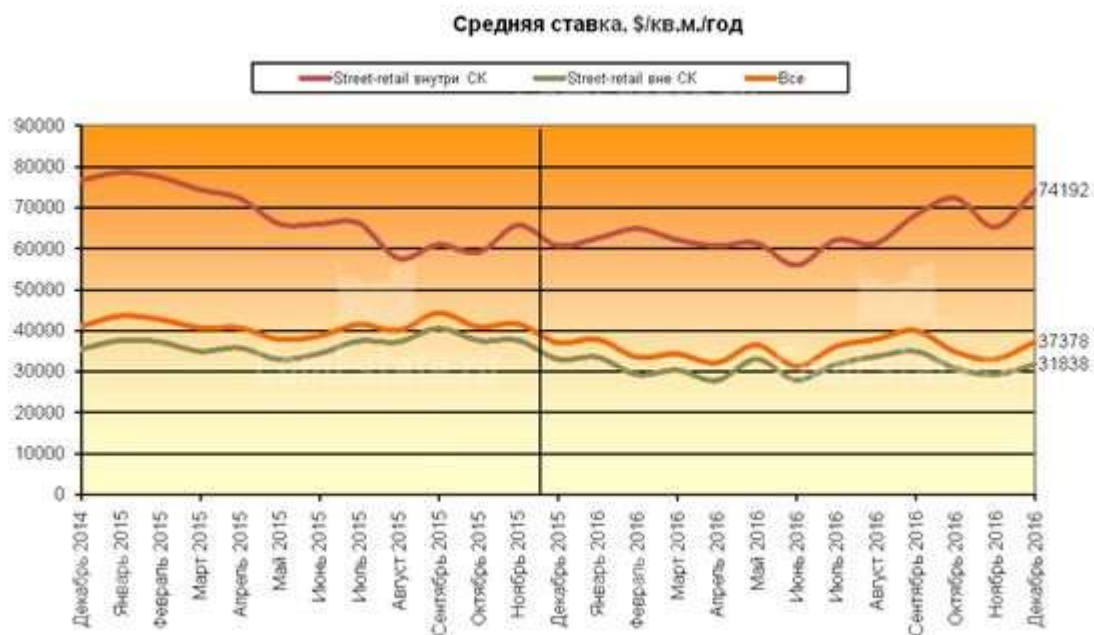
Средняя арендная ставка за 12 месяцев выросла на **1%** до **37 378** руб./кв. м/год, при этом в центре она увеличилась на **22%** до **74 192** руб./кв. м/год, а за его пределами снизилась на **4%** до **31 838** руб./кв. м/год.

Общая площадь, тыс. кв.м



	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2014	110	20	90
Декабрь 2015	64	12	52
Декабрь 2016	60	8	53
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-42%	-39%	-42%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-6%	-37%	1%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2014	387	53	334
Декабрь 2015	255	37	218
Декабрь 2016	237	31	206
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-34%	-30%	-35%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-7%	-16%	-6%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2014	0,284	0,369	0,271
Декабрь 2015	0,252	0,323	0,240
Декабрь 2016	0,255	0,244	0,256
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-11%	-12%	-11%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	1%	-25%	7%

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»



	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
Средняя ставка, руб. кв.м./год			
Декабрь 2014	41083	76547	35455
Декабрь 2015	37123	60727	33117
Декабрь 2016	37378	74192	31838
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-10%	-21%	-7%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	1%	22%	-4%
ГАП, млн. руб.			
Декабрь 2014	4524	1586	2938
Декабрь 2015	2330	740	1590
Декабрь 2016	1857	481	1377
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-49%	-53%	-46%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-20%	-35%	-13%

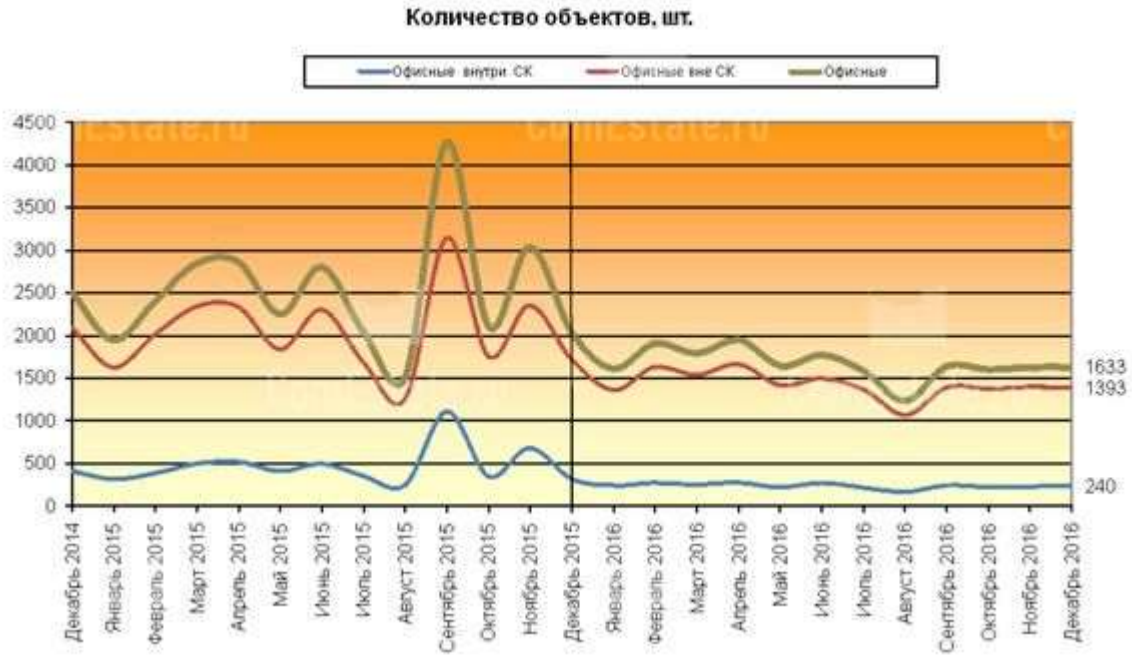
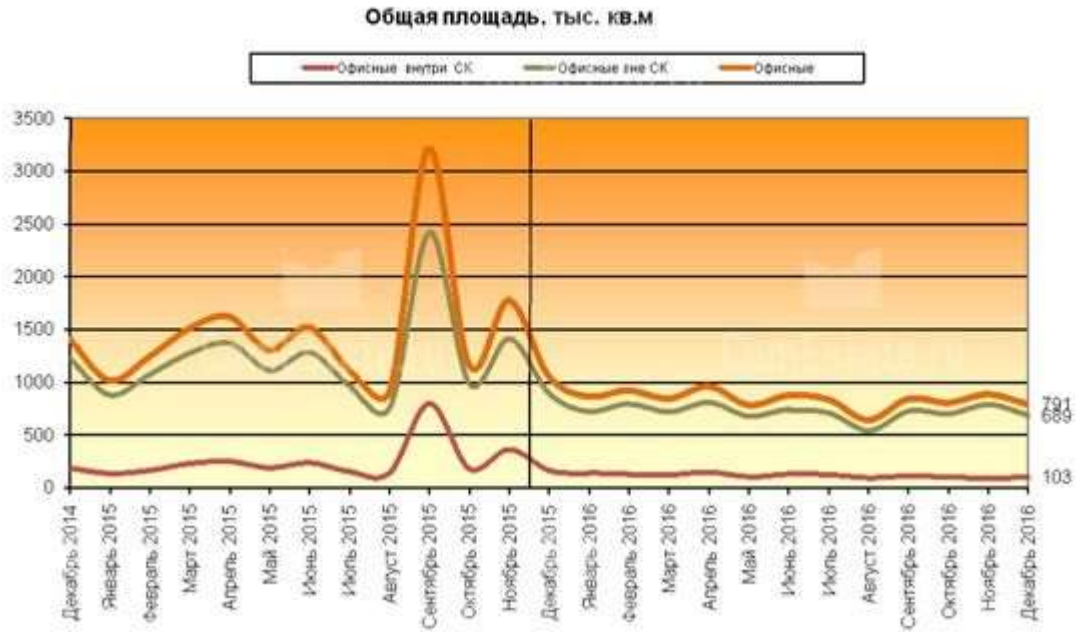
Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложений офисов по общей площади с декабря 2015 по декабрь 2016 года уменьшился на 38% в центре и на 23% за его пределами. Уменьшение количества помещений составило, соответственно, 25% и 19%.

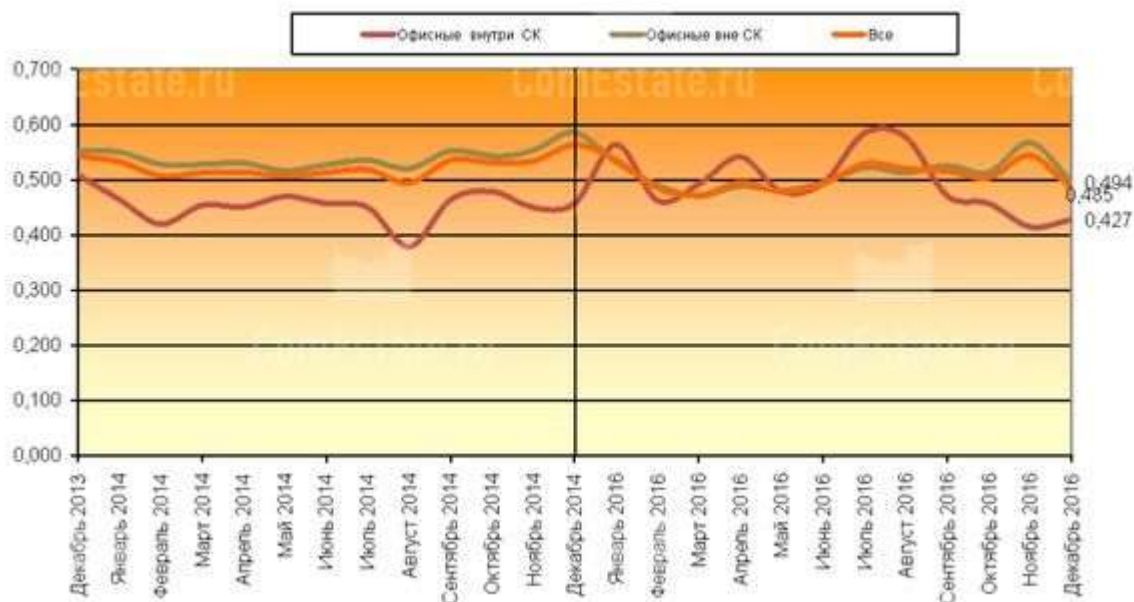
Всего в декабре 2016 года было выставлено 240 объектов в пределах Садового Кольца и 1393 объекта за его пределами суммарной площадью 103 и 689 тыс. кв. м соответственно. Общий объем предложения офисных помещений в декабре составил 1633 объекта общей площадью 791 тыс. кв. м со средней площадью объекта 485 кв. м.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»



Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Средняя площадь, тыс. кв.м



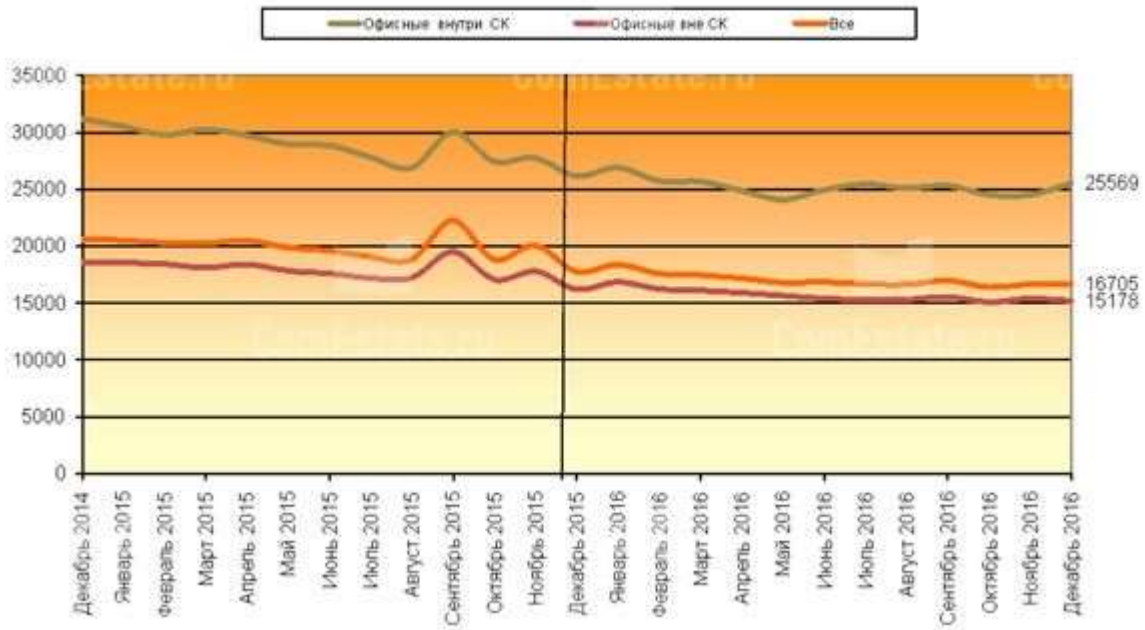
	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2014	1415	189	1226
Декабрь 2015	1061	166	895
Декабрь 2016	791	103	689
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-25%	-13%	-27%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-25%	-38%	-23%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2014	2510	414	2096
Декабрь 2015	2037	319	1718
Декабрь 2016	1633	240	1393
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-19%	-23%	-18%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-20%	-25%	-19%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2014	0,564	0,458	0,585
Декабрь 2015	0,521	0,519	0,521
Декабрь 2016	0,485	0,427	0,494
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-8%	13%	-11%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-7%	-18%	-5%

Ценовые показатели

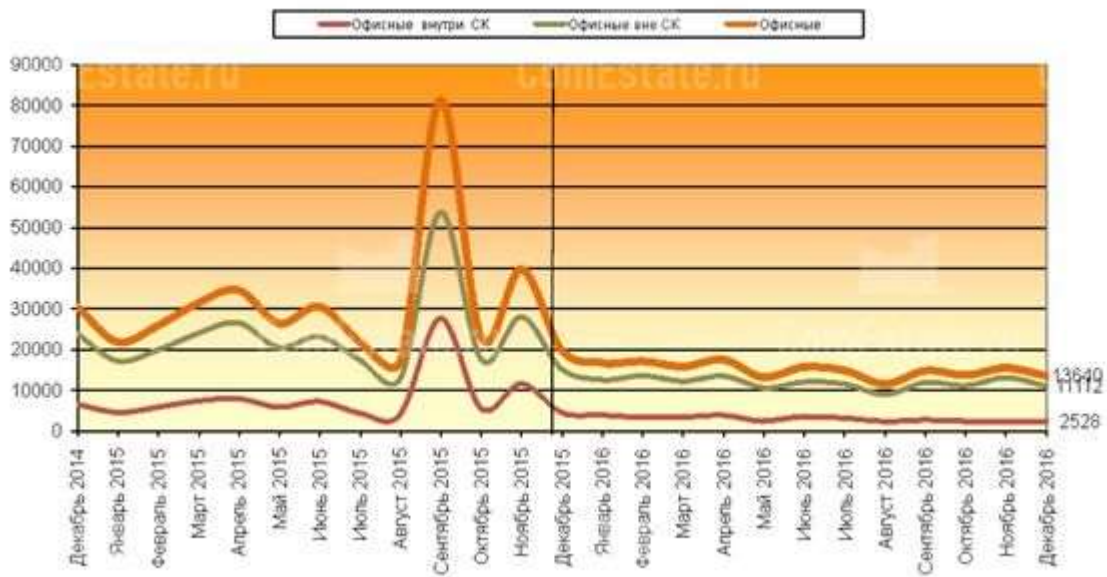
Средняя ставка по офисным объектам за 2016 год в целом снизилась на 6% до 16 705 руб./кв.м./год. В пределах Садового кольца средняя ставка снизилась на 2% и составила 25 569 руб./кв. м/год, а на периферии - на 6% до 15 178 руб./кв. м/год.

С учетом существенного сокращения объема предложения суммарная годовая арендная плата по офисным объектам в центре уменьшилась на 45%, а за пределами Садового Кольца - на 27%.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»
Средняя ставка, руб./кв.м./год

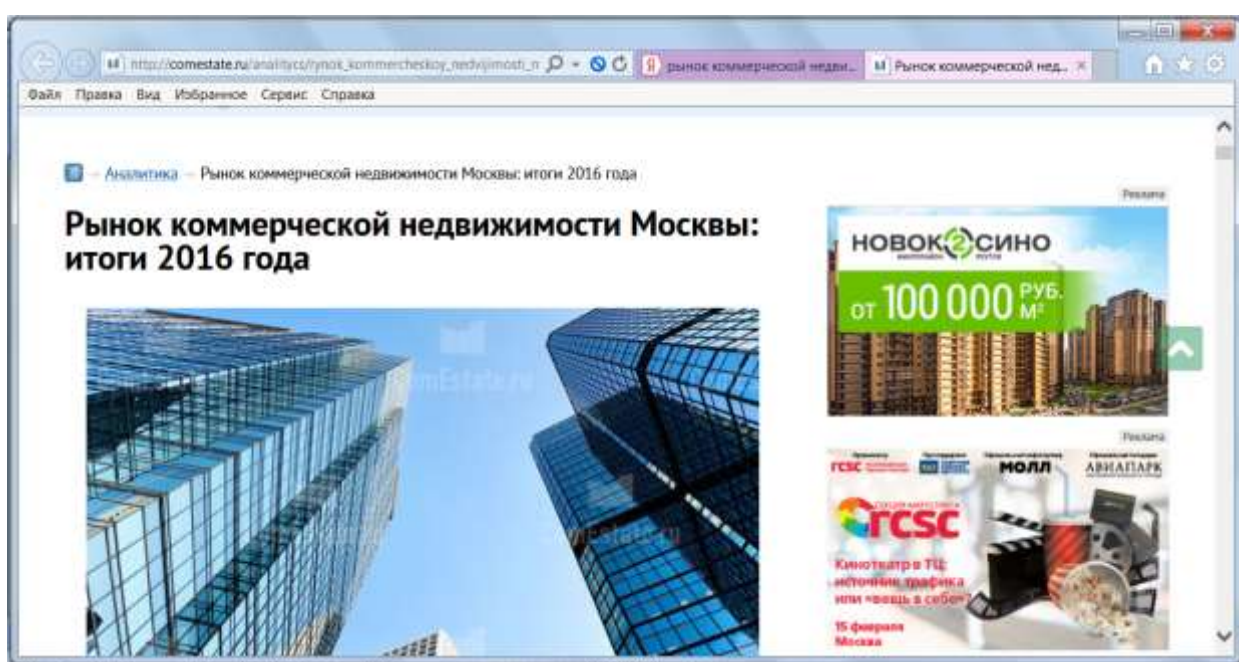


Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб



**Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»
Динамика показателей по офисным недвижимостям**

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средняя ставка, руб/кв.м/год			
Декабрь 2014	20610	31143	18529
Декабрь 2015	17760	26179	16197
Декабрь 2016	16705	25569	15178
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-14%	-16%	-13%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-6%	-2%	-6%
ГАП, млн. руб.			
Декабрь 2014	30701	6682	24019
Декабрь 2015	19842	4624	15218
Декабрь 2016	13640	2528	11112
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-35%	-31%	-37%
Прирост за 12.2015-12.2016,%	-31%	-45%	-27%



http://comestate.ru/analytics/rynok_kommercheskoy_nedvijimosti_moskvy_itogi_2016_goda

Анализ прибыли инвестора. Ниже приведены предложения на рынке об инвестировании в строительство, а также аналитические материалы и заявления экспертов в строительной отрасли о возможном размере прибыли инвестора в строительстве.

