

«Утверждаю»

Ген. Директор

Покровский Е. В.

ОТЧЕТ № 08023/15

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 106,7 КВ. М

расположенного по адресу:

г. Москва, ул. Маршала Федоренко, д. 7



ЗАКАЗЧИК

Акционерное общество «Банк Интеза»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «НИОЦ»

ПО СОСТОЯНИЮ

на 22 августа 2015 г.

Москва 2015 г.

Содержание

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ		3
1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	8
4	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	10
4.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
4.2	СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	10
4.3	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	11
4.4	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	12
4.5	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	12
4.6	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ	13
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
5.1	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	14
5.2	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	19
6	АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	21
6.1	ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	22
6.2	ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ. I ПОЛУГОДИЕ 2015 Г.	27
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	30
6.4	ОБЗОР РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ В МОСКВЕ	34
6.5	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	43
6.6	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	56
6.7	ЛИКВИДНОСТЬ И ВЛИЯЮЩИЕ НА НЕЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ФАКТОРЫ	58
6.8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	60
6.9	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ	61
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	62
7.1	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	63
7.2	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	74
7.3	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	85
8	ОБОВЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	87
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	91
10	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	93
11	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	94
12	ПРИЛОЖЕНИЯ	96

г. Москва

24 августа 2015 г.

Итоговое заключение о стоимости

В соответствии с Договором № 08042/Н-15 от 12.08.2015 г. специалистом ООО «НИОЦ» был составлен Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости объекта нежилого фонда № 08023/15.

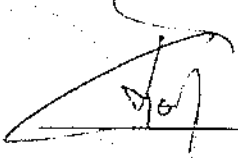
Оценка объекта произведена по состоянию на 22 августа 2015 г. и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, 7, 9, утвержденными Минэкономразвития России, приказ № 256 от 20.07.2007 г., приказ № 255 от 20.07.2007 г., приказ № 254 от 20.07.2007 г., приказ № 611 от 25.09.2014 г. и приказ № 327 от 01.06.2015 г., а также стандартами МСНО - НП «ОПЭО».

Адрес объекта нежилого фонда	г. Москва, ул. Маршала Федоренко, д. 7 этаж 2, пом. I, ком. 11-14, 21-22
Площадь, кв. м	106,7
Имущественные права	право собственности ¹
Порядковый номер и дата составления отчета	08023/15 от 24 августа 2015 г.
Дата проведения оценки	22 августа 2015 г.
Наиболее эффективное использование объекта недвижимости	свободное
Показатель ликвидности	низкий (более 6 месяцев)

Для целей обращения взыскания на залог в рамках процедуры банкротства, в соответствии с вышеупомянутым Договором, были установлены стоимости:

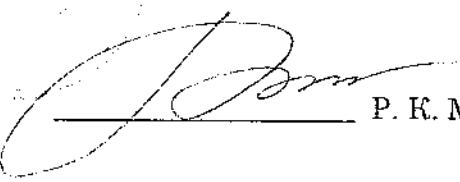
Вид стоимости	Значение, руб. за объект с учетом НДС (18%)
Рыночная стоимость	6 551 000
Ликвидационная стоимость	4 150 000

Генеральный директор ООО «НИОЦ»


Е. В. Покровский

Специалист:

оценщик I категории


Р. К. Мусина

¹ Согласно Заданию на оценку, оценка производится без учета обременений в виде ипотеки АО «Банк Интеза».

I Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Этаж	Состав	Общая площадь, кв. м
	нежилое	2	пом. I, ком. 11-14, 21-22	106,7
Описание здания	Наличие ограничений	Наличие обременений	Характер обременений и ограничений	
	ипотека АО «Банк Интеза» ²			
Адрес объекта оценки	Тип/серия здания	Год ввода в эксплуатацию	Физический износ здания, %	
	панельное, н/д	1988	н/д	
Собственник	Субъект РФ	Район	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.	Кадастровый (условный) номер
	г. Москва	Западное Дегино	ул. Маршала Федоренко, д. 7	86254 ⁴
Цель оценки	Закрытое акционерное общество «АННИДА» ⁴			
Заказчик оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта для целей обращения взыскания на залог в рамках процедуры банкротства АО «Банк Интеза»			
Основание оценки	Договор № 08042/Н-15 от 12.08.2015 г.			
№ отчета об оценке	08023/15			

Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН
	Общество с ограниченной ответственностью	ООО «Независимый институт оценки и управления»	105062, г. Москва, ул. Жуковского, д. 5, стр. 2, оф. 13	1027739182228 от 12 сентября 2002 г.

² Согласно заданию на оценку, оценка имущества производится без учета обременений в виде ипотеки АО «Банк Интеза».

³ Согласно Свидетельству о государственной регистрации парва 77 АА 407453 от 25.04.2003 г.

⁴ Согласно Свидетельству о государственной регистрации парва 77 АА 407453 от 25.04.2003 г.

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Результаты документов оценщика:	
				о членстве в СРОО	полная обязательного страхования гражданской ответственности
Мусина Радалия Камельевна	11	321.77	МСНО - НП «ОПЭО»	№ 321.77 от 17.12.2007 г.	<p>Диплом о профессиональной переподготовке Оренбургский государственный университет ВСА 0049849, выдан 01.07.2004 г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации Государственному университету выдано 27.06.2007 г., Московский государственный технический университет «МАМИ» выдано 23.07.2010 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации НОУ ВОП «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» выдано 28.11.2013 г.</p>
				Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0780R/776/20006/5 ОАО «АльфаСтрахование» выдан 08.07.2015 г., период страхования - с 18.07.2015 г. по 17.07.2016 г. Страховая сумма - 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.	


Даты	Осмotra объекта	Оценки	Составления отчета
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода	Доходного подхода	Запратного подхода
	7 119 413 руб.	5 982 768 руб.	Не применялся
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость	Ликвидационная стоимость	
	6 551 000 руб.	4 150 000 руб.	

Генеральный директор ООО «НПОЦ»

Е. В. Покровский

Оценщик I категории

Р. К. Мусина



⁶ Согласно заданию на оценку, оценка проводилась без осмотра объекта оценщиком. Вся информация, используемая в отчете (в том числе результаты фотофиксации), предоставлена Заказчиком.

2 Задание на оценку

Объект оценки	объект нежилого фонда (нежилое помещение)
Адрес объекта	г. Москва, ул. Маршала Федоренко, д. 7
Состав объекта	пом. I, ком. 11-14, 21-22
Общая площадь объекта, кв. м	106,7
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта, ограничения (обременения) этих прав	
- имущественные права на объект	право собственности
- ограничения (обременения) оцениваемых прав	ипотека АО «Банк Интеза» в соответствии с Заданием на оценку, оценка производится без учета обременений в виде ипотеки АО «Банк Интеза»
Цель оценки	определение стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	обращение взыскания на залог в рамках процедуры банкротства
Вид стоимости	рыночная и ликвидационная
Дата оценки	на текущую дату
Срок проведения оценки	до 24 августа 2015 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>стандартные допущения и ограничения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • документы и информация, получаемые Оценщиками (Исполнителем) от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются как достоверные и не подлежат проверке. Оценщики и Исполнитель не несут ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. Оценщики и Исполнитель не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации; • в процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на Объекты оценки не проводится. Права собственности на оцениваемые Объекты, а также иные имущественные права, предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально; • при проведении оценки стоимости также не проводится: инвентаризация, аудиторская, строительско-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз; • Оценщики и Исполнитель не принимают

	<p>на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки. Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Оценщиками и Исполнителем на дату оценки. Оценщики и Исполнитель не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости. <p>специальные допущения и ограничения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • стоимость объекта недвижимости определяется с учетом инженерных систем, сетей и оборудования, необходимый для функционирования объекта в соответствии с их назначением, в том числе систем электроснабжения, водоснабжения, отопления, газоснабжения и т.п. <p>В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.</p>

3 Сведения о заказчике и об оценщиках

Данные о Заказчике	
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Банк Интеза»
Место нахождения	101000, г. Москва, Петроверигский пер., д. 2
ОГРН и дата его присвоения	1027739177377 от 31.07.2002 г.
Данные об Исполнителе	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Институт оценки и управления»
Сокращенное наименование	ООО «НИОЦ»
Место нахождения	105062, г. Москва, ул. Жуковского, д. 5, стр. 2, оф. 13
ОГРН	1027739182228
Дата присвоения ОГРН	12 сентября 2002 г.
Аккредитации и рекомендации	ООО «НИОЦ» является победителем конкурса, организованного ОАО «Газпром» в целях отбора организаций-оценщиков для последующего их привлечения ОАО «Газпром» и его дочерними обществами и организациями для проведения работ по оценке.
	ООО «НИОЦ» аккредитовано в ОАО «СОГАЗ» для проведения оценки стоимости восстановительных работ и затрат; составления экспертного заключения для страховщика по материалам анализа фактов, размеров ущерба и рисков обстоятельств страхового случая.
	ООО «НИОЦ» является членом Некоммерческого партнерства «Национальная Лига Субъектов Оценочной Деятельности», свидетельство № 030.
	ООО «НИОЦ» является членом Гильдии оценщиков Московской торгово-промышленной палаты.

Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Мусина Радалия Камельевна
Местонахождение оценщика	105062, г. Москва, ул. Жуковского, д. 5, стр. 2, оф. 13
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»
Дата включения саморегулируемой организации оценщиков в единый государственный реестр	27.12.2007 г.
Регистрационный номер саморегулируемой организации оценщиков в едином государственном реестре	0007
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков	г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А
Дата включения оценщика в реестр саморегулируемой организации оценщиков	17.12.2007 г.
Номер согласно реестру саморегулируемой организации оценщиков	321.77
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Оренбургский государственный университет ВСА 0049849, выдан 01.07.2004 г. Свидетельство о повышении квалификации Государственный университет по землеустройству выдано 27.06.2007 г., Московский государственный технический университет «МАМИ» выдано 23.07.2010 г. Удостоверение о повышении квалификации ИОУ ВОП «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» выдано 28.11.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0780R/776/20006/5 ОАО «АльфаСтрахование» выдан 08.07.2015 г., период страхования – с 18.07.2015 г. по 17.07.2016 г. Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Степень участия в оценке объекта оценки	Расчет стоимости, составление отчета.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 года.

В процессе оценки происходило обращение к сторонним организациям и специалистам в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации о рынке объекта оценки. Сведения обо всех специалистах и организациях, информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

4 Общие сведения

4.1 Применяемые стандарты оценки и обоснование их применения

При проведении оценки использовались следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждённый Министерством экономического развития и торговли РФ, приказ № 256 от 20.07.07 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждённый Министерством экономического развития и торговли РФ, приказ №255 от 20.07.07 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утверждённый Министерством экономического развития и торговли РФ, приказ №254 от 20.07.07 г.
1. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённый Министерством экономического развития РФ, приказ № 611 от 25.09.2014 г.
- 4.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утверждённый Министерством экономического развития РФ, приказ № 327 от 01.06.15 г.
6. Стандарт МСНО - НП «ОПЭО» № СТ/1-ССПОД.ОПЭО Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности.
7. Стандарт МСНО - НП «ОПЭО» № СТ/2-ССПОД.ОПЭО Кодекс профессиональной этики.
8. Стандарт МСНО - НП «ОПЭО» № СТ/4-ССПОД.ОПЭО Общие положения о порядке проведения оценки.

Применение стандартов оценки обосновано обязательностью их применения в соответствии с действующим законодательством.

4.2 Сделанные допущения и ограничивающие условия

2. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных документов на объект оценки.
3. Юридическая экспертиза прав не проводилась. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком. Права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки, подразумевающего обсуждение юридических аспектов права собственности.
5. Оценка проводилась исходя из предположения наличия права собственности на объект оценки. Стоимость определялась с использованием доходного и сравнительного подходов.
6. В соответствии с Заданием на оценку, оценка имущества производится без учета обременений в виде ипотеки АО «Банк Интеза».

7. В соответствии с Заданием на оценку, осмотр Объекта оценки Исполнителем не проводился. Все исходные данные по объекту оценки (в том числе результаты фотофиксации), использованные Оценщиками при подготовке отчета, были предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
8. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
9. В соответствии с п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» итоговая величина стоимости объекта, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

4.3 Вид определяемой стоимости

В соответствии с предполагаемым использованием результата оценки определялась рыночная и ликвидационная стоимость объекта.

Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с изменениями и дополнениями) дает следующее определение рыночной стоимости:

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

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

Данное определение совпадает с определением рыночной стоимости, приведенным в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». При этом в п. 6 ФСО № 2 даются дополнительные пояснения:

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки,

наилучшим с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

4.4 Оцениваемые права

В соответствии с постановкой задания на оценку, оценивалось право собственности на объект оценки.

В соответствии со статьей 209 ГК РФ «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».

Юридическая экспертиза прав не проводилась.

Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком.

Права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете.

Кроме того, в соответствии с Заданием на оценку, оценка имущества производится без учета обременений в виде ипотеки АО «Банк Интеза».

4.5 Процесс оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;

В ходе проведения оценки в соответствии с п. 18 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) 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 относится 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 рынка, к которому относится объект оценки;

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

4.6 Перечень использованных данных и документов

При проведении оценки были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права 77 АА 407453 от 25.04.2003 г.
2. Копия выписки из технического паспорта на здание от 26.09.2008 г.
3. Копия поэтажного плана от 25.09.2008 г.
4. Копия экспликации от 26.09.2008 г.

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного и сравнительного подходов использовалась информация об объектах-аналогах из следующих источников:

1. Портал по недвижимости «РИЭЛТО.РУ» (<http://www.realto.ru/>).
2. Недвижимость в России (<http://www.realty.ru/>).
3. «Недвижимость & цена» (<http://www.realty.dmir.ru/>).
4. База данных ЦИАН (<http://www.cian.ru/>) и пр.

5 Описание объекта оценки

5.1 Сведения об объекте оценки

Объект оценки находится в районе «Западное Дегунино» Северного административного округа г. Москвы, по адресу: ул. Маршала Федоренко, д. 7, и представляет собой встроенные нежилые помещения на втором этаже здания.

Общая площадь помещения 106,7 м², высота потолков – 3,15 м, согласно экспликация. Планировка помещения – смешанная (характеристики комнат⁶: кабинет, кладовая, уборная, цех и прочее). Уровень отделки помещений – простая. Доступ в помещение осуществляется через общий вход со смежными помещениями с улицы Маршала Федоренко.

Панельное нежилое здание, в котором расположено оцениваемое помещение, 1988 года постройки. В здании два надземных этажа и один подземный в т.ч. техподполье. Общая площадь здания 2 520,6 м², кроме того площадь технического подполья – 2 335,3 м². Площадь застройки 1 621 м². Данные об общем проценте износа по данным БТИ у Оценщика отсутствуют.

В здании предусмотрена следующая степень технического обустройства: водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество. Согласно предоставленным Заказчиком данным (в том числе результаты фотофиксации), общее состояние помещения оценивается как удовлетворительное (требуется косметического ремонта). На дату осмотра объект оценки не используется.

⁶ Согласно экспликации.

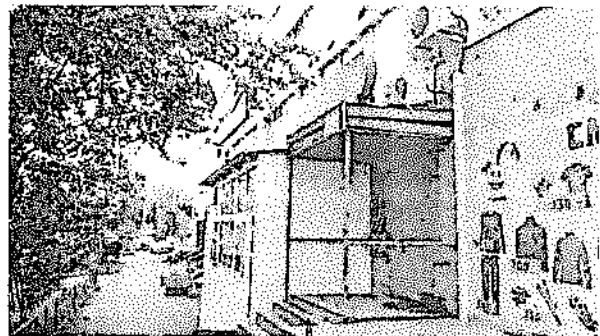
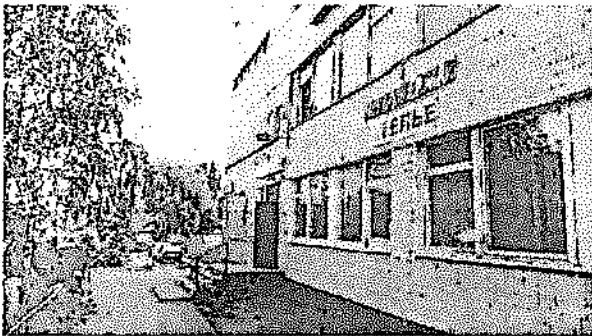
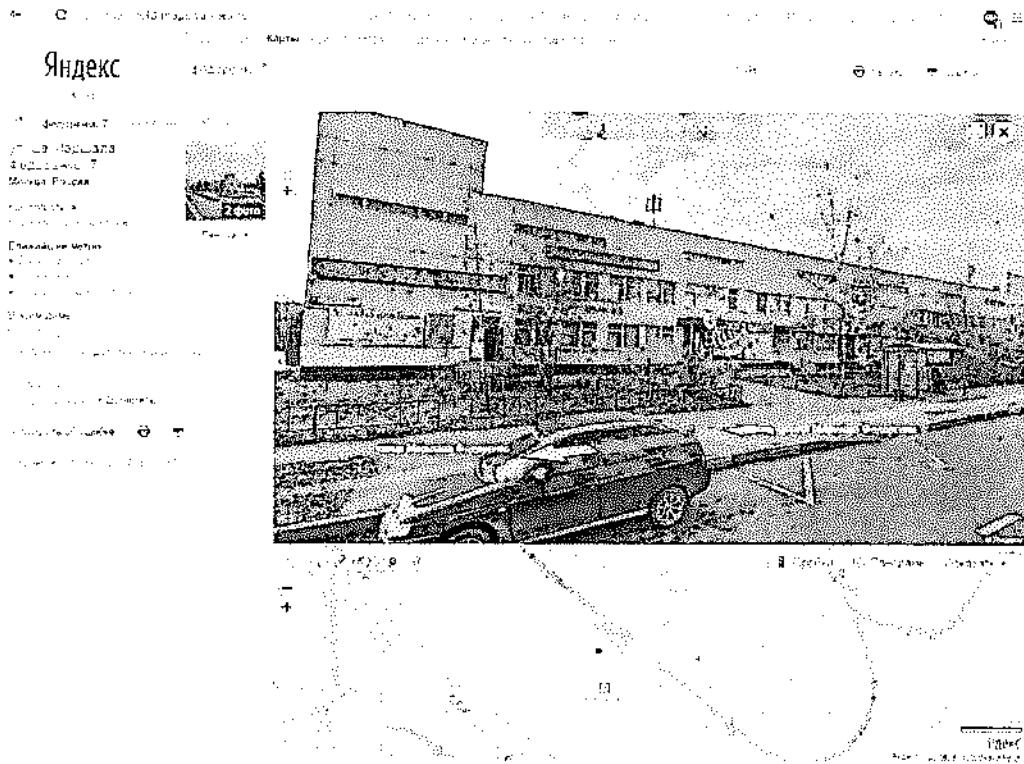
Краткая справка об объекте

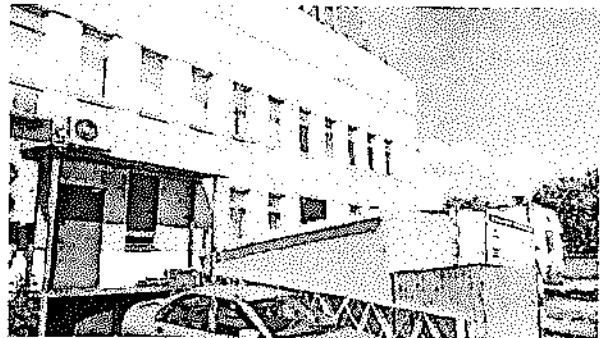
Базовые сведения о первичном объекте недвижимости	
Площадь застройки, кв. м	1 621,0
Общая площадь, кв.м	2 520,6, кроме того техподполье – 2 335,3
Этажность надземная/подземная	2/1
Год ввода (постройки)	1988
Материал стен	панельные
Степень технического обустройства здания	водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество
Техническое состояние	н/д
Износ здания по техническому паспорту	н/д
Описание объекта оценки	
Общая площадь объекта недвижимости, м ²	106,7
Этаж	2
Тип помещений объекта недвижимости (функциональное назначение по БТИ)	бытового обслуживания
Текущее использование	не используется
Характеристика входа	общий вход со смежными помещениями (с улицы)
Условия парковки	собственных парковочных мест нет, возможна стихийная парковка на прилегающей территории и вдоль проезжей части
Тип отделки	простая
Состояние отделки объекта недвижимости	удовлетворительное (требует проведения косметического ремонта)
Характеристика комнат (по данным БТИ)	кабинет, прочее, кладовая, уборная, цех
Кадастровый номер	77:09:0002014:2217
Кадастровая стоимость ⁷	4 120 380,55 руб. (38 616,50 руб. за 1 кв. м)

⁷ Согласно публичной кадастровой карте.

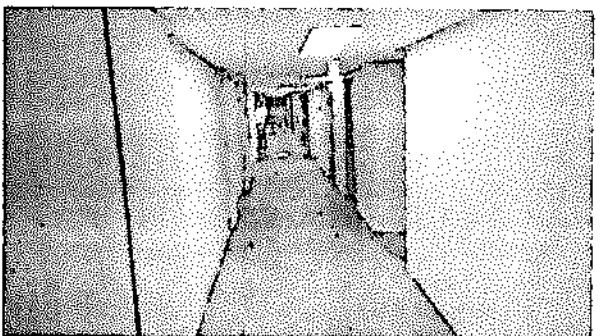
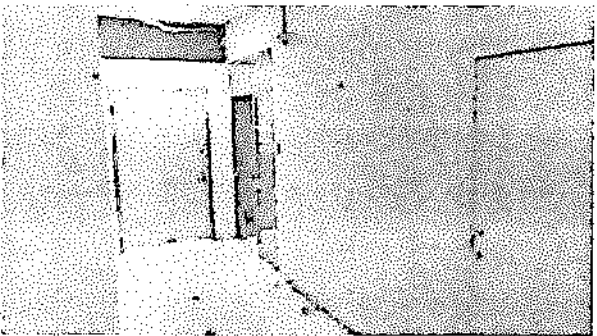
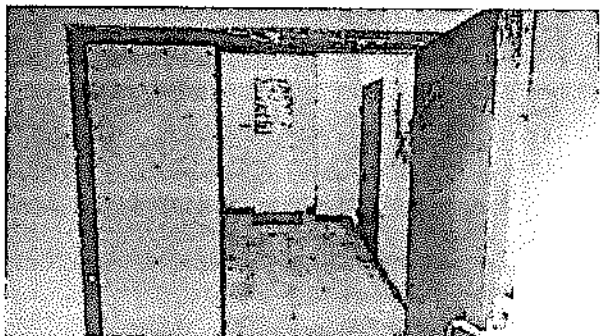
Фотографии оцениваемого объекта.

