

ОТЧЕТ № 59/19-О

**Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, площадью 697,0 кв. м,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г**

г. Москва

05.04.2019 г.

Индивидуальному предпринимателю
Донских В.И.

Заключение об оценке

В соответствии с Договором № 59/19-О от 21.03.2019 г. ООО «БлицСервис» подготовило настоящее заключение об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г, площадью 697,0 кв. м.

Заключение является неотъемлемой частью отчета № 59/19-О, составленного 05.04.2019 г.

Наименование Объекта оценки: Нежилое помещение для бытового обслуживания (торгового назначения), площадью 697,0 кв. м, расположенное на втором этаже жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г

Месторасположение Объекта оценки: г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г

Собственник Объекта оценки: Индивидуальный предприниматель Донских Вера Ивановна.

Заказчик оценки: Индивидуальный предприниматель Донских Вера Ивановна, место нахождения: г. Москва, Ботанический переулок, д.16, кв.67

Вид определяемой стоимости в соответствии с заданием на оценку: рыночная.

Цель и задача проведения оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений.

Дата заключения договора: 21.03.2019 г.

Дата оценки: 21.03.2019 г.

Срок проведения оценки: 21.03.2019-05.04.2019 г.

Дата осмотра Объекта оценки: 21.03.2019 г.

Дата составления отчета: 05.04.2019 г.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет округленно:

41 656 000 (Сорок один миллион шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Данное заключение не является отчетом об оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее. Информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, содержится в соответствующих разделах отчёта. Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции) и Федеральными стандартами оценки в последней редакции (ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 в последней редакции, ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 в последней редакции, ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 в последней редакции, ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611), стандартами «Российского общества оценщиков».

Отчет составлен в трёх экземплярах, первый и второй отчёты переданы Заказчику, третий хранится у Оценщика и тиражированию не подлежит.

Генеральный директор
ООО «БлицСервис»



/С. В. Хлусевич/

Оглавление

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Основание для проведения оценки	4
1.3. Содержание и объем работ, использованных (выполненных) для проведения оценки	4
1.4. Задание на оценку	5
1.5. Сведения о Заказчике	6
1.6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	6
1.7. Сведения об Оценщике	7
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	8
2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	11
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
4.1. Основные характеристики Объекта оценки	12
4.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки	12
4.3. Анализ местоположения Объекта Оценки	16
4.4. Характеристика локального местоположения Объекта оценки	17
5. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	19
5.1. Макроэкономические показатели развития Российской Федерации	19
5.2. Основные характеристики социально-экономического развития Москвы	25
5.3. Обзор торговой недвижимости в г. Москве по итогам 2018 г.	39
5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	60
5.5. Информация о ценообразующих факторах, использовавшихся при определении стоимости, обоснование значений и диапазонов данных факторов	62
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	70
6.1. Затратный подход	70
6.2. Сравнительный подход	70
6.3. Доходный подход	71
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
7.1. Метод сравнения продаж	73
7.2. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения сравнительным подходом	74
7.3. Методы оценки доходным подходом	82
7.4. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения доходным подходом	83
8. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПО ПОДХОДАМ.....	96
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	98
10. ПРИЛОЖЕНИЯ	99
10.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	99
10.2. Фотоматериалы	100
10.3. Принт-скрины и сканы страниц объявлений, использованных в отчете	109
11. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ.....	114

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1.1

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Наименование Объекта оценки:	Нежилое помещение для бытового обслуживания (торгового назначения), площадью 697,0 кв. м, расположенное на втором этаже нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г
Месторасположение Объекта оценки:	г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г
Имущественные права на Объект оценки:	Собственность
Оцениваемые права на Объект оценки:	Собственность
Собственник:	Индивидуальный предприниматель Донских Вера Ивановна
Текущее использование Объекта оценки:	Эксплуатация помещения для бытового обслуживания (торговая площадь)
Обременение:	Ипотека
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
- затратный, руб.	Не применялся
- доходный, руб.	37 484 959
- сравнительный, руб.	45 827 785
Рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет округленно:	
41 656 000 (Сорок один миллион шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей	

1.2. Основание для проведения оценки

Договор на оценку № 59/19-О от 21.03.2019 г.