Инвестирования в строительство торговых и офисных центров это удел крупных компаний-девелоперов, частный инвестор этого делать не может. Девелоперские компании в основном финансируют банки, которые выдают кредиты на проекты, связанные со строительством **коммерческой недвижимости, поднимая на этом 15 - 25% в год.** Некоторые из крупных банков сами являются участниками на рынке коммерческой недвижимости и, инвестируя средства полученные в результате денежных вкладов населения с выплатами 5-9%, получают **доход в среднем 15-30% годовых.**

Есть категория частных инвесторов, которые владеют крупными суммами, исчисляемые миллионами долларов. Они инвестируют как в жилую, так и в **коммерческую недвижимость**, применяя технологии диверсификации инвестиционных портфелей. Чаще всего это немасштабные коммерческие объекты, такие как street retail (помещения на первых этажах зданий), приобретаемые для последующей сдачи в аренду или продажи, офисные помещения (блоки) в административных зданиях, площадь которых от 100 до 1000 кв. м, а так же отдельно стоящие здания. <http://createinvest.ru/investirovanie-kommercheskoj-nedvizhimosti.php>

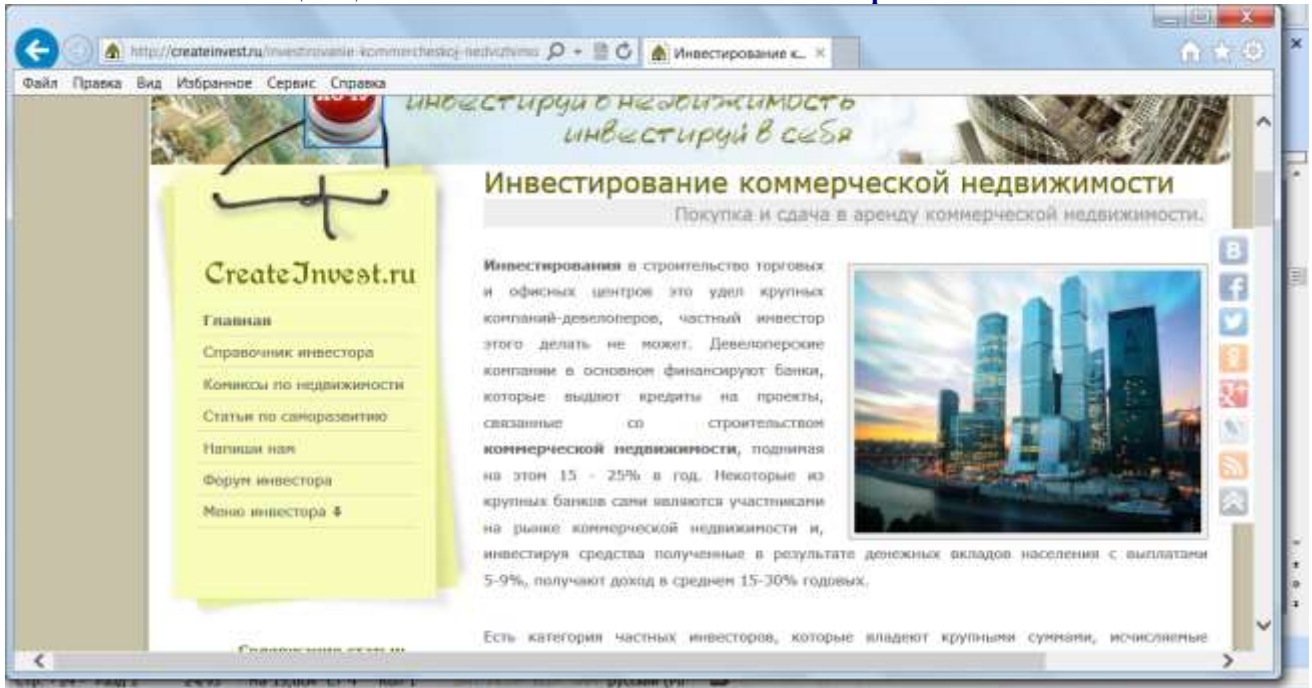


Схема сделки (строительство)



Схема платежей после завершения строительства



Доход инвестора

Доход Инвестора складывается из ежемесячных платежей Покупателей за вычетом агентского вознаграждения "Компании НДС".

Ожидаемая доходность для инвестора составляет 21-23% годовых.

Возможность выхода

<http://findept.ru/investitsii/nedvizhimost/instruktsiya-pokupki-kvartiry-v-novostrojke-kak-ne-poteryat-kvartiru-i-dengi/>

Доходность инвестирования в строительство

«Обратим пристальное внимание на сопутствующие моменты. Какова доходность инвестирования? Можно ли на этом заработать? В основном экспертами озвучиваются цифры в 20-30% годовых. Данный размер дохода складывается из общих показателей роста цен на рынке (дорожают не только новостройки, но и вся недвижимость) и удорожания конкретного объекта в процессе строительства. До наступления кризиса заработать можно было до 100% годовых. На данный момент размер дохода значительно ниже, но 20-30% дохода также неплохой результат. Естественно, это при сравнении с другими способами получения дохода частными лицами от инвестиционных вложений. Например, прибыль от банковских депозитов намного меньше.»

По данным девелоперов СУ-155, рентабельность жилого панельного строительства – 15-17% (http://www.realprice.ru/SYSTEM/ART_PAGE/ebib.htm). Соответственно учитывая, что сроки строительства для офисных и жилых объектов составляют 12-18 месяцев, ожидаемая годовая доходность составляет от 10 до 20%. По данным компании "НДМС" ожидаемая доходность при строительстве малоэтажных жилых домов составляет порядка 21-23% годовых (http://www.ndms-invest.ru/pages_20/index.html). Интервьюирование других московских девелоперов (А Капелла (495) 444-84-36, ЛВН Девелопмент (495) 787-68-11, Статус-А (495) 151-16-80) показало, что в текущих условиях они готовы строить объекты производственного назначения рассчитывая на прибыль от 10% годовых.

Аналогичная картина со ставками прибыли инвестора наблюдается и в жилищном строительстве, что вполне обоснованно, ведь цель инвестора не в строительстве для себя объекта недвижимости, а в получении прибыли от использования имеющихся в его распоряжении денежных средств. В такой ситуации инвестор будет вкладываться только в строительство того вида недвижимости, строительство которой обеспечивает максимальный доход от инвестиций. При этом, такой доход не может сильно различаться по видам строящейся недвижимости, иначе строительство объектов, приносящих меньший доход, попросту прекратилось бы. В подтверждение указанных выводов оценщика приводим информацию о прибыли инвестора в жилищном строительстве.

из интервью с главой девелоперской компании Fedeco Валерием Шумилиным (У Fedeco сейчас четыре проекта - в Брянске, Липецке, Орле и Тамбове. Какова себестоимость строительства? Если брать производственную себестоимость дома под чистовую отделку вместе с землей и коммуникациями, получается около 20-22 тыс. рублей за 1 кв. м. Хотим попробовать строить дома сразу с отделкой - это будет ненамного дороже.

Сколько домов продано?

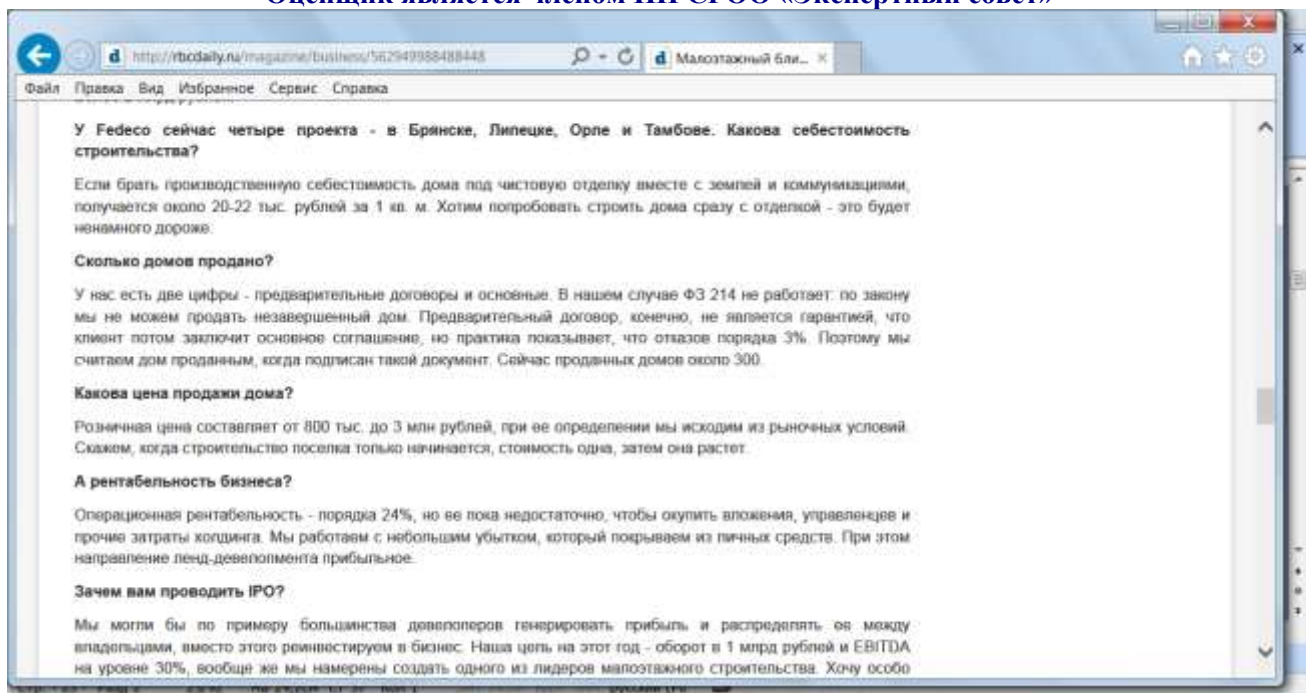
У нас есть две цифры - предварительные договоры и основные. В нашем случае ФЗ 214 не работает: по закону мы не можем продать незавершенный дом. Предварительный договор, конечно, не является гарантией, что клиент потом заключит основное соглашение, но практика показывает, что отказов порядка 3%. Поэтому мы считаем дом проданным, когда подписан такой документ. Сейчас проданных домов около 300.

Какова цена продажи дома?

Розничная цена составляет от 800 тыс. до 3 млн рублей, при ее определении мы исходим из рыночных условий. Скажем, когда строительство поселка только начинается, стоимость одна, затем она растет.

А рентабельность бизнеса?

Операционная рентабельность - порядка 24%, но ее пока недостаточно, чтобы окупить вложения, управленцев и прочие затраты холдинга. Мы работаем с небольшим убытком, который покрываем из личных средств. При этом направление ленд-девелопмента прибыльное. <http://rbcdaily.ru/magazine/business/562949988488448>



http://www.ndms-invest.ru/pages_20/index.html

Обобщим приведенную информацию. На рынке не выявлено никаких факторов, которые свидетельствовали бы о различии прибыли инвесторов в коммерческую или жилую недвижимость, а также прибыли инвесторов по регионам, напротив, приведенные данные свидетельствуют о том, что инвесторы рассчитывают на одинаковую доходность вкладывая деньги в разные виды недвижимости и в разных регионах. При этом прибыль инвестора в большинстве случаев составляет 10-20% годовых. В рамках настоящего отчета принимается среднее значение 15%

Описание процесса оценки

Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Анализ предоставленных Заказчиком документов и данных;
2. Беседы с Заказчиком;
3. Анализ рынка объекта оценки.
4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.
5. Составление настоящего Отчета.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями органов власти, ограничениями на частную инициативу.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ (НЭИ) участков как незастроенных:

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью. Стоимость земли может быть равна или даже больше, чем стоимость всей собственности. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

В соответствии с п.16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства

Анализ (НЭИ) участков с имеющейся застройкой:

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть сооружения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Объектом оценки является офисное здание, расположенное в Центральном округе столицы. Объект фактически пригоден для использования. Сложившиеся тенденции рынка показывают,

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

что наиболее эффективное использование таких объектов соответствует их фактическому назначению- в качестве здания офисного назначения.

По этой причине, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов соответствует их фактическому назначению в качестве офисной недвижимости.

Профессор Коростелов С.П. в своей статье «Определение НЭИ при оценке недвижимости» <http://www.top-ocenka.com/ocenka-mn13.html> предлагает использовать при определении НЭИ рейтинговую (экспертную) таблицу.

С целью отображения проведенного анализа оценщик использовал рейтинговую (экспертную) оценку различных видов использования исходя из наиболее значимых на рынке факторов рассматриваемых при определении вида использования помещения. При оценке были использованы следующие значения:

«+» - положительный результат (благоприятное влияние).

«-» - отрицательный результат (неблагоприятное влияние).

Сводные данные приведены ниже в таблице.

Проверка соответствия возможных вариантов использования объекта оценки критериям наилучшего и наиболее эффективного использования.

Критерии	Виды деятельности		
	торгово-офисное	Производственно-складское	Жилое
Потенциал местоположения	+	-	+
Рыночный спрос	+	-	+
Законодательная разрешенность	+	+/-	+/-
Физическая осуществимость	+	+/-	+/-
Финансовая осуществимость	+	-	+/-
Максимальная эффективность	+	-	-
Количество соответствий:	6 (количество соответствий – максимальное)	1	3,5

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Конкретные методы в рамках применения каждого из подходов Оценщик вправе определять самостоятельно.

Затратный подход

Затратный подход – 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.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

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

Сравнительный подход

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

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.

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциального продавца и покупателя.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление объектов оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Данный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст объект по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. Пересчет ожидаемых доходов в стоимость объекта осуществляется с помощью процедур, которые позволяют учесть ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, степень риска потока доходов, а также стоимость денег во времени.

При пересчете ожидаемых доходов в стоимость, как правило, требуется определить величину коэффициента капитализации и ставки дисконта. При определении соответствующей ставки необходимо учитывать действие таких факторов, как уровень ставки банковского процента, ставки дохода для аналогичных объектов согласно ожиданиям инвесторов, а также характеристики риска, связанного с получением ожидаемых доходов.

При использовании методов дисконтирования будущих доходов ожидаемые темпы роста учитываются при оценке размеров поступлений доходов в будущем. При использовании методов капитализации доходов от ожидаемых темпов роста непосредственно зависит величина ставки капитализации.

В рамках доходного подхода к оценке традиционно выделяют два основных метода:

- метод, основанный на пересчете будущих ежегодных доходов в текущую стоимость (метод дисконтирования денежного потока);

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

- метод, базирующийся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации дохода).

Метод прямой капитализации

В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины чистого постоянного годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

Метод дисконтированных денежных потоков

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объектов оценки в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Выбор подходов к оценке

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, а также состоянии рынка, Оценщик счел возможным использовать в данной работе следующие подходы и методы:

- в рамках затратного подхода –метод замещения.
- в рамках сравнительного подхода –метод сравнения продаж.
- в рамках доходного подхода –метод капитализации

Сведение результатов.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход

Расчет стоимости в рамках затратного подхода включает следующие этапы:

- определение стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости нового строительства улучшений, находящихся на участке;
- определение величины совокупного износа;
- вычитание величины совокупного износа из стоимости строительства и определение стоимости замещения/воспроизводства объекта оценки;
- определение рыночной стоимости объекта

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{\text{ЗАТР}} = C_{\text{НС}} - И + C_{\text{З}}$$

где:

C_{затр} – стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода;

C_{НС} – стоимость нового строительства (воспроизводства или замещения)

И – совокупный износ объекта оценки.

C_з – стоимость земли

Расчет стоимости прав на земельный участок под зданиями

В качестве наиболее приемлемой методики расчета стоимости прав на земельный участок, оценщик выбрал порядок, который определен ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ 27.07.2004 №522-ПП

Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции).

Определение размера платы за право аренды земельного участка не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции) производится на основе таблицы средних размеров платы за право аренды земельных участков по формуле:

$$C = C_{\text{уч.}} \times C_{\text{ср.п.}} \times C_{\text{кр.а.}} \times K_{\text{п.}}$$

где,

C - размер платы за право аренды;

C_{уч.} - площадь земельного участка (га.);

C_{ср.п.} - средний размер платы (в руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне (таблица 1);

C_{кр.а.} - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 2);

K_{п.} - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право аренды для эксплуатации объектов и благоустройства территории. Для производственных, производственно-складских объектов и благоустройства территории (за исключением компенсационного озеленения) K_{п.} = 0.7. В остальных случаях K_{п.} = 1.0.