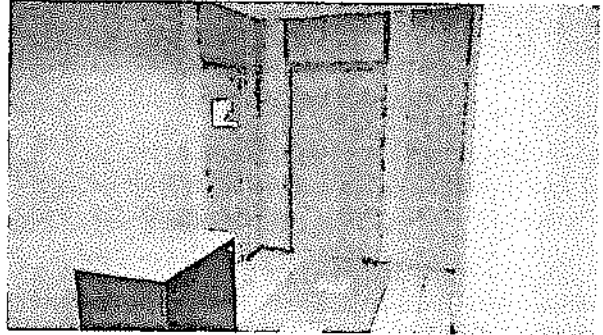
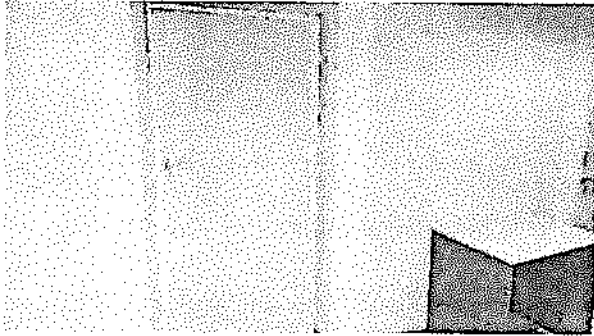
Внешний вид здания



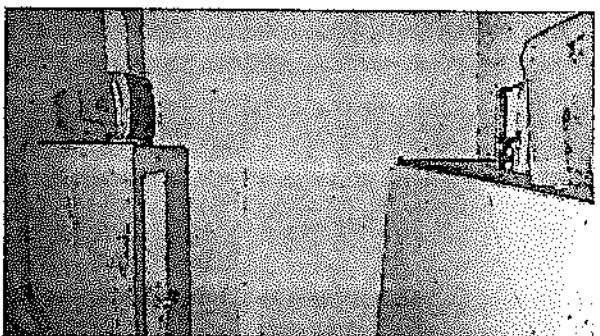
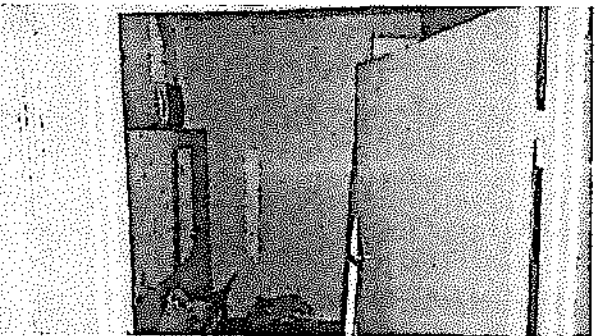
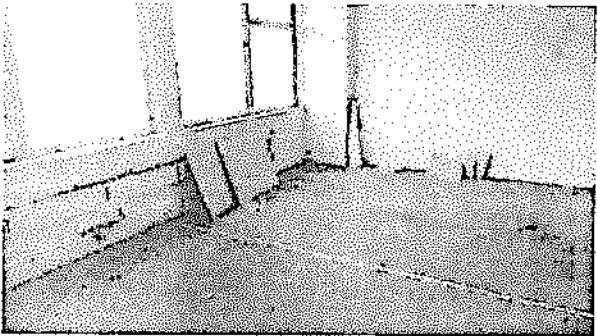
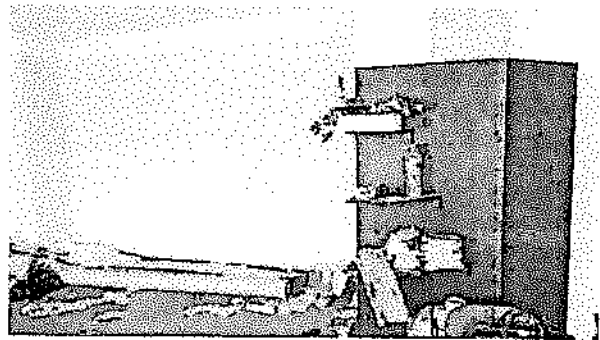
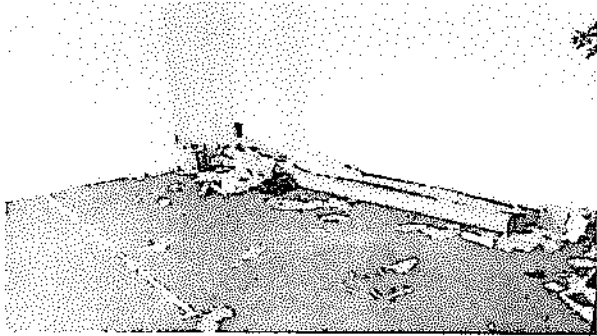


Вход





Внутренний вид и элементы отделки оцениваемого помещения



5.2 Анализ местоположения

Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в районе «Западное Дегунино» Северного административного округа г. Москвы, на окраине жилого квартала в непосредственной близости от железной дороги. В ближайшем окружении отсутствуют здания с функциональным использованием под бытовое обслуживание, но имеются объекты коммерческой недвижимости, которые оказывают единичные бытовые услуги (например, помещения второго этажа здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Федоренко, д. 12).

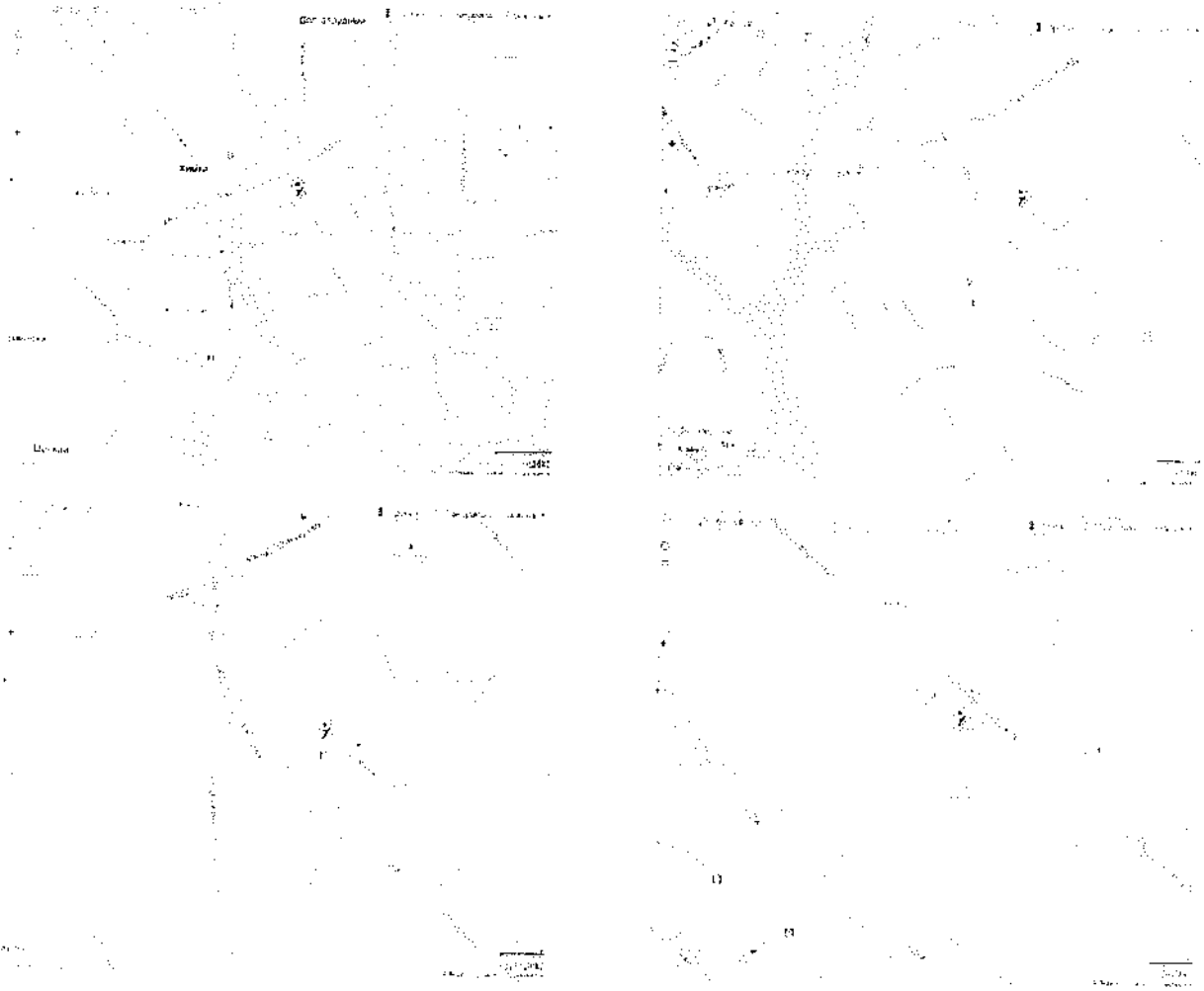
Западное Дегунино — район в Москве и одноимённое внутригородское муниципальное образование. Расположен в Северном административном округе. Граница района Западное Дегунино проходит по оси Малого кольца МЖД, далее по оси Октябрьской ЖД, городской черте Москвы (внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог), осям Бусиновского проезда, улице Ижорской, Коровинскому шоссе и Дмитровскому шоссе до Малого кольца МЖД.

Север Западного Дегунина занят производственной зоной № 46 «Коровино» (продолжающейся на восток вдоль МКАД на территории Дмитровского района). На юге же района расположилась производственная зона № 48 «Дегунино-Лихоборь», на территории которой, согласно программам правительства Москвы к 2016 году появится гостиница на 3300 мест для иностранных граждан и лиц без гражданства, временно проживающих на территории РФ города Москвы.

Для поддержки малообеспеченных жителей осуществляется программа развития сети торгового и бытового обслуживания по сниженным ценам.

Ближайшая станция метро - «Речной вокзал», находится в 15 минутах езды на общественном транспорте (≈3 000 м) от оцениваемого помещения. Ближайшая крупная автомобильная магистраль – МКАД. Собственной парковки у помещения нет, возможна стихийная парковка на прилегающей территории и вдоль проезжей части.

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта.



6 Анализ рыночной ситуации

В соответствии с разделом V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В рамках данного отчета оценщик проанализировал рынок коммерческой недвижимости в целом, а также рынок помещений свободного назначения в частности.

Кроме того была проанализирована общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки, а также другие показатели.

Результаты анализа представлены ниже.

6.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по состоянию на 1 полугодие 2015 г.⁸

Данные за июнь текущего года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в 1 квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню прошлого года составило 4,2% против 4,8% в мае соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 года.

В июне текущего года наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом июне сокращение замедлилось до -0,1% против -0,5% в мае и - 1,3 в апреле.

В добыче полезных ископаемых продолжились сокращения добычи (в апреле – на 0,4%, в мае и июне – на 0,1%, соответственно). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды сокращения производства замедлилось (в мае – на 0,8%, в июне – на 0,1%).

В обрабатывающих производствах также наблюдается замедление сокращения производства (май - -0,7%, июнь - -0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июне возобновился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования. Вместе с тем ускорилось сокращение в производстве машин и оборудования.

В сырьевых экспорто ориентированных секторах продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева, производство кокса и нефтепродуктов, возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, сокращения отмечено в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий.

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В июне, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал существенно замедлилось, составив 0,5% к предыдущему месяцу с исключением сезонности против снижения на 1,3% в мае соответственно.

В строительстве также продолжилась тенденция снижения – в июне, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,6% (- 1,9% в мае).

⁸ Материалы официального сайта Минэкономразвития России «О текущей ситуации в экономике РФ» <http://economy.gov.ru/>

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило, как и в мае, 0,1 процента.

В июне динамика оборота розничной торговли продолжает оставаться в отрицательной области. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора снижение составило 0,5% (в мае – снижение на 0,4%). Снижение платных услуг населению несколько замедлилось: до 0,1% с 0,6% в апреле и 0,3% в мае.

Снижение реальных располагаемых доходов населения в июне, по оценке Минэкономразвития России, замедлилось до 0,1% против снижения на 0,9% в мае (с исключением сезонного фактора). При этом реальная заработная плата с исключением сезонного фактора не изменилась.

По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в июне понизился до 5,7% с 5,9% в мае. По предварительным данным Росстата, в июне уровень безработицы понизился до минимального в текущем году значения - 5,4% экономически активного населения.

Экспорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 30,3 млрд. долл. США (74,3 % к июню 2014 г. и 97,9 % к маю 2015 года).

Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (61,8 % к июню 2014 г. и 105,9 % к маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило 13,7 млрд. долл. США, относительно июня 2014 г. снизилось на 1,6 процента.

В июне 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 0,2% с 0,4% в мае, с начала года она составила 8,5% (в июне 2014 г. – 0,6%, с начала года – 4,8%), за годовой период рост продолжился (15,3% к июню 2014 года).

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

	2014 г.		2015 г.			
	июнь	июль	май	июнь	сальдо по отношению к июню 2014 г. (в %)	июль
ВВП ¹⁾	100,1	100,6	95,2	95,8	-4,1	96,6
Нынешняя продукция обрабатывающей промышленности ²⁾	108,6	104,8	100,4	100,2	-8,6	108,5
Нынешняя продукция сельского хозяйства ³⁾	100,4	101,5	91,5	95,2	-4,1	97,3
Объем розничного товарооборота ⁴⁾	103,3	102,6	91,7	93,4	-10,2	95,5
Нынешняя продукция платных услуг населению	103,0	103,0	102,7	101,6	-1,4	102,9
Инвестиции в основной капитал	99,3 ⁵⁾	96,7 ⁵⁾	92,4 ⁵⁾	92,0 ⁵⁾	-7,7	94,6 ⁵⁾
Объем работ по ремонту и обслуживанию транспортных средств	96,9 ⁵⁾	94,3 ⁵⁾	89,7	90,0	-6,6	93,0
Ввод в действие жилищных домов	134,1 ⁵⁾	129,8 ⁵⁾	100,0	92,4	-42,7	115,3
Реальная заработная плата населения ⁶⁾	96,6	99,0	93,5	96,5	-3,1	96,9
Реальная заработная плата	102,1	103,4	92,6	92,8 ⁷⁾	-9,5	91,5 ⁸⁾
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, руб.	33726	33809	34350	34930 ⁹⁾	11,4	33224 ⁹⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9		5,6	5,4	0,5	
Оборот розничной торговли	101,1	103,0	90,8	92,6	-8,3	92,0
Объем платных услуг населению ¹⁰⁾	101,1	101,0	97,0	97,7	-3,4	98,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,7	255,3	30,9	30,3	-4,4	182,5
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,7	153,1	15,0	16,5	-10,2	94,0
Среднемесячные курсы валют к рублю, руб./долл. США	108,3	107,3	63,7	62,4	-45,9	57,0

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Минимум – в мае предыдущего месяца, максимум – в декабре предыдущего года.

³⁾ Усредненные по месяцам значения по итогам года (исключая июль). Дробная часть не учитывается.

⁴⁾ Обрабатывающая промышленность, торговля розничная, информационная, платные услуги населению, услуги бытового обслуживания.

⁵⁾ С учетом поправки на инфляционные ожидания.

⁶⁾ Оценка Росстата.

⁷⁾ Предварительные данные.

⁸⁾ Исключая данные по Республике Крым и Севастополю.

⁹⁾ Оценка.

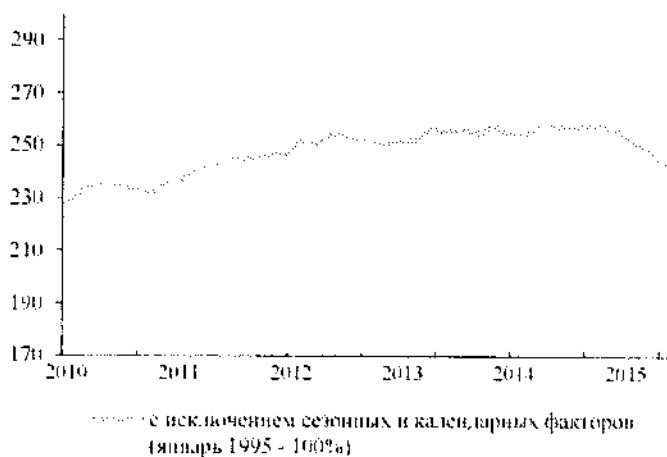
Росстат дал оценку ВВП, рассчитанного методом использования доходов за I квартал 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизился на 2,2 процента. В ВВП за I квартал 2015 г. учтено изменение границ экономической территории Российской Федерации в связи с включением Крымского федерального округа.

В наибольшей степени снижение ВВП по счету использования было связано со снижением валового накопления основного капитала и прироста запасов материальных оборотных средств, в результате, индекс физического объема валового накопления сократился на 28,5%, в том числе валового накопления основного капитала – на 8,8% против 4,5% в I квартале 2014 г. к соответствующему периоду предыдущего года. Также вклад в снижение ВВП внесло физическое сокращение расходов на конечное потребление домашних хозяйств, которое составило 9,0% против роста на 4,0% в I квартале 2014 г., в то же время произошел рост конечного потребления некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, на 1,3% против снижения на 1,4% годом ранее.

Отмечается рост и ряда других компонентов используемого ВВП. Так, экспорт товаров и услуг вырос на 4,5% (2,0% в I квартале 2014 г.) при снижении импорта товаров и услуг на 25% (на 6,6% в I квартале 2014 года). Продолжился, как и в I квартале 2014 г., небольшой рост расходов на конечное потребление государственного управления, оказывающего коллективные услуги (на 0,6%), в то время как расходы на конечное потребление государственного управления, оказывающего индивидуальные услуги, снизились на 1,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню прошлого года составило 4,2% против 4,8% в мае, соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 года. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле – на 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в I квартале.

Валовой внутренний продукт



Источник: расчеты Минэкономразвития России

В первом полугодии 2015 г. объем платных услуг населению уменьшился по сравнению с январем-июнем 2014 г. на 1,5%, в то время как в январе-июне 2014 г. по сравнению с аналогичным периодом 2013 г. наблюдался рост на 1,0 процент. Оборот розничной торговли Источник: расчеты Минэкономразвития России 285 295 305 315 325

335 345 355 365 375 385 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%)

Деловая активность на российском рынке услуг во II квартале 2015 г. сохранила свое падение.

Финансовые проблемы домашних хозяйств неизбежно сказались на состоянии сервисных организаций – переходя в режим экономии, население пытается создавать личные резервные фонды и фонды семейного благосостояния, отказываясь от приобретения необязательных услуг.

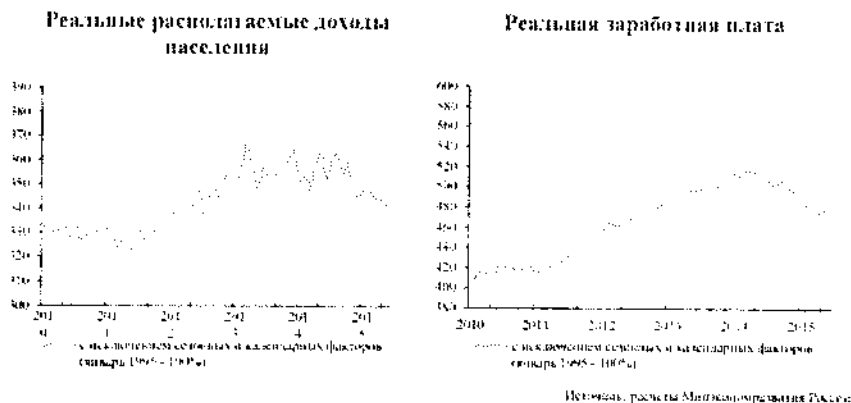
В июне 2015 г. объем платных услуг населению снизился на 2,3% по сравнению с июнем 2014 г., улучшив показатели мая 2015 г. на 0,7 п. пункта (в мае -3,0%, соответственно).

По результатам января - июня 2015 г. реальные располагаемые доходы населения снизились на 3,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В июне реальные располагаемые доходы снизились на 3,5% против снижения на 6,5% в мае относительно соответствующего периода 2014 года.

Реальная заработная плата в первом полугодии 2015 г. относительно аналогичного периода прошлого года снизилась на 8,5 процента. При этом в июне она снизилась на 7,2% против снижения на 7,4% в мае соответственно.

Отмечается рост задолженности по заработной плате. По состоянию на 1 июля 2015 г. суммарная задолженность по заработной плате увеличилась по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) на 1,1% по сравнению с 1 июня 2015 года.

В общем объеме просроченной задолженности по заработной плате большая часть приходится на обрабатывающие производства и на строительство (38% и 35% соответственно), по 6% – на транспорт и сельское хозяйство, охоту и предоставление услуг в этих областях, лесозаготовки, по 5% – на добычу полезных ископаемых и производство и распределение электроэнергии, газа и воды, 2% - на научные исследования и разработки.

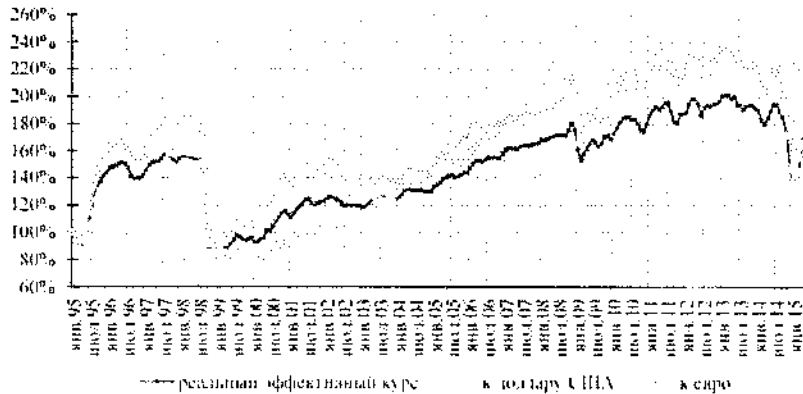


В июне ослабление номинального эффективного курса рубля составило 6,7%, а в целом за январь-июнь 2015 г. (из расчета июнь 2015 г. к декабрю 2014 г.) – укрепление в 11,2 процента. Реальный эффективный курс за июнь ослаб на 6,8%, в целом за первые шесть месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 16,9 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, за июнь текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару составило 7,4%, к евро – 7,45%, к фунту стерлингов – 7,3%, к швейцарскому франку – 7,1%, к японской иене – 4,1%, к канадскому доллару – 5,5%, к

австралийскому доллару – 3 процента. В целом за январь – июнь (из расчета июнь 2015 г. к декабрю 2014 г.) реальное укрепление рубля к доллару составило 8,8%, к евро – 20,8%, к фунту стерлингов – 11,15%, к швейцарскому франку – 6,1%, к японской иене – 14,3%, к канадскому доллару – 16%, к австралийскому доллару – 17,1 процента.

Динамика среднемесячных реальных курсов рубля (январь 1995г. =100%)



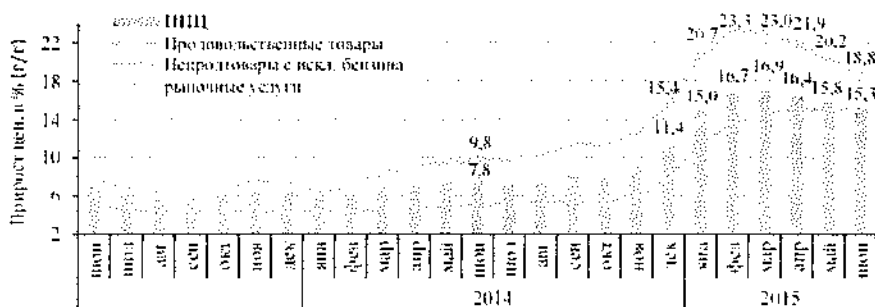
За первое полугодие потребительские цены выросли на 8,5%, что на 3,7 п. пункта выше, чем за аналогичный период предыдущего года (4,8%). С марта текущего года инфляция замедляется.

В июне тенденция сохранилась - потребительская инфляция составила 0,2%, что ниже июньских значений за предшествующие три года и в 2 раза ниже значения в мае (0,4%).

Основными факторами замедления инфляции в июне, как и в предшествующие месяцы, стали снижение волатильности курса рубля и на этом фоне снижение инфляционных ожиданий, а также охлаждение потребительского спроса.

В годовом исчислении инфляция замедлилась с 16,9% в марте до 15,3% в июне, приблизившись к значениям января (15,0%).

Инфляция и рост цен в основных сегментах потребительского рынка



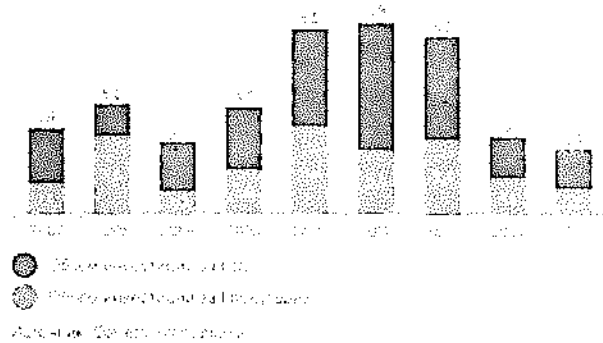
6.2 Обзор рынка инвестиций. I полугодие 2015 г.⁹

Основные показатели рынка, I полугодие 2015 г.

I полугодие 2015 г.		I полугодие 2014 г.	
Общий объем инвестиций, \$ млн	677	1000	64%
Объем инвестиций в недвижимость	229	215	105%
Объем инвестиций в офисы	178,4	140,1	127%
Объем инвестиций в торговые центры	40,5	40,5	100%
Объем инвестиций в склады	10,1	13,4	75%

Источник: НИОЦ, данные по недвижимости за I полугодие 2015 г. и I полугодие 2014 г. по данным Colliers International. * Данные по недвижимости за I полугодие 2015 г. и I полугодие 2014 г. по данным Colliers International.