1.3. Содержание и объем работ, использованных (выполненных) для проведения оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 3. информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 4. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.4. Задание на оценку

Таблица 1.1.2

Наименование	Описание
Объект оценки:	Нежилое помещение для бытового обслуживания (торгового назначения), площадью 697,0 кв. м, расположенное на втором этаже жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Помещение состоит из смежных комнат, расположенных на втором этаже, обозначенных на поэтажном плане: 2 этаж, пом. III, ком. 1, 2, 2а, с 3 по 7, 7а, с 8 по 29.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Общая площадь помещений III составляет 697,0 кв.м.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Право собственности, ограничения отсутствуют
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности ¹
Текущее использование Объекта оценки:	Эксплуатация помещения для бытового обслуживания (торговая площадь)
Обременение:	Ипотека
Цели проведения оценки Объекта:	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результат оценки будет использован при определении рыночной стоимости для принятия управленческих решений
В соответствии с ФСО № 7 п.30 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость»	Указание возможных границ интервала, в котором может находиться итоговое значение стоимости, не требуется
Вид стоимости Объекта оценки:	Рыночная
Дата оценки:	21.03.2019 г.

¹ Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права 77-AP № 579265 от 27.07.2014 г.

Курс доллара США на дату оценки:	64,2803 руб.
Срок проведения оценки:	21.03.2019-05.04.2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">• Оценщики не дают каких-либо гарантий с их стороны в отношении вероятности заключения сделок, связанных с объектом оценки, на основе установленной Оценщиками рыночной стоимости такого объекта.• Оценщики не представляют никаких гарантий и обязательств по поводу неизменности стоимости объекта оценки.• Оценщики не несут ответственности за выводы, сделанные на основании документов, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщики, в соответствии со своим профессиональным уровнем, были способны выявить недостоверность таких сведений

1.5. Сведения о Заказчике

Таблица 1.1.3

Полное наименование:	Индивидуальный предприниматель Донских Вера Ивановна
Юридический адрес:	129090, г. Москва, Ботанический переулок, д.16, кв.67
Местонахождение:	129090, г. Москва, Ботанический переулок, д.16, кв.67
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	771770771343
Основной государственный регистрационный номер (ОГРИП)	316774600436461

1.6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 1.1.4

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «БлицСервис»
Местонахождение:	123112, г. Москва, Пресненская наб., дом 8, строение 1, этаж 48, помещение 484С, комната 2, офис 21
Почтовый адрес:	123022, г. Москва, ул. Б. Декабрьская, д. 3, стр. 2
Телефон, факс:	(495) 136-69-66
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7733792906
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1127746103715
Генеральный директор	Хлусевич Сергей Васильевич

1.7. Сведения об оценщике

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Таблица 1.1.5

Имя	Должность (специальность)	Образование, иная информация
Хлусевич Сергей Васильевич	Специалист-оценщик	Профессиональный оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 987326 выданный Международной академией оценки и консалтинга 16 июня 2006 года, по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»). Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков с номером 01340. Квалификационный аттестат по направлению «Недвижимость» №003058-1 от 07.02.2018 г. Профессиональная деятельность застрахована в ОСаО «Ингосстрах», страховой полис № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-001340 от 07.09.2018 г., действующий до 30.06.2020 г., стаж работы – с 2007 года. Трудовой договор с ООО «БлицСервис» № 3 от 01.07.2008 г. Местонахождения оценщика – по адресу Исполнителя: 123022, г. Москва, ул. Б. Декабрьская, д. 3, стр. 2. Контактный телефон: 8 910 4040 08 83, e-mail: 89167444331@mail.ru.
Степень участия		Выполнение расчетов, подготовка аналитических материалов, оформление отчета об оценке
Иные организации и специалисты к проведению настоящей оценки не привлекались.		