Таблица 1

Таблица средних размеров платы за право аренды земельного участка в городе Москве

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (C _{ср.п.}), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
1	270 000	330 000
2	165 000	
3	165 000	
4	165 000	
5	165 000	
6	200 000	220 000
7	200 000	220 000
8	200 000	220 000
9	200 000	
10	35 000	50 000
11	27 000	45 000
12	27 000	45 000
13	27 000	45 000
14	27 000	
15	27 000	45 000
16	35 000	
17	35 000	45 000
18	40 000	
19	25 000	35 000
20	19 000	
21	15 000	
22	15 000	
23	15 000	
24	15 000	30 000
25	15 000	30 000
26	15 000	30 000
27	12 500	30 000
28	12 500	30 000
29	12 500	30 000
30	15 000	30 000
31	19 000	30 000
32	19 000	
33	19 000	
34	19 000	
35	12 000	
36	12 000	
37	11 000	
38	11 000	
39	12 000	
40	12 000	
41	11 000	
42	11 000	
43	11 000	
44	11 000	
45	11 000	

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
46	11 000	
47	11 000	
48	11 000	
49	12 000	
50	12 000	
51	12 000	
52	12 000	
53	12 000	
54	12 000	
55	12 000	
56	12 000	
57	12 000	
58	12 000	
59	12 000	
60	12 000	
61	12 000	
62	12 000	
63	12 000	
64	12 000	
65	12 000	
66	12 000	
67	12 000	
68	12 000	
69	12 000	

6 зона - Якиманка

Таблица 2

Значения коэффициента корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды земельного участка на срок менее 49 лет (Кср.а.)

	Срок аренды	Значение коэффициента Кср.а.
Краткосрочная аренда	До 6 мес. включительно	0.054
	От 6 мес. до 12 мес. включительно	0.108
	От 12 до 18 мес. включительно	0.153
	От 18 мес. до 24-х мес. включительно	0.204
	От 24-х мес. до 30 мес. включительно	0.241
	От 30 мес. до 36 мес. включительно	0.289
	От 36 мес. до 42-х мес. включительно	0.320
	От 42-х мес. до 48 мес. включительно	0.366
	От 48 мес. до 54-х мес. включительно	0.391
	От 54-х мес. до 60 мес.	0.434
Долгосрочная Аренда	От 5 лет до 15 лет включительно	0.820
	От 15 лет до 25 лет включительно	0.945
	Свыше 25 лет	1.000

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Договор аренды по которому предоставлен земельный участок является, согласно представленного кадастрового паспорта долгосрочным, срок не указан, но оценщик исходит из общего правила заключения долгосрочных договоров аренды на 49 лет.

Стоимость оцениваемого права аренды в рублях составляет :

$0,0185 * 200000 * 1 * 1 * 1000 = 3700000$ рублей

Расчет затрат на замещение зданий и сооружений

Полные затраты на замещение для зданий и сооружений рассчитаны с использованием сборника укрупненных показателей затрат на замещение зданий и сооружения УПВС <http://upvs.kwinto.ru/interpr.php> .

расчет стоимости замещения приведен в и таблице ниже.

Наименование объекта	Площадь кв. м.	строительный объем, куб. м	№ сборника/таблицы	стоимость замещения по сборнику на 1 кубм., руб	Общая стоимость замещения по сборнику в 1970 г., руб
Здание административное	268,7	938	сб26/52	20,40	19135,2

При определении затрат на замещение какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по сборнику, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта. Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 куб. м оцениваемого здания принимается равной стоимости 1 куб. м здания по сборнику. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к затратам на замещение.

Согласно «Общей части к сборникам укрупненных показателей затрат на замещение зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Госстрой СССР, Москва, 1970 г., УПВС зданий и сооружений сгруппированы по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях, и содержат затраты на замещение 1 куб. м строительного объема зданий, 1 км трубопровода, 1 км дороги и т.д. в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе.

Укрупненные показатели затрат на замещение зданий и сооружений учитывают все общестроительные работы, санитарно-технические устройства, электроосвещение внутри зданий, а в некоторых случаях и железнодорожные пути внутри зданий

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 куб. м оцениваемого здания принимается равной стоимости 1 куб. м здания по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к затратам на замещение:

Поправка на группу капитальности вводится в соответствии с «Общей частью к сборникам укрупненных показателей затрат на замещение зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Госстрой СССР, Москва, 1970 г., п. 4, в случае отличия группы капитальности оцениваемого объекта от принятого аналога.

Московская область 1 территориальный пояс, 2 климатический район
<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=000105.htm>

Для перехода в текущие цены использованы:

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

1969г- 1.01.1984 г. ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 мая 1983 года N 94 Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек

индекс 1,17

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления
Москва 0,92

<http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293849/4293849778.htm>

01.01.84 г. – июль 2011 г. Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве Письмо от 14 июля 2011 г. № КЦ/П2011-07 «Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам РФ на июль 2011 года» <http://www.ocenchik.ru/docs/1004.html> Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 на июль 2011 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации Москва 152,95

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на III квартал 2011 года

Москва индекс к ФЕР-2001 административные здания 6,16

<http://www.ocenchik.ru/docs/945.html>

Письмо от 09.12.2016 г. № 41695-ХМ/09 ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК НА 4 квартал 2016 ГОДА [без НДС]

Индекс к ФЕР-2001 административные здания 6,8

<http://www.e-smeta.ru/index/955-index-minstroy-smr-fer-ter-4kv2016.html#index1>

расчет индекса 3 квартал 2015 к третьему кварталу 2011 $6,8/6,16=1,1$

Коэффициент перехода цен на дату оценки: $1,17 \times 0,92 \times 152,95 \times 1,1 = 181$

Расчет прибыли предпринимателя

Расчет поправки на величину прибыли инвестора (предпринимателя) проведен с использованием аналитического метода Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанная профессором Е.С.Озеровым (см. "Экономический анализ и оценка недвижимости" Е.С. Озеров. СПб.: Изд-во "МКС", 2007). Согласно этой методике расчёт прибыли инвестора основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

$$КПП = \frac{n}{2} \times y_a \times 2 \times \left(1 + n \times \frac{y_a}{3} + C_o \times \left(1 + 2 \times y_a \times \frac{n}{3} + y_a^2 \times \frac{n^2}{3} \right) \right)$$

где:

КПП – прибыль предпринимателя/застройщика как доля от восстановительной стоимости объекта оценки

n – число лет (период) строительства

Co – доля авансового платежа в общей сумме платежей

Ya – годовая норма отдачи на вложенный капитал. Норма отдачи на капитал принимается неизменной на весь период строительства

Число лет строительства (период строительства) определено на основании следующих источников:

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

– по СНиП 1.04.03-85 "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений": период строительства для аналогичных объектов составляет 4 месяца;

– Е.С. Озеров "Экономический анализ и оценка недвижимости", СПб.: Изд-во "МКС", 2007: период строительства и проектирования аналогичных зданий;

– на основе анализа рыночных данных: по срокам реализации проектов строительства зданий различного назначения.

Доля авансового платежа принята равной 0,2, иначе говоря, предполагается, что инвестор авансирует в строительство 20% от общей стоимости работ (по практике, инвестор собственных средств имеет столько, сколько стоит первоначальный этап строительства объекта, таким образом можно ориентироваться на нормы задела при строительстве по СНиП 1.04.03-85 "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений"). В соответствии с этими же нормами указаны нормативные сроки строительства объектов оценки. Для металлических ангаров-3 месяца, для свинарника 6 месяцев. Срок завершения работ по объекту незавершенного строительства принят экспертно -3 месяца.

Основываясь на данных представленных в разделе анализа рынка, учитывая назначение объектов, в качестве годовой нормы отдачи на вложенный капитал принята ставка равная 15%, что соответствует средней ожидаемой доходности инвесторов при строительстве.

Расчет предпринимательской прибыли приведен в таблице ниже

наименование	число лет строительства	годовая норма отдачи на вложенный капитал	доля авансового платежа	прибыль предпринимателя
Здание административное	1	0,15	0,2	19,07

Расчет стоимости нового строительства объектов оценки приведен в таблице ниже

наименование	Общая стоимость замещения по сборнику в 1970 г., руб	коэффициент прибыли предпринимателя	коэффициент перехода в текущие цены	Стоимость нового строительства, без НДС руб
Здание административное	19135,2	1,1907	181	4123955

Расчет совокупного износа приведен в разделе описания объекта оценки и составляет 70% для оцениваемого здания.

Результат расчетов стоимости недвижимости в рамках затратного подхода

Стоимость оцениваемого объекта оценки определенная затратным подходом, без НДС :
 $4123955 * (1 - 0,7) * 1,18 = 1459880$ (в том числе НДС 222694 рубля)

Стоимость прав на земельный участок определена выше и составляет 3700000 рублей

Вывод: Стоимость объекта оценки определенная затратным подходом составляет 5159880 рублей, в том числе НДС 222694 рубля

Сравнительный подход

Расчет стоимости зданий и сооружений сравнительным подходом

выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки

Существуют разные единицы сравнения:

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)»

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м² общей площади здания или сооружения, цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м² здания без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1м³ здания или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0022-9

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. Оцениваются объекты недвижимости коммерческого назначения и земельные участки. В подавляющем большинстве случаев, коммерческая недвижимость, как и земля представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь цены от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при продаже или покупке коммерческой недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставяемого на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости. По этим причинам оценщик выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади объектов недвижимости и отказывается от применения других единиц сравнения.

Подбор аналогов

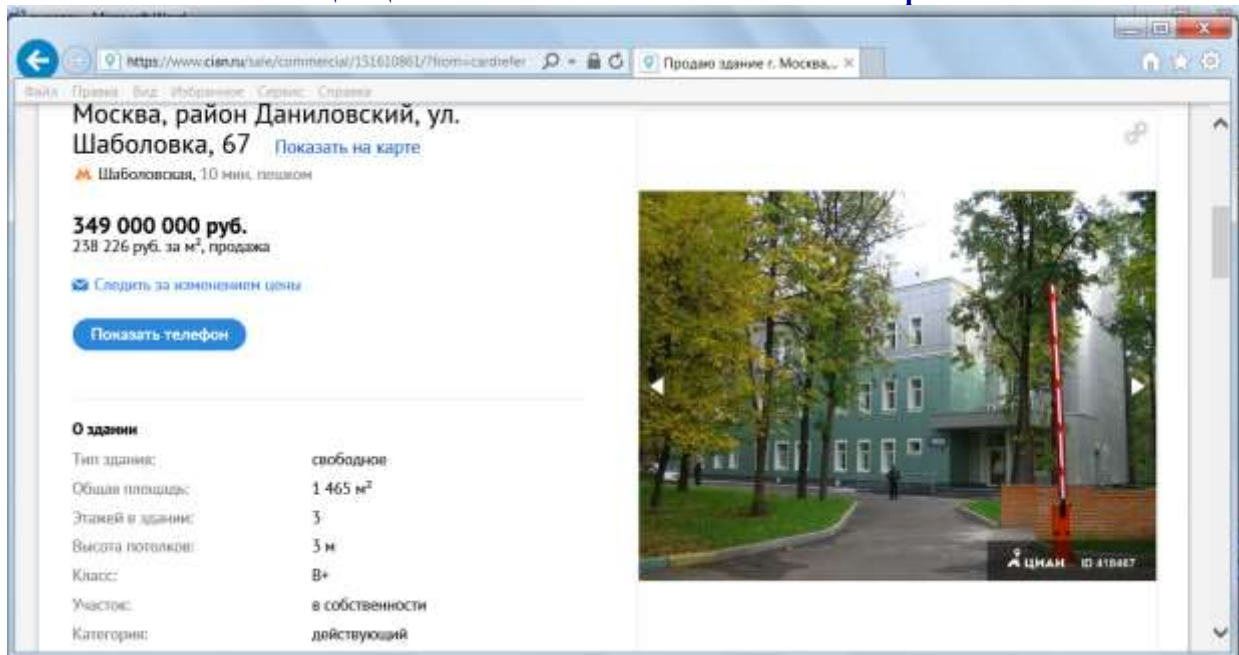
В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. Информация о характеристиках данных объектов приводится ниже.

Предложения по продаже объектов аналогов отображены в период оценки, все объявления на момент оценки действительны, поданы в 2017 году.

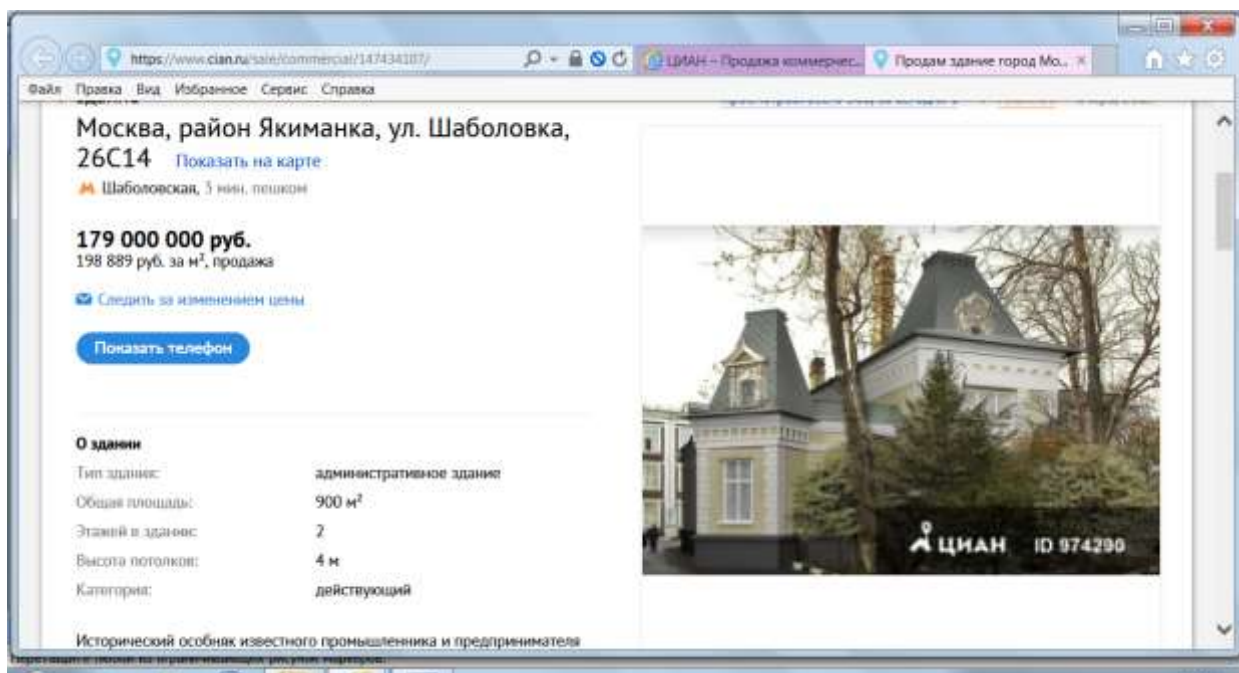
Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

Все объекты представляют собой отдельно стоящие здания, расположены в районе Якиманки- там же где и объект оценки

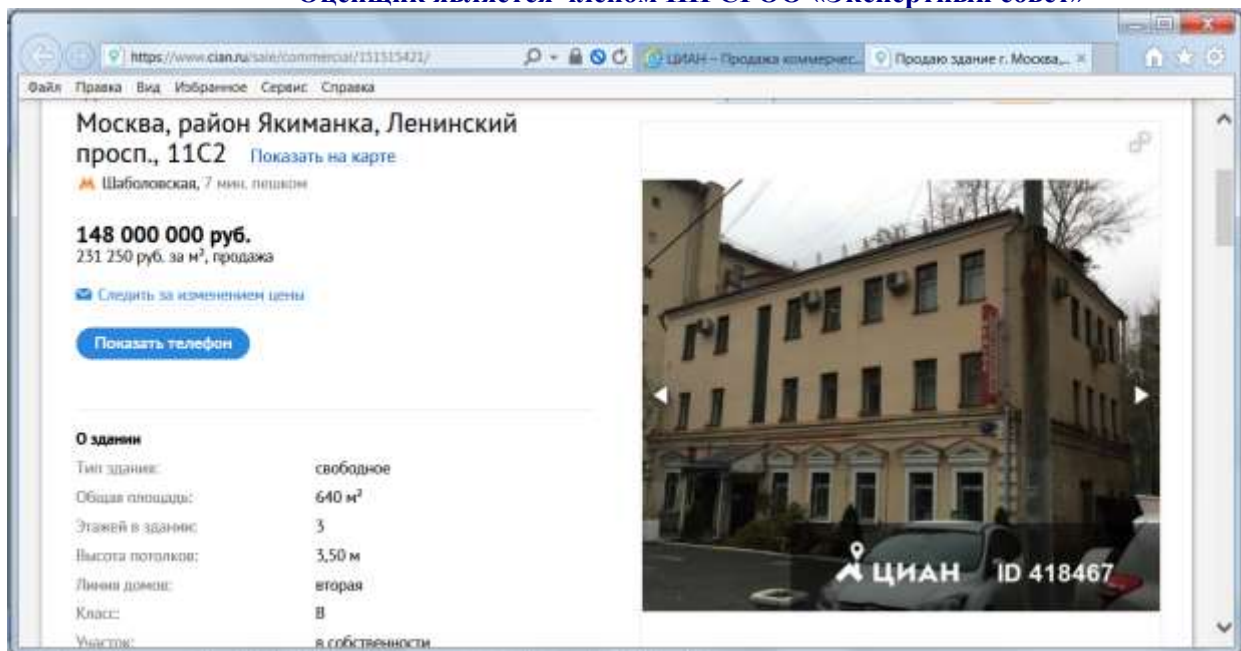
Аналоги для расчета стоимости



<https://www.cian.ru/sale/commercial/151610861/?from=cardrefer>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/147434107/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/151515421/>

Данные по отобранным объектам-аналогам для определения стоимости приведены в таблице ниже.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Район расположения	м.Шаболовская	м.Шаболовская	м.Шаболовская	м.Шаболовская
Местоположение	Академика петровского,9	ул.Шаболовка 67	ул.Шаболовка 26, с14	Ленинский проспект, 11с.2
Функциональное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение	свободное назначение
Окружение	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Вид права на объект оценки	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	268,70	1465,00	900,90	640,00
Материал стен	кирпич дерево	кирпич	кирпич	кирпич
Год постройки (реконструкции)	1928	нет сведений	нет сведений	нет сведений
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Дата продажи/Дата выставления на торги		2017	2017	2017
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/151610861/?from=cardrefer	https://www.cian.ru/sale/commercial/147434107/	https://www.cian.ru/sale/commercial/151515421/

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объектов недвижимости сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	349000000	179000000	148000000
Цена объекта за 1 кв метр	-	238225	198690	231250
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	238225	198690	231250
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-0,09	-0,09	-0,09
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	216785	180808	210438
Дата продажи/Дата выставления на торги		2017	2017	2017
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	216785	180808	210438
Местоположение район	м.Шаболовская	м.Шаболовская	м.Шаболовская	м.Шаболовская
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	216785,00	180808,00	210438,00

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь помещения, кв. м	268,70	1465,00	900,90	640,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,18	0,30	0,42
Корректировка,	-	0,25	0,20	0,20
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	270981	216970	252526
Техническое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка,		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		270981	216970	252526
Валовая коррекция		0,34	0,29	0,29
Степень схожести		0,66	0,71	0,71
Вес аналога		0,3173	0,3413	0,3413
Стоимость 1 кв.м. (руб)		246221		
рыночная стоимость объекта с НДС, руб		66159583		

в том числе земельные права (стоимость определена в затратном подходе) руб.