Объем инвестиций в недвижимость, млрд \$

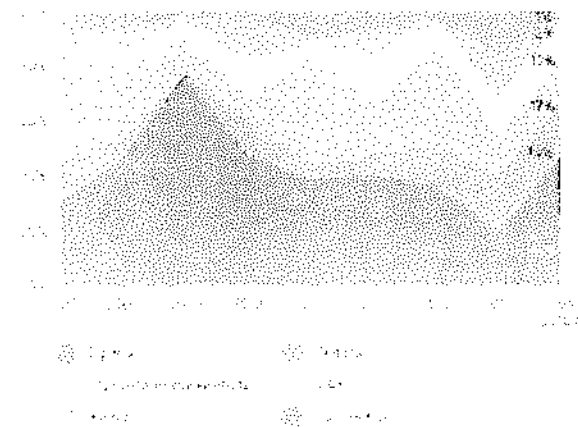


Укрепление рубля с исторического минимума декабря 2014, а также наметившаяся в I полугодии 2015 г. стабильность на валютном и сырьевом рынках успокоили бизнес-сообщество. Рубль хоть и теряет свои позиции, но не резко, и в основном это результаты политики Центрального банка, который объявил о возобновлении покупок валюты и сократил объемы валютного РЕПО.

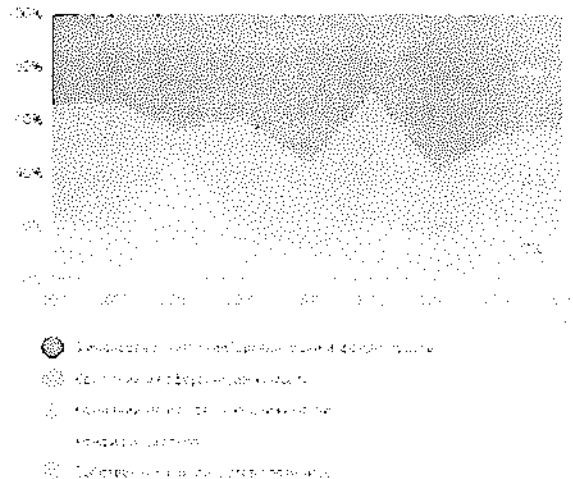
На рынке инвестиций в недвижимость активно закрывались сделки, работа над которыми на фоне значительной девальвации рубля была приостановлена в конце прошлого года.

Благодаря сохраняющейся относительной стабильности (курс рубля к доллару держится в диапазоне 50-60, а цена на нефть выше 50 долларов за баррель) объем инвестиций в недвижимость во II кв. оказался на 33% больше объема I кв. 2015 г. и составил 670 миллионов долларов США. При этом результат I полугодия 2015 г. оказался на 23% ниже, чем за аналогичный период 2014 г.

Структура инвестиций в недвижимость по секторам



Структура инвестиций по типу инвесторов

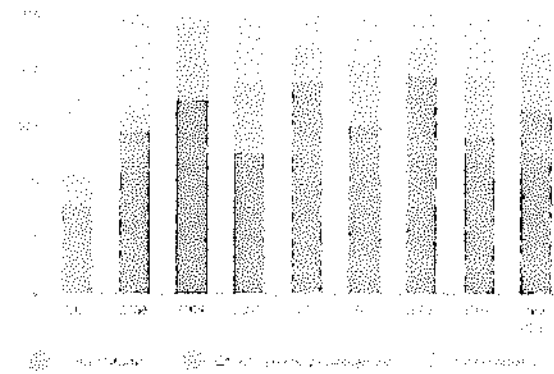


В течение первого полугодия 2015 г. инвестиционный рынок оставался «рынком покупателя», который с учетом снижения ставок аренды и выросших ставок капитализации

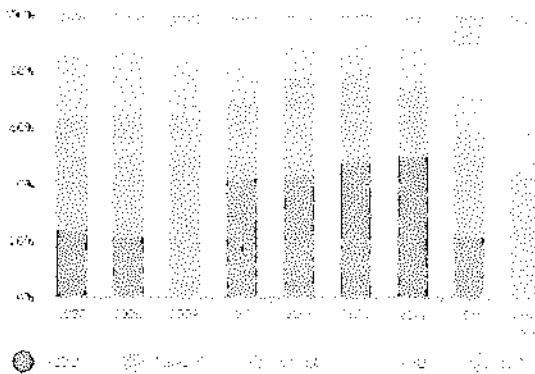
⁹ Материалы консалтинговой компании Colliers International. <http://www.colliers.com/>.

предоставляет инвесторам возможности для выгодных вложений своих средств. Тем не менее, объем сделок по-прежнему ограничен по причине несоответствия ценовых ожиданий покупателей и продавцов.

Структура инвестиций в недвижимость по типу/цели инвестиций

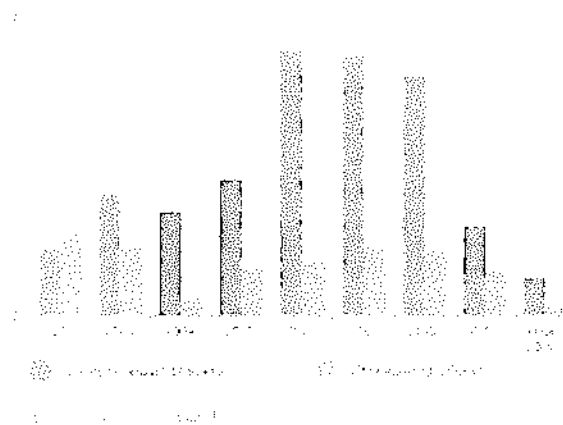


Структура инвестиций по размеру сделок (в млн долл. США), % от объема

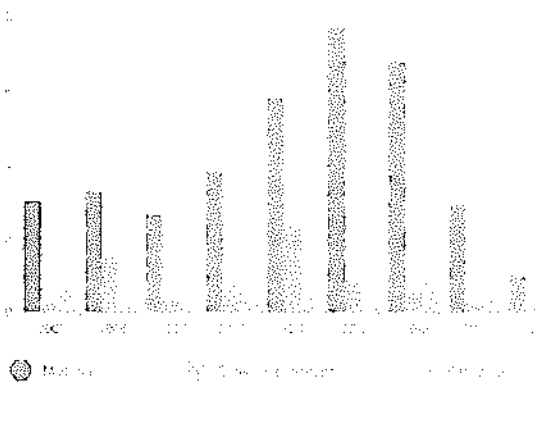


Несмотря на постепенное снижение ключевой ставки Центральным банком России (16 июня ставка была снижена до 11,5%), заемное финансирование остается дорогим и малодоступным, что является ограничивающим фактором для заключения крупных инвестиционных сделок в России. Кроме того, для российской экономики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

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



Территориальное распределение инвестиций, млрд долл. США

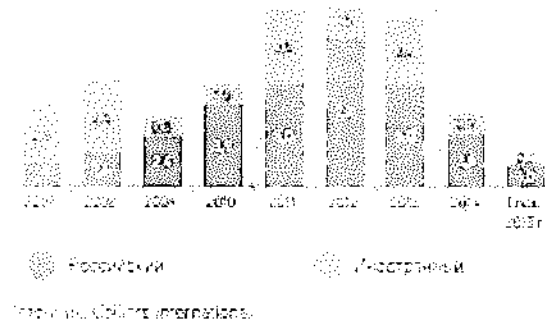


Российские инвесторы в период экономических трудностей традиционно доминируют на рынке инвестиций в недвижимость России. Доля иностранного капитала в объеме транзакций снизилась с 29% в I кв. до 4% во II кв. 2015 г. Результат I кв. 2015 г. был следствием одной сделки с участием иностранного капитала. Тем не менее, интерес иностранных инвесторов к российскому рынку по-прежнему сохраняется, в особенности со стороны азиатских инвесторов.

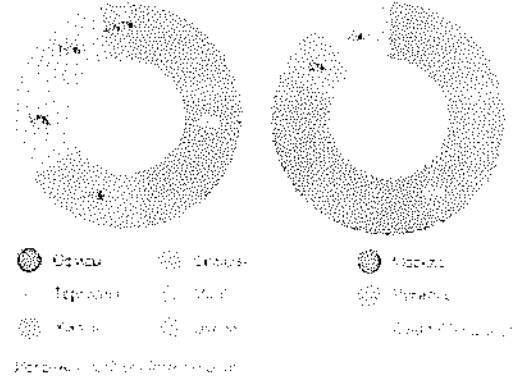
Офисный сектор, исторически самый прозрачный и понятный для инвесторов, привлек наибольший объем инвестиций в I полугодии 2015 г.: его доля составила 47%.

Доли складов и торговой недвижимости составили 19% и 17% соответственно. Особенно популярным сегментом для инвестиций в последнее время стали мультифункциональные центры – их доля увеличилась до 13% в I полугодии 2015 г. с 10% в среднем за последние пять лет.

Распределение инвестиций по источнику капитала, млрд. долл. США



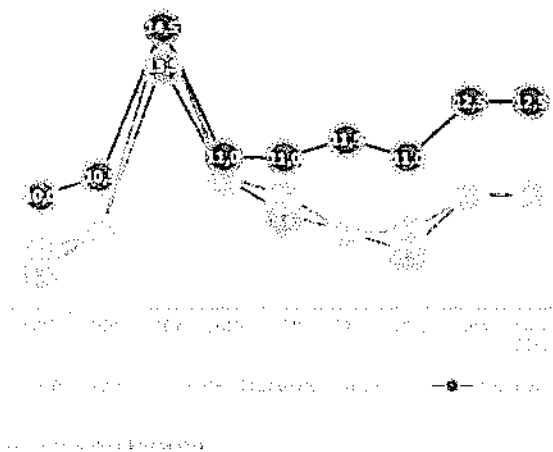
Распределение инвестиций по сегментам недвижимости и по регионам, I пол. 2015 г.



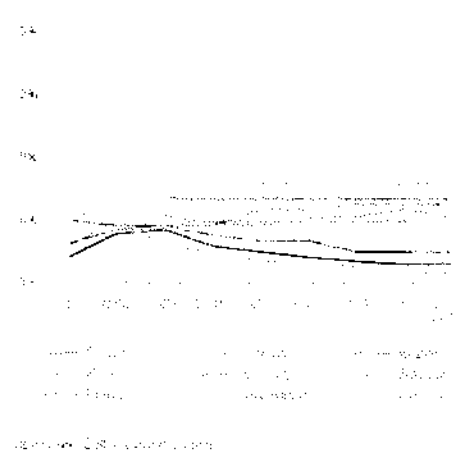
Рынок Москвы по-прежнему был в фокусе внимания: в I полугодии 2015 г. на столицу пришелся 81% объема инвестиций. Из инвестиционных сделок I полугодия стоит выделить продажу БЦ «Метрополис» (здание 1), складского комплекса «РНК-Чехов Ю», БЦ «Мерседес-Бенц Плаза», а также продажу части портфеля компании Sponda – БЦ «Бахрушина Хаус» в Москве и ТЦ «Солнечный II» в г. Раменское Московской области.

Несмотря на снижение ключевой ставки ЦБ, стоимость банковского финансирования по-прежнему высокая, а объемы ограничены, что сдерживает снижение ставок капитализации. Во II кв. 2015 г. минимальные ставки доходности в Москве не изменились и оцениваются на уровне 9,5-10,5% для офисного и торгового сегментов и на уровне 12-13% – для складских объектов в зависимости от коммерческих условий договоров аренды, банковского финансирования и качества денежного потока.

Динамика ставок капитализации в Москве, «Прайм», %



Ставки капитализации в столицах Европы, «Прайм»



6.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости¹⁰

Объем предложения как на рынке продажи, так и на рынке аренды во 2 квартале вырос, причем на рынке продажи – более значительно. Уровень цен и ставок в 2 квартале в долларах несколько вырос, в то время, как в рублях существенно снизился.

Уровень снижения в рублях как цен, так и ставок по торговой недвижимости оказался выше, чем уровень сокращения в рублях цен и ставок по офисной недвижимости.

Главными особенностями в развитии отдельных видов недвижимости на рынке аренды и продажи стали следующие:

- По сегменту торговой недвижимости в центре объем предложения на продажу вырос гораздо больше, чем за его пределами. Рост объема предложения в аренду и в центре и за его пределами был умеренным. Наименьшее снижение ценовых показателей в рублях было отмечено по ставкам на торговые объекты в центре, а максимальное – по ценам на такие же объекты.
- Объем предложения помещений street-retail за пределами центра на продажу снизился, а в аренду – вырос. Объем предложения в центре вырос как на продажу, так и в аренду, при этом в аренду – существеннее. Рублевые цены на помещения за пределами центра незначительно выросли, в то время, как рублевые цены по объектам в центре и ставки по всем объектам сопоставимо снизились.
- На рынке продажи и аренды офисной недвижимости рост объема предложения в центре был выше, чем за его пределами, в то время, как изменение ставок аренды и цен продаж был сопоставимым.
- Объем предложения производственно-складских помещений на рынке продажи вырос выше, чем на рынке аренды, в то время, как ставки и цены изменились примерно одинаково.

Рынок в целом

Во 2 кв. 2015 года объем предложения вырос на 15% по количеству и на 37% по общей площади. За год, то есть по сравнению со 2 кв. 2014 года, объем предложения увеличился на 10% по количеству, а по общей площади снизился на 6%.

Всего во 2 квартале на продажу было выставлено 2 878 объектов общей площадью 4 769 тыс. кв.м.

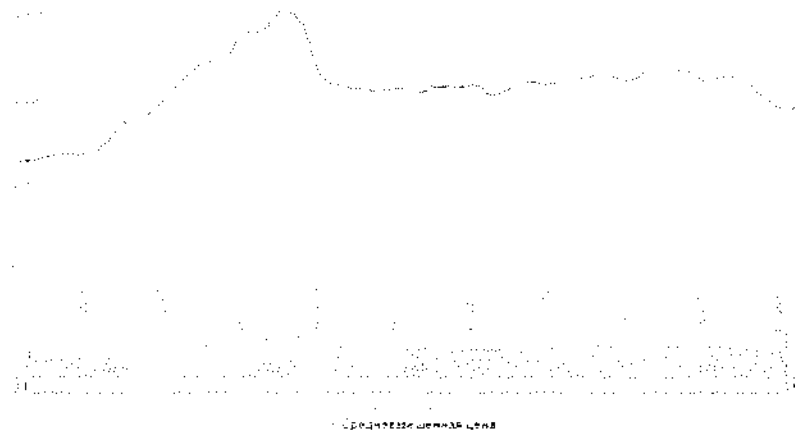
Средневзвешенная цена во 2 квартале 2015 года выросла на 3% и составила 4 025 \$/кв.м. С учетом того, что курс доллара за этот период снизился на 16%, цена в рублевом эквиваленте уменьшилась на 13% до 212 516 руб./кв.м. За год, со 2 квартала 2014 года цена в долларах снизилась на 14%, а в рублях выросла на 36%.

Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал выросла на 40%, а за год снизилась на 19% и составила 19,19 млрд. \$.

Существенное снижение цен в рублях во 2 квартале произошло после существенного роста в 1 квартале, в то время, как в долларах изменение цен было гораздо менее значительным.

¹⁰ <http://rrg.ru/analyticreview/Q2-2015>

Средневзвешенная цена, \$/кв. м



Средневзвешенная цена

	Цена - в долларах				
	2013	2014	2015	2016	2017
Значение	3 870	3 935	4 769	3 668	4 225
к прошлому кварталу	Δ -15%	Δ -20%	Δ -37%	Δ -15%	Δ +24%
к прошлому году	Δ -10%	Δ +15%	Δ +6%	Δ -22%	Δ +14%

Объем предложения по общей площади во 2 квартале по сравнению с первым по торговой недвижимости возрос на 25%, по офисной – на 42%, по производственно-складским помещениям – на 38%, а по помещениям свободного назначения - на 28%.

Объем предложения по общей площади за год, то есть по сравнению со 2 кв. 2014 года, по торговой недвижимости не изменился, по офисной – снизился на 7%, по производственно-складским снизился на 34%, а по помещениям свободного назначения вырос на 41%.

Доля сегментов в общем объеме предложения по площади существенно не изменилась. Лидером остались офисные помещения, объем которых по площади составляет 60%. Далее идут торговые помещения (15%), помещения свободного назначения (15%) и производственно-складские (10%).

По отношению к 1 кварталу цена предложения торговой недвижимости во 2 квартале выросла на 1% до 4 367 \$/кв.м, офисной - на 3% до 4 296 \$/кв.м, производственно-складской – на 8% до 1 825 \$/кв.м, помещений свободного назначения – на 4% до 4 170 \$/кв.м.

Средневзвешенная цена за год (по сравнению со 2 кварталом 2014 года) уменьшилась на 27% по торговой, на 15% по офисной, на 3% по производственно-складской недвижимости и на 16% по помещениям свободного назначения.

Минимальный рост цен на торговые объекты по сравнению с другими видами коммерческой недвижимости за квартал и максимальное снижение цен за год свидетельствуют о большей переоцененности данного сегмента на фоне снижения показателей розничного товарооборота.

Торговая недвижимость

Показатель	2015	2014	2013	2012	2011
Значение	623	2 051	707	1 14	4 087
к прошлому кварталу	▲ -3%	▲ +26%	▲ +25%	▲ +23%	▲ -2%
к прошлому году	▲ -27%	▲ +26%	-1%	▲ +2%	▲ -27%

Офисная недвижимость

Показатель	2015	2014	2013	2012	2011
Значение	1 711	12 203	2 241	1 66	4 036
к прошлому кварталу	▲ +31%	▲ +45%	▲ +40%	▲ +17%	▲ +3%
к прошлому году	▲ -31%	▲ -22%	▲ -7%	▲ +27%	▲ -15%

Промышленные помещения в центре

Показатель	2015	2014	2013	2012	2011
Значение	102	927	511	1 62	1 028
к прошлому кварталу	▲ +4%	▲ +43%	▲ +13%	▲ +22%	▲ +7%
к прошлому году	▲ -	▲ -78%	▲ +24%	▲ +24%	▲ -1%

Промышленные помещения за пределами

Показатель	2015	2014	2013	2012	2011
Значение	422	1 969	711	1 72	4 172
к прошлому кварталу	▲ -15%	▲ +22%	▲ -23%	▲ +1%	▲ -8%
к прошлому году	▲ -25%	▲ -15%	▲ +47%	▲ -4%	▲ -16%

Торговая недвижимость

Во 2 квартале экспонировалось 623 торговых объекта общей площадью 708 тыс. кв.м, из них 83 объекта – внутри Садового Кольца и 540 объектов – за его пределами.

Объем предложения по торговым объектам в центре по количеству по сравнению с предыдущим кварталом снизился на 2%, а по общей площади – вырос на 66%. Рост площади был обусловлен выходом во 2 квартале крупного объекта на ул.Ильинка (34 000 кв.м).

Объем предложения по торговым объектам за пределами центра по количеству вырос на 4%, а по общей площади – на 22%.

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре снизилась на 31% до 9 354 \$/кв.м, что произошло за счет выхода на рынок во 2 квартале 2015 года относительно дешевого большого объекта на ул.Ильинка (34 000 кв.м, 6 367 \$/кв.м).

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра выросла на 5% до 3 907 \$/кв.м, как в связи с ростом на 5% цен по объектам, экспонируемым уже давно, так и в связи с началом экспонирования относительно дорогого объекта на Рязанском пр-те (9 747 кв.м., 6 374 \$/кв.м).

За год цены на помещения в центре снизились в большей степени (-39%), чем по помещениям за пределами Садового Кольца (-26%).

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Показатель	2015	2014	2013	2012	2011
Значение	22	561	491	672	1 274
к прошлому кварталу	▲ -22%	▲ +12%	▲ +61%	▲ +70%	▲ -24%
к прошлому году	▲ -24%	▲ -27%	▲ +12%	▲ +27%	▲ -17%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Показатель	2015	2014	2013	2012	2011
Значение	541	1 712	641	1 12	3 427
к прошлому кварталу	▲ +1%	▲ +27%	▲ +22%	▲ +10%	▲ +5%
к прошлому году	▲ -2%	▲ -21%	▲ -22%	▲ -14%	▲ -16%

Street Retail

Во 2 квартале 2015 г. на продажу было выставлено 174 объекта формата street-retail общей площадью 52 тыс. кв.м, из них 37 объектов – внутри Садового Кольца и 137 объектов – за его пределами.

Объем предложения по торговым объектам в центре по количеству снизился на 8%, а общей площади вырос на 3%. Объем предложения по торговым объектам за пределами центра по количеству увеличился на 1%, а по общей площади – снизился на 7%.

Средневзвешенная цена по объектам street-retail в центре выросла на 10% до 14 839 \$/кв.м. Рост произошел как за счет увеличения на 10% цен по объектам, которые на рынке выставляются уже не первый квартал, так, в частности, и за счет выхода во 2 квартале крупного и дорогого объекта на Новинском бул. (1 220 кв.м, 20 235 \$/кв.м).

За пределами центра средневзвешенная цена выросла на 19% до 6 918 \$/кв.м, при этом цены по давно экспонируемым объектам за пределами Садового Кольца также, как и в центре, выросли на 10%, и, кроме того, на рост повлиял уход с рынка крупного и дешевого объекта на Солнечногогорской ул. (1 614 кв.м, 1 281 \$/кв.м).

К более существенному росту цен по объектам за пределами центра могло привести снижение объема предложения таких помещений. И, наоборот, по объектам в центре, объем предложения которых незначительно, но вырос, цены выросли в меньшей степени.

Торговые объекты в центре						
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Значение	37	34	145	149	14 839	16 299
к прошлому кварталу	-	-21%	+13%	+3%	+10%	+10%
к прошлому году	-	-21%	+24%	+3%	+10%	+10%

Торговые объекты за пределами						
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Значение	137	140	42,6	40,1	6 918	8 217
к прошлому кварталу	-	+2%	+11%	-6%	+10%	+19%
к прошлому году	-	+2%	+24%	-6%	+10%	+19%

Офисная недвижимость

Объем предложения по офисным объектам во 2 квартале вырос на 21% по количеству и на 42% по общей площади и составил 1 710 объектов общей площадью 2 842 тыс. кв.м, из них 394 объекта – в центре и 1316 объектов – за его пределами.

Объем предложения по общей площади во 2 квартале по офисным помещениям в пределах Садового Кольца возрос на 21%, а за его пределами – на 46%. По сравнению со 2 кварталом 2014 года в центре общая площадь уменьшилась на 12%, а за пределами Садового Кольца на 7%.

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре во 2 квартале 2015 года выросла на 5% и составила 7 703 \$/кв.м. Рост цен был связан как с ростом на 5% цен по объектам, экспонируемым уже не первый квартал, так и в связи с уходом с рынка крупного относительно дешевого объекта на Ветешном пер. (26 587 кв.м, 6 396 \$/кв.м).

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца во 2 квартале так же, как и в центре, выросла на 5% и составила 3 705 \$/кв.м, что произошло ввиду как увеличения на 5% цен по объектам, которые выставляются уже не первый квартал, так и за счет окончания экспонирования крупного дорогого объекта на Кутузовском пр-те (48 671 кв.м, 9 934 \$/кв.м).

Тот факт, что при более, чем в 2 раза значительном росте объема предложения за пределами центра по сравнению с ростом цен на помещения в центре, уровень роста цен был одинаковым, может говорить, о большем спросе на помещения на периферии.

Таблица 1. Помещения в аренду в г. Москве

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018
Значение	2,8	3,235	4,0	3,67	4,307
к прошлому кварталу	Δ +20%	Δ +20%	Δ +22%	Δ +1%	Δ +21%
к прошлому году	Δ +7%	Δ +27%	Δ +22%	Δ +10%	Δ +17%

Таблица 2. Помещения в аренду в г. Москве

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018
Значение	1,518	2,973	3,422	3,68	4,378
к прошлому кварталу	Δ +22%	Δ +24%	Δ +16%	Δ +12%	Δ +25%
к прошлому году	Δ +22%	Δ +24%	Δ +16%	Δ +12%	Δ +25%

6.4 Обзор рынка помещений свободного назначения в Москве¹¹

С такими сегментами коммерческой недвижимости, как торговые и бизнес-центры, склады, не существует проблем с анализом: их можно сосчитать, классифицировать, определить занимаемую долю на рынке. Намного сложнее обстоит ситуация с таким сегментом рынка, как объекты (помещения или здания) свободного назначения (ПСН). Этот формат практически не дается систематизации, поскольку не имеет класса и прочих характеристик. В то же время, игнорировать его нельзя: у сегмента есть своя ниша на рынке, существуют спрос и предложение.

Предложение

Помещения свободного назначения – термин не юридический, а скорее разговорный. Подобная формулировка предполагает различные варианты использования, к примеру, офисное, торговое или для размещения предприятий общественного питания. Другое дело, что с технической точки зрения или согласовательной не всякий объект можно использовать как угодно.