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 01.01.2001 г. при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки №2, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки №3, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Свод стандартов и правил РОО 2015 (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г).

1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Допущения, использованные при проведении оценки

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по отдельному договору с Заказчиком и официальному вызову суда.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляют собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
- которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

- Данные о предложениях о продаже сопоставимых объектов (Источник: База данных Realto.ru, интернет-сайты риэлторов);
- Интернет-ресурс о жилой недвижимости г. Москвы www.flatinfo.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости, 2016 год», подготовленный ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» под редакцией Л.А. Лейфера.
- «Сборник рыночных корректировок СРК-2017», под редакцией Яскевича Е.Е.
- Официальный сайт Центрального Банка Российской Федерации (<http://www.cbr.ru>)

1.11. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-AP № 579265 от 27.07.2014 г.

1.12. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности. Целью настоящей работы является оценка рыночной стоимости земельного участка для оспаривания кадастровой стоимости.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана рыночная стоимость.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в редакции, действующей на дату составления отчета):

«под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, утвержденными Стандартами и Методиками, обязательными к применению при проведении оценки.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении оценки отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

8. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

9. 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.

10. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные характеристики Объекта оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение для бытового обслуживания (торгового назначения), площадью 697,0 кв. м, расположенное на втором этаже нежилого здания по адресу: г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г. Помещение не имеет отдельного входа. Текущее использование соответствует назначению помещений – торговое (под магазин, бытовое обслуживание). Концепция помещения, внутренняя планировка и техническое оснащение позволяют характеризовать его как нежилое помещение, предназначенное для торговли. На момент подготовки Отчета об оценке помещение находится в рабочем состоянии, не требующем капитального ремонта.

Здание, в котором расположен объект оценки, находится на 1-ой линии домов по ул. Белозерская.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как хорошая, легковым автомобильным транспортом – без ограничений.

Состояние подъездных путей – удовлетворительное.

Инженерная и социальная инфраструктура ближайшего окружения объекта оценки развита удовлетворительно.

Оценщику не было предоставлено официальных документов, характеризующих экологическую обстановку непосредственно в районе дислокации объекта оценки. При выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды объекта оценки – удовлетворительное.

4.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

Описание объекта оценки выполнено на основании визуального осмотра, проведенного оценщиком 21.03.2019 г. и на основании документации, предоставленной Заказчиком.

Фотографии, выполненные Оценщиком при проведении осмотра, представлены в соответствующем разделе настоящего отчета об оценке. Далее необходимо провести анализ представленных Заказчиком документов и составить описание объекта оценки.

Информация о здании, в котором расположен объект оценки

Адрес: г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г.

Тип и назначение здания – нежилое здание с нежилыми помещениями.

Этажность – 2 наземных этажей и 1 подземный этаж.

Общая площадь здания – 3 912,6 кв. м.

Год постройки – 1982 год.

Год проведения капитального ремонта - нет данных.

Общий процент износа здания по состоянию на 2018 год: нет данных.

Материал стен – крупнопанельные.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Адрес: г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г.

Общая площадь объекта оценки составляет 697,0 кв.м.

Локальное расположение помещений объекта оценки в здании – Помещение состоит из смежных комнат, расположенных на втором этаже, обозначенных на поэтажном плане: 2 этаж, пом. III, ком. 1, 2, 2а, с 3 по 7, 7а, с 8 по 29.

Наличие витринных окон – есть.

Высота помещений – нет данных.

Отдельный вход – помещения объекта оценки имеют общий вход с другими помещениями торгового центра, с 1-ой линии домов.

Инженерные коммуникации – водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление от ТЭЦ.

На основании осмотра, проведенного оценщиком, помещения объекта оценки оборудованы также централизованным электроснабжением.

Наличие и состояние внутренней отделки помещений (на основании результатов осмотра, проведенного оценщиком): в помещениях выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние отделки – выявлены существенные повреждения выполненной отделки, капитальный ремонт не требуется.