3700000

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

Все объекты находятся в собственности, поправка не требуется

Корректировка на финансовые условия

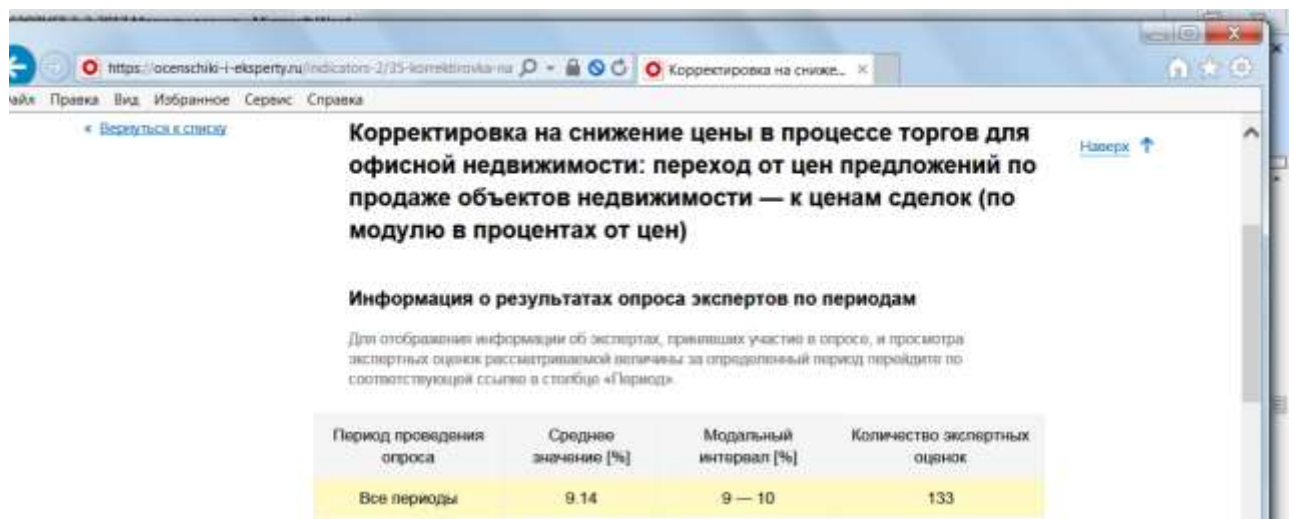
Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

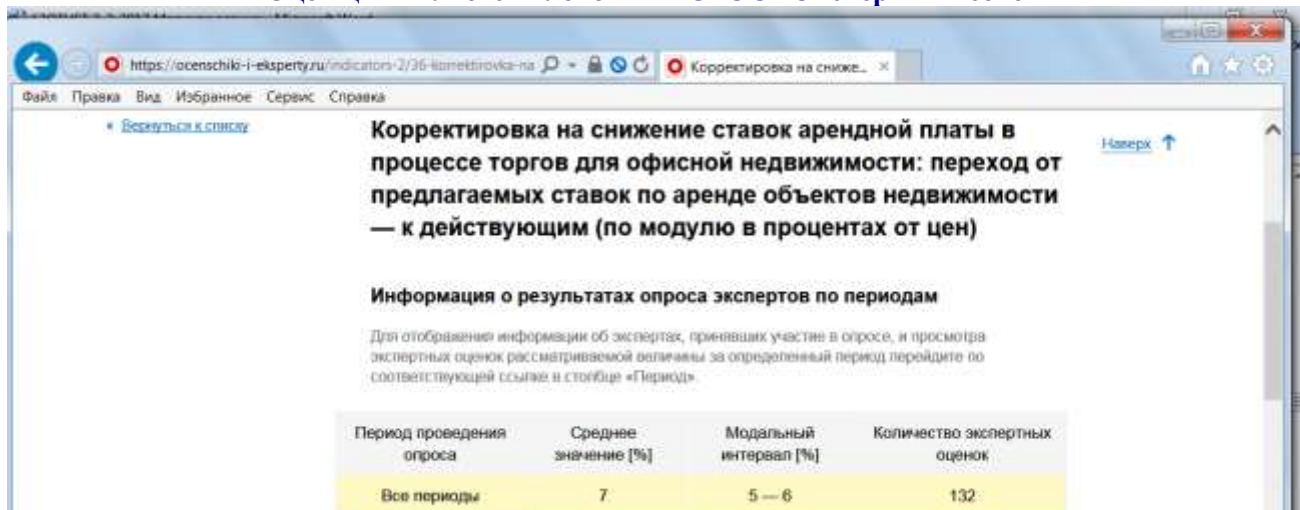
корректировка приведена на основании справочника «Оценщики и эксперты»



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/35-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-ofisnoj-vedvizhivosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-vedvizhivosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>. The page title is "Корректировка на снижение цены в процессе торгов для офисной недвижимости: переход от цен предложений по продаже объектов недвижимости — к ценам сделок (по модулю в процентах от цен)". Below the title, there is a section "Информация о результатах опроса экспертов по периодам" with a table of survey results.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	9.14	9 — 10	133

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/35-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-ofisnoj-vedvizhivosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-vedvizhivosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>



<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/36-korrektirovka-na-snizhenie-stavok-arendnoj-platy-v-processe-torgov-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-predlagaemyh-stavok-po-arende-obektov-nedvizhimosti-k-dejstvuyushim-po-modulyu-v-procentah-ot-c#s=1&f=1>

корректировки для продаж зданий недвижимости 9%, для аренды 7%

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась, объекты выставлены на продажу в 2017 году, в пределах типичного для них срока экспозиции.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, все объекты расположены в районе ст. метро Шаболовская. Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь для зданий

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания».

.Коэффициент корректировки на площадь

So/Sa	K
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,5	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

Корректировка на техническое состояние

Расчет поправки на уровень отделки может производиться по таблице Росстата

Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Таблица 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних	Безотказно работающий объект, после недолгой	от 5 до 15

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

	помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

В рамках настоящей оценки корректировка не требуется

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1- валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Вывод: Стоимость объекта оценки определенная сравнительным подходом составляет 66159583 рублей без НДС.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Оценка недвижимости по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что *цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод*, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Период прогнозирования, принимаемый в настоящем Отчете составляет 1 год.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

Метод дисконтирования денежных потоков

Чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости имущества. Но надо всегда учитывать, что при этом, чем длиннее прогнозный период, тем более вероятностный характер носит прогнозирование.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает прогнозирование за более длительный период времени (по сравнению с методом прямой капитализации), что в условиях нестабильной экономической ситуации в России может носить исключительно вероятностный характер и привести к некорректному результату оценки.

В данном отчете метод дисконтирования денежных потоков не используется, так как объект оценки можно отнести к категории объектов, приносящих доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, что и будет учтено в методе прямой капитализации доходов.

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Методология оценки

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Основываясь на вышесказанном, а также на анализе тенденций развития рынка коммерческой недвижимости при оценке рыночной стоимости объекта оценки целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

$$C_0 = \frac{ЧОД}{R},$$

где ЧОД – чистый операционный доход от объекта оценки, R – коэффициент капитализации.

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

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта оценки и потери при сборе арендных платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).
3. Рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости – операционные расходы (ОР).
4. Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД) посредством уменьшения ДВД на величину операционных расходов по объекту оценки.
5. Рассчитывается коэффициент капитализации.
6. На последнем этапе стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины прогнозируемого ЧОД на коэффициент капитализации.

Определение чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

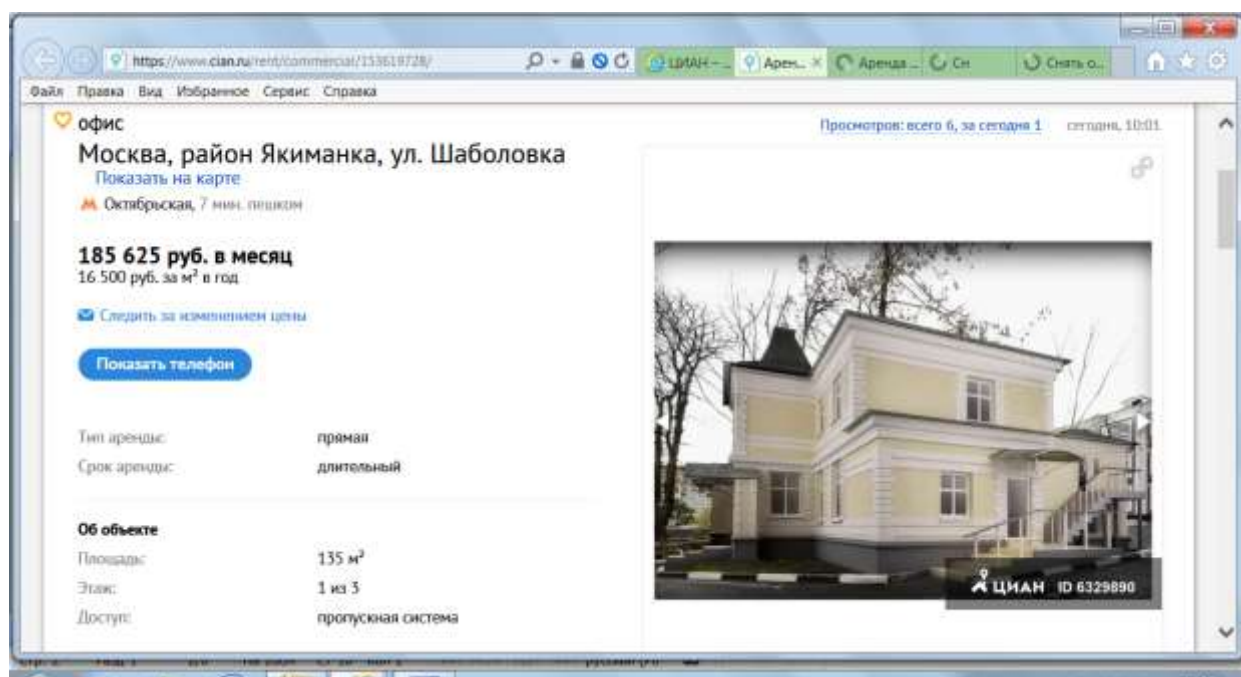
В данном Отчете в качестве альтернативного источника дохода рассматриваются возможные поступления за аренду объекта оценки. Принятые для расчета арендные ставки не включают эксплуатационные расходы.

Определение величины арендной платы будет основываться на анализе сделок по аренде коммерческой недвижимости. Основная цель сравнительного анализа скорректировать рыночную величину арендной платы на отличия оцениваемых помещений от тех, которые сдаются в аренду.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд предложений помещений соответствующего функционального назначения.

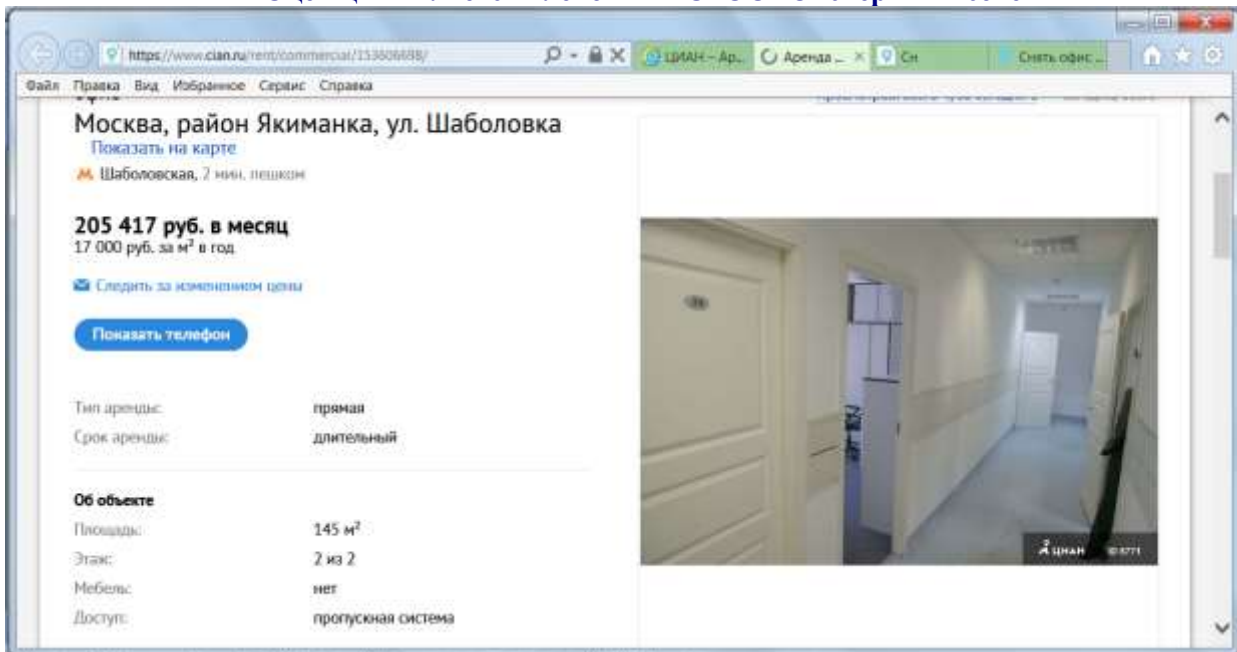
Определение ставки аренды

Данные об объектах-аналогах и расчет рыночной ставки годовой арендной платы приведены ниже. Предложения по аренде объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены в 2017 году, и на момент оценки цены предложения действительны, указаны с НДС.



<https://www.cian.ru/rent/commercial/153619728/>

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»



https://www.cian.ru/rent/commercial/153606698/

Москва, район Якиманка, ул. Шаболовка
Показать на карте
Шаболовская, 7 мин. пешком

205 417 руб. в месяц
17 000 руб. за м² в год

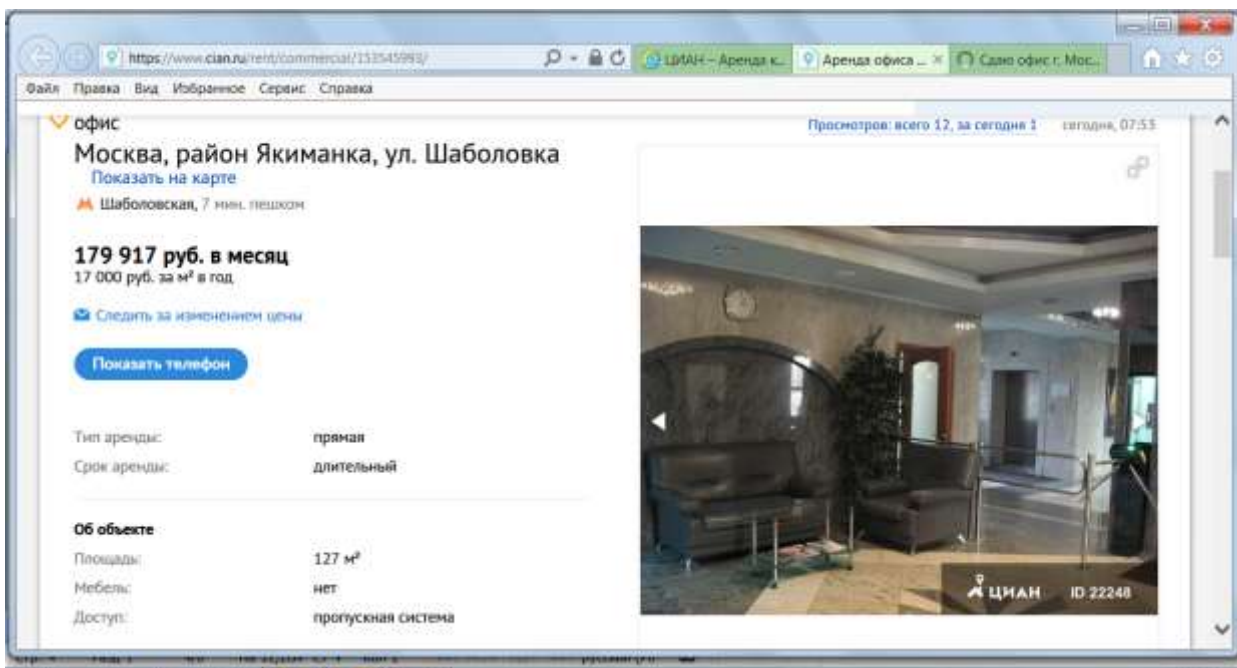
Следить за изменением цены

Показать телефон

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 145 м²
Этаж: 2 из 2
Мебель: нет
Доступ: пропускная система

<https://www.cian.ru/rent/commercial/153606698/>



https://www.cian.ru/rent/commercial/153545993/

офис
Москва, район Якиманка, ул. Шаболовка
Показать на карте
Шаболовская, 7 мин. пешком

179 917 руб. в месяц
17 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Показать телефон

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 127 м²
Мебель: нет
Доступ: пропускная система

<https://www.cian.ru/rent/commercial/153545993/>

Сведения об аналогах , расчет арендной ставки и ПВД для объекта капитального строительства приведен в таблице ниже:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Район	м.Шаболовская	м.Шаболовская	м.Шаболовская	м.Шаболовская
Местоположение	Академика Петровского,9	ул.Шаболовка 26,с14	ул.Шаболовка	ул.Шаболовка
Функциональное назначение	офисы	офисы	офисы	офисы
Окружение	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Вид права на объект оценки	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	268,70	135	145	127
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Год постройки	1928	н/у	н/у	н/у
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/153619728/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153606698/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153545993/

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения аренды за 1 кв.м с НДС в мес (руб)	-	1 375	1 417	1 417
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 375	1 417	1 417
Условия сдачи в аренду	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 375	1 417	1 417
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 279	1 318	1 318
Дата выставления на торги		2016	2016	2016
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 279	1 318	1 318
Местоположение (район)	м.Шаболовская	м.Шаболовская	м.Шаболовская	м.Шаболовская
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 279	1 318	1 318
Общая площадь помещения, кв. м	268,70	135	145	127
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		1,99	1,85	2,12

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %	-	20%	25%	10%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	1 535	1 648	1 450
Техническое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		1 535	1 648	1 450
Валовая коррекция		27,00%	32,00%	17,00%
Степень схожести		73,00%	68,00%	83,00%
Вес аналога		0,326	0,304	0,371
Средневзвешенная величина арендной ставки руб./кв. м в месяц с НДС		1539		
потенциальный валовый доход с НДС (руб)		4 962 352		

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рассматриваемом случае все помещения передаваемые в аренду находятся в собственности. Поправка не требуется.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия сдачи в аренду объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках продажи, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не снимались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Обоснование скидки на торг приведено при расчете стоимости объекта сравнительным подходом поправка на уторговывание принята на уровне – 7%.