Сказать однозначно, что собой представляют ПСН, непросто. Это уже не street-retail, к которому относятся помещения площадью до 500 кв.м, расположенные на первой линии домов вдоль оживленных трасс и вблизи станций метро. Впрочем, по своему функционалу ПСН могут граничить, а иногда и пересекаться с тем или другим сегментом рынка коммерческой недвижимости.

Это могут быть встроено-пристроенные помещения в жилых домах или отдельно стоящие объекты, например административные здания или здания бывших детских садов, клубов при заводах, кинотеатров. Между тем существует одно отличие, делающее сегмент ПСН особенным, – открытые планировки, благодаря чему подобные площади подходят под различные виды деятельности.

Большая часть объектов свободного назначения, в которых располагаются предприятия бытового обслуживания, посещаемые клиентские офисы, нотариальные и адвокатские конторы и т.п., представлена нежилыми помещениями, расположенными на нижних этажах (1 этаж, цоколь, подвал) жилых и административных зданий.

Часть помещений свободного назначения расположена в переведенных в нежилой фонд квартирах с оборудованным отдельным входом. Однако в центре Москвы на настоящий момент квартиры на первых этажах наперечет. Как правило, это безнадежные в плане переоборудования помещения, имеющие неисправимые недостатки, или же проблемы, связанные с их переводом в нежилой фонд, носят юридический либо психологический характер. Тем не менее, удобные для бизнеса квартиры на первых этажах домов вторичного рынка еще могут появиться. К примеру, сегодня дом находится в тихом

¹¹ <http://www.rwg.ru>, <http://www.arendator.ru>, <http://blackwood.ru>, данные информационно-аналитического бюллетеня «RWAY» (№№ 181, 187-192), еженедельного информационно-рекламного журнала «Недвижимость и цены»

месте, а завтра в связи с реализацией программы строительства дорог рядом пройдет оживленная магистраль. И тогда квадратные метры здесь будут востребованы бизнесом.

Практика показывает, что затраты по переводу могут составить 30-40 тыс. долл, а весь процесс – занять от 2-3 месяцев до 1,5 лет. При этом стоимость продажи для помещений с удачным расположением может быть на 50-100% дороже аналогичной по метражу квартиры, находящейся в этом же доме, а месячная ставка аренды может вырасти в 5-7 раз по сравнению с платой за съем квартиры.

Для каждого из таких объектов существует оптимальный вид использования исходя из экономической целесообразности: помещение на первом этаже жилого дома с витринными окнами, выходящими на оживленную улицу с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, целесообразно использовать для организации магазина. А помещение внутри двора – под офис или сферу обслуживания.

Обеспокоенные низкой обеспеченностью жителей города объектами социальной инфраструктуры московские власти выпустили постановление, согласно которому первые этажи новостроек следует использовать исключительно под нежилые помещения (постановление правительства Москвы от 18 июня 2002 г. № 457-ПП «О размещении на первых этажах строящихся жилых домов объектов социального и общественного назначения»). Документ одинаково касается строящейся недвижимости как бизнес- и эконом-класса, так и элитной. С 1 июля 2003 г. начали действовать дополнения к городским строительным нормам «О размещении на первых этажах жилых домов объектов социального и общественного назначения» (постановление правительства Москвы от 17 июня 2003 г. № 449-ПП «Об утверждении дополнения № 1 «О размещении на первых этажах жилых домов объектов социального и общественного назначения» к МГСН 3.01-01 «Жилые здания»).

Основной целью нововведения является повышение комфортности проживания в городе и создание условий для развития объектов социально-общественной сферы. Кроме того, это позволяло решить вопрос с получением дополнительных площадей для малых предприятий. Так, например, уже сейчас в 95% жилых комплексов первые этажи отведены под коммерческие площади. ПСН на первичном рынке в основном предлагаются без отделки, таким образом, потенциальный собственник может выполнить отделку наиболее подходящую под выбранный формат бизнеса. При этом застройщик минимизирует риски при продаже помещений и сохраняет многофункциональность площадей.

Власти Москвы активно сдают помещения на первых этажах жилых домов, находящиеся в собственности города, предприятиям потребительского рынка и социальной сферы. Чаще всего это малый бизнес – магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания шаговой доступности. Специализированное государственное унитарное предприятие по продаже имущества Москвы (СГУП) проводит аукционы на право аренды нежилых помещений, в которых могут участвовать юридические и физические лица, занимающиеся малым бизнесом.

В последние годы количество предлагаемых в аренду помещений выросло: появилось предложение помещений на второстепенных улицах, расположенных в непосредственной близости от наиболее востребованных коридоров. Собственники подобных помещений стремятся извлечь максимальную выгоду из новой политики Правительства Москвы (борьба с нецивилизованной уличной торговлей, ограничение парковок вдоль крупных магистралей и запрет на строительство крупных торговых центров в ЦАО).

В последние полтора года многие девелоперы отходят от заранее прописанной концепции. Площади с конкретным назначением и профилем торговли, по сути, стали ПСН, так как на первый план вышло единственное условие – наличие арендатора. А станет ли он торговать мужской одеждой, а не женской, как было заявлено ранее, уже не так важно. Доля таких помещений увеличилась примерно с 20% до 50-60%.

В сегменте объектов свободного назначения с торговым потенциалом, тяготеющим к формату street-retail, средний уровень вакантных площадей по основным торговым коридорам составил 3%.

Вакантные площади по основным торговым коридорам

Улица (торговый коридор)	Доля вакантных площадей, %
1-ая Тверская-Ямская	2,5
Арбат	3,1
Новый Арбат	9,5
Тверская	2,3
Пятницкая	5,5
Петровка	1
Садовое кольцо	4
Кутузовский пр-т	5,5

На второстепенных улицах доля вакантных площадей выше – 10-15%. Помещения свободного назначения на окраинах города в жилых районах более востребованы и доля их вакантности находится на уровне 5%.

Спрос

Существующее предложение помещений свободного назначения с выгодным расположением, особенно на основных торговых коридорах Москвы, не в состоянии удовлетворить высокий спрос на такие объекты: новые помещения моментально уходят с рынка. Среди причин популярности объектов свободного назначения эксперты отмечают относительно небольшой объем сделки: объект площадью 50-500 кв. м стоит \$0,5-5 млн. Стоимость последующей отделки помещения (в предположении, что объект был куплен в состоянии «без отделки») варьируется в диапазоне от 5 000 руб. за кв.м до 20 000 руб. за кв.м и возрастает для следующих форматов использования: офис, магазин (аптека, банк), салон красоты (медицинский центр, стоматология), ресторан (кафе).

Рост спроса на помещения свободного назначения был обусловлен помимо прочего приостановкой строительства крупных торговых объектов в центре Москвы по решению столичной администрации. Помимо этого на рынке одновременно проявились две разнонаправленные тенденции: с одной стороны, политика решения транспортных проблем путем запрета парковки на центральных улицах Москвы стала снижать их привлекательность для потенциальных арендаторов. С другой стороны, массовая ликвидация киосков способствовала резкому скачку спроса со стороны торговых операторов на помещения свободного назначения.

Формируют спрос на этот сегмент разные игроки рынка. Особенно популярны такие площади у торговых предприятий и компаний, работающих в сфере услуг. Из общего числа запросов на помещения свободного назначения лидерами остаются магазины одежды и обуви (24%, рестораны и кафе (17%), продуктовые сети (15%), доля банков занимает 11%. Также большим спросом помещения свободного назначения пользуются у компаний, оказывающих различные услуги населению: юридических и нотариальных контор, туристических агентств, пунктов ремонта обуви и одежды, парикмахерских и салонов красоты, мелких торговых точек. Среди потенциальных арендаторов помещений свободного назначения также есть фирмы, ориентированные на продажу специализированных товаров (приборы, оборудование, товары для ремонта и строительства), которые требуют наличия шоу-рума и т.п.

Впрочем, удобны объекты свободного назначения не только для перечисленных видов бизнеса: пользуются спросом и площади под размещение простого рабочего офиса для сотрудников. Помещения свободного назначения востребованы и для некрупных

компаний, которые не работают в сфере услуг, но нуждаются в небольшом офисе. Обычно площадь сдаваемых помещений не очень велика по сравнению с блоками в бизнес-центрах, – в этом и заключается их преимущество. На рынке встречаются прецеденты, когда компании покупают первый, а иногда и второй этаж в жилом доме для организации там бэк-офиса.

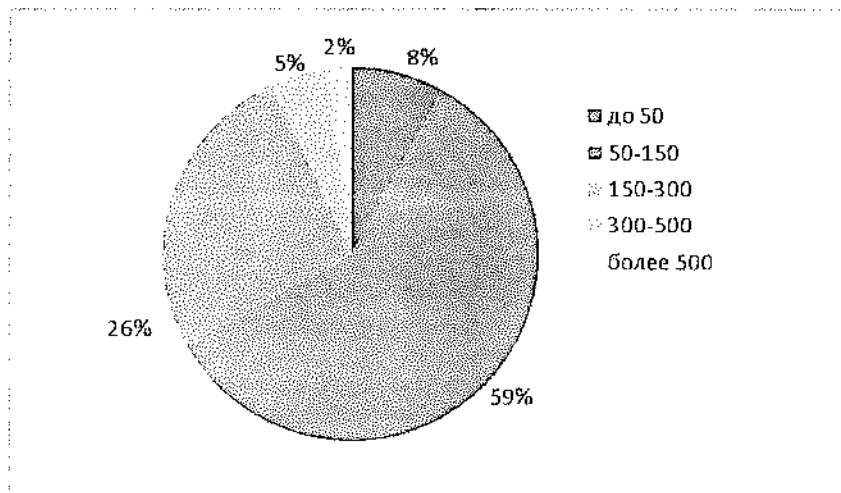
Среди факторов, которые заставляют предпринимателей склониться к выбору помещения свободного назначения, эксперты, прежде всего, выделяют возможность оборудования отдельного входа. Сделать его в бизнес-центре зачастую нельзя, а некоторым бизнесменам важна близость к непосредственному потребителю, который, главным образом, перемещается по земле, и потому аренда помещения выше уровня его глаз – нецелесообразна. Таким образом, для подобных компаний размещение офиса на первом этаже жилого дома является спасением.

Если же рассматривать территориальный фактор, то состав потенциальных арендаторов помещений свободного назначения меняется в зависимости от приближения к окраинам. Как отмечают аналитики, профиль деятельности арендаторов помещений свободного назначения зависит от близости к центру и станциям метро. Например, в центре это банки, стоматологические кабинеты, турагентства и элитные магазины, а в спальных районах – пункты обслуживания, магазины шаговой доступности, сберкассы и аптеки. Таким образом, в домах, находящихся в центре города или поблизости от метро, могут разместиться компании, чей сервис ориентирован на большой поток разноплановых клиентов. На окраинах и вдали от наиболее значимых транспортных потоков – фирмы, предоставляющие локальные сервисы, рассчитанные на жителей конкретного района.

Стабильно пользуются спросом помещения свободного назначения в пределах Садового кольца, в местах оживленных пешеходных потоков. Уровень вакантных площадей в подобных местах низок, так как торговые сети ищут новые каналы продаж. На объекты, находящиеся в таких торговых коридорах, как улицы Тверская, Петровка, Кузнецкий Мост, Столешников переулок, Кутузовский и Ленинский проспекты, спрос остается стабильно высоким.

Свои требования рынок предъявляет и к площади подобных объектов. Как отмечают эксперты, наиболее востребованы объекты с площадью от 100 кв.м до 300 кв.м.

Структура спроса на помещения свободного назначения в зависимости от площади



Различаются запрашиваемые площади в зависимости от профиля арендатора. Самые большие площади (от 200 до 3000 кв.м) занимают медицинские центры. Самые маленькие (от 5 до 30 кв.м) – мастерские по ремонту обуви, часов, одежды. Остальные арендаторы придерживаются «золотой середины». К примеру, химчистки, ателье и

прачечные обычно нуждаются в помещениях площадью от 20 до 50 кв.м, стоматологические клиники – от 150 до 300 кв.м, для парикмахерских, салонов красоты и отделений банков идеальным вариантом будет 100-200 кв.м.

Основные форматы бизнеса для ПСН и необходимые им площади

<i>Формат бизнеса</i>	<i>Интересующая площадь, кв.м</i>
Супермаркет (формат «у дома»)	250-500
Фитнес-центр	600-1500
Ресторан	200-1000
Кафе	150-300
Аптека	60-100
Банк	100-200
Салон красоты	100-200
Стоматология	150-300
Магазины сопутствующих товаров	30-120
Офис	20-200

Также у каждого предприятия сферы услуг свои требования к планировочным характеристикам помещений и их инженерной оснащенности. Для медицинских центров, например, важны высокие потолки (не менее 3 м), помещение не должно быть подвальным или полуподвальным, так как хорошее освещение – принципиальный момент. Еще одна важная деталь – в каждую комнату должна быть подведена вода. Для кафе и ресторанов важным фактором является электрическая мощность – как правило, требуется не менее 50 кВт.

Для салонов красоты обязательным условием становится подключение к водоснабжению и канализации. Химчисткам полного цикла помимо этого необходимо, чтобы электросеть выдерживала высокую нагрузку, а пол – большое количество тяжелого оборудования.

Особенности эксплуатации

В соответствии с действующим законом на первых этажах жилых домов запрещено размещать специализированные магазины по продаже химических товаров, которые могут привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки. А также магазины по продаже ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел, магазины с режимом функционирования после 23.00, предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества, кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов, бани и сауны, казино, дискотеки, танцевальные кружки и студии, театры, общественные уборные и похоронные бюро. Другие объекты имеют полное право обосноваться.

Тем не менее, характер и режим работы компаний-арендаторов должен соответствовать требованиям к помещению и удовлетворять целому ряду нормативных документов. Количество госструктур, с которыми придется согласовывать открытие того или иного заведения, даже если оно соответствует всем нормам, указать трудно – все зависит от особенностей каждого дома. Так, обязательным условием при организации предприятия на первом этаже является отдельный вход, конструкцию которого и весь проект надо согласовать с СЭС и пожарной инспекцией. Если дом расположен на федеральной трассе, требуется согласие ФСО и других специальных органов. Если это памятник архитектуры, то – Главного управления охраны памятников г. Москвы и т.д.

Чтобы открыть на первом этаже жилого дома офис, магазин или нотариальную контору, практически не избежать перепланировки – каждый бизнес имеет свои особенности. Поэтому для создания проекта планировки необходимо обратиться в проектное бюро и все согласовать.

Объекты инфраструктуры, расположенные прямо в жилых домах, не всегда радуют жителей многоэтажек. Большая часть опрошенных москвичей предпочли бы, чтобы в их домах находился салон красоты или парикмахерская, отделение банка, аптека, детская игровая комната, небольшая булочная с кафетерием. В то же время продовольственные магазины, магазины, торгующие бытовой химией, кафе быстрого обслуживания, привлекающие большой поток посетителей, в жилых домах не приветствовались.

Что же касается офисных помещений, то, с одной стороны, москвичи не возражают против помещений, занимаемых юридическими конторами, туристическими или консалтинговыми фирмами, с другой – многие из жителей города отмечают, что объединять зону жилья и зону бизнеса – не самое лучшее решение. Отношение покупателей квартир к расположению офисов на первых этажах во многом определяется профилем арендатора. Потенциальные покупатели дорогой недвижимости не хотят, чтобы посетители офисов или торговых помещений хоть как-то пересекались с жильцами.

Арендные ставки и цены продажи

Во многом на ценовую политику конкретного объекта влияет его местонахождение/расположение: близость к центру, имидж района в целом и уровень жизни населения. В центре столицы объекты свободного назначения наиболее востребованы и, как следствие, дорогостоящи. Что касается остальных округов, то можно отметить, что традиционно запад Москвы более популярен, восток – менее (с точки зрения спроса на объекты свободного назначения).

На повышение ликвидности, а значит и стоимости помещений свободного назначения влияет также и близость к крупным транспортным магистралям и удобство подъезда.

Ставка аренды также зависит от назначения площадей. Так, по словам Дмитрия Волкова, руководителя отдела консалтинга и оценки Praedium Oncor International, стоимость больше на объекты свободного назначения, которое можно использовать в качестве торгового. На них и спрос выше. В случае приемлемого месторасположения сдача в аренду подобных объектов под офисы не позволяет получить сопоставимый по уровню доход.

Основные факторы, влияющие на стоимость объектов свободного назначения

<i>Фактор</i>	<i>Степень важности</i>
Автомобильный трафик и транспортная доступность объекта	1,7
Проходимость и пешеходная доступность объекта	1,9
Визуальная доступность (расположение на первой линии домов)	1,8
Уровень и масштаб окружающей застройки	1,2
Уровень дохода населения в зоне окружения	1,0
Удаленность от центра	0,8
Инфраструктура района и конкурентное окружение	0,6
Готовность объекта	0,5
Размер помещения	0,3
Наличие/отсутствие отделки	0,2

За период кризиса эксперты рынка отметили снижение арендных ставок на подобные объекты, обусловленное ростом предложения, а также финансовыми трудностями компаний. Общее снижение арендных ставок составило от 20 до 40%. Однако сейчас рост ценовых показателей в сегменте объектов свободного назначения, тяготеющих к формату street-retail и расположенных в наиболее популярных торговых коридорах и для менее популярных торговых улиц, составил 5-10%.

В целом размер арендных ставок для объектов свободного назначения (ликвидной площади, расположенных на первых этажах жилых домов, с отдельными входами, в хорошем состоянии, но с ограниченным торговым потенциалом), может колебаться от 300 до 700 долл. США за кв.м в год с НДС и эксплуатационными расходами, в ряде случаев достигает 1000 долл. США за кв.м в год с НДС и эксплуатационными расходами.

В сегменте помещений свободного назначения с торговым потенциалом (формат «street-retail») наблюдался существенный рост запрашиваемых ставок аренды на наиболее престижных торговых улицах (Тверская, 1-я Тверская-Ямская, Петровка, Арбат). На наиболее качественные объекты в сегменте «street-retail» ставки аренды варьируются в пределах 950-4700 долл. США за кв.м в год.

Арендные ставки и цены предложений (до учета возможного торга) на объекты свободного назначения с торговым потенциалом по округам Москвы

<i>Округ</i>	<i>Арендные ставки, долл. США за кв.м год, с НДС, КП и ЭР</i>	<i>Цена продажи, долл. США за кв.м с НДС</i>
САО	365-1 020	2 350-13 700
СВАО	380-1 850	2 330-7 660
ВАО	300-1 130	1 800-8 220
ЮВАО	300-1 280	2 100-8 300
ЮАО	325-825	1 900-6 500
ЮЗАО	470-1 960	3 500-13 000
ЗАО	420-1 890	4 050-10 900
СЗАО	335-1 870	3 270-9 250
ЦАО	630-2 670	5 350-25 000

До сих пор имеет место снижение арендных ставок в процессе торга, однако существенно меньшее, чем год назад. По данным заключенных сделок площади дешевеют в процессе торга на 10-15% от заявленной в объявлении ставки.

Арендные договоры сейчас заключают в основном краткосрочные, на 11 месяцев, а до кризиса – в среднем на 3 года. Впрочем, если говорить о ресторанах, медцентрах и салонах красоты, то договоры аренды с ними и сегодня подписывают на длительный срок. Особенно если в объект сделаны серьезные вложения со стороны арендатора (установлено специализированное оборудование, подведена вода, выполнен дорогостоящий ремонт).

Относительно операционных расходов для помещений свободного назначения наиболее часто называемый экспертами ведущих компаний-консультантов диапазон составляет 2 000 – 5 000 руб. за кв.м. в год без НДС. Максимальную ставку операционных расходов платят предприятия питания (рестораны, фуд-корт), поскольку на их долю приходится большая часть коммунальных платежей (счета за электроэнергию, воду), а также эксплуатационных затрат (уборка помещений, вывоз мусора), минимальная ставка характерна помещениям под офисы и бытовые услуги.

К операционным расходам эксперты относят все траты, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости, а именно:

- эксплуатационные расходы (уборка помещений, охрана, инженерно-техническое обслуживание, затраты на ремонт и содержание объекта, ландшафтный дизайн, озеленение, уборка прилегающей территории, включая вывоз мусора) – 50% от операционных расходов;
- обязательные выплаты (платежи по налогу на землю/имущество, страховые платежи, платежи за аренду земельного участка) – 20-25% от операционных расходов;
- коммунальные платежи (электроэнергия, тепло, газ) – чаще всего оплачивает по факту;
- вознаграждение управляющей компании – выражается в форме % от операционных расходов.

Цена продажи объектов свободного назначения определяется теми же факторами, что и при аренде. Для отдельно стоящих зданий площадью 1-3 тыс. кв. м можно ориентироваться на стоимость продажи объектов в малых торговых центрах, которая колеблется от 60 до 110 тыс. руб. за кв. м, для первых этажей жилых домов она выше – от 100 до 170 тыс. руб. за кв.м. В целом, средневзвешенная цена объектов свободного назначения составляют 90 000 – 150 000 руб./кв.м с НДС. Тем самым цены продаж объектов свободного назначения приближается к стоимости в торговом сегменте. Основная причина такой дороговизны в том, что в сегменте ПСН растет доля помещений, пригодных для организации магазинов или «ритейловых» офисов.

Как уже говорилось выше, цены на помещения с торговым потенциалом достигают своего максимума в случае расположения в центральной части города, в местах пересечения интенсивных транспортных и пешеходных потоков. Так, по мнению Марии Копыловой, руководителя департамента коммерческой недвижимости компании «Новое Качество», стоимость за объект свободного назначения может начинаться от 50 000-70 000 руб. за кв. м с НДС, если он расположен за пределами центра города, в спальном районе, и доходить до 300 000 – 500 000 руб. за кв. м с НДС для центральных районов.

Ставки капитализации для объектов свободного назначения составляют, по разным оценкам, от 9% до 12%.

Выводы:

- Формат объектов свободного назначения практически не дается систематизации, поскольку не имеет класса и прочих характеристик. Помещения свободного назначения – термин не юридический, а скорее разговорный. Подобная формулировка предполагает различные варианты использования. Это могут быть встроено-пристроенные помещения в жилых домах, административных зданиях и торговых центрах или отдельно стоящие объекты
- Доля объектов свободного назначения в структуре предложения на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости составляет 17-18%.
- Объем предложения объектов свободного назначения составил более 1000 объектов общей площадью более 2,0 млн. кв.м.
- В сегменте объектов свободного назначения с торговым потенциалом, тяготеющим к формату street-retail, средний уровень вакантных площадей по основным торговым коридорам составил 3%. На второстепенных улицах доля вакантных площадей выше – 10-15%. Помещения свободного назначения на окраинах города в жилых районах более востребованы и доля их вакантности находится на уровне 5%.
- Наиболее востребованы объекты площадью от 100 кв.м до 300 кв.м. При этом цена не сильно зависит от площади.
- Стабильно пользуются спросом площади в пределах Садового кольца, в местах оживленных пешеходных потоков.
- На величину арендных ставок оказывают влияние такие факторы, как местоположение помещений и трафик.
- В процессе торга арендные ставки на помещения свободного назначения могут быть снижены не более чем на 10-15%.
- Операционные расходы для объектов свободного назначения составляют 2 000-5 000 руб. за кв.м. в год без учета НДС, в зависимости от профиля деятельности компании-арендатора.
- Ставки доходности для объектов свободного назначения с торговым потенциалом составляют от 9% до 12%.

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

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удается найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Результаты мониторинга рынка продажи объектов аналогичных оцениваемому.

The screenshot displays a real estate listing on a website. At the top, the address is listed as 'Москва, Южное Тушино, улица Свободы, 29' with a price tag of '230 000 \$'. Below the address, there is a grid of 15 small images showing various interior and exterior views of the property, including rooms, hallways, and outdoor areas. The website interface includes navigation buttons and contact information at the bottom of the listing.

www.nioc.ru

НИОЦ Недвижимость

Москва, Голубинский, Автомоторная улица, 1к3

59 000 000 руб

4-комнатная квартира

100 кв. м

Пол: паркет

Сантехника: ванна, туалет, душ

Кухня: кухня, холодильник, плита

Отопление: центральное

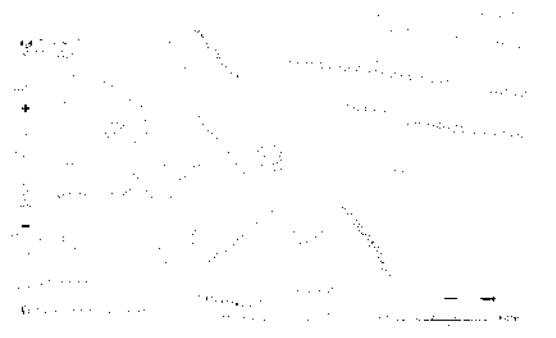

Безопасность: охрана, видеонаблюдение

Транспорт: метро, автобус

Состояние: отличное

История: квартира в новостройке, с отделкой, в хорошем районе, рядом с метро, парком, школой, детским садом.