Функциональное назначение помещений объекта оценки:

Бытовое обслуживание (на основании Свидетельства о государственной регистрации права 77-AP № 579265 от 27.07.2014 г).

Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки – данные не представлены.

Данные о физическом износе и всех видах устареваний объекта оценки:

Физический износ помещений объекта оценки – при осмотре объекта оценки обнаружен физический износ, возникший вследствие эксплуатации объекта оценки.

Функциональное устаревание помещений объекта оценки не выявлено.

Внешнее (экономическое) устаревание помещений объекта оценки не выявлено.

Текущее использование объекта оценки: торговые помещения с административно-бытовыми и складскими (подсобными) помещениями.

На основании вышеизложенного, учитывая местоположение, функциональное назначение и конструктивные характеристики объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что объект оценки может быть отнесен к помещениям свободного назначения, что не противоречит использованию помещений объекта оценки под торговые цели или под размещение предприятий бытового обслуживания.

Строительно-техническое описание Объекта оценки составлено на основании данных Свидетельства о государственной регистрации права 77-AP № 579265 от 27.07.2014 г, а также данных интернет-ресурса о жилой недвижимости г. Москвы www.flatinfo.ru² и личного осмотра оценщика.

Строительно-техническое описание Объекта оценки

Таблица 4.1.1.

Общая характеристика	
Тип объекта	Нежилое помещение
Год постройки	1982
Год реконструкции здания	Данные не предоставлены
Этажность	2 наземных этажа и 1 подземный этаж
Этаж расположения помещения	2
Подземная этажность	Один подземный этаж
Высота этажа (согласно данным БТИ)	Нет данных
Общая площадь Объекта оценки (согласно экспликации БТИ)	697,0 кв. м
Использование площадей	Бытовое обслуживание (торговая площадь)
Классификация помещения ³	По масштабу – класс «С» По качеству – класс 7
Наличие отдельного входа	Общий вход с улицы
Группа капитальности	I
Класс конструктивной системы	КС-1
Сведения об износе ⁴	25% на 2019 год
Сведения об устареваниях	Не выявлены
Краткое описание конструктивных элементов	
Стены	Крупнопанельные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля (покрытие)	Мягкая-совмещенная с рубероидным покрытием

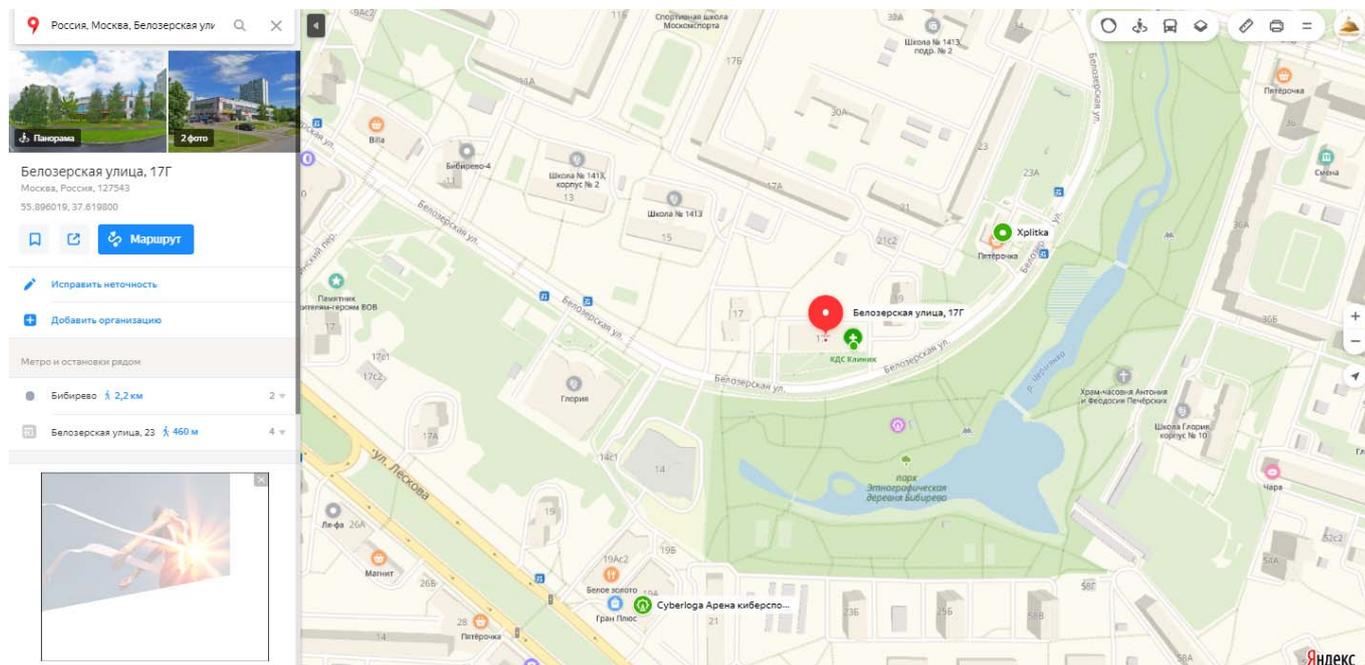
² Прямая ссылка на источник информации: http://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=41199