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения- расположены в одном районе, корректировка на местоположение не требуется.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания». Таблица приведена при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировка на техническое состояние

Определение корректировки приведено при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом, корректировка не требуется

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1-валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Прогноз потенциального валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = C_0 \cdot \frac{1}{2} S, \quad \text{Формула 1}$$

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

S – арендуемая площадь;

C_0 – ставка за 1 кв. м арендуемой площади.

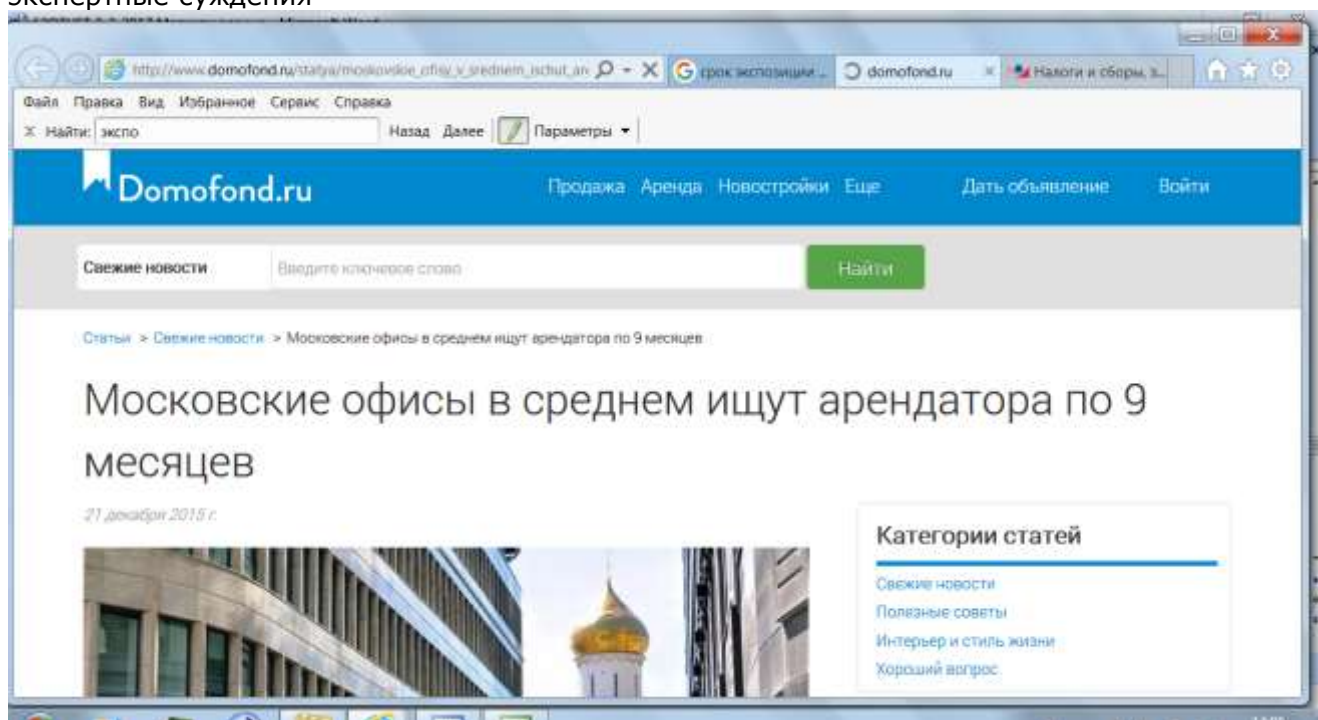
Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого выбирается исходя из продолжительности создания, эксплуатации и (при необходимости) последующей продажи объекта. В рамках настоящего отчета длительность прогнозного периода принимается равной 1 году.

Действительный валовой доход (ДВД) определяется как потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы:

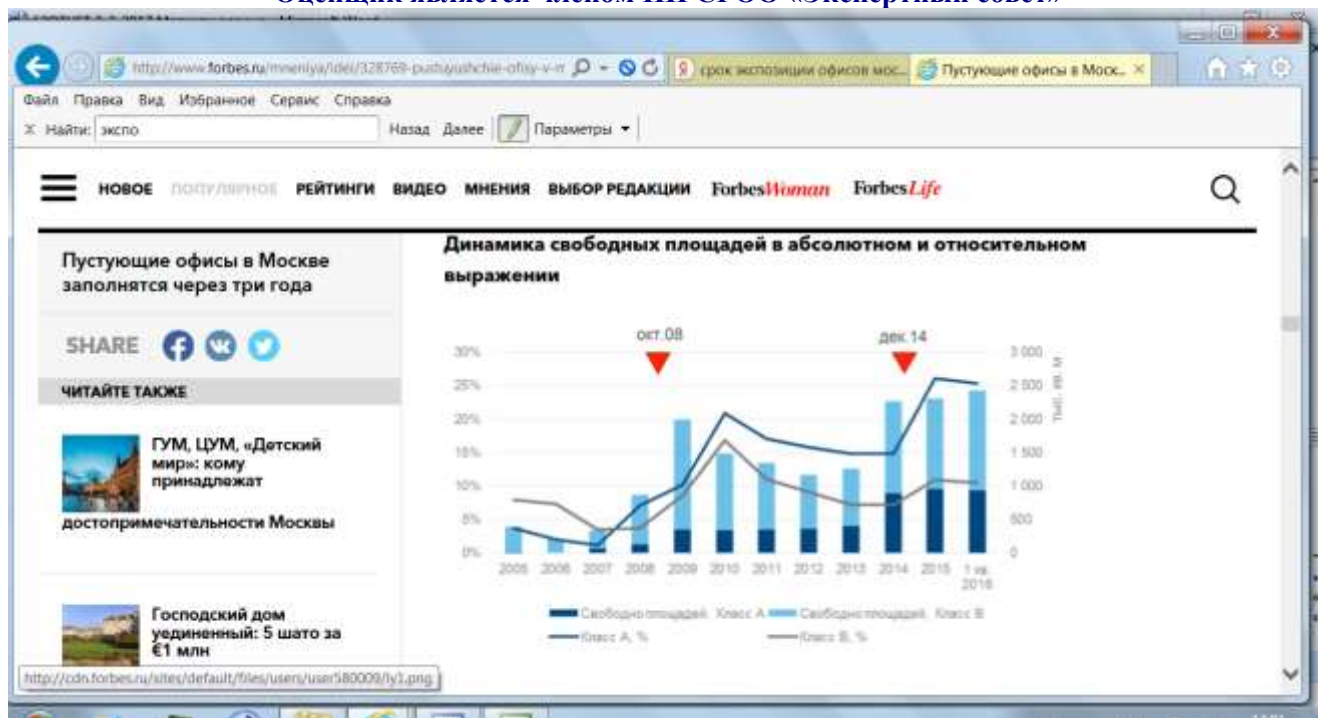
Оценщик связывает возможную недозагрузку здания Объекта с текущей сменой арендаторов. В качестве возможных потерь рассматривалась ситуация со сменой арендатора. Как правило, договоры аренды заключаются на длительный срок от 3 до 5 лет (<http://www.rusar.ru/index.php?page=9032>, <http://www.realest.com.ua/news/2009/1/list/3208>). Учитывая сложившуюся непростую экономическую ситуацию на рынке, в расчетах рассматривалась нижняя граница интервала – 3 года, т.е. возможная смена арендатора раз в три года.

Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды здания крайне редки. Потери от несвоевременной оплаты аренды не учитываются, т.к. в современных условиях на рынке общепринята практика предоплат.

Достоверные сведения о сроках экспозиции объектов отсутствуют, tсnм kbim экспертные суждения



http://www.domofond.ru/statya/moskovskie_ofisy_v_srednem_ishut_arendatora_po_9_mesyats_ev/4409



<http://www.forbes.ru/mneniya/idei/328769-pustuyushchie-ofisy-v-moskve-zapolnyatsya-cherез-tri-goda>

Всего потери от недоиспользования площадей приняты равными среднему значению для офисов класса В - 9%

Чистый операционный доход (ЧОД) – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов.

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода

В процессе эксплуатации объекта собственник несет следующие операционные расходы: платежи по налогу на имущество, отчисления по страховке, формирование резервов на восстановление (ремонт), содержание управленческого аппарата.

По данным УК "Система" ¹, стоимость услуг управляющей компании для бизнес-центров составляет порядка 5-10% от валового дохода объекта.

Под управлением коммерческой недвижимостью рекомендуется понимать следующий комплекс мероприятий:

- текущий брокеридж (поиск и привлечение арендаторов в функционирующем объекте);
- управление (взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов);
- продвижение (promotion) объекта: реклама, PR, стимулирование сбыта;- развитие объекта, пакета его услуг и удержание арендаторов;
- представление интересов собственника объекта;
- юридическое сопровождение (подписание, пролонгация, расторжение договоров и их последующая регистрация в госорганах);
- бухгалтерское сопровождение (выставление счетов; сбор арендных платежей, взимание задолженностей; перевод средств собственнику);
- подготовка финансовой отчетности.

Объект оценки является не крупным объектом недвижимости. Управлением объектом, вероятнее всего будет заниматься собственник лично. Соответственно, затраты на текущий брокеридж, promotion, представление интересов собственника объекта не нужны. Затраты

¹ Источник информации: <http://www.restate.ru/material/83649.html>

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

на бухгалтерское сопровождение составляют от 1500 рублей в квартал до 3000 рублей в месяц в зависимости от правовой формы собственника (<http://oniks57.ru/>). Ежемесячное юридическое сопровождение обойдется собственнику от 5000 рублей (<http://ucpravo.ru/auob.php>), но необходимость в круглогодичном юридическом сопровождении, учитывая масштабы объектов оценки, возможное количество арендаторов, наиболее вероятную частоту смены арендаторов и другие факторы, отсутствует. Собственнику выгоднее обращаться за юридической поддержкой по мере возникновения такой необходимости, и оплачивать разовые услуги. Оценщик не может предугадать ситуацию, кто станет собственником оцениваемых объектов, какие именно услуги по управлению объектом будут им востребованы. Обосновать затраты на управление в денежном эквиваленте для данного типа объектов не представляется возможным. Ориентируясь на рыночные показатели затрат на управление в процентах от потенциальной выручки, учитывая особенности оцениваемых объектов, Оценщик предполагает, что затраты на управление составят от 1% (в случае если Собственник самостоятельно управляет объектом) до 5% (в случае если потребуются услуги управляющей компании с полный набор услуг по управлению) от выручки. Принимая во внимание, незначительную площадь объекта оценки, величина затрат на управление объектами недвижимости принята Оценщиком на уровне 1% от действительного валового дохода.

Налог на недвижимое имущество: для организаций Ставка налога 2,2% от балансовой стоимости.

Ставка налога	Срок уплаты	Нормативный акт	
Налоговая ставка на имущество организаций	2,2 %	Налог, подлежащий уплате по истечении налогового периода, уплачивается не позднее 30 марта года, следующего за истекшим налоговым периодом.	Закон г. Москвы от 5 ноября 2003 г. N 64
Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость	0,9 % в 2014 г.; 1,2 % в 2015 г.; 1,3 % в 2016 г.; 1,4 % в 2017 г.; 1,5 % в 2018 г.	Авансовые платежи по налогу по итогам отчетного периода уплачиваются не позднее 30 календарных дней с даты окончания соответствующего отчетного периода. Отчетными периодами признаются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года.	

http://base.garant.ru/5179163/#block_3

Балансовая стоимость для нового собственника здания принимается равной стоимости объекта оценки определенной в сравнительном подходе без НДС и без учета земельных прав. Налог 633331 рублей

Рынок страхования мелких старых объектов недвижимости совершенно не развит, потому оценщик приходит к выводу о том, что собственник не будет нести расходов на страхование объекта недвижимости.

Платежи за земельный участок принимаются равными нулю, поскольку земельный участок под объектом оценки не распределен, находится в аренде, обязанность уплаты земельного налога возлагается на собственника участка, вместе с тем, владелец здания несет бремя оплаты аренды, которая, согласно приложения к договору составляет 220644 рублей.

Эксплуатационные расходы

В расчетах используется "схема" когда оплата коммунальных услуг производится арендатором, т.к. по условиям типичных договоров аренды, а также по общим положениям об аренде ГК РФ, расходы на текущий ремонт, оплату коммунальных платежей, оплаты охраны и уборки, несет арендатор (наниматель) помещения.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

К расходам на замещение относят затраты на периодическую замену строительных элементов, которые аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения.

В ходе изучения соответствующего сегмента рынка, были установлены нормы ежегодных отчислений на капитальный ремонт различных производственных и общественных объектов недвижимости, данные приведены ниже:

норма расходов на капремонт зданий и сооружений 1,4% от восстановительной стоимости зданий

<http://docs.pravo.ru/document/view/3308330/3398318/>

Нормы расхода на капитальный ремонт общественных зданий по группам капитальности

Группа капитальности	Значение нормы (в % от восстановительной стоимости)
1	1,00
2	1,10
3	1,00
4	1,10
5	1,20
6	1,90

Примечание. Значения нормы расходов установлены в соответствии с "Положением о порядке планирования отчислений и использования амортизационных отчислений в народном хозяйстве" (М. Экономка, 1974 г.)

<http://kitaphane.tatarstan.ru/file/standarti%20%E2%84%96470.doc>

стандарт от 5 июля 2000 года №470

нормы расхода на капитальный ремонт общественных зданий по группам капитальности
таблица 15

1. Группа капитальности	2. Значение нормы в процентах от восстановительной стоимости
3. 1	4. 1
5. 2	6. 1,10
7. 3	8. 1
9. 4	10. 1,10
11. 5	12. 1,2
13. 6	14. 1,90

<http://docs.pravo.ru/document/view/22534179/21999364/>

Ежегодные расходы на капитальный ремонт составляют **около 2% восстановительной стоимости зданий.**

«Курс лекций» кафедры железобетонных и каменных конструкций под общей редакцией заведующий кафедрой Железобетонных и каменных конструкций,

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

профессор,
член-корреспондент РААСН,
доктор технических наук Соколова Б.С. Казанской государственная архитектурно-строительной академии.

<http://gbk.kgasu.ru/images/stories/metodmat/LekzTehnologObslugRemontZdanPGS.doc>

Указанные показатели полностью соотносятся и с нормами отчислений на капитальный ремонт жилых зданий:

МРР 3.2.23-97 Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости

Таблица 4

Жилые здания	Норматив отчислений от восстановительной стоимости
	На капитальный ремонт
Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5-3,5 кирпича или кирпичные с железобетонными или металлическим каркасами, перекрытия железобетонные или бетонные	1,0
Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5-2,5 кирпича, перекрытия ж/б, бетонные или деревянные, с крупноблочными стенами	1,1
Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного и легких шлакоблоков, перекрытия ж/б или бетонные	1,0
Здания с крупнопанельными стенами, перекрытия ж/б	1,1
Здания со стенами крупноблочными, или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, перекрытия деревянные	1,2
Здания со стенами смешанными, деревянными, рублеными или брусчатыми	1,9

Источник: <http://www.gosthelp.ru/text/MRR322397Metodicheskierrek.html>

Нормы амортизационных отчислений по жилым зданиям различной капитальности и долговечности, принятые в РФ (в % от восстановительной стоимости)

	Основная конструктивная характеристика жилых зданий	Срок службы в годах	Общая норма амортизационных отчислений	В том числе	
				на капитальный ремонт	на полное восстановление
1	Каменные особо капитальные	150	1,8	1,1	0,7
2	Каменные обыкновенные	120	2	1,2	0,8
3	Каменные особо облегченные	100	2,3	1,3	1
4	Деревянные рубленые и брусчатые	50	4,3	2,3	2
5	Сборно-щитовые и каркасные	30	6,6	3,3	3,3
6	Каркасно-камышитовые и прочие облегченные	15	8,8	2,2	6,6

<http://reg04.ru/raschet-rashodov-na-remont/normativi-amortizacionnih-otchislenii/>

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Приведенные данные свидетельствуют о том, что норма ежегодных отчислений на капитальный ремонт зданий 1 - 5 групп капитальности, любого назначения колеблется от 1 до 3 % от стоимости замещения. Оценщик принимает среднее значение 2%. Стоимость замещения определена в затратном подходе и составляет 4123955 рублей.