Искать: +7 495 411-08-36, +7 916 158-31-90






The screenshot shows a real estate listing on the website www.niocc.ru. The listing is for a property located in Moscow, Severnoye Tushino, ulitsa Svobody, 27. The price is listed as 9 000 000 руб. The listing includes a map of the area, a list of property features, and a gallery of eight interior photographs. The gallery shows a living room with a sofa and coffee table, a dining area, a kitchen, a bedroom with a bed, a bathroom, and a hallway. The website header includes the NIОЦ logo and navigation links. The footer contains contact information for NIОЦ, including the address 105062, г. Москва, ул. Жуковского, д. 5, phone numbers 623-92-61, 623-92-86, 623-14-22, 623-21-00, 624-91,73, 628-07-77, and the website www.niocc.ru and email nioc@nioc.ru.

Москва, Лианозово, Абрамцевская улица, 1
 35 000 000 руб
 210
 2170 м
 0
 Администрация
 620343 2746-77
 нет
 нет (4.991)

Тип объекта: ID 1915498
 Тип объекта: Администрация
 Тип объекта: Администрация
 Тип объекта: Администрация

Телефон: +7 926 281-10-69

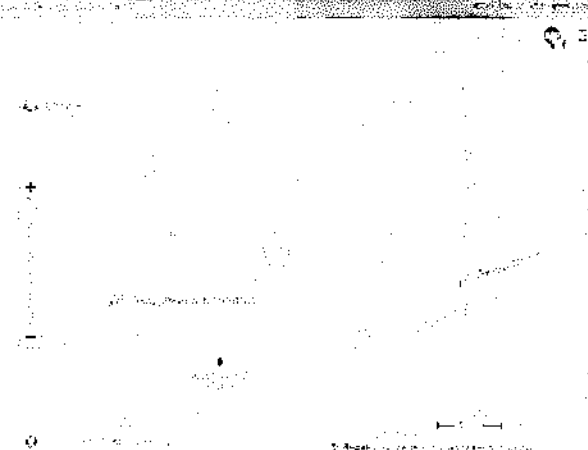
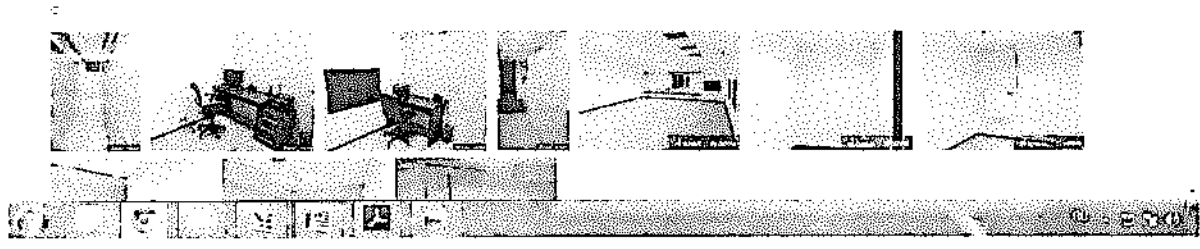



14 000 000 руб

Москва, Щукино, улица Академика Бочвара, 12

Префектура ID: 497529

Телефоны: +7 964 510-35-60, +7 495 646-99-10

Просмотреть 2 фото

Москва, Артево, Михалковская улица, 15к1

10 912 000 руб

- 1-комн.
- 40 м²
- Адрес: Артево
- Состояние: Чистый
- Этаж: 10
- Адрес: Артево

Пол: Паркет

Описание: 1-комнатная квартира в современном доме с развитой инфраструктурой. В пешей доступности метро, школы, детские сады, магазины. Квартира расположена на 10 этаже из 12. Вид из окна отличный. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни. Звоните, чтобы узнать подробности и записаться на просмотр!

Контакты: +7 926 361-65-05, +7 964 638-61-61

Пол: Паркет

Описание: 1-комнатная квартира в современном доме с развитой инфраструктурой. В пешей доступности метро, школы, детские сады, магазины. Квартира расположена на 10 этаже из 12. Вид из окна отличный. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни. Звоните, чтобы узнать подробности и записаться на просмотр!

Контакты: +7 926 361-65-05, +7 964 638-61-61

С

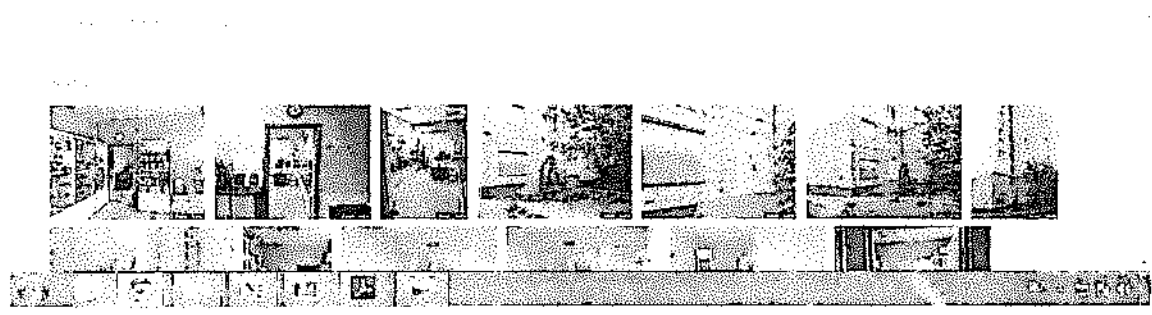
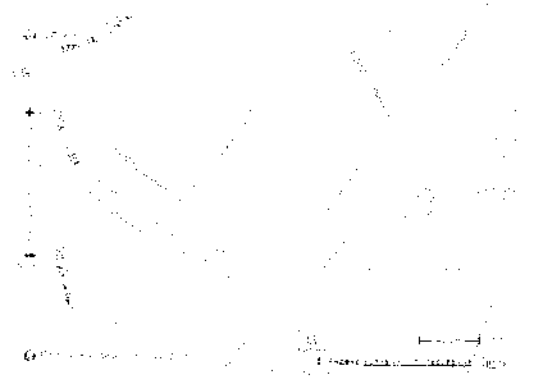
цвет: белый
Москва, Западное Дегунино, Ангарская улица, 26К1

14 000 000 руб
117 м² (станд.)

1114
1130 кв.
1
40 м² инвентаризация
подсветка
мет.
металлическая
4

Представитель: ВЮГрупп Центр Недвижимости
Будущая площадь свободной планировки 113 кв. метров (общая инвентаризация 117 кв. метров)
До 100% фактически освободится свободная торговля. Единичная торговля. Закрытая парковка 12
местов (лифты 2 стоянки) входы с торцевых фасадов

Телефон: +7 926 447-05-42, +7 495 926-50-84





Результаты мониторинга рынка аренды объектов аналогичных оцениваемому.

www.nioc.ru

СЕТЬ МАГАЗИнов
Москва, Покровское-Стрешнево, Волькодамское шоссе, 47С/В
140 000 руб/мес

ИД: 374562

+7 985 777-99-90, +7 935 178-75-33

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Ставка арендной платы включает в себя НДС и все расходы.

КОМ. КВАР. ПАРКОВЫЙ
 Москва, Западное Дегунино, улица Маршала Федоренко
 120 000 руб.
 3000 кв. м, в год, коммуналь.

Адрес объекта: Москва, Западное Дегунино, улица Маршала Федоренко, д. 10
 Тип объекта: Ком. кв. парк
 Тип сделки: Аренда

Тип объекта: Ком. кв. парк
 Описание: Ком. кв. парк в Западном Дегунино, улица Маршала Федоренко, д. 10. Общая площадь 3000 кв. м. В здании 10 этажей. В здании есть лифт, охрана, парковка. В здании есть все необходимое для работы. В здании есть все необходимое для работы. В здании есть все необходимое для работы.

Телефон: +7 906 066-90-47, +7 800 555-91-44

Фотографии:

Ставка арендной платы включает в себя НДС (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы оплачиваются отдельно – в среднем 2 500 руб. за 1 кв. м в год с НДС).

$7\ 800 + 2\ 500 = 10\ 300$ руб. за 1 кв. м в год с НДС и всеми расходами.

www.niocc.ru

Квартира
 Москва, Ярославский, Холмогорская улица, 6к2с2


36 000 руб
 за 1 кв. м в месяц

Площадь: 40.0 кв. м
 Комнат: 2
 Тип: квартира
 Вид: аренда
 Тип: аренда
 Тип: аренда

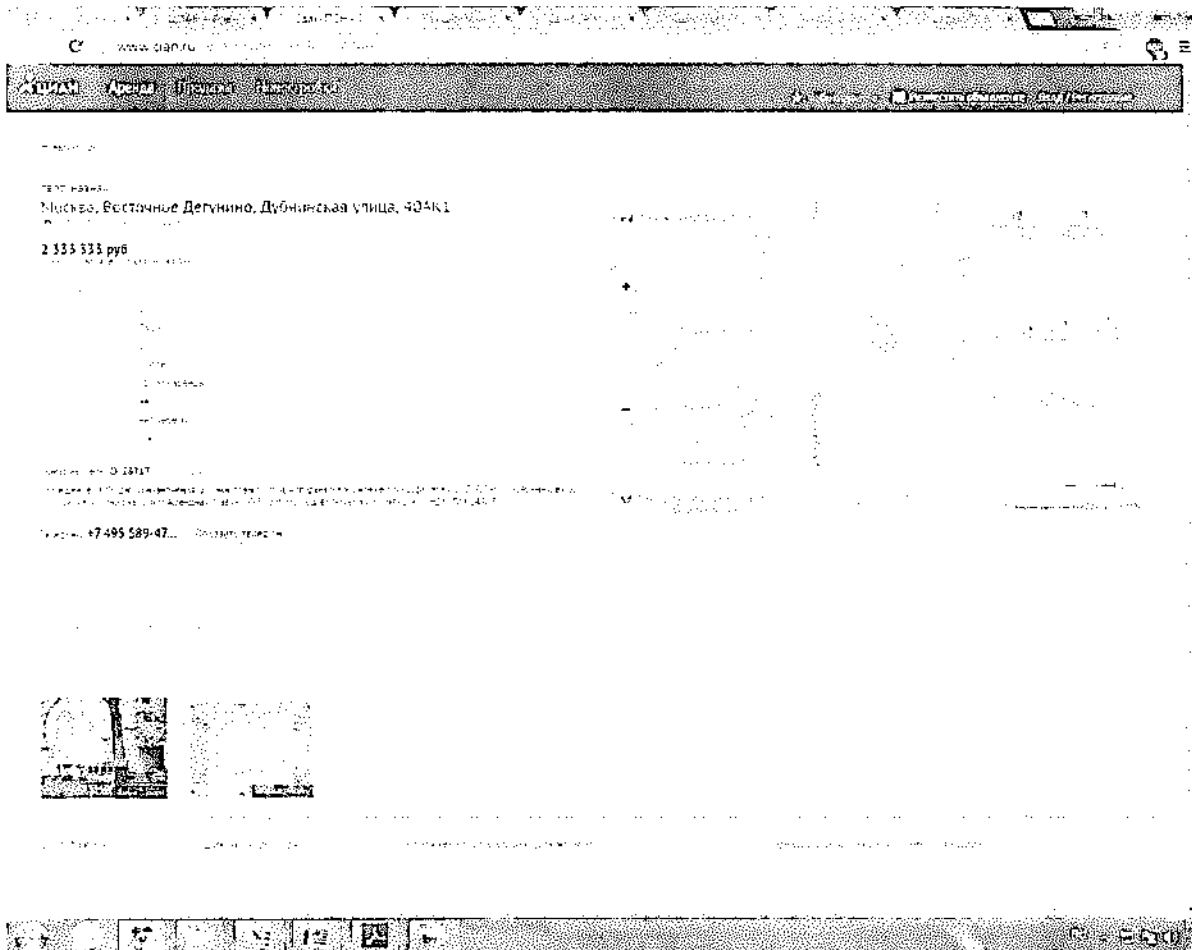
Площадь: ID 140223

Средняя стоимость аренды в Москве по данным Росстата за 2014 год: 36 000 руб. за 1 кв. м в месяц. Средняя стоимость аренды в Москве по данным Росстата за 2014 год: 36 000 руб. за 1 кв. м в месяц.

Телефон: **+7 495 726-21-66, +7 495 760-87-24**



Ставка арендной платы включает в себя НДС и все расходы.



Ставка арендной платы включает в себя НДС и все расходы.

www.niocc.ru

Москва, Головинский, Солнечногорский проезд, 11

208 000 руб

3/3
200 кв.
7
100% территории
200 кв.
100% территории
200 кв.

Москва, +7 905 543-15-49, +7 901 124-61-67

Ставка арендной платы включает в себя НДС (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы оплачиваются отдельно).

$7\ 800 + 2\ 500 = 10\ 300$ руб. за 1 кв. м в год с НДС и всеми расходами.

Выводы

Оценщиком были найдены предложения к продаже и аренде нежилых помещений аналогичных оцениваемому, на их основе можно сделать выводы о максимальной и минимальной цене предложения за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Диапазон цены предложения 1 кв. м

Площадь, кв. м	Цена предложения 1 кв. м, руб. с НДС	
	мин. из выборки	макс. из выборки
91 - 464	59 072	135 923

Диапазон арендных платежей 1 кв. м в год

Площадь сдаваемая, кв. м	Арендный платеж за 1 кв. м в год, руб. с НДС	
	мин. из выборки	макс. из выборки
40 - 3 500	8 000	10 800

6.6 Анализ основных факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости¹²

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические.

К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

Местоположение объекта.

Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость.

К характеристикам местоположения относят:

- размещение относительно основных трасс, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- расположение внутри квартала, то есть на 1-й или 2-й линии домов;
- удобство подъезда;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

Каждый из вышеперечисленных параметров может иметь влияние на ценообразование. В тоже время, необходимо учитывать и назначение самого помещения. Для объектов складского или производственного назначения фактор месторасположения не будет играть существенной роли, а для объектов торгового или свободного назначения, он может оказаться основополагающим, особенно это касается объектов расположенных на основных транспортных магистралях и внутри жилых массивов с высоким пешеходным трафиком.

Например, объекты, расположенные на основных городских магистралях и в проходных местах рядом с метро могут стоить на 15-20% дороже, чем объекты, расположенные на второстепенных улицах или дальше от метро. Объект, расположенный на значительном удалении от центра, но близко от метро и на магистрали, может стоить даже дороже, чем объект, расположенный в центральной части города. И это касается как продажи, так и аренды.

Для помещений офисного назначения влияние месторасположения на стоимость или ставку аренды несколько ниже и здесь разброс цен в одном районе и направлении не будет превышать 5%-10% и будет в первую очередь зависеть от удаленности от станции метро.

Общая площадь.

В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов коммерческой недвижимости стоимость 1 кв. м, как правило, уменьшится. Однако, как показывает практика скидку больше чем 20%-30% продавцы не готовы делать.

Кроме того, общая площадь оказывает большее влияние при продаже объекта, а не при его аренде. Специфика рынка коммерческой недвижимости такова, что большие

¹² На основании собственных данных эксперта

помещения можно сдавать в аренду частями, выделяя обособленные блоки, без значительных потерь в аренднопригодных площадях.

Тип объекта.

В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения.

Различные по типу объекты различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже на 10-15%.

Этаж расположения.

Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость коммерческой недвижимости.

Наиболее привлекательным считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами. Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность, а соответственно и цену, по сравнению с помещениями расположенными на первом или верхних этажах. При этом зачастую нет разницы в стоимости объектов расположенных в цоколе или подвале, особенно это касается объектов спортивного или производственно-складского назначения.

Однако, как и с фактором месторасположения, в зависимости от типа помещения данное влияние будет отличаться. Максимальное влияние данный фактор оказывает на стоимость и аренду офисной недвижимости, наименьшее влияние на объекты производственно-складской недвижимости, а также на объекты общественного питания.

Разница в стоимости офисной недвижимости в отношении первый этаж/подвал может достигать порядка 30%. Разница в стоимости торговой недвижимости, а также объектов общественного питания в отношении первый этаж/подвал будет чуть ниже и может достигать порядка 20%. Для объектов производственно-складского назначения эта разница не превысит 10-15%.

Отдельный вход

Наличие отдельного входа в помещении облегчает доступ персонала и посетителей в данное помещение, положительным образом сказывается на имидже компании и дает возможность собственникам и арендаторам помещений устанавливать более гибкий режим работы объекта, наиболее соответствующий потребностям бизнеса, проводить автономную от администрации и собственников здания политику эксплуатации помещений.

Наличие отдельного входа может увеличить стоимость и аренду объекта в среднем на 10-20% в зависимости от назначения объекта.

Состояние и отделка

В текущих рыночных условиях значительное влияние на стоимость продажи и аренды влияет уровень отделки помещения и его состояние. Стоимость или аренда помещений в состоянии с отделкой или без может отличаться на 20-30%. Однако влияние данного фактора также зависит, как от типа помещения, так и от общей стоимости объекта. При высокой стоимости помещения данный фактор будет нивелироваться.

Существуют еще множество факторов, которые, так или иначе, влияют на стоимость аренды или продажи коммерческой недвижимости (наличие телефона, интернета, парковки, охраны и прочее). Однако все они будут являться второстепенными и в незначительной степени оказывать влияние на итоговую стоимость.

6.7 Ликвидность и влияющие на нее существенные факторы¹³

Ликвидность объекта – наиболее важная характеристика с точки зрения оценки рисков, связанных с обеспечением.

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

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

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

К факторам, влияющим на ликвидность, относятся:

1. наличие и величина спроса на имущество;
2. эластичность спроса на данный вид имущества;
3. состояние имущества;
4. соответствие современным технологиям;
5. масштабность;
6. количество;
7. местоположение.

Показатель ликвидности принципиально влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости. Поэтому степень ликвидности объекта оценки рекомендуется изучить в первую очередь с целью корректной постановки задания на оценку.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлторские компании, применительно к оборудованию – производители либо их представительства или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

¹³ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» Комитет по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (<http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>)

Анализ ликвидности объекта оценки

Для определения ликвидности объекта оценки проведен факторный анализ. Результаты анализа сведены в единую таблицу и присвоены экспертные оценки в градации от 0 до 5 (от меньшего/худшего к большему/лучшему).

Факторы влияющие на ликвидность	Экспертная оценка	Примечание
Наличие и величина спроса на имущество	1	объект имеет минимальный спрос
Эластичность спроса на данный вид имущества	1	при отсутствии дефицита и достаточно большом предложении коммерческой недвижимости на рынке относительно небольшое снижение цены незначительно повлияет на увеличение количества желающих приобрести аналогичные объекты
Состояние имущества	1	состояние помещения определено как требующее проведения косметического ремонта (удовлетворительное); помещения общего пользования (лестничные клетки, коридоры и пр.) требуют проведения ремонтных работ. Кроме того, объект располагается в здании 1988 года постройки, которое так же находится в удовлетворительном состоянии.
Соответствие современным технологиям	1	здание, в котором располагается оцениваемое помещение, не относится к современной застройке (1988 год постройки, 2 наземных этажа, реконструкция и модернизация не проводилась)
Масштабность	2,5	нежилое помещение общей площадью 106,7 кв. м
Количество	2,5	одно помещение, которое состоит из 6 комнат
Местоположение	1	здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в районе «Западное Дегунино» Северного административного округа г. Москвы, на окраине жилого квартала в непосредственной близости от железной дороги. Обеспеченность общественным транспортом – ниже среднего, ближайше скоростным магистральной МКАД, экологическая обстановка - неблагоприятная, в районе имеется большое количество объектов промышленной инфраструктуры
Среднее значение	1,4	

То есть ликвидность объекта оценивается как низкая. Согласно градации,¹⁴ приведенной выше, низкому уровню ликвидности соответствует срок реализации более 6 месяцев.

Кроме того, расчетные данные полностью подтверждаются мнением экспертов ведущих агентств недвижимости¹⁵ (Авдеев Сергей Анатольевич - Эксперт отделения «Новые Черемушки» Корпорации ИНКОМ-Недвижимость, тел. (495) 363-55-75; Козлова Татьяна Георгиевна – Ведущий эксперт Таганского отделения МИЭЛЬ-Недвижимость, тел. (495) 777-33-15, (925) 585-47-25; Егоренков Сергей - Брокер Компании Penny Lane Realty, тел. (495) 232-00-99, (926) 083-44-68), срок реализации для подобных помещений (нежилые помещения общей площадью 106,7 кв. м, расположенные на 2 этаже в 2-этажном здании 1988 года постройки в районе «Западное Дегунино» Северного административного округа г. Москвы, на окраине жилого квартала в непосредственной близости от железной дороги) составляет от 6 до 8 месяцев (среднее значение 7 месяцев).

Учитывая мнение экспертов и тот факт, что экспертная оценка ликвидности объекта максимально приближается к минимальному значению, то целесообразно в качестве типичного срока реализации принять 7 месяцев.

¹⁴ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» Комитет по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (<http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>)

¹⁵ Степень участия специалистов (экспертов) в проведении оценки – консультация по вопросам определения размера корректировки. Необходимость привлечения – получение информации о рыночной ситуации на дату оценки.

6.8 Анализ наиболее эффективного использования недвижимости

Принцип лучшего и наиболее эффективного использования означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Термин «Лучшее и наиболее эффективное использование» означает: «Разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости (на эффективную дату проведения оценки). Иными словами, 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».

Лучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. *Потенциал местоположения* – доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.
2. *Рыночный спрос* – насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
3. *Юридическая правомочность* – рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
4. *Физическая возможность* – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
5. *Финансовая оправданность* – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
6. *Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)* – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Можно выделить следующие варианты использования объекта: офисное, торговое, производственное (или складское).

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства и финансовой целесообразности.

В данном случае объект недвижимости представляет собой нежилое помещение общей площадью 106,7 кв. м, расположенное на 2 этаже 2-этажного нежилого (бытового) здания. Здание 1988 года постройки, расположенное в районе «Западное Дегунино» Северного административного округа г. Москвы (на окраине жилого квартала в непосредственной близости от железной дороги). Состояние помещений – удовлетворительное. Отдельный вход отсутствует (имеется общий вход со смежными помещениями с улицы). Согласно экспликации, тип помещения – бытового обслуживания.

Учитывая различные характеристики объекта, можно предположить различные варианты его функционального использования. Объект оценки с одинаковым успехом

может быть использован как под административные цели (офис), так и под предприятие сферы услуг (бытовое обслуживание, досуговый центр и пр.), торговлю и прочее.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщики считают, что *максимально продуктивным будет использование объекта под помещение свободного назначения (бытовое обслуживание, офис и пр.)*.

6.9 Обоснование выбора аналогов

Согласно проведенному анализу наиболее эффективного использования, объект оценки позиционируется помещением свободного назначения. Поэтому для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным и доходным подходами, подбирались аналоги, также относящиеся к ПСН с внесением соответствующих корректировок.

7 Определение рыночной стоимости объекта

Всего известно три основных подхода к оценке недвижимости:

Доходный подход.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому, стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации с помощью одного из специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов - общего коэффициента капитализации или валового рентного множителя. В соответствии со вторым методом, делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости.

Сравнительный подход.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

Затратный подход.

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа, и предварительно оцененной стоимости участка земли.

Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию улучшений в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

7.1 Доходный подход

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (например, сдавая ее в аренду) и от последующей продажи.

Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного потока наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

В проводимой нами оценке был выбран метод прямой капитализации дохода, так как этот метод наиболее применим при оценке недвижимости, приносящей стабильный доход, в частности, при сдаче объекта в аренду. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{\text{ЧОД}}{\text{ставка капитализации}},$$

где ЧОД - годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход (ден. ед.)