³ Классификация торговых помещений приведена после данной таблицы

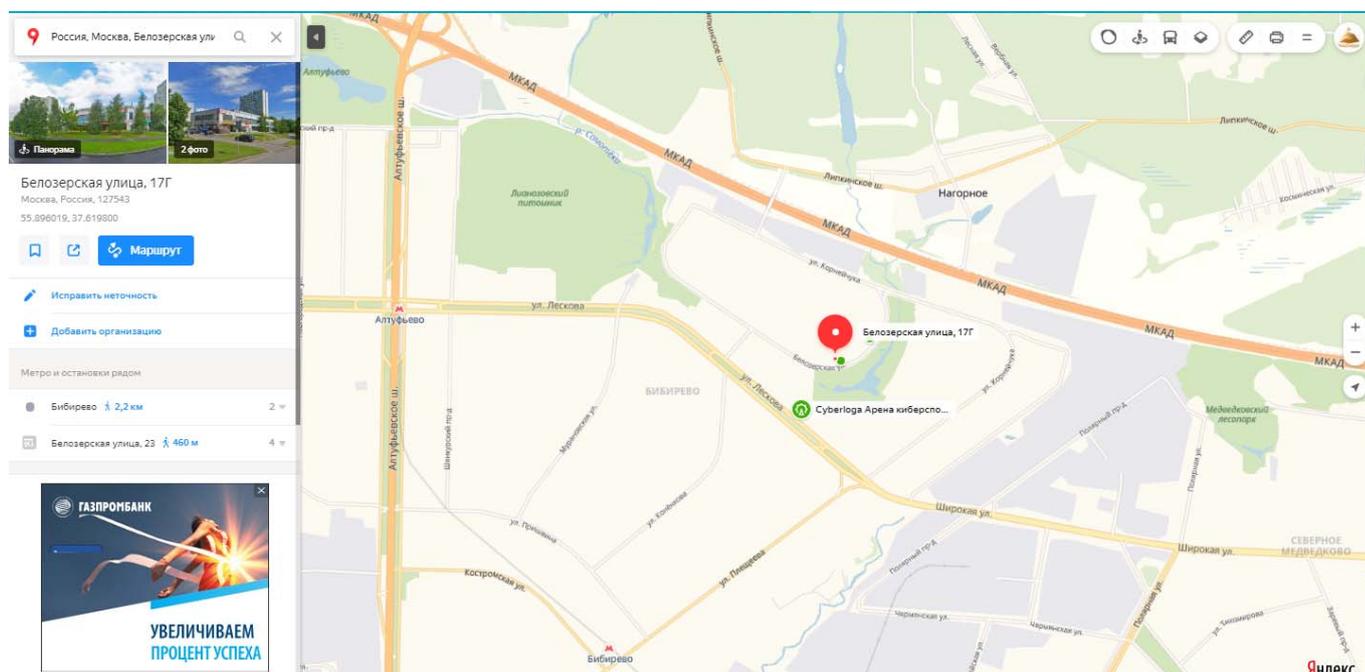
⁴ Расчет оценщика

Полы	Крупногабаритная керамическая плитка
Окна	Пластиковый стеклопакет
Двери	Межкомнатные - пластиковые
Внутренняя отделка. Текущее состояние Объекта оценки, выявленное оценщиком по результатам визуального осмотра	Потолки - подвесные типа «Армстронг»; стены – штукатурка; полы - крупногабаритная керамическая плитка. По итогам проведенного осмотра оценщик пришел к выводу о том, что помещение находится в удовлетворительном (рабочем) состоянии, проведение ремонта не требуется
Системы инженерного обеспечения	
Отопление	Центральное от ТЭЦ
Водопровод, водоснабжение (горячее, холодное)	Имеется
Канализационная сеть	Имеется
Электроснабжение	Имеется
Вентиляция	Естественная
Газоснабжение	Отсутствует