Определение ставки доходности собственного капитала и ставки капитализации

Ставка доходности собственного капитала является ставкой доходности на собственный капитал инвестора при его инвестировании в оцениваемый объект недвижимости.

Ставка доходности собственного капитала (r_e) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

$$r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3,$$

где

r_f – безрисковая ставка дохода;

p_1 – премия за риск вложения в недвижимость

p_2 – премия за низкую ликвидность недвижимости

p_3 – премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает минимальную компенсацию за вложенные средства с учетом фактора времени. В качестве безрисковой ставки дохода в расчетах принимаем доходность Облигации: Россия, 46020 (46020RMFS, RU000A0GN9A7) 8,42% на дату оценки. Источник: (Интернет-источник http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936)

06.02.13.26 ЧТТТЗ снизил ориентир ставки 1-го эшелона бондов на 5 млрд руб. до 9,85- 10,00%	ПОГАШЕНИЕ - Амортизация Дата начала погашения: 09.08.2034 Дата погашения: 06.02.2036 Дней до погашения: 6937 Дюрация по Максулеву, дней: 3545
06.02.11.67 Ставка 9-24-го купона облигаций "Балтийского лизинга" серии БО-01 установлена в размере 12,95%	КУПОН - Фиксированный Периодичность выплат в год: 2 Текущий купон (всего): 22 (60) Дата выплаты купона: 15.02.2017 Размер купона, % годовых: 6,9 НКО: 34,41 RUB
06.02.11.12 "Т. Плюс" ограничит 50-летним сроком действия программы бондов на 30 млрд руб. из-за изменений правил листинга	ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (06.02.2017) Цена сряз. чистая, % от номинала: 87,33 (-0,1910) Доходность к погаш. эффект., % годовых: 8,427 (+0,0190) Объем торгов за неделю: 1 861 136 RUB
06.02.10.04 ВТБ разместит 9 февраля одноименные бонды серии БО-1-98 на 50 млрд рублей	
06.02.08.30 Сегодня ожидается погашение по 1 выпуску облигаций на общую сумму 50000,00 млн руб.	

Риски вложения в объект недвижимости можно разделить на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные. Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в таблице:

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	Факторы риска, влияющие на объект недвижимости									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминальные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		6	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма					14						
Количество факторов					10						
Премия на риск вложений в объект недвижимости					1,4						

Источник информации: расчеты Оценщика

Премия за низкую ликвидность определяем по формуле $p_2 = r_f \cdot T_{\text{эксп}}$
 ($T_{\text{эксп}}$ – срок экспозиции оцениваемого объекта на основе данных по конкретному сегменту рынка недвижимости (в годах)).

исходя из того, что маркетинговый период для сдачи в аренду подобных помещений в среднем, составляет 9 месяцев (годовая безрисковая ставка равна 8,45%, компенсация за низкую ликвидность – $8,42 \times 0,75 = 6,3\%$).

Премия на инвестиционный менеджмент. Премия за инвестиционный менеджмент отражает риски управления недвижимостью большой площади. Премия за инвестиционный менеджмент увеличивается с ростом площади объекта недвижимости.

В журнале "Вопросы оценки" (№3, 2006) в статье "...Обоснование премии за инвестиционный менеджмент" представлены результаты исследования рынка, по результатам которого можно утверждать, что наиболее вероятный диапазон колебаний размера премий должен располагаться в интервале от 1,01 до 1,85 % с вероятностью в 90%.

В расчетах премия за инвестиционный менеджмент принято минимальное значение в размере 1,01%, т.к. площадь объекта оценки в своем сегменте минимальна.

Таким образом, ставка доходности собственного капитала для оцениваемого помещения составила:

Расчет ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение компонента, %
Безрисковая ставка	8,42
Премия за риск инвестирования в оцениваемый актив	1,4
Премия за низкую ликвидность	6,3
Премия за инвестиционный менеджмент	1,01
Ставка доходности собственного капитала	17,07

Источник информации: расчеты Оценщика

Ставка капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

срок службы здания определен при расчете его износа в разделе описания объекта оценки и составляет 125 лет. Объект оценки построен в 1928 году, зданию 88 лет.

Определение нормы возврата капитала производим методом Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 1 или 100% на срок, через который ожидается изменение стоимости объекта недвижимости. Норма возврата - ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

$$r_1 = 1 / n,$$

$$R = r_e + \text{dep} \cdot (1 / n),$$

где R – ставка капитализации;

r_e – ставка доходности на собственный капитал;

r_1 – норма возврата капитала;

dep – доля снижения стоимости недвижимости через n лет.

Наименование показателя	Значение компонента,
Безрисковая ставка %	8,42
Премия за риск инвестирования в оцениваемый актив %	1,4

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Премия за низкую ликвидность %	6,3
Премия за инвестиционный менеджмент %	1,01
Ставка доходности собственного капитала %	17,07
Возраст объекта недвижимости (лет)	88
Нормативный срок эксплуатации (лет)	125
Оставшийся срок эксплуатации (лет)	37
Норма возврата капитала %	2,7
Ставка капитализации	19,8

расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины чистого операционного дохода (ЧОД) после уплаты налога на коэффициент капитализации.

Подставляем найденные значения в формулу $C_o = \frac{ЧОД}{R}$.

Расчет рыночной стоимости объекта, доходным подходом представлен ниже в табличной форме.

Наименование показателя	Ед. изм.	значение
Площадь объекта оценки	кв. м	268,70
Рыночная ставка годовой арендной платы, без учета коммунальных платежей, с НДС	руб.	18 468,00
Потенциальный валовой доход с НДС	руб.	4962352
Поправка на уровень потерь недозагрузки и недополучения арендной платы (срок экспозиции/период смены арендаторов+процент недосбора платежей)	%	9
Действительный валовой доход	руб.	4515740
Операционные расходы	руб.	981611,40
<i>расходы на управление 1%</i>	руб.	45157,40
<i>Налог на имущество 2,2%</i>	руб.	633331
<i>Земельные платежи</i>	руб.	220644,00
<i>Резерв на восстановление 2% от стоимости замещения</i>	руб.	82479
Чистый операционный доход	руб.	3534129
ставка капитализации	%	19,8
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу с НДС, руб	руб.	17849136

Вывод: Стоимость объекта оценки определенная доходным подходом составляет 17849136 рублей с НДС.

Согласование результатов

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов 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.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи трех подходов, был применен метод Анализа Иерархий. Метод Анализа Иерархий - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

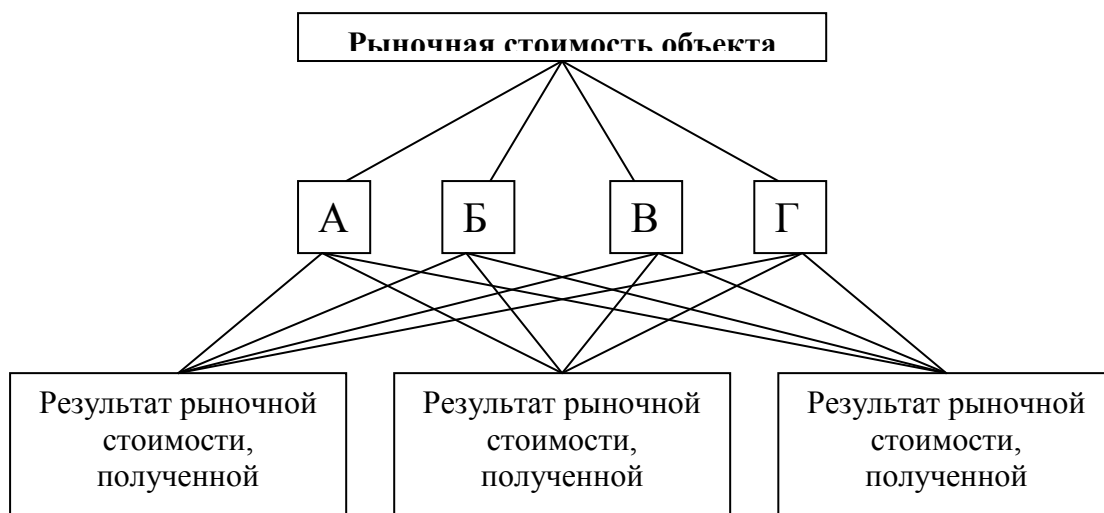
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

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

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

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

Ниже приведена схема анализа иерархий.



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

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

Шкала отношений важности критериев оценки

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Важность параметра оценки	"1-9"
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2,4,6,8 - промежуточные значения	

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = \left(\prod_i a_{ij} \right)^{1/N},$$

где a_{ij} – коэффициент весомости критерия (индекса);

W_{ij} – вес критерия;

N – количество коэффициентов весомости критерия.

3. Полученные веса нормируются:

$$W_{jn} = \frac{W_{ij}}{\sum_j W_{ij}},$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для результатов оценки, полученных на основе каждого подхода, по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов.

5. Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

6. Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Расчет весовых значений каждого из применяемых подходов приведен в таблицах.

Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	W_j	W_j'
1	2	3	4	5	6	7
А	1,00	0,20	5,00	3,00	$(1 \cdot 0,2 \cdot 5 \cdot 3)^{1/4} = 1,316$	$1,316/6,431 = 0,205$
Б	5,00	1,00	9,00	7,00	$(5 \cdot 1 \cdot 9 \cdot 7)^{1/4} = 4,213$	$4,213/6,431 = 0,655$
В	0,20	0,11	1,00	0,33	$(0,2 \cdot 0,11 \cdot 1 \cdot 0,33)^{1/4} = 0,292$	$0,292/6,431 = 0,045$
Г	0,33	0,14	3,00	1,00	$(0,33 \cdot 0,14 \cdot 3 \cdot 1)^{1/4} = 0,61$	$0,61/6,431 = 0,095$
<i>сумма</i>					6,431	1,000

Проверка матрицы на согласованность

С целью количественной оценки противоречивости результатов сравнений критериев используют индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то следует перепроверить их в матрице.

$$ИС = (\lambda_{\max} - n)/(n - 1),$$

где n – размерность матрицы, а λ_{\max} считается следующим образом: вначале суммируется каждый столбец суждений, затем сумма первого столбца умножается на

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

величину первой компоненты нормализованного вектора приоритетов, сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются.

Для нашей матрицы всегда $\lambda_{max} \geq n$.

Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Ниже даны средние согласованности для случайных матриц разного порядка.

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность (СС)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Определяя ИС и СС, находим отношение согласованности: $OC = \frac{ИС}{СС}$.

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

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что: ИС = 0,059;

$$OC = \frac{0,059}{0,9} \times 100\% = 6,50\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Вывод: Отношение согласованности (ОС) < 10%, следовательно, нарушений согласованности матрицы нет.

Далее применяем подобную технологию в таблицах ниже для сравнения результатов, полученных двумя подходами, по каждому критерию.

в таблицах применен следующий алгоритм вычисления (коэффициенты подходов обозначены начальными буквами подходов)

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	з/з=1	з/с	з/д	$(з/з * з/с * з/д)^{1/3} = з1$	з1/Сум
Сравнительный	с/з	с/с=1	с/д	$(с/з * с/с * с/д)^{1/3} = с1$	с1/Сум
Доходный	д/з	д/с	д/д=1	$(д/з * д/с * д/д)^{1/3} = д1$	д1/Сум
Сумма				з1+с1+д1= Сум	1,000

Матрица сравнения подходов по критерию А (возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора)

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	0,20	0,33	0,02	0,01
Сравнительный	5,00	1,00	1,67	2,78	0,82
Доходный	3,00	0,60	1,00	0,60	0,18
Сумма				3,41	1,01

Матрица сравнения подходов по критерию Б (тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ)

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию Б

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Затратный	1,00	0,14	0,33	0,02	0,00
Сравнительный	7,00	1,00	2,33	5,44	0,92
Доходный	3,00	0,43	1,00	0,43	0,07
Сумма				5,88	0,99

Матрица сравнения подходов по критерию В (способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания рынка)

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию В	
Затратный	1,00	0,14	1,00	0,05	0,00
Сравнительный	7,00	1,00	7,00	16,33	0,99
Доходный	1,00	0,14	1,00	0,05	0,00
Сумма				16,43	0,99

Матрица сравнения подходов по критерию Г (способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию Г	
Затратный	5,00	1,00	5,00	8,33	0,50
Сравнительный	5,00	1,00	5,00	8,33	0,50
Доходный	1,00	0,20	1,00	0,07	0,00
Сумма				16,73	1,00

Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода по критерию и веса данного критерия. Результаты расчетов весов подходов представлены в таблице ниже

Итоговый расчет весов, присвоенных результату подхода

	А	Б	В	Г	Вес
Вес критерия	<i>0,21</i>	<i>0,66</i>	<i>0,05</i>	<i>0,10</i>	подхода
Затратный	0,0065	0,0026	0,0028	0,4980	0,0530
Сравнительный	0,8173	0,9243	0,9943	0,4980	0,8812
Доходный	0,1762	0,0731	0,0028	0,0040	0,0858

Данный расчет подтверждает экспертное мнение оценщика о присвоении весовых коэффициентов подходам к оценке.

Затратный подход

Затратному подходу присвоен наименьший удельный вес, поскольку специфической областью применения данного метода является оценка объектов недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Важными и постоянно развивающимися сферами применения затратного подхода выступают рынок страховых услуг и дифференцированного налогообложения недвижимости. В связи с этим обычно в практике оценки ему присваивается наименьший вес. Согласно данному принципу, результату, полученному затратным подходом, был присвоен вес 5 %

Сравнительный подход

Сравнительный подход полностью основывается на рыночной информации. Основные данные, используемые для сравнительного подхода – сведения о продажах объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Стоимость определенная сравнительным подходом в большей мере является результатом взвешенного соотношения спроса и предложения подобных объектов на рынке. Большое количество предложений подобных объектов на вторичном рынке позволяют присвоить этому подходу максимальный вес 85%

Доходный подход

Доходный подход отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Кроме того, доходный подход учитывает стоимостные особенности объектов оценки. В большинстве случаев доходному подходу присваивается большой вес, однако кризисные тенденции на рынке недвижимости вносят свои коррективы и не позволяют достаточно точно прогнозировать доходы инвестора и его расходы, кроме того данный подход не в полной мере учитывает потенциал расположения земельного участка, в отличие от сравнительного. Указанные обстоятельства позволяют присвоить этому подходу вес 10%.

На основе полученных удельных весов рассчитаем итоговую величину рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости, полученную на основе подходов к оценке.

Итоговый расчет рыночной стоимости недвижимости

	Затратный	Сравнительный	Доходный
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.</i>	0,05	0,85	0,1
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, руб.	5159880	66159583	17849136
Согласованная рыночная стоимость, с НДС, руб.	60600500		
В том числе, стоимость права аренды земельного участка, руб.	3700000		

Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания, площадью 268,7 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Петровского Академика, д.9 по состоянию на 31 января 2017 года округленно, составляет

60 600 000 рублей

В том числе: стоимость права аренды земельного участка 3700000 рублей и НДС 8679661 рубль

результаты расчетов различными подходами приведены в таблице ниже

	Затратный	Сравнительный	Доходный
Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.	0,02	0,77	0,21
Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого из подходов, руб.	5159880	66159583	17849136
Согласованная рыночная стоимость, с НДС, округленно руб.	60 600 000		
В том числе стоимость права аренды земельного участка, руб.	3700000		

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7), стандартами оценки НП «СРО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки.

Оценщик



ИП Синютин Е.Н.

31 января 2017 г.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
 2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г.
 3. Федеральные стандарты оценки
 4. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС»
 5. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства электронная версия <http://upvs.kwinto.ru/interpr.php>
 6. Информация, полученная от Заказчика.
 7. Данные, полученные в результате осмотра объекта оценки
 8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
 9. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1997.
 10. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
 11. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
 12. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: 1997.
- Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 1997

приложение

Документы исполнителя

Формы № 2-1-5/лет
Код по КИД 1125922

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Настоящее свидетельство подтверждает, что
СИНЮТИН ЕВГЕНИЙ НИКОЛАЕВИЧ

пол муж. дата рождения 19 сентября 1977г.

место рождения РОССИЯ, Орловская обл., г. Липны

поставлен(о) на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации

с присвоением 17 мая 2001 г. ИНН 51701201101156122

Заместитель Мехрайонной
ИФНС России №3 по Орловской
области

Горбунова Татьяна
Выселяева

МП

серия 57 №001227955

Формы № Р 6110011

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

Синютин Евгений Николаевич
(фамилия, имя, отчество)

" 2 " августа " 2012 " за освоением государственными регистрационными номерами записей о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3 1 2 5 7 4 3 2 1 5 0 0 1 5

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №3 по Орловской области
(наименование регистрирующего органа)

Должность, уполномоченного
лица регистрирующего органа

Горбунова Татьяна
Выселяева

(подпись, Ф.И.О.)