Процедура расчетов имела следующую последовательность:

1. Определение ожидаемого дохода от всех возможных источников поступления для определения потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определение возможных потерь от простоя помещений и потери при сборе арендной платы для определения действительного валового дохода (ДВД);
3. Определение операционных расходов и вычитание их из действительного валового дохода (ДВД) для определения чистого операционного дохода (ЧОД);
4. Расчет ставки капитализации;
5. Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и ставки капитализации путем деления ЧОД на ставку капитализации.

Ниже представлен краткий обзор использованных прогнозов доходов, расходов, анализ ставки капитализации, а также других предположений, непосредственно связанных с доходным подходом.

7.1.1 Анализ доходов и расходов

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от установленной арендной ставки.

Для оцениваемого объекта ПВД рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = C_a \times S, \text{ где}$$

C_a – арендная ставка за пользование оцениваемым объектом, руб. за 1 м² в год;

S – площадь оцениваемого объекта, составляет 106,7 м².

Для выбора ставок арендной платы за оцениваемое помещение мы проанализировали ситуацию на рынке аренды аналогичных площадей Москвы, в районе расположения объекта оценки и ближайших районах с аналогичной инфраструктурой. Информация о подобранных аналогах и расчёт ставок аренды приведены в Табл. ниже.

Все ставки по аналогам указаны с учетом НДС (18%) и операционных расходов.

При расчёте ставки аренды за оцениваемое помещение, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов на отличия между оцениваемым объектом и аналогами. Для этого вводится ряд корректировок.

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения (корректировок), которые должны анализироваться в приведенном ниже порядке:

Корректировки 1 группы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

Корректировки 2 группы:

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки первой группы определяют цену аренды объекта-аналога на дату проведения оценки при нормальных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы.

При этом все корректировки выполняются последовательно.

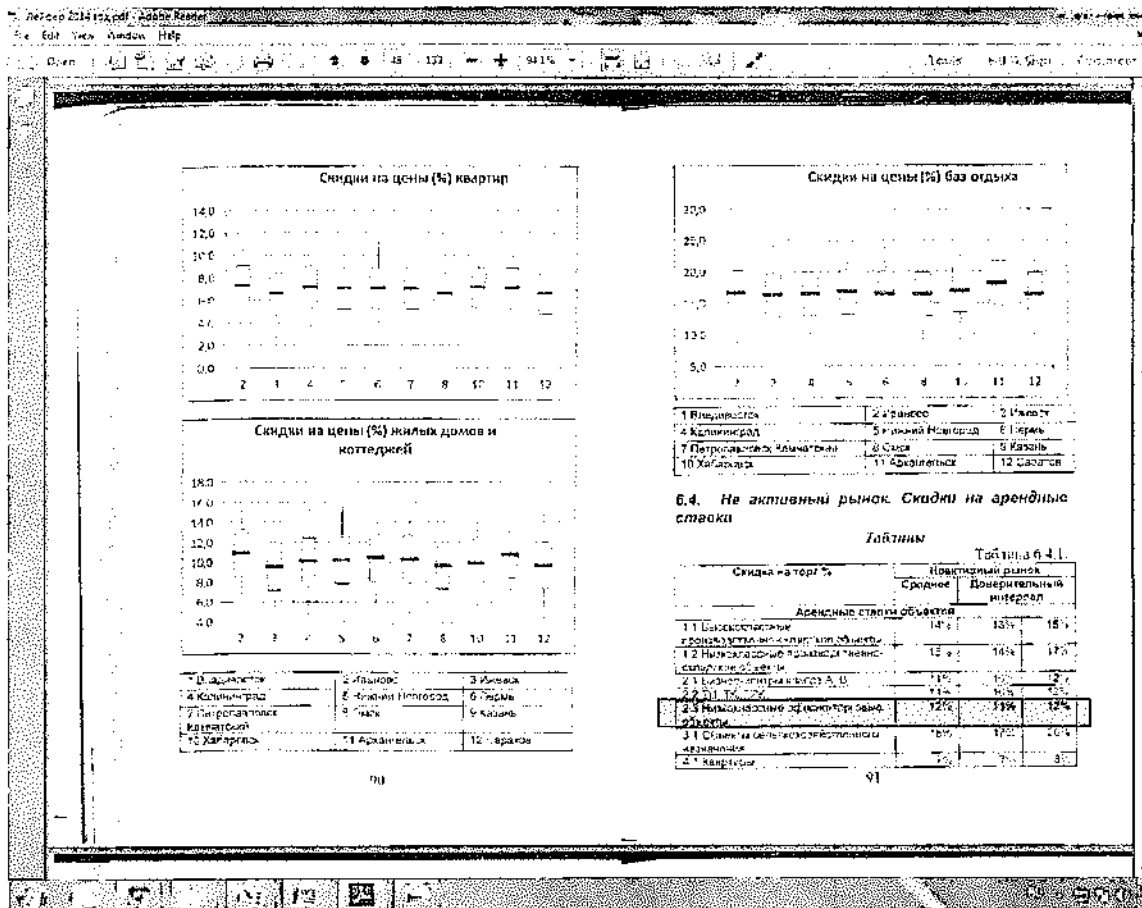
Описание корректировок

Корректировки первой группы

Для данного отчета корректировки: **на дату продажи** (все объекты выставлены на продажу в настоящее время), **условия финансирования** (предполагаются типичные условия финансирования), **состояние рынка** (типичные условия рынка для объекта оценки и объектов аналогов).

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров арендатора и арендодателя на предмет снижения стоимости аренды, причем данные переговоры в большинстве случаев приводят к положительному результату для арендатора. Негативные факты развития российской экономики привели к значительному увеличению уровня вакантных площадей и как следствие, арендодатели вынуждены идти на значительные уступки в переговорах с потенциальными арендаторами.

В рамках настоящего отчета, размер указанной корректировки принят в соответствии с рекомендациями «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией к.т.п. Л.А. Лейфера - ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и недвижимости», Нижний Новгород, 2014 г. (стр. 91). Согласно вышеуказанному изданию **корректировка на торг** при аренде низкокласной офисно-торговой недвижимости Москвы при не активном рынке в среднем составляет 12,0%.

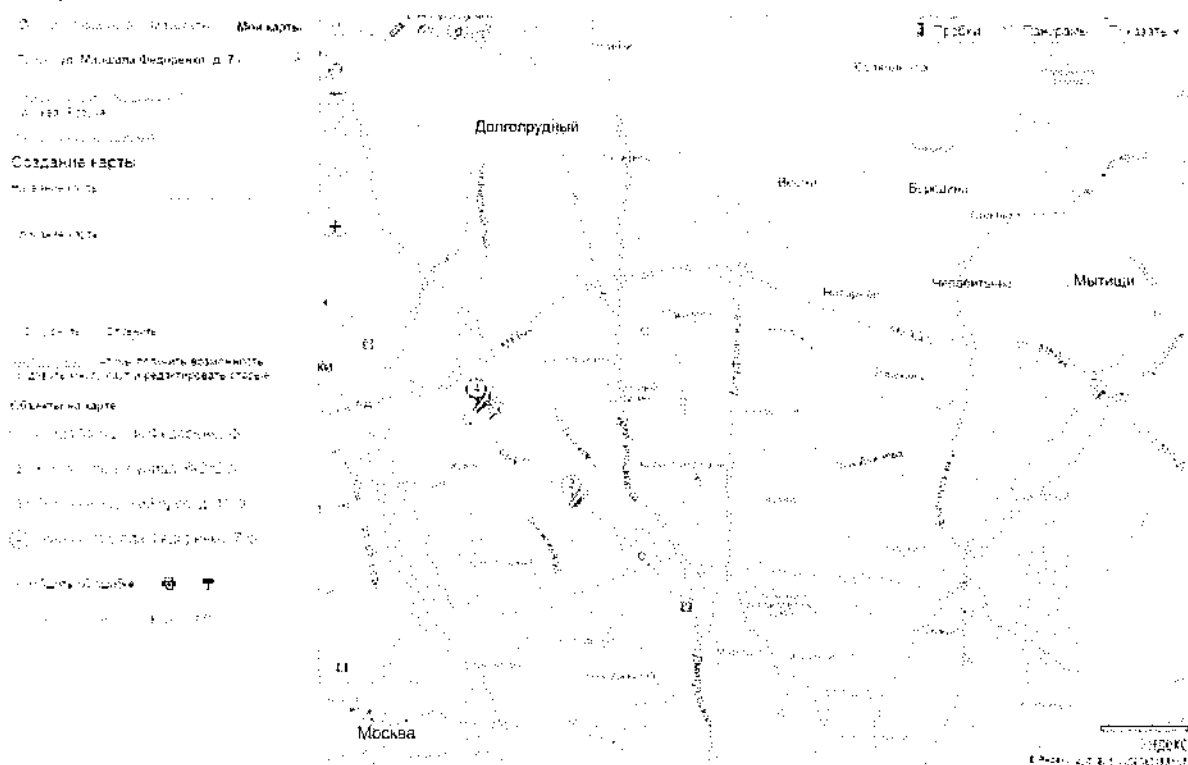


Данный вывод не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (Иванов Сергей Владимирович, начальник отдела продаж компании ABN Realty (тел. 495-737-02-02), Воронович Альбина Сергеевна, менеджер проектов компании Colliers International (тел. 495-658-51-51), Юрзинов Сергей Владимирович, ведущий специалист

компании Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobytko (тел. 495-797-96-00), Иванова Ирина Сергеевна, начальник отдела компании «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 495-777-33-77)).

Корректировки второй группы

Корректировка на местоположение. На величину арендной платы за помещение влияет транспортная доступность объекта, окружающая застройка, экологические условия, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность конкретного микрорайона или улицы.



В нашем случае, месторасположение объектов-аналогов (между ТТК и МКАД, на окраине жилого массива, в непосредственной близости к железной дороге) сопоставимо по своим характеристикам с рассматриваемым объектом недвижимости, поэтому данная корректировка не применялась.

Корректировка на тип помещения (подвал, цоколь, 1 этаж, выше 1 этажа) отражает различия в ставке аренды 1 м^2 в зависимости от расположения помещения в здании.

Объект-аналог № 2 в отличие от оцениваемого объекта располагается на 1 этаже здания. Следовательно, необходимо применить корректировку на тип помещения.

В рамках настоящего отчета, размер указанной корректировки принят (рассчитан) в соответствии с рекомендациями «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера - ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и недвижимости», Нижний Новгород, 2014 г. (стр. 127). Согласно вышеуказанному изданию отношение удельной ставки аренды объектов на втором этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на первом этаже составляет 0,86 (или -14%).

Корректировка на тип здания отражает различия в ставке аренды 1 кв. м в зависимости от физических характеристик строений и степени их технического обустройства. При используемых в расчетах объектах-аналогах – не требуется.

Отсутствие отдельного входа, как правило, снижает при аренде стоимость помещения. В данном случае корректировка не требуется, т.к. у всех объектов-аналогов и оцениваемого помещения отдельный вход отсутствует.

Корректировка на общую площадь. В рамках настоящего отчета, размер указанной корректировки принят в соответствии с рекомендациями «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера - ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и недвижимости», Нижний Новгород, 2014 г. (стр. 125).

Таблица 8.2.1.

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Следовательно, корректировка для объекта-аналога № 2 составляет -2%, для объекта-аналога № 3 - +8%.

Корректировка на состояние здания. В данном случае не требуется, так как состояние зданий объекта оценки и всех объектов-аналогов идентично.

Корректировка на состояние отделки отражает разницу в размере арендной ставки за помещения, по параметру - качество и наличие отделки. В данном случае объект-аналог № 1, 2 в отличии от объекта оценки находятся в хорошем (нормальном, не требующем ремонта) состоянии. Следовательно, необходимо применить корректировку на состояние.

В рамках настоящего отчета, размер указанной корректировки принят в соответствии с рекомендациями «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера - ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и недвижимости», Нижний Новгород, 2014 г. (стр. 127). Согласно вышеуказанному изданию отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии составляет 0,85 (или -15%).

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости аренды объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}, \quad \text{где } C_i - i\text{-ое значение ряда;}$$

k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3.

Кроме того, необходимо проверить, попадают ли скорректированные цены всех аналогов в доверительный диапазон, рассчитанный по отклонению для нормального распределения со степенью вероятности 85%. Доверительный диапазон определяется по формуле

$$\bar{C} \pm 1,94 * \sigma,$$

где \bar{C} - среднее арифметическое полученных скорректированных цен аналогов;
 σ - среднеквадратическое отклонение, которое рассчитывается по формуле

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (\bar{C} - c_i)^2}{N-1}}.$$

В данном случае все скорректированные ставки аренды по аналогам попадают в доверительный интервал.

Окончательно ставка арендной платы за объект оценки определялась как средняя величина.

Действительный валовой доход (ДВД) - это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от неиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Учитывая состояние, планировку и общую площадь оцениваемого объекта, мы предполагаем, что потери от неиспользования будут на среднерыночном уровне доли вакантных площадей - 5%¹⁶.

Данный вывод не противоречит рыночным показателям и подтверждается представителями ведущих агентств недвижимости¹⁷: Шехов Денис Сергеевич - экономист, эксперт Сретенского отделения Корпорации ИНКОМ-Недвижимость, тел. (495) 363-04-02; Помогасва Татьяна Алексеевна - экономист, ведущий эксперт Суцевского отделения МИЭЛЬ-Недвижимость, тел. (495) 518-74-46; Волкова Ольга Викторовна - экономист, Начальник отдела сделок с недвижимостью A2 REALTY, тел. (916) 557-18-34

Чистый операционный доход (ЧОД) - ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резерв.

¹⁶ См п. 6.4 настоящего отчета.

¹⁷ Степень участия специалистов (экспертов) в проведении оценки - консультация по вопросам определения размера потерь при сдаче помещений в аренду. Необходимость привлечения - получение информации о рыночной ситуации на дату оценки.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- плата за землю;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (крыля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

По данным интервью с сотрудниками управляющих компаний (Авдеев Николай, инженер компании «Инвестлайн» (тел. 495-766-34-09), Слепцов Виктор, менеджер компании «ВБ Сервис» (тел. 495-259-95-52), Воскобоев Иван, начальник отдела УК «МИАН» (тел. 495-974-62-62), Сергеев Петр, менеджер ГК «Ведис» (тел. 495-641-22-81)) операционные расходы для оцениваемого объекта могут составить порядка 2 000 – 3 000 (среднее значение 2 500) руб. за 1 кв. м в год с учетом НДС.

Данная величина, по мнению специалистов риэлтерских фирм (Иванов Сергей Владимирович, начальник отдела продаж компании ABN Realty (тел. 495-737-02-02), Воронович Альбина Сергеевна, менеджер проектов компании Colliers International (тел. 495-658-51-51), Юрзинов Сергей Владимирович, ведущий специалист компании Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylko (тел. 495-797-96-00), Иванова Ирина Сергеевна, начальник отдела компании «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 495-777-33-77)), соответствует рыночному уровню операционных расходов для аналогичных объектов.

Кроме того, полученный уровень подтверждается данными, предоставленными представителями собственников объектов-аналогов (при прозвоне)¹⁸.

¹⁸ См. Приложение к настоящему отчету.

Табл. 1. Расчет ставки арендной платы за оцениваемое помещение.

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	м. Речной вокзал, ул. Маршала Федоренко, д. 7	м. Речной вокзал, ул. Маршала Федоренко	м. Медведково, ул. Холмогорская, д. 6, корп. 2, стр. 2	м. Речной вокзал / Водный стадион, Солнечногорский пр., д. 11
Описание	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании
Площадь, м ²	106,7	167,0	40,0	320,0
Назначение	свободное	свободное	свободное	свободное
Расположение в здании	2 этаж	2 этаж	1 этаж	3 этаж
Отдельный вход	нет	нет	нет	нет
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Состояние здания	удовлетвор.	удовлетвор.	удовлетвор.	удовлетвор.
Состояние отделки	удовлетвор.	хорошее	удовлетвор.	хорошее
Удаленность от станции метро	транспортная доступность	транспортная доступность	транспортная доступность	транспортная доступность
Источник информации		http://www.cian.ru/rent/commercia/8025898/	http://www.cian.ru/rent/commercia/1131668/	http://www.cian.ru/rent/commercia/7278976/
Контактный телефон		(906) 066-90-47	(495) 726-21-66	(905) 543-15-49
Дата публичной оферты	22 августа 2015 г.	август 2015 г.	август 2015 г.	август 2015 г.
Возможность торга		есть	нет	есть
Ставка арендной платы, руб. за 1 м ² в год (с учетом НДС и ОП)		11 123	10 800	10 300
Корректировка на торг		-12%	0%	-12%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		9 788,24	10 800,00	9 064,00
Корректировка на общую площадь		0%	-2%	8%

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		9 788,24	10 584,00	9 789,12
Корректировка на тип помещения		0%	-14%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		9 788,24	9 102,24	9 789,12
Корректировка на состояние		-15%	0%	-15%
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		8 320,00	9 102,24	8 320,75
Коэффициент вариации	0,053			
Доверительный диапазон	[7 705,26÷9 456,73]			
Средняя ставка арендной платы за оцениваемое помещение, руб. за 1 м ² в год (с НДС и ОП)	8 581			

7.1.2 Определение ставки капитализации

Ставка капитализации отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, неликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости недвижимости.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

- метод рыночной выжимки;
- метод кумулятивного построения (суммирования);
- метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы);
- метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат;
- метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

Оценка ставки капитализации для оцениваемого помещения проводилась методом рыночной выжимки, так как данный метод является наиболее точным для определения стоимости какой-либо недвижимости с помощью собранных на конкурентном и свободном рынках данных по сопоставимым продажам аналогичных по своим характеристикам (инвестиционная мотивация, социально-юридический статус, платежеспособность, пути финансирования и т.д.) и полезности объектов недвижимости.

Общая ставка капитализации на основе рыночных данных определяется отношением значения чистого операционного дохода по каждому объекту к цене продажи. Метод требует достоверной и полной информации об объектах сравнимых продаж.

Формула для расчета ставки капитализации:

$$r_k = \frac{\text{ЧОД}}{C}, \text{ где}$$

r_k – ставка капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход от объекта-аналога за год (расчет производился аналогично расчету ЧОД для оцениваемого объекта в п. 7.1.1 с тем же уровнем операционных расходов);

C – стоимость продажи объекта.

Табл. 2. Расчет ставки капитализации¹⁹.

№ стр.	Показатель	Аналог 1	Аналог 2
1	Местоположение	м. Новогиреево, Свободный просп.	м. Академическая, ул. Винокурова
2	Описание	ПСН на 1 этаже дома	пристройка к жилому дому, отдельный вход, все коммуникации
3	Общая площадь, м ²	58,0	147,8
4	ЧОД, руб. за год	6 440 356	3 657 849
5	Стоимость продажи, руб.	65 936 974	35 218 867
6	Ставка капитализации (стр. 4/ стр. 5)	9,77%	10,39%
7	Среднее значение ставки капитализации	10,08%	

Полученная ставка арендной платы соответствует рыночному уровню²⁰ и может быть использована для дальнейших расчетов.

7.1.3 Стоимость объекта оценки по доходному подходу

Расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом представлен ниже в Табл. 3.

Табл. 3. Расчет стоимости по доходному подходу.

№ стр.	Наименование показателя	Значение
1	Арендная плата за оцениваемые помещения, руб. за 1 м ² в год (с учетом НДС)	8 581
2	Площадь, предназначенная для сдачи в аренду, м ²	106,7
3	Потенциальный валовый доход, руб. (стр. 1 x стр. 2)	915 593
4	Уровень потерь от недонпользования и недосбора арендной платы	5,0%
5	Потери от неиспользования и недосбора арендной платы, руб. (стр. 3 x стр. 4)	45 780
6	Действительный валовый доход, руб. (стр. 3 - стр. 5)	869 813
7	Уровень операционных расходов, руб. на 1 м ² в год	2 500
8	Операционные расходы, руб. (стр. 2 x стр. 7)	266 750
9	Чистый операционный доход, руб. (стр. 6 - стр. 8)	603 063
10	Ставка капитализации	10,08%
11	Стоимость оцениваемого объекта по доходному подходу, руб. (с учетом НДС) (стр. 9 / стр. 10)	5 982 768

По состоянию на 22 августа 2015 г. стоимость оцениваемого объекта по доходному подходу, с НДС (18%), равна
5 982 768

(Пять миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи семьсот шестьдесят восемь) руб.

¹⁹ Копии Интернет страниц представлены в Приложении к настоящему отчету.

²⁰ См. п. 6.2 и 6.4 настоящего отчета.

7.2 Сравнительный подход

Желая купить объект недвижимости на свободном рынке, где обращается достаточно много подобных объектов, покупатель не захочет платить за него сумму большую, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты. Напротив, продавец имеет своей целью не «продешевить» и продать недвижимость за максимально возможную цену, которая сложилась на рынке на подобные объекты. Задачей оценщика в данной ситуации является анализ достаточного числа недавних сделок купли-продажи подобных объектов и вывод, на основе этой информации, заключения о стоимости данного объекта. Такой подход к оценке носит название сравнительного подхода. Основой данного подхода является наличие достаточной информации о ценах сделок на рынке с подобными объектами недвижимости. В рамках сравнительного подхода используется метод сравнительного анализа продаж.

7.2.1 Применение метода сравнительного анализа продаж

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

- спрос и предложение. (Цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке: покупатели представляют на рынке сторону «Спрос», а продавцы - «Предложение». Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены снижаются);
- сбалансированность. (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке. Однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется. Точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);
- замещение. (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);
- внешние факторы. (Внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу с последующей корректировкой последних.

7.2.2 Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

В результате проделанной работы мы смогли собрать материал, необходимый для обоснованных выводов. За единицу сравнения, согласно сложившейся практике, бралась стоимость 1 кв. метра общей площади объекта. Информация о подобранных объектах-аналогах и источниках информации приведена в Табл. ниже.

При расчёте стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов на отличия между оцениваемым объектом и аналогами. Для этого вводится ряд корректировок.

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения (корректировок), которые должны анализироваться в приведенном ниже порядке:

Корректировки 1 группы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

Корректировки 2 группы:

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки первой группы определяют стоимость объекта-аналога на дату проведения оценки при нормальных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы.

При этом все корректировки выполняются последовательно.

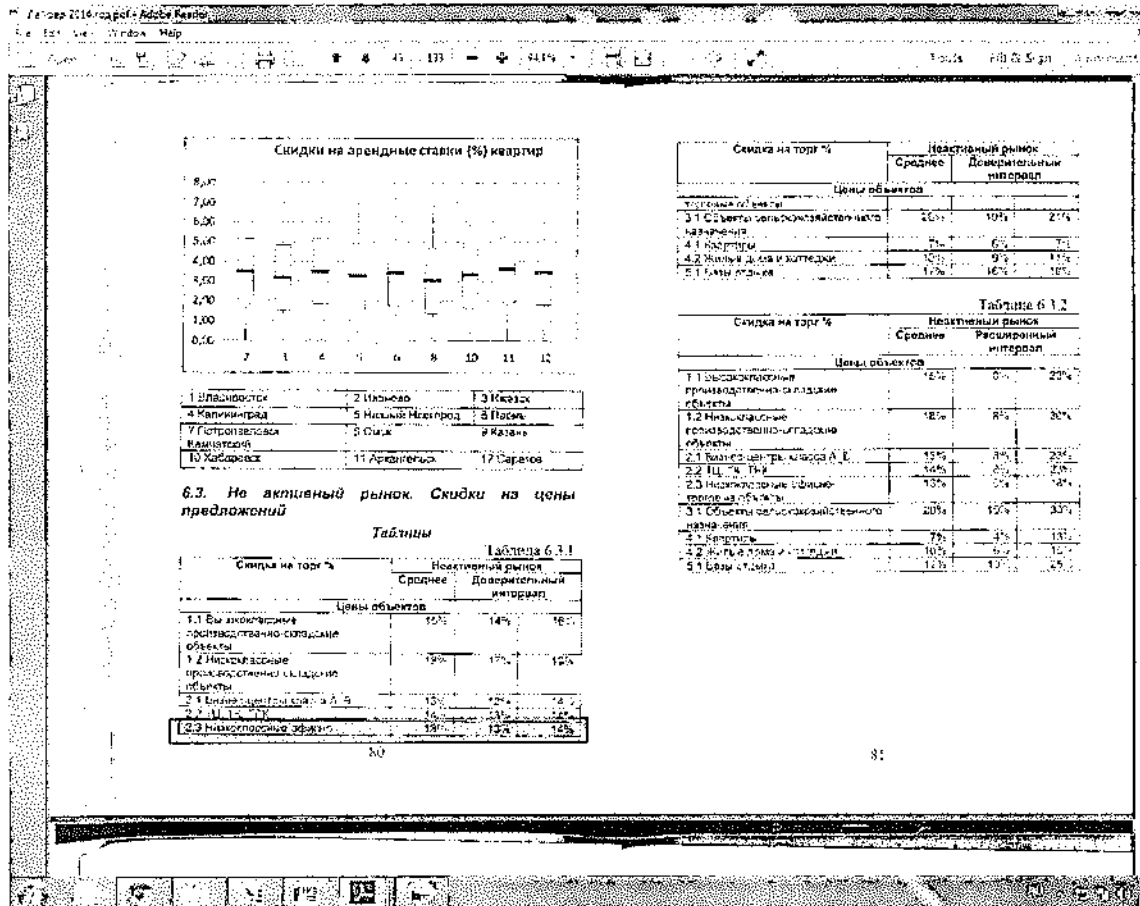
Описание корректировок

Корректировки первой группы

Корректировки на условия финансирования (предполагаются типичные условия финансирования), **на условия продажи** (предполагаются типичные условия продажи), **на вид использования и передаваемые права** в рамках настоящего отчета не применялись.

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости, причем данные переговоры в большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

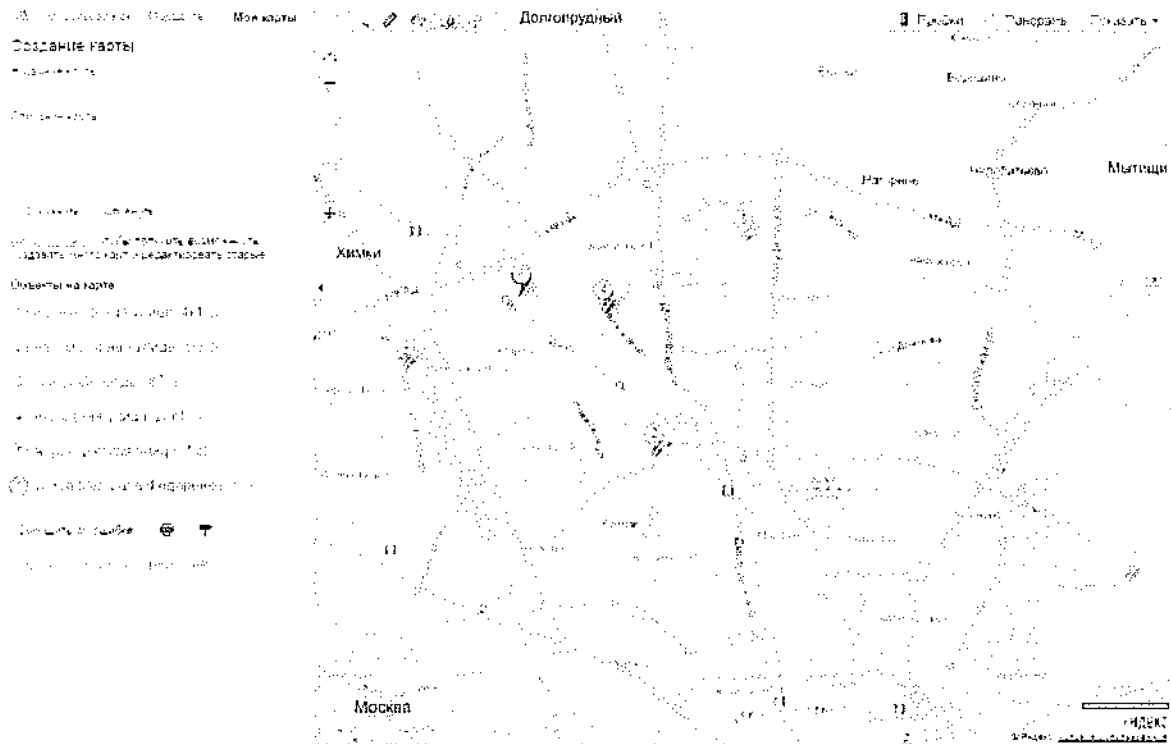
В рамках настоящего отчета, размер указанной корректировки принят в соответствии с рекомендациями «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера - ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и недвижимости», Нижний Новгород, 2014 г. (стр. 91). Согласно вышеуказанному изданию **корректировка на торг** для низкокласной офисно-торговой недвижимости Москвы при не активном рынке в среднем составляет 13,0%.



Данный вывод не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (Иванов Сергей Владимирович, начальник отдела продаж компании ABN Realty (тел. 495-737-02-02), Воронович Альбина Сергеевна, менеджер проектов компании Colliers International (тел. 495-658-51-51), Юрзинов Сергей Владимирович, ведущий специалист компании Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylko (тел. 495-797-96-00), Иванова Ирина Сергеевна, начальник отдела компании «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 495-777-33-77)).

Корректировки второй группы

Корректировка на местоположение. На стоимость помещений влияет транспортная доступность объекта, окружающая застройка, экологические условия, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность и перспективные планы развития района.



В данном случае местоположение объектов-аналогов № 1, 2 (между ТТК и МКАД, на окраине жилого массива, в непосредственной близости к железной дороге) сопоставимо с расположением объекта оценки. Однако, объекты-аналоги № 3, 4, 5 имеют более привлекательное местоположение, чем объект оценки: объект-аналог № 3 располагается более близко к станции метро, объекты-аналоги № 4, 5 – внутри жилых массивов. Следовательно, для объектов-аналогов № 3, 4, 5 необходимо применить корректировку на местоположение.

В рамках настоящего отчета указанная корректировка была определена, как средняя величина, по результатам консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости²¹.

Табл. 4. Расчет корректировки на местоположение объекта-аналога.

<i>Эксперт - ФИО, должность/ квалификация, контакты</i>	<i>Аналог 1</i>	<i>Аналог 2</i>	<i>Аналог 3</i>	<i>Аналог 4</i>	<i>Аналог 5</i>
Шехов Денис Сергеевич - Эксперт Сретенского отделения Корпорации ИНКОМ-Недвижимость (495) 363-04-02	0%	0%	-5%	-15%	-15%
Помогаева Татьяна Алексеевна - Ведущий эксперт Сушевского отделения МИЭЛЬ-Недвижимость (495) 518-74-46	0%	0%	-5%	-15%	-15%
Волкова Ольга Викторовна - Пачальник отдела сделок с недвижимостью A2 REALTY (916) 557-18-34	0%	0%	-5%	-15%	-15%
Среднее значение	0%	0%	-5%	-15%	-15%

²¹ Степень участия специалистов (экспертов) в проведении оценки – консультация по вопросам определения размера корректировок согласно состоянию рынка на дату оценки. Необходимость привлечения – получение информации о рыночной ситуации на дату оценки.

Корректировка на тип помещения (подвал, цоколь, 1 этаж, выше 1 этажа) отражает различия в стоимости 1 м³ в зависимости от расположения помещения в здании.

Объекты-аналоги № 1, 3, 4 в отличие от оцениваемого объекта располагаются на 1 этаже здания. Следовательно, необходимо применить корректировку на тип помещения.

В рамках настоящего отчета, размер указанной корректировки принят в соответствии с рекомендациями «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера - ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и недвижимости», Нижний Новгород, 2014 г. (стр. 111). Согласно вышеуказанному изданию отношение удельной стоимости объектов на втором этаже и выше к удельной стоимости такого же объекта на первом этаже составляет 0,86 (или -14%).

Корректировка на тип здания отражает различия в ставке аренды 1 кв. м в зависимости от физических характеристик строений и степени их технического обустройства. При используемых в расчетах объектах-аналогах – не требуется.

Отсутствие отдельного входа, как правило, снижает стоимость помещения. В данном случае, объекты-аналоги № 1, 3, 4, 5 в отличие от объекта оценки имеют отдельный вход. Следовательно, необходимо применить соответствующую корректировку.

В рамках настоящего отчета, размер указанной корректировки принят в соответствии с рекомендациями «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера - ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и недвижимости», Нижний Новгород, 2014 г. (стр. 110). Согласно вышеуказанному изданию отношение удельной стоимости объекта без отдельного входа к удельной стоимости такого же объекта с отдельным входом составляет 0,85 (или -15%).

Корректировка на общую площадь.

В рамках настоящего отчета, размер указанной корректировки принят в соответствии с рекомендациями «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера - ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и недвижимости», Нижний Новгород, 2014 г. (стр. 110).

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Следовательно, корректировка для объекта-аналога № 2 составляет +8%.

Корректировка на состояние здания. В данном случае не требуется, так как состояние зданий объекта оценки и всех объектов-аналогов идентично.

Корректировка на состояние отделки носит абсолютный характер. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию оцениваемого объекта.

На основе анализа рынка нежилых помещений, а также рынка строительных и отделочных услуг в г. Москве можно выделить следующие типы состояний помещений:

- хорошее или нормальное состояние – после качественной (евро или бизнес) отделки или капитального ремонта;
- удовлетворительное – это состояние, после отделки среднего уровня, то есть простого ремонта, также к этому типу состояния можно отнести помещения требующие проведение косметического ремонта;
- неудовлетворительное (без отделки или под чистовую отделку) - состояние, требующее капитального ремонта (отделка отсутствует или требует полной замены).

Таким образом, можно сказать, что разница между удовлетворительным состоянием и хорошим будет в величине проведенного простого косметического ремонта.

На основе данных, предоставленных представителями различных строительных организаций была определена стоимость затрат на проведение косметического ремонта в подобных оцениваемом помещениях.

Табл. 5. Расчет затрат на проведение ремонта ²².

Наименование организации	Эксперт /Должность (Квалификация)	Контактный телефон	Стоимость косметического ремонта, руб. за 1 кв. м (включая материалы) с учетом НДС
ООО «Компания ТехСтройПроект»	Александр (начальник отдела работы с клиентами)	(495) 679-17-21, 509-70-03	5 000
ОАО «Москапстрой»	Михаил (специалист)	(495) 699-20-88 692-10-56, 699-28-72, 973-21-28, 699-62-24	4 000 -5 000
Компания АйСиПи+	Александр (менеджер)	(495) 978-86-85	5 000 -6 000
Среднее значение			5 000

Таким образом, величина затрат на проведение ремонтных и отделочных работ по приведению нежилого помещения в хорошее состояние из состояния удовлетворительного в среднем составит около 5 000 рублей на 1 м² общей площади (включая материалы), с учетом НДС.

Полученные данные подтверждаются информацией из Интернета.

²² Степень участия специалистов (экспертов) в проведении оценки – консультация по вопросам определения стоимости ремонтных работ, согласно состоянию рынка на дату оценки. Необходимость привлечения – получение информации о рыночной ситуации на дату оценки.

ПрофиРемонт

714-66-33

Косметический ремонт от 3 000 руб./м²

Капитальный ремонт от 4 000 руб./м²

Стоимость ремонта

Вид работ	Цена	Цена за кв.м. (материал)	Общая стоимость
Косметический	от 3 000 руб./м ²	от 1 000 - 2 000 руб./м ²	от 4 000 руб./м ²
Капитальный	от 4 000 руб./м ²	от 2 000 руб./м ²	от 6 000 руб./м ²

Стоимость ремонта зависит от сложности работ и от выбора материалов. Проконсультируйтесь со специалистом по телефону 714-66-33 или на сайте www.profi-remont.ru.

То есть полученные величины соответствуют рыночному уровню и могут быть использованы для дальнейших расчетов.

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}, \quad \text{где } C_i - i\text{-ое значение ряда;}$$

k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. В данном случае выборка является однородной и её можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта.

Кроме того, необходимо проверить, попадают ли скорректированные цены всех аналогов в доверительный диапазон, рассчитанный по отклонению для нормального распределения со степенью вероятности 85%. Доверительный диапазон определяется по формуле

$$\bar{C} \pm 1,94 * \sigma,$$

где \bar{C} - среднее арифметическое полученных скорректированных цен аналогов;
 σ - среднеквадратическое отклонение, которое рассчитывается по формуле

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (\bar{C} - C_i)^2}{N-1}}.$$

В данном случае все скорректированные цены аналогов попадают в доверительный интервал.

Окончательно стоимость 1 м² общей площади оцениваемого объекта, согласно сравнительному подходу рассчитывается как средневзвешенная величина. При этом вес аналога обратно пропорционален количеству корректировок. Расчёт весовых коэффициентов проводился по формуле

$$d_i = \frac{1}{\sum_i \frac{1}{k_i}}$$

где d_i - весовой коэффициент i -го аналога;
 k_i - количество корректировок i -го аналога.

Расчёт стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу представлен в Табл. 6.

Табл. 6. Расчет стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение	м. Речной вокзал, ул. Маршала Федоренко, д. 7	м. Бульвар Рокоссовского, ул. Ивантеевская, д. 4, корп. 1	м. Петровско- Разумовская, ул. Автомоторная, д. 1/3	м. Планерная, ул. Свободы, д. 87	м. Речной вокзал / Петровско- Разумовская, ул. Ангарская, д. 26, корп. 1	м. Алтуфьево, ул. Абрамцевская, д. 1
Источник информации		http://www.cian.ru/sale/commercial/6641886/	http://www.cian.ru/sale/commercial/1080857/	http://www.cian.ru/sale/commercial/5066338/	http://www.cian.ru/sale/commercial/7588804/	http://www.cian.ru/sale/commercial/7465984/
Контактный телефон		(968) 912-74-26	(495) 411-08-38	(909) 163-24-13	(926) 447-05-42	(926) 281-10-69
Общая площадь, м ²	106,7	154,0	464,0	100,0	103,0	287,0
Описание	помещение в нежилом здании	помещение в нежилой пристройке к дому	помещение в нежилом здании	помещение в нежилой части дома	помещение в нежилой части дома	помещение в нежилой пристройке к дому
Назначение	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное
Расположение в здании	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Отдельный вход	нет	есть	нет	есть	есть	есть
Состояние	удовлетвор.	удовлетвор.	хорошее	удовлетвор.	хорошее	хорошее
Расстояние до станции метро	транспортная доступность	транспортная доступность	транспортная доступность	шаговая / транспортная доступность	транспортная доступность	транспортная доступность
Цена предложения (с учетом НДС), руб.		15 500 000	39 000 000	9 000 000	14 000 000	35 000 000
Возможность торга		есть	есть	есть	есть	есть
Дата публичной оферты	22 августа 2015 г.	август 2015 г.	август 2015 г.	август 2015 г.	август 2015 г.	август 2015
Стоимость 1 м ² , руб.		100 649,35	84 051,72	90 000,00	135 922,33	121 951,22
Корректировка на торг		-13%	-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		87 564,93	73 125,00	78 300,00	118 252,43	106 097,56

НИЛОЦ
ООО «НИЛОЦ»

105062, г. Москва, ул. Жуковского, д. 5.
☎ 623-92-61, 623-92-86, 623-14-22, 623-21-00, 624-91-73, 628-07-77
г. Москва 2015 г.

www.niloc.ru
niloc@niloc.ru

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на местоположение		0%	0%	-5%	-15%	-15%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		87 564,93	73 125,00	74 385,00	100 514,57	90 182,93
Корректировка на тип помещения		-14%	0%	-14%	-14%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		75 305,84	73 125,00	63 971,10	86 442,53	90 182,93
Корректировка на отдельный вход		-15%	0%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 009,96	73 125,00	54 375,44	73 476,15	76 655,49
Корректировка на общую площадь		0%	8%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		64 009,96	78 975,00	54 375,44	73 476,15	76 655,49
Корректировка на состояние, руб.		0	-5 000	0	-5 000	-5 000
Скорректированная цена 4, руб.		64 009,96	73 975,00	54 375,44	68 476,15	71 655,49
Количество корректировок		3	3	4	5	4
Удельный вес		0,2439	0,2439	0,1829	0,1463	0,1829
Коэффициент вариации				0,116		
Доверительный диапазон				[51 484,85-81 511,97]		
Средневзвешенная стоимость 1 м ² , руб.	66 723,65					
Общая площадь объекта, м ²	106,7					

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Стоимость оцениваемого помещения по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	7 119 413					

По состоянию на 22 августа 2015 г. стоимость оцениваемого объекта по сравнительному подходу, с НДС (18%), равна 7 119 413 (Семь миллионов сто девятнадцать тысяч четыреста тринадцать) руб.

7.3 Затратный подход

Одним из подходов к оценке объекта недвижимости является анализ затрат на ее строительство. Покупатель, решая вопрос о стоимости объекта, исходит из информации о стоимости строительства такого же объекта вместе с приобретением соответствующего права на земельный участок. При этом покупатель будет учитывать, с одной стороны, необходимое время на возведение аналогичного объекта, а, с другой, тот факт, что вновь возведенный объект не будет иметь износа по сравнению с построенным ранее. Подход к оценке недвижимости, основанный на количественном анализе затрат на строительство и определении износа оцениваемого объекта, носит название затратного.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства улучшений за минусом накопленного износа.

В зависимости от способа определения стоимости нового строительства улучшений остаточная стоимость (с учетом износа) может быть или стоимостью воспроизводства, или стоимостью замещения.

Таким образом, при определении стоимости нового строительства как стоимости строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием рабочей силы той же квалификации, имеющего все те же недостатки, что и оцениваемое здание, остаточная стоимость будет являться стоимостью воспроизводства. А если стоимость нового строительства определяется как оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д., то полученная остаточная стоимость будет являться стоимостью замещения. Стоимость нового строительства (полная восстановительная стоимость) определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве, и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости объекта:

1. Определение полной восстановительной стоимости улучшений как стоимости нового строительства с учетом предпринимательского дохода и налога на добавленную стоимость.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Определение остаточной стоимости улучшений по затратному подходу (стоимости воспроизводства или стоимости замещения) путём вычитания величины износа из полной восстановительной стоимости.
4. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
5. К полученной величине остаточной стоимости улучшений добавляется стоимость земельного участка.

Задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости, а затратный подход в основном отражает затраты на строительство не учитывая в должной мере действительные намерения потенциального инвестора и продавца, а также конъюнктурные колебания рынка недвижимости. Поэтому, в связи с вышеперечисленным, затратный подход при оценке данного объекта не применялся.

В данном случае оцениваемый объект является встроенным в нежилое здание помещением. Инвестор, решая вопрос о стоимости объекта, исходит из информации о стоимости строительства такого же объекта, но определить рыночную стоимость строительства встроенного помещения представляется невозможным. Определение стоимости затрат на строительство аналогичного здания с последующим определением стоимости встроенного помещения не может отражать реальной стоимости. В данном случае рыночную стоимость встроенного помещения можно рассчитать только путем выделения доли стоимости из рыночной стоимости всего здания (с учетом земельного участка), что в целом может привести к существенным погрешностям.

Кроме того, покупатель, решая приобрести встроенное помещение и определяя его стоимость, не может исходить из информации о стоимости строительства такого же встроенного помещения. У инвестора при покупке встроенного помещения, нет альтернативы в виде строительства аналогичного помещения в составе комплекса.

Поэтому, в связи с вышеперечисленным, затратный подход при оценке данного объекта не применялся.

8 Обобщение результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Обобщение результатов производится с использованием Метода Анализа Иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархии - систематическая процедура для иерархического представления элементов определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А - возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б - тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- В - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г - способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

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

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется шкала отношений для парного сравнения.

Табл. 7. Шкала отношений для парного сравнения

<i>Важность параметра оценки</i>	<i>Значение</i>
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = \left(\prod a_{ij} \right)^{\frac{1}{n}}, \text{ где}$$

W_{ij} – вес критерия;

\prod – знак произведения элементов;

a_{ij} – важность критерия (индекса);

n – количество критериев.

Полученные веса нормируются по формуле:

$$W = \frac{W_{ij}}{\sum W_{ij}}$$

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

Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Результаты расчета весовых коэффициентов приведены ниже.

Табл. 8. Вычисление весовых коэффициентов.

<i>1. Выявляются приоритеты в критериях</i>						
Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
А	1	1	3	5	1,97	0,41
Б	1	1	3	3	1,73	0,36
В	0,33333333	0,33333333	1	1	0,58	0,12
Г	0,2	0,33333333	1	1	0,51	0,11
Сумма					4,79	1,00
<i>2. Сравниваются результаты, полученные двумя подходами, по каждому критерию</i>						
2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А)						
	Сравнительный	Доходный	Вес по критерию			
Сравнительный	1	1	1,00		0,50	
Доходный	1	1	1,00		0,50	
Сумма			2,00		1,00	
2.2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б)						
	Сравнительный	Доходный	Вес по критерию			
Сравнительный	1	1	1,00		0,50	
Доходный	1	1	1,00		0,50	
Сумма			2,00		1,00	
2.3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В)						
	Сравнительный	Доходный	Вес по критерию			
Сравнительный	1	1	1,00		0,50	
Доходный	1	1	1,00		0,50	
Сумма			2,00		1,00	
2.4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (Г)						
	Сравнительный	Доходный	Вес по критерию			
Сравнительный	1	1	1,00		0,50	
Доходный	1	1	1,00		0,50	
Сумма			2,00		1,00	

<i>3. Рассчитывается итоговое значение весов каждого подхода</i>					
	А	Б	В	Г	Удельный вес (округл)
	0,41	0,36	0,12	0,11	
Сравнительный	0,50	0,50	0,50	0,50	0,5
Доходный	0,50	0,50	0,50	0,50	0,5

Полученные в результате расчетов весовые коэффициенты на наш взгляд подтверждаются и экономическим обоснованием. Оба подхода в равной степени отражают конъюнктуру рынка, а также влияние различных рыночных факторов. Объект оценки относится к развитому рынку, на котором достаточно предложений, как по аренде, так и по продаже аналогичных объектов. Стоимостные результаты по подходам имеют допустимое отклонение друг от друга, что также говорит о корректности произведенных расчетов.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта производится по формуле:

$$C_0 = C_d \times K_d + C_c \times K_c, \text{ где}$$

C_0 – итоговая стоимость объекта оценки;

C_d – рыночная стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом;

K_d – весовой коэффициент доходного подхода;

C_c – рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом;

K_c – весовой коэффициент сравнительного подхода.

Табл. 9. Сводка результатов расчета рыночной стоимости объекта.

<i>Подход к оценке</i>	<i>Результат, руб.</i>	<i>Весовой коэффициент</i>
Доходный	5 982 768	0,5
Сравнительный	7 119 413	0,5
Итого, округленно	6 551 000	

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 106,7 м², расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Федоренко, д. 7, по состоянию на 22 августа 2015 г., составляет:

6 551 000 (Шесть миллионов пятьсот пятьдесят одна тысяча) руб.
с учётом НДС 18%,

5 551 694,92 руб. без учёта НДС,

Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта нежилого фонда общей площадью 106,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Федоренко, д. 7, определяются исходя из среднего значения между полученными подходами, а также расчета стандартного отклонения как инструмента определения возможного диапазона рыночной стоимости.

Среднеквадратическое отклонение или *Стандартное отклонение* - в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}, \text{ где}$$

σ – стандартное отклонение;

x_i – i -й элемент выборки;

\bar{x} – среднее арифметическое выборки;

n – объём выборки.

Результаты анализа выборки представлены в таблице ниже

Табл. 10. Определение возможных границ интервала рыночной стоимости.

<i>Наименование показателя</i>	<i>Значение</i>
Результаты сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	7 119 413,00
Результаты доходного подхода с учетом НДС, руб.	5 982 768,00
Математическое ожидание (среднее значение), руб.	6 551 090,50
Стандартное отклонение	803 729,00
Коэффициент вариации для данной выборки	12,27%
Рыночная стоимость объекта нежилого фонда с НДС, руб.	6 551 000,00
Возможные границы интервала рыночной стоимости объекта нежилого фонда с учетом НДС, руб.	[5 747 271 ÷ 7 354 729]

9 Определение ликвидационной стоимости

Согласно заданию на оценку необходимо определить ликвидационную стоимость оцениваемого объекта.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным²³.

В данном случае типичный срок экспозиции оцениваемого объекта в среднем составляет порядка 7 месяцев²⁴. Учитывая, что оцениваемый объект находится в залоге у кредитного учреждения (банка), то срок экспозиции не должен превышать 1-2 месяца (среднее значение 1,5)²⁵.