серия 57 №001074015







Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

109254, г. Москва, В. Троицкая улица, д. 27, стр. 2, (495) 476-25-30, (810) 881-68-14, www.expert.ru

Выписка № В2308-11/12
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

28-го ноября 2012 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0031 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(Ф.И.О. заявителя для личного пользования заявителя)

Синютин Евгений Николаевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(одиночное членство в саморегулируемой организации оценщиков)

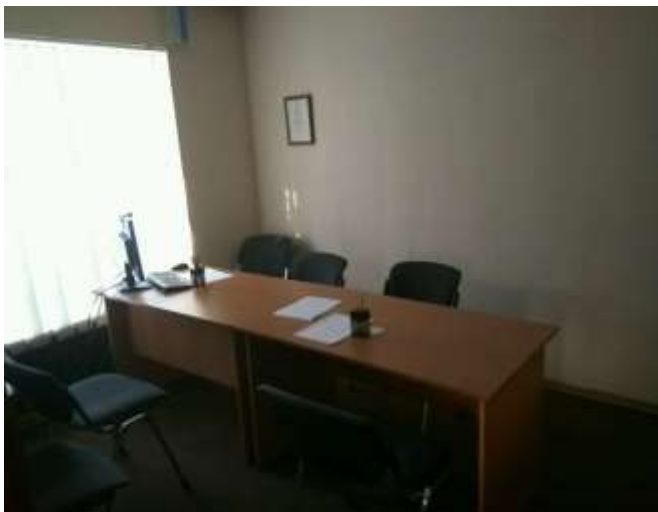
и (он) включен(а) в реестр оценщиков - 28-го ноября 2012 года за регистрационным № 0873 (в базе саморегулятора)

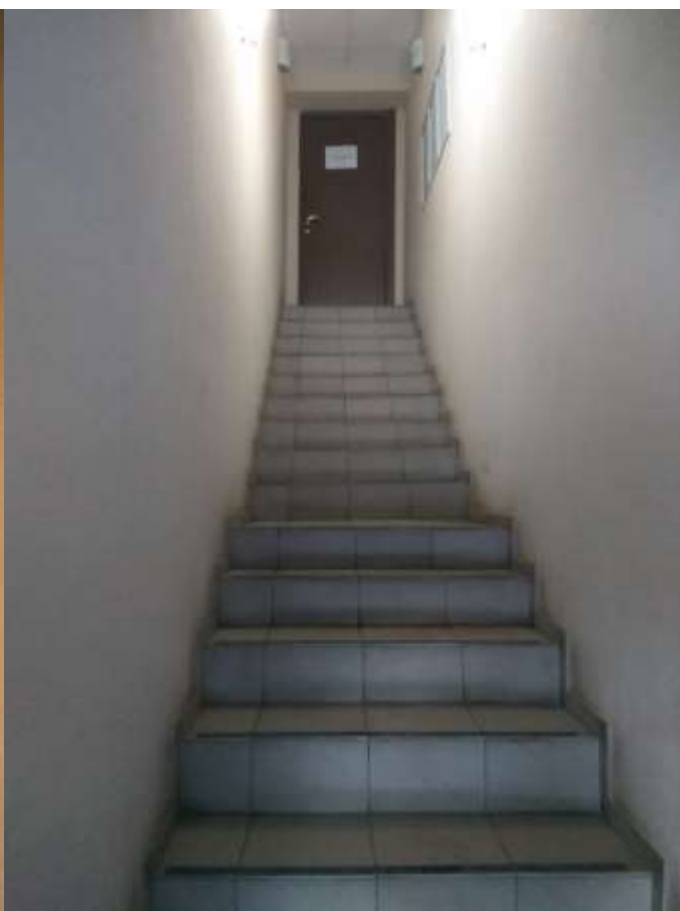
Первый вице-президент В.И. Лебединский

приложение

**Документы, фото и материалы
предоставленные заказчиком**

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»








РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи: " 09 НОЯ 2009 " г.

Документы-основания: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от "6" июня 2005 г. с Обществом с ограниченной ответственностью "АЛИРТ"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Меркури"
ИНН/КПП: 7701586604/770601001
Место нахождения: 115419, г.МОСКВА, ул. ПЕТРОВСКОГО АКАДЕМИКА, д.9
Зарегистрировано: 05.03.2005г., МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 46 ПО Г. МОСКВЕ,
ОГРН: 4057746381439

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ПЕТРОВСКОГО АКАДЕМИКА, д.9
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 268,7 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 161446

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" июля 2005 года сделана запись регистрации № 77-77-11/221/2005-402

Регистратор  ГЕРАСИМОВА Н.А.

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

КОПИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

08. ИЮЛ 2005

Дата выдачи: _____

Документы-основания: ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ от "8" июля 2005 г. с Общества с ограниченной ответственностью "АЛПР"

Субъект (субъекты) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МЕРКУРИ"
ИНН 77-0588664
Юридический адрес: МОСКВА, пер. ФАРМАННЫЙ, д.3
Зарегистрировано: 03.01.2005г., г.МОСКВА
Свидетельство 77 АБ 6412109
ОГРН 1057745331439

Вид права: собственности

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ПЕТРОВСКОГО АКАДЕМИКА, д.9
Недвижимое имущество
Наличие обременения
Площадь: 268,7 кв.м.

Кадастровый (или условный) номер: 161446

Существование обременения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ года
создана запись регистрации № 77-77-117231/2005-402

Регистратор  Кузина Л.П.

77 АБ 568235



Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

II. Завершающие обмерные участки

Дата записи	Наименование проезда	Площадь земельного участка		в том числе					в том числе			
		по кадастровому плану	фактическая	площадь, м ²	на объектах			площадь, м ²	в том числе			
					зданий	на них помещений	открытые площадки, крыльца, лестничные площадки, балконы, террасы до 2,00 м		зданий	площадки	террасы	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	ул. Фрунзенская 89		918,193					745	85	85		
в т.ч. жилищному (по документам АИУ)												

III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв. м (буны, тротуары, парковки и т.д.)

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	на общей площади									
			Устройство	в том числе			площадь, м ²	в том числе				в м.кв.м.
				площадки	тротуары	парковки		площадки	тротуары	площадки		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	ул. Фрунзенская	27	10	10				17	17			1

IV. Основные экономические показатели строений и домовладений

Дата записи	Наименование строения и кв. № по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по наружн. обмеру	Объем	Себестоимость						
						общая		в том числе				
						материал.	добычи	инстал.	спр.	слож. стр.	в сборе	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	Жилое	2	1/3	7320	931	20,6	2,9					
Всего:												

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1999 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫЛАЗКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1243/22 Вытер -
из составлено на 21.03.2005 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	2102829		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Академика Петровского		
Дом	9	Корп.	- Строение -
Функциональное назначение	нежилое		
Площадь с лэтаней, всего (кв.м.)	268,7	Количество квартир	-
кромe того площади (кв.м.): в т.ч.	12,2	Материал стен	прочие
		лестничных клеток	-
технического подполья	-	Год постройки	1928
технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	2
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	12,2	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	26,7
Площадь застройки (кв.м.)	173	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	268,7

Центральное ЗЕТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

"Ограничение. Предприятие входит в Перечень предприятий и организаций на территории исторического центра Москвы, подлежащих переоборудованию, реформированию, ликвидации (распоряжение Правительства Москвы от 28.12.2004 г. № 2624-ПМ)".

По адресу: ул. Академика Петровского, 9

стр. 1

Помещение № 1 Тип: Учрежденческие

ф. 25

Последнее обследование 18.01.2000

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	логж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	11,5	11,5					2,90
	2	зал торговый	20,7	20,7					
	3	зал торговый	35,1	35,1					
	4	кабинет	9,7	9,7					
	5	кабинет	7,5	7,5					
	6	санузел	1,3		1,3				
	7	коридор	7,8		7,8				
	8	кладовая	13,0		13,0				
	9	кладовая	4,4		4,4				
	10	коридор	8,2		8,2				
Итого по помещению			119,2	84,5	34,7				
----- Нежилые всего			119,2	84,5	34,7				
в т.ч. Учрежденные			119,2	84,5	34,7				
Площадь с летними			119,2						
Итого по этажу 1			119,2	84,5	34,7				
----- Нежилые всего			119,2	84,5	34,7				
в т.ч. Учрежденные			119,2	84,5	34,7				
Площадь с летними			119,2						

Центральное
ЗЕТИ
№ 1111
1998

По адресу: ул. Академика Петровского, 9

Дат: Утвержденное
Последнее обследование 18.01.2000

стр. 3

Ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь лоджии			Вы- сота
			всего	основ.	вспом.	подл.	балк.	проч.	
1	А	клетка лестнич	8,0		8,0	угрежи			290
Итого		по назначению	8,0		8,0				
-----		Нежилые всего	8,0		8,0				
-----		в т.ч. Утвержденные	8,0		8,0				
Площадь с лоджиями			8,0						
Итого		по этажу 1	8,0		8,0				
-----		Нежилые всего	8,0		8,0				
-----		в т.ч. Утвержденные	8,0		8,0				
Площадь с лоджиями			8,0						

по адресу: ул. Академика Петровского, 9

Тип помещения: За итогом

стр. 5

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь в т.ч.			Площадь летних			Всего
			всего	основ.	всего	луж.	балк.	проч.	
1	а	кладовая			5,9				298
	б	кладовая			6,3				
Последнее обследование 18.01.2000									

Итого	по плану	в т.ч. Удвоенческие	Итого			Площадь с летними		
			всего	основ.	всего	луж.	балк.	проч.
	Нежилая		268,7	188,3	80,2			
	в т.ч. Удвоенческие		268,7	188,3	80,2			
	Площадь с летними:		268,7	188,5	80,2			

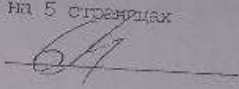
Итого	по прочим з/и	Итого
		12,2

Всего	за итогом	Итого
		12,2

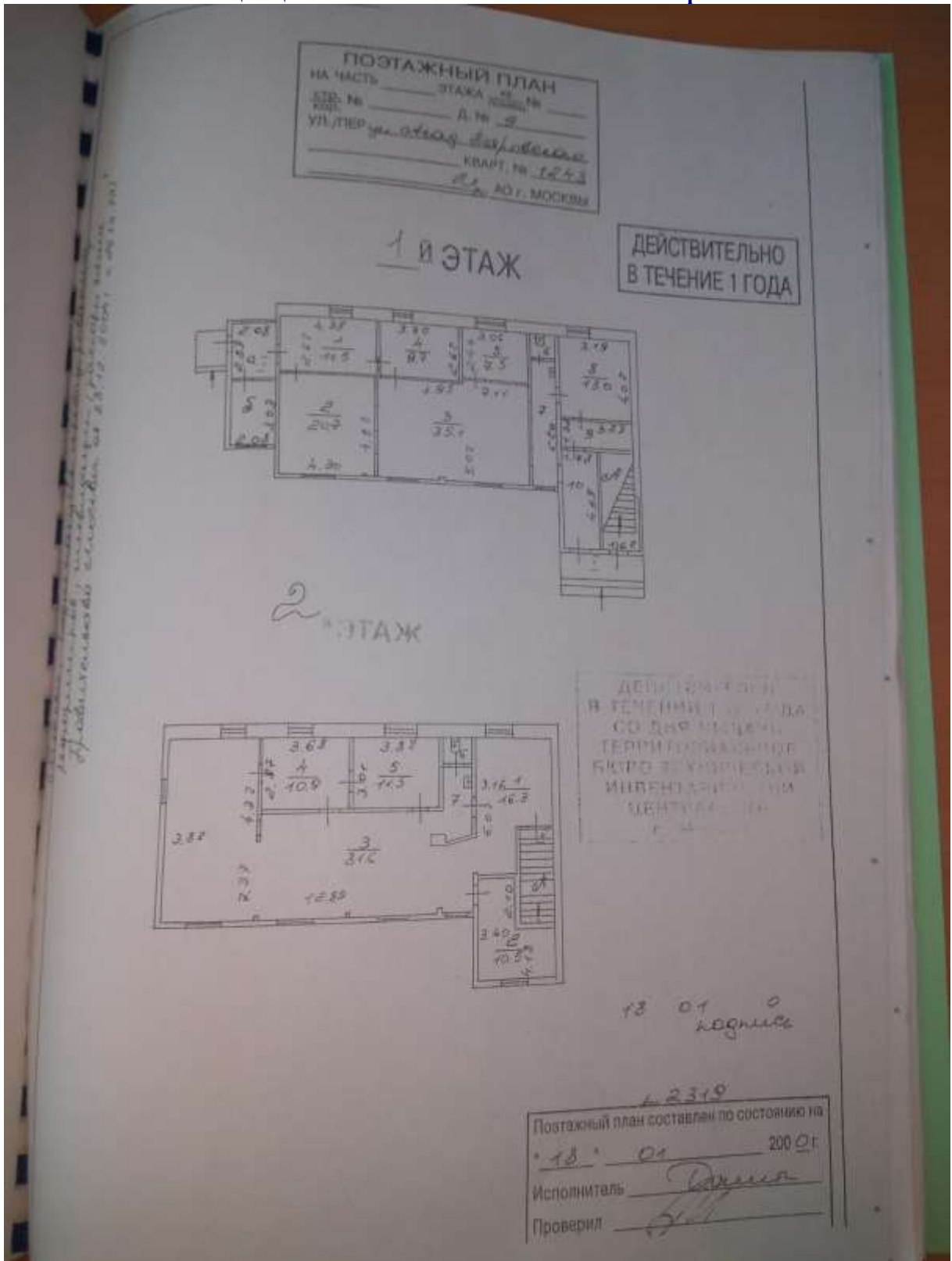
Экспликация на 5 страницах

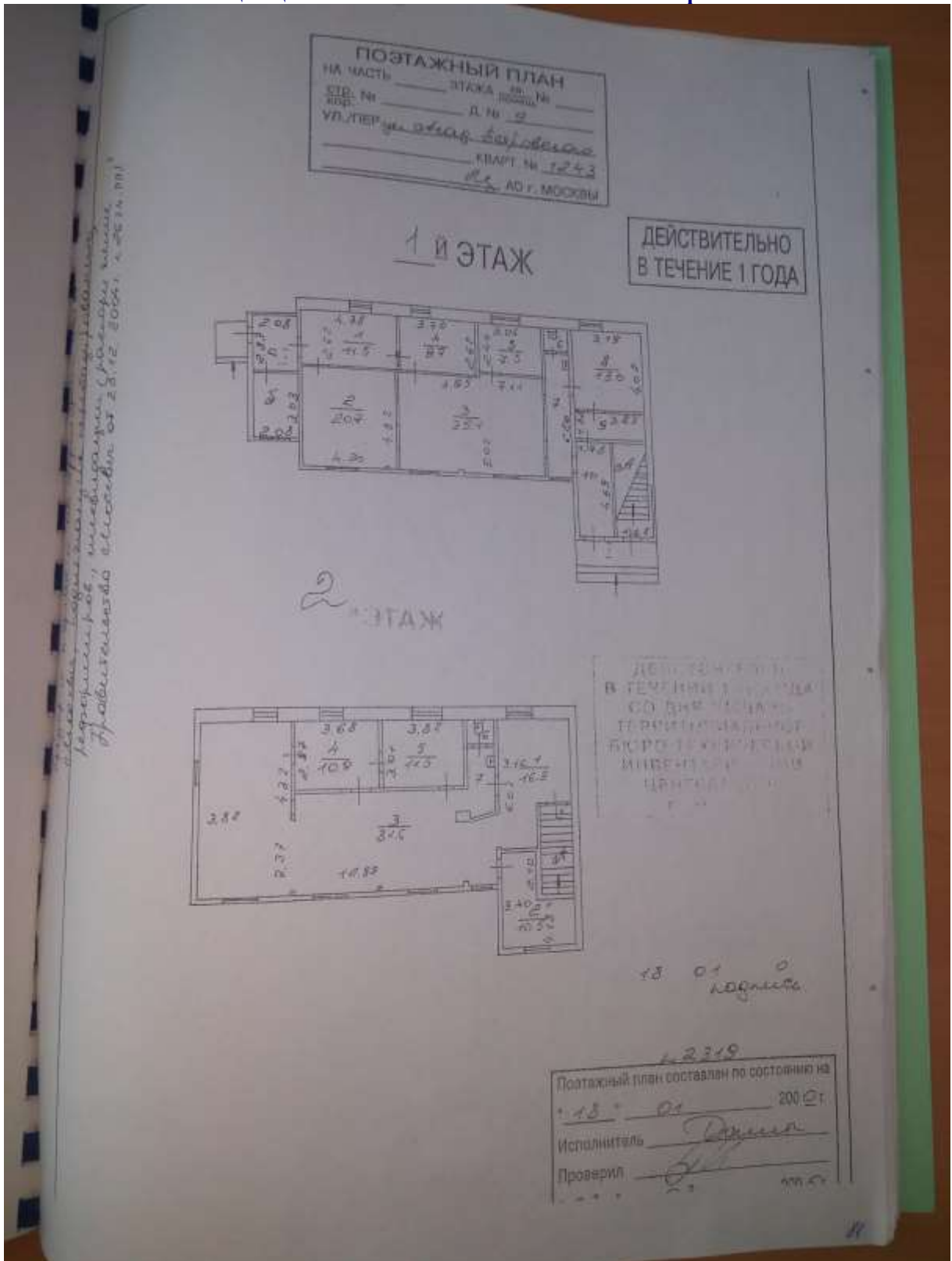
22.03.2005 г.

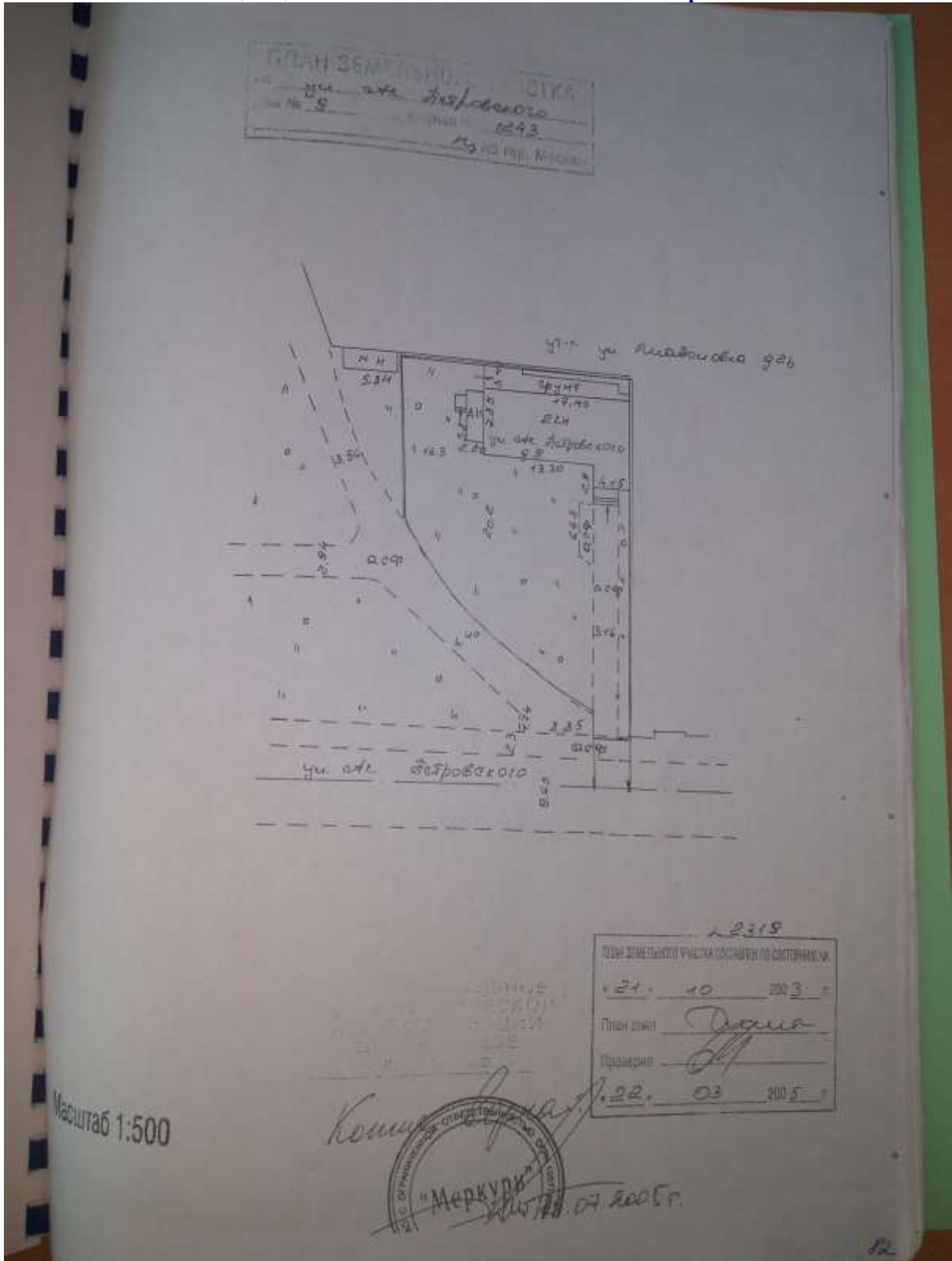
Исполнитель



Ахмедова Т.А.







ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 01 - 029857

(Номер договора)

16 12 2005

(Число) (Месяц) (Год)

770106005077

(Кадастровый №)

10210031

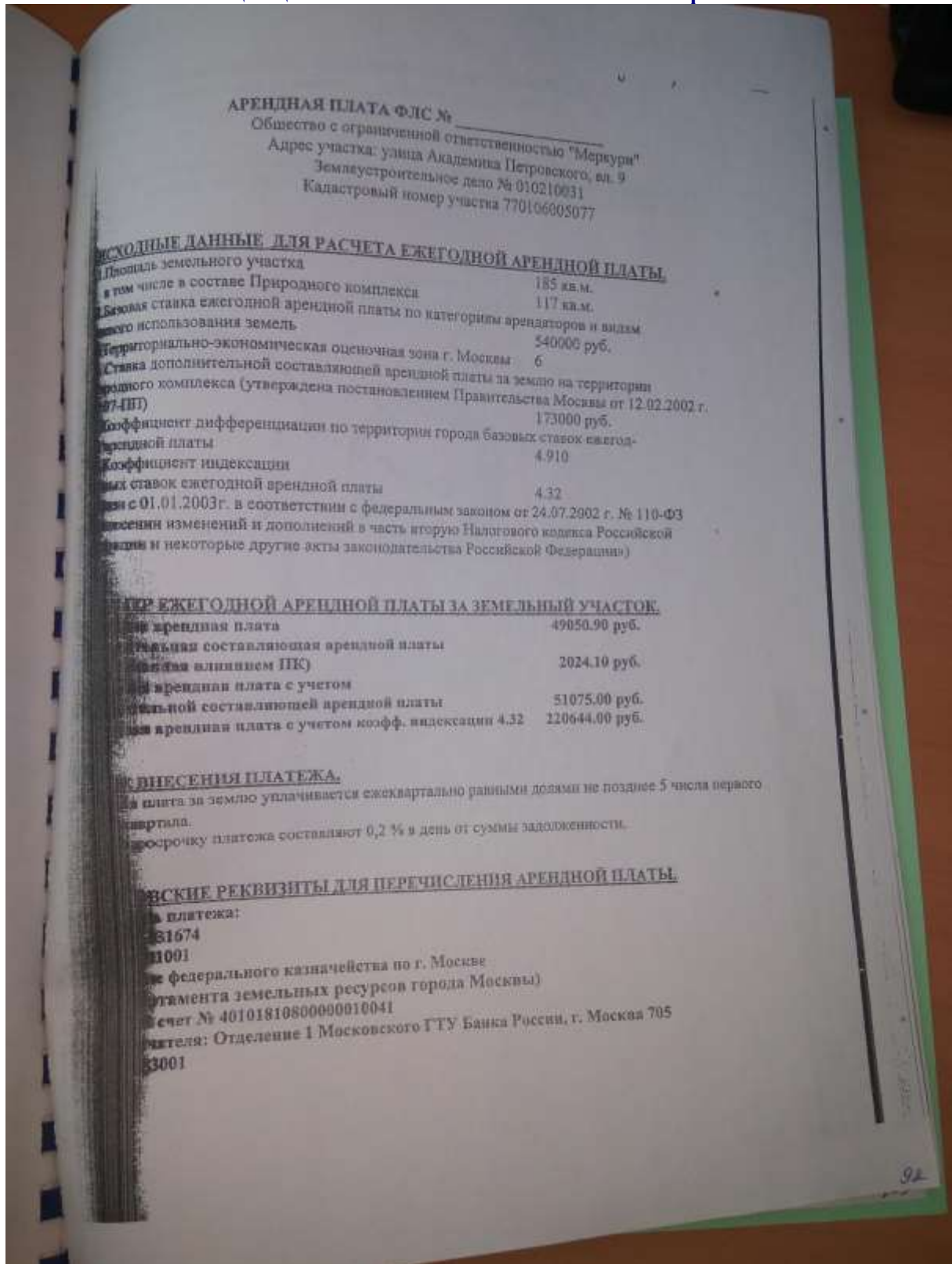
(Условный №)

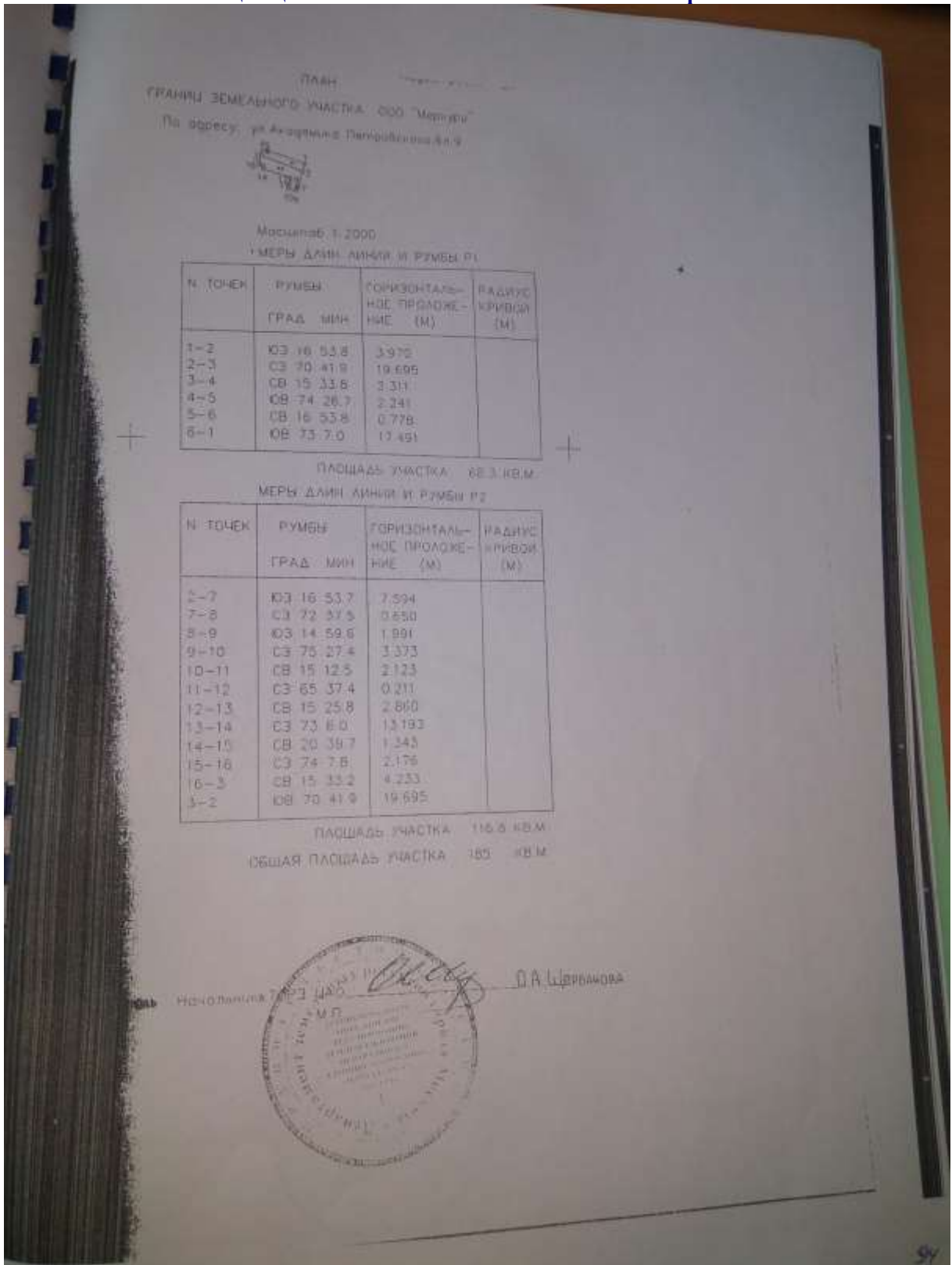
(Предшлющий Кадастровый №)

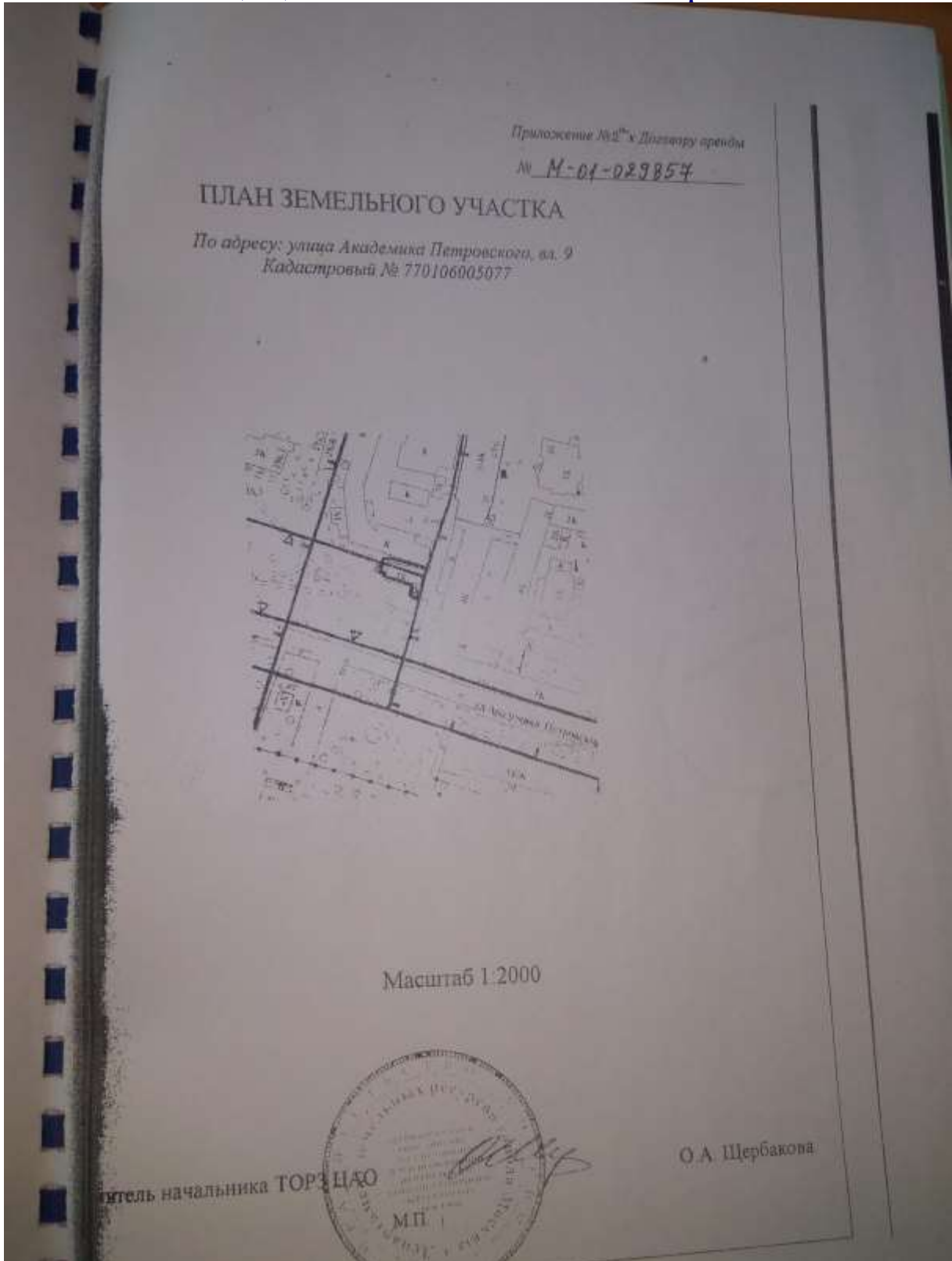
Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Щербаковой Оксаны Александровны, действующего на основании Положения и доверенности от 27.01.2005г. № 33-И-3/5-(123), от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Меркури", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Семячкина Александра Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с решением Окружной конкурсной комиссии имуществом-земельного комплекса Центрального административного округа г. Москвы от 06.10.2005 г. № 30 п. 11, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа города Москвы от 11.11.2005 г. № 4650-р (ДЗР от 09.11.2005 г. Пер. № РД4-9105/5) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Главное управление Федеральной регистрационной службы г. Москва	
№ документа государственного документа	22/14
№ документа государственного документа	аренда
Дата регистрации	16.12.2005
№ документа государственного документа	77-22-14/001/2005-115
Регистратор	Артёмович А.И.







АДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из Государственного кадастра недвижимости)

01.12.2005 № 01/05-2443

Кадастровый номер 77:01:06005:077

Лист № 1 3 13:00:0

Общие сведения

Пределающие номера 77:01:06005:016

Наименование участка Земельное образование

Местоположение: Г. МОСКВА, УЛИЦА АКАДЕМИКА БИТОВСКОГО, ВЛ 9

Категория земель

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов

Первый заместитель начальника
Территориального объединения
землепользования ЦАО
М.П. _____
М.П. _____

М.П. _____

О.А. Чербако

Фамилия И.О.


КАДАСТР ПОЛИГОН ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОВО УЧАСТКА
(выписка из государственного земельного кадастра)

77:01:06005:077

1	Кадастровый номер	
2	План (чертеж, схема) границ земельного участка	
4	Границы участка нанесены по материалам геодезических работ	по
	Масштаб 1 : 2000	
	Номенклатура листа плана масштаба 1 : 2000	
	A-VI-07,	
	<u>Условные обозначения</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> Граница участка, сведения о которой доступны для представления их в установленном порядке Точка привязки, сведения о которой доступны в установленном порядке 	

Директор заместитель начальника Территориального объединения
реуниверситета землепользования ДАО

0.А Шербакова



МАЛЫТТИНОВИЦИ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписки из государственного кадастра недвижимости)

Кадастровый номер: 77:01:06005:077

2


3			4
№	Участки кадастровый номер участка	Площадь в кв. м	Характеристики участка
1	061	100 кв. м	<p>СТАН В ДОЛГОСРОЧНОГО АРЕНДУ ОБЪЕКТОВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ЗАКРЫТОГО ОБЩЕСТВА № 27-01-028452 ОТ 15.12.2005г. ДО 26.03.2020г. (РЕШЕНИЕ ОБЩЕОБЩЕСТВЕННОГО СБОРА ПРИБЛИЖЕННО-ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ПРЕДПРИЯТИЯ АДМИНИСТРАТИВНОГО ОБЪЕКТА ОТ 06.10.2005 № 20 П.11, УТВЕРЖДЕНЫМИ РАСТОРЖЕННЫМ ПЕРЕВОДА ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОБЪЕКТА Г. МОСКВЫ ОТ 07.08.2009г. ДЛЯ СОВМЕЩЕНИЯ НЕЧИНОВЫХ СПЕЦИАЛЬНЫХ СТОЯНОК АРЕНДЫ НЕОКХОДИМО ПОВЫШЕНИЮ КОМПЛЕКСА АРЕНДОВАТЕЛЯ И СООТВЕТСТВИИ С П.2 ДОПСОСРА АРЕНДЫ</p> <p>ПЕРИОДИЧЕСКИ ОБЪЕКТ НЕЖИЛЬЯ В СТОИЛИКОВАНИИ ОХРАНЯЮЩЕЙ ЗОНА ПЕРИОДИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА № 100 кв. м</p> <p>НЕЖИЛЬЯ СТОИЛИКОВАНИИ И ОГРАЖДЕНИЯ В ИСТОПКАВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА УСТАНАВЛИВАЮТСЯ РАСТОРЖЕННЫМИ АКТАМИ ОБЪЕКТА ОТ УДАРЕТВОРНОЙ ИМАТИ Г.МОСКВЫ И СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 26 ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА № 100 кв. м</p>
2			
3			

Первый заместитель начальника Территориального общества
 государственной кадастровой оценки ЦАО

М.П. [подпись]

О.А. Щербовина
 [подпись]

КАДАСТР ГРЯДЫН ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(выдан на государственном земельном кадастре)

1	Кадастровый номер	77:01:06005:077	1	0
2	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Участный кадастровый номер части земельного участка (001)		
4	Границы участка нанесены по материалам геодезических работ			
	Масштаб 1 : 2000			
	Номер-категория места плана масштаба 1 : 2000	A-VI-07.		
	<u>Условные обозначения</u>			
	- Граница участка, сведения о которой доступны для ознакомления с информацией на местности			
	- Граница границ, сведения о которой доступны			
	позволяют однозначно определить ее положение на местности			

Первый заместитель начальника Территориального обособленного подразделения кадастрового управления ЦАО

С.С.С.