Ликвидационная стоимость может быть определена на основе данных о рыночной стоимости по следующей формуле:

$$C_{лик.} = (C_{рын.} / k) \times (1 - e^{\ln(1-k) \times (T_{лик.}/T_{тип.})})$$

- $C_{лик.}$ - ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ($T_{лик.}$), который короче типичного периода экспозиции ($T_{тип.}$);
- $C_{рын.}$ - рыночная стоимость оцениваемого объекта оценки;
- k - коэффициент, учитывающий предельное значение цены объекта по которой он может быть продан за неопределенно долгий срок, обычно по стоимости несколько больше рыночной стоимости ($k = C_{рын.} / C_{прет.}$). Для оцениваемого объекта k принимается равным 0,99;
- $T_{тип.}$ - типичный период экспозиции;
- $T_{лик.}$ - время ликвидации;
- \ln - натуральный логарифм;
- e - число, представляющее основание натурального логарифма.

Итоговый расчет ликвидационной стоимости объекта представлен в таблице ниже.

²³ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Министерством экономического развития и торговли РФ, приказ №255 от 20.07.07 г.

²⁴ См. п. 6.7 настоящего отчета.

²⁵ На основании сложившейся практики и анализа факторов, влияющих на ликвидность (см. п. 6.7 настоящего отчета). В данном случае реализация объекта проводится по срокам, соответствующим уровню ликвидности – выше среднего значения (сокращение срока экспозиции), что соответствует требованиям п. 19 ФСО № 9.

Табл. 11. Расчет ликвидационной стоимости оцениваемой квартиры.

<i>№ п.п.</i>	<i>Показатель</i>	<i>Значение</i>
1	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	6 551 000
2	Коэффициент, учитывающий предельное значение цены объекта	0,99
3	Типичный период экспозиции, мес.	7
4	Время ликвидации, мес.	1,5
5	Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб. (согласно формуле на предыдущей странице)	4 150 000

Ликвидационная стоимость нежилого помещения общей площадью 106,7 м²,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Федоренко, д. 7,
по состоянию на 22 августа 2015 г., составляет:

4 150 000 (Четыре миллиона сто пятьдесят тысяч) руб.
с учётом НДС 18%.

10 Заявление о качестве оценки

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями, являющимися частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, 7, 9, утвержденными Минэкономразвития России, приказ № 256 от 20.07.2007 г., приказ № 255 от 20.07.2007 г., приказ № 254 от 20.07.2007 г., приказ № 611 от 25.09.2014 г. и приказ № 327 от 01.06.2015 г., Стандартами оценки СРО.
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Специалист,

оценщик I категории

_____ Р. К. Мусина

11 Список использованной литературы

1. Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
2. Федеральный закон от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности».
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждённый Министерством экономического развития и торговли РФ, приказ № 256 от 20.07.07 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждённый Министерством экономического развития и торговли РФ, приказ №255 от 20.07.07 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утверждённый Министерством экономического развития и торговли РФ, приказ №254 от 20.07.07 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённый Министерством экономического развития РФ, приказ № 611 от 25.09.14 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утверждённый Министерством экономического развития РФ, приказ № 327 от 01.06.15 г.
9. Стандарты оценки СРО.
10. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н., Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
11. Болдырев В.С., Федоров Л.Е. «Введение в теорию оценки недвижимости», Конспект учебного курса, Изд-во «Азбука», М. – 1997.
12. Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости". М., 2007. - 352 с.
13. Грязиова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
14. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.
15. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004.
16. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. - 268 с.
17. Коростылев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», Учебное пособие, Изд-во «Русская Деловая Литература», М. – 1998.
18. Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. - М., 2007. - 144 с.

19. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. - 536 с.
20. Ордуэй Н., Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело, ЛТД. 1995.
21. Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998.
22. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - С.-П., Санкт-Петербургский технический университет. 1997.
23. Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», Изд-во ТОО «Технобалт», СПб. – 1995.
24. Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости», под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, Изд-во «ЮНИТИ-ДАНА», М. – 2004;
25. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000.
26. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1999.
27. Харрисон Г.С. «Оценка недвижимости», Учебное пособие, Изд-во РИО «Мособлупрполиграфиздат», М. – 1994.
28. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 155 с.
29. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
30. ООО НЦПО Сборник рыночных корректировок (СРК), под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2014 – 108 с.

12 Приложения

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права.
2. Копии документов БТИ.
3. Копии скриншотов, содержащих информацию об используемых в расчетах объектах-аналогах.
4. Копии Свидетельств о членстве в МСНО - НП «ОПЭО».
5. Копии страховых полисов.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московский городской комитет по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: * " _____ г.

Документы-основания: Договор о создании ЗАО "АННИДА" от 28.02.2002 г.
Решение ООО "АННИДА-2" № 3 от 27.02.2002 г.
Акт приема-передачи от 01.11.2002 г. от ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АННИДА-2"

Субъект права: Закрытое акционерное общество "АННИДА"
ИНН: 7743054111
Адрес: 127599, г. МОСКВА, ул. ФЕДОРЕНКО МАРШАЛА, д. 7
Зарегистрировано: 05.04.2002 г., МОСКОВСКАЯ
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № 728382

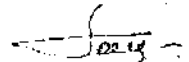
Вид права: собственность

Объект права: Помещение
Адрес: МОСКВА, ул. ФЕДОРЕНКО МАРШАЛА, д. 7
Площадь: 106,7 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Кадастровый (или усредненный) номер: 86254

**Ограничения
обременения права:** НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

внесено в Единый государственный реестр прав на недвижимое
имущество и сделок с ним " _____ года
сделана запись регистрации № 77-01/09-309/2003-396

Регистратор

 ГОЛОВИНСКИЙ Г.

77 АА 407453

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОТД. Северное ЦСМ

ВЫПУСК ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 3005/6 Листер -
по состоянию на 16.05.2008 г.

Информация по зданию (строению)		наименов	
Кадастровый номер			
Грунтовый кадастровый номер -			
Унифицированный номер объекта		02108678	
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., Бульв. и т.д.)			
ул. Карла Маркса			
Дом	Корт.	Строение	
7	-	-	-
Функциональное назначение			
жилищное			
Общая площадь всего (кв.м.)	2520,6	Количество квартир	-
кроме того площадь (кв.м.): в т.ч.	2335,3	Материал стен	панельные
лестничных клеток	-	Год постройки:	1988
технического подполья	2335,3	Этажности (без учета подземных этажей)	2
технического этажа	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	732,8
других помещений	-	Планировка архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	1621	Жилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в изжил. помеш. (кв.м.)	2520,6 -



01 92 08 0083721

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ОИО для физического лица)	ЗАО "АННИА" - 106,7 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-присоединенное	встроенное		
присоединенное	-		
Жилая площадь, всего (кв.м.)	106,7	Жилая площадь (кв.м.) в т.ч.	106,7
Жилая площадь (кв.м.) в жилых помещениях	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

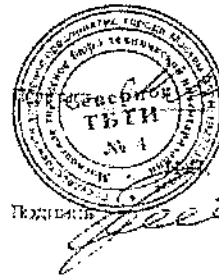
Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану;

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы
15.11.2005г. N 9012926.

Исполнитель: **Иванова
Мargarита Ивановна**
Зам. начальника
Северного ТБТИ

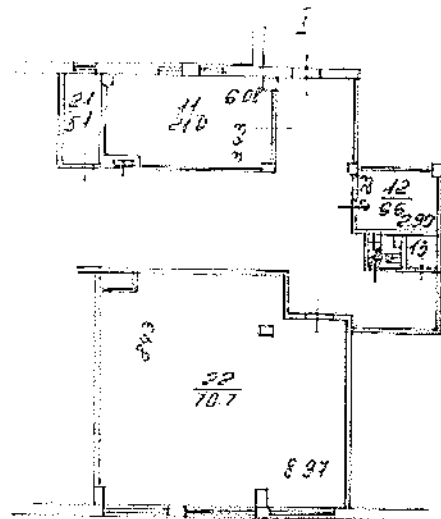
Начальник ТБТИ: **В.В. Кудрякова** 26.09.2008

Исполнитель: **Бессонова И.И.** 26.09.2008 Подпись: _____



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Савицкая Федоровна
Калининский район, ул. Давыдовская, д. 11, к. 1
 домовлад. (вл.) _____ дом 2
муниципальное образование
 корпус _____ строение (сооружение) _____
муниципальное образование
 на часть 2 этажа помещ. (квартира) 1
 квартал № _____ С АО г. Москвы

2-й ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Поэтажный план составлен по состоянию на
 - 18 . 03 . 2008 г.
 Исполнитель Рессолова
 Проверил Степанов
 - 25 . 09 . 2008 г.

Самостоятельно ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Маршала Федоренко, 7

стр. 1

Часть помещения № 1 Тип: Высокотехнологичное
 Последнее обследование 18.03.2008
 Распоряжение префекта
 от 5.06.2008 N 2898

ф.25

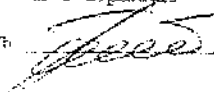
Этаж	№ комнаты	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		подж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
2	11	кабинет	21,0	21,0					315
	12	прочее	6,6	6,6					
	13	кладовая	1,5		1,5				
	14	уборная	1,8		1,8				
	21	кабинет	5,1	5,1					
	22	цех	70,7	70,7					
Итого по части помещения			106,7	103,4	3,3				
Неклетевые помещения всего			106,7	103,4	3,3				
в т.ч. Высох.обстрани.			106,7	103,4	3,3				

Адрес зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости г. Москвы
 15.11.2005г. N 9012826.

Экспликация из 1 страницы

26.09.2008 г.

Исполнитель



Бесонова И.И.

2008.3.004136

Подпись: _____
 Инициалы: _____



01 92 08 0083718

торговая площадка
Москва, Западное Дегунино, улица Маршала Федоренко
 120 000 руб
 2470 кв. м, в том числе земля 23

2470 кв. м
 2470 кв. м, в том числе земля 23
 0
 административное
 торговая аренда
 нет
 нет

Представлено: BIG Realty
 Москва, Западное Дегунино, улица Маршала Федоренко, владение 23
 2470 кв. м, в том числе земля 23
 торговая аренда
 нет
 нет

Телефон: +7 906 066-90-47, +7 800 555-91-44

В результате телефонного разговора с представителем собственника было установлено, что ставка арендной платы включает в себя НДС (операционные расходы оплачиваются отдельно – в среднем 2 500 руб. за 1 кв. м в год с НДС), возможен торг.

$8\ 623 + 2\ 500 = 11\ 123$ руб. за 1 кв. м в год с НДС и ОР.

Москва, Ярославский, Холмогорская улица, бк2с2

36 000 руб

Телефон: +7 495 726-21-66, +7 495 760-87-24

В результате телефонного разговора с представителем собственника было установлено, что ставка арендной платы включает в себя НДС и все расходы, возможность торга отсутствует.

Москва, Головинский, Солнечногорский проезд, 11

208 000 руб.

Телефон: +7 905 543-15-49, +7 903 124-61-67

В результате телефонного разговора с представителем собственника было установлено, что ставка арендной платы включает в себя НДС (операционные расходы оплачиваются отдельно), возможен торг.

$7\ 800 + 2\ 500 = 10\ 300$ руб. за 1 кв. м в год с учетом НДС и ОР.

www.niocc.ru (www.niocc.ru/abed/2002)

Продажа Вна Избранное Сервис Страница

Помещение свободного назначения, 58 кв.м.

Продажа Вна Избранное Сервис Страница

Продажа Вна Избранное Сервис Страница

Помещение свободного назначения, 58 кв.м.

Помещение площадью 58 кв.м. находится в здании, расположенном в центре Москвы. Помещение имеет высокий потолок, большие окна, хорошее освещение. В помещении есть все необходимое для работы: стол, стулья, шкаф. Помещение подходит для размещения офиса, магазина, мастерской и т.д. Помещение находится в здании, которое является объектом недвижимости. Помещение находится в здании, которое является объектом недвижимости. Помещение находится в здании, которое является объектом недвижимости.

746-0973, 8 925 247 1557

Площадь: 58 метров кв. метра
 Этаж: 1
 Комнат: 1
 Тип: нежилая
 Этаж: 1
 Комнат: 14
 Тип: нежилая
 Тип: нежилая
 Тип: нежилая

Удобная. Есть
 Вентиляция. Есть
 Потолок. Есть
 Пол: 4. Есть
 Потолок: система натур. камня + ламинат

М. Новосильская (ВАО)
 Площадь: 58 кв.м.
 Тип: нежилая
 Тип: нежилая
 Тип: нежилая

Взгляните на фото: <http://www.niocc.ru/upload/Block/1be/long/9730.jpg>

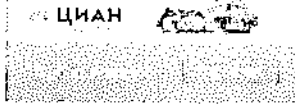
Видео

В результате телефонного разговора с представителем собственника было установлено, что ставка арендной платы указано с НДС, но без операционных расходов (чистый доход).

свой источник

Москва, улица Винокурова, 24к4

517 000 \$
3,494 \$ за м



Площадь	148 м
Этаж	1/1
Тип	жилое
Состояние	продажа объекта
Средства связи	нет
Средства связи 2	0
Средства связи 3	нет

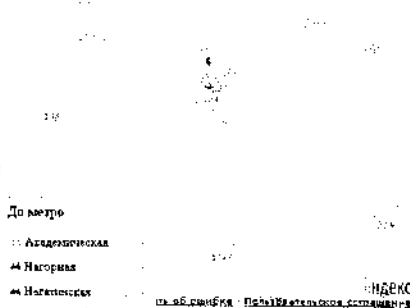
Представитель: «Садовое Кольцо»

Дмитрий ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ. Жилой дом с пристройкой 14 этажей 1971 года постройки. Пристройка и помещения до 2-го этажа в доме торгово-офисного назначения, ядом расположен жилой дом. Спокойная парковка на придомовой территории на 10 маши. Информация о помещении. Помещение свободного назначения, общая площадь 147,8 кв.м. - 1 этаж, высота потолка 3,2 метра. Планировка: 8 кабинетов, с/у, есть возможность перепланировки. 1 отдельный вход с улицы. Помещение идеально под предприятие сферы услуг, офис. Помещение требует косметического ремонта. Звоните, уважаемые коллеги и клиенты, буду рад сотрудничеству. Специальная цена! Подробнее по телефону: 8-916-957-30-46 Дмитрий

Телефон: +7 916 957-30-46, +7 495 642-36-23

На карте

- торговая площадь
- свой источник
- продажа бизнеса



Аренда от собственника

100% Интернет

Помещение под ресторан в ЦАО

100% Интернет

Аренда места в ТЦ

100% Интернет

свой источник

Москва, улица Винокурова

147 000 руб

12 600 руб. за м в год, комиссия 0%, для агента 100%



Площадь	147 м
Этаж	1/14
Тип	административное
Состояние	продажа аренды
Средства связи	нет
Средства связи 2	0
Средства связи 3	нет

Представитель: «ID 167151»

Без комиссии! На 1-м этаже жилого дома предлагается в аренду помещение 147,8 кв.м. Вторая линия домов. Парковка без проблем. Отдельный вход. 8 комнат, санузлы. Подводка воды в каждой комнате. Возможность перепланировки. Пристройка и помещения до 2-го этажа в доме торгово-офисного назначения. Предпочтительно под сферу услуг, стоматология, маникюр, салон красоты. Арендная ставка 400 долларов/кв м/год по курсу ЦБ, включая НДС. Звоните, просмотр по предварительной договоренности

Телефон: +7 925 771-29-56



Сдам офис в ЦАО ул. Мясницкая
2-й эт. здание Мясницкая д.42, стр.3
Административное здание
+7 (926) 600-44-02

Аренда офиса без посредников
100% Интернет

Готово

Интернет

В результате телефонного разговора с представителем собственника было установлено, что ставка арендной платы зафиксирована в долларах США и указано с НДС и операционными доходами.

Гитынский район
Москва, Богородское, Ивановская улица 4К1
ЖК "Солнечный берег"

15 500 000 руб

Площадь: 50 кв. м
Этаж: 4
Состояние: отличное

Телефон: +7 968 512-74-26

Яндекс

бульвар Рокко

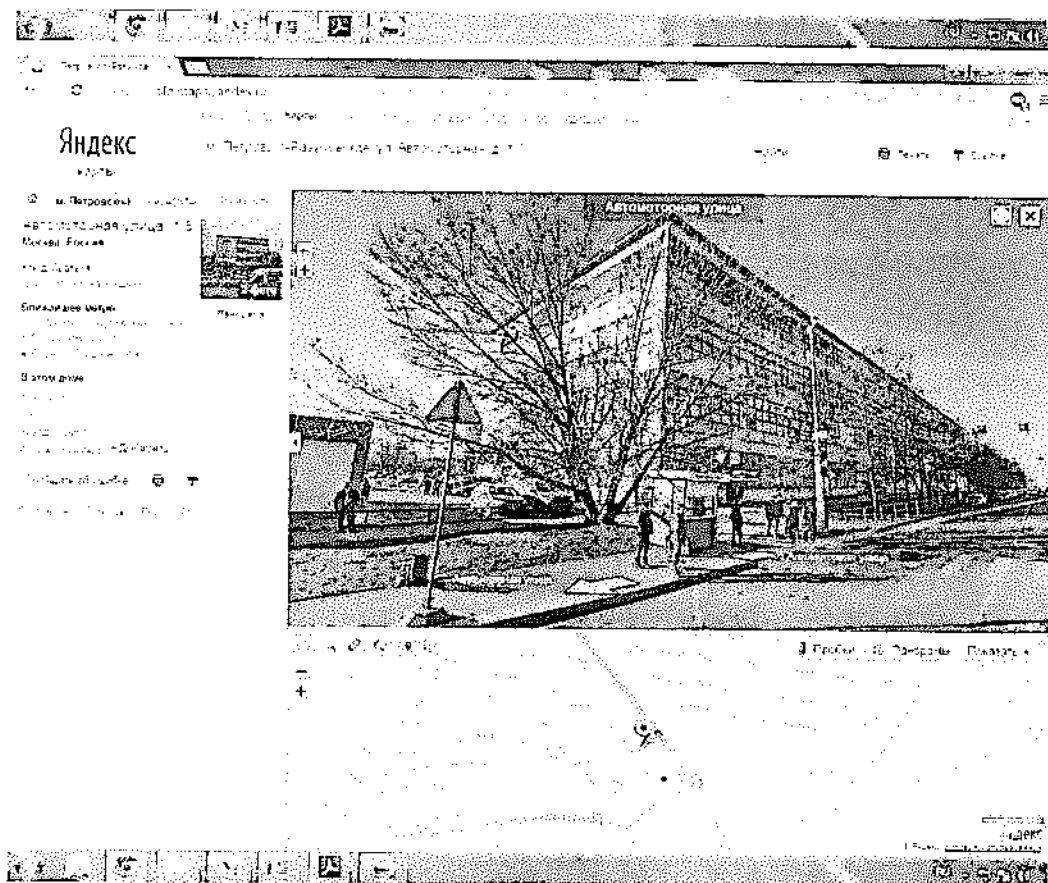
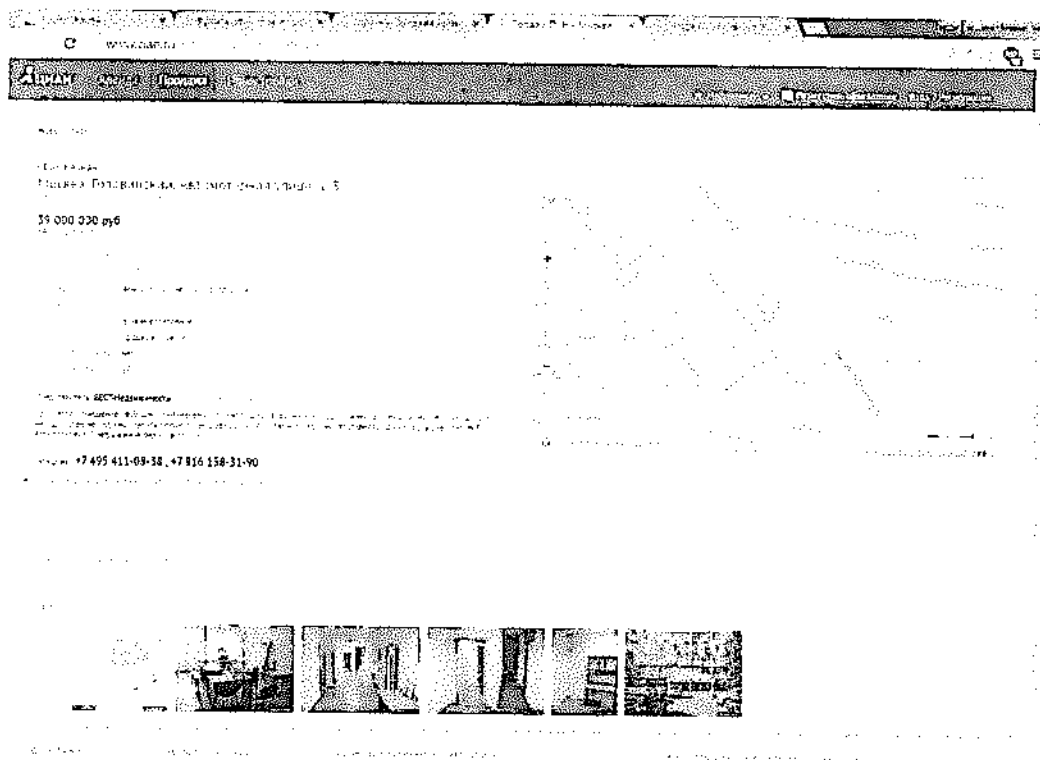
Бульвар Рокко, д. 4, стр. 1
Москва, Россия

Этажность: 4
Площадь: 50 кв. м
Состояние: отличное

В этом доме
Состояние: отличное
Площадь: 50 кв. м
Состояние: отличное

Все результаты поиска

Бульвар Рокко, д. 4, стр. 1



Адрес: Москва, Сverdlovskoye Tsvetnoye, улица - номер 77
Цена: 9 022 000 руб.
Площадь: 100 кв. м.
Площадь участка: 10 кв. м.
Этажность: 2
Тип дома: кирпичный
Состояние: капитальное
Средства связи: +7 503 163-24-15

Адрес: Москва, Западное Дегунино, Ангарская улица, 26К1
Цена: 14 000 000 руб.
Площадь: 120 кв. м.
Площадь участка: 1 кв. м.
Этажность: 14
Тип дома: панельный
Состояние: капитальное
Средства связи: +7 926 447-05-42, +7 495 926-50-84

Частичная реконструкция
с/б/с, на/на/ч
Москва, Диназоро, Абрамцевская улица, 1

35 000 000 руб
220 000 кв. м

Эксплуатационный вид: нежилая недвижимость
Эксплуатационный вид: нежилая недвижимость
Эксплуатационный вид: нежилая недвижимость

Идентификационный номер: 101915498

Телефон: +7 926 281-10-69

Яндекс
карты

Абрамцевская улица 1

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Включено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

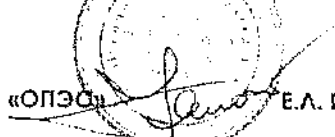
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 00321 Выдано 04.02.2011 г.

МУСИНА
Радалия Камельевна

*Паспорт 45 11 007758, выдан 11.11.2010 г.
Отделением по району Марьино ОУФМС России
по г. Москве в ЮВАО*

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков 17.12.2007
за регистрационным № 321.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО»  Е.Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»



ПОЛИС № 0780R/776/20006/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 0780R/776/20006/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Мусина Радалия Камельевна

Адрес регистрации: 109144, г. Москва, Новочеркасский бульвар, дом 46, кв.279.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "18" июля 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут "17" июля 2016 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:

Ф.И.О. Шепелера М.В.
На основании 9497/14 от 08.12.2014г.

Страхователь:

Мусина Р.К.

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 08.07.2015г.



ПОЛИС № 0780R/776/20008/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0780R/776/20008/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «НАОЦ»

Юридический адрес: 105062, г. Москва, ул. Жуковского, д. 5, стр. 2, оф. 13
Нерезидент

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

Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (каковыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по каждому страховому случаю, наступившему в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: Не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" августа 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут "31" июля 2016 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 01 августа 2014 года по 31 июля 2016 года.

Страховщик:
Ф.И.О. Пенелёва М.В.

Страхователь:
Ф.И.О. Пояровский Е.В.

На основании
Лицензии №9497/14 от 08.12.2014г.

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 14.07.2015г.

г. Москва, ул. Жуковского, д. 5, стр. 2, оф. 13 | тел. факс: (495) 623-92-61 | www.alfast.ru

Покровский Е.В.

Генеральный
директор

[Handwritten signature]

Всего пронумеровано 116 страниц
Пропито и скреплено печатью 58 листов
Ивановский

ООО «НИОП»