Схема расположения Объекта оценки



Источник: <http://maps.yandex.ru/>



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

4.3. Анализ местоположения Объекта Оценки

Объект оценки расположен в Северо-Восточном административном округе в районе Бибирево.

Северо-Восточный административный округ (СВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Находится на севере города. Содержит 17 районов.

На территории округа расположены станции Калужско-Рижской, Серпуховско-Тимирязевской и Люблинско-Дмитровской линий метро, а также станции линий Московского монорельса и Московского центрального кольца.

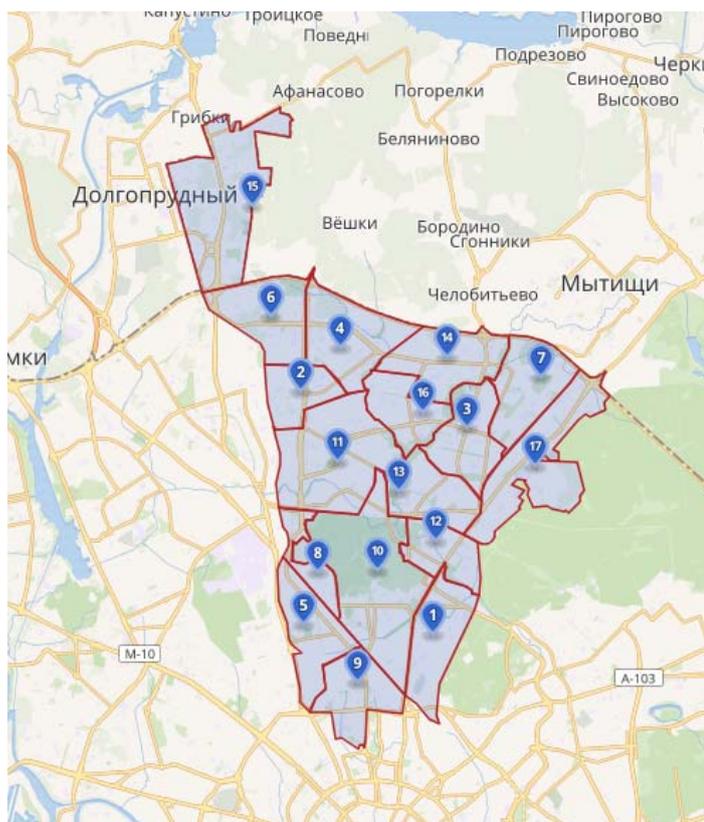
Основные транспортные магистрали: Проспект Мира — Ярославское шоссе, Алтуфьевское шоссе, Дмитровское шоссе (район Северный), Шереметьевская улица.

По территории округа проходят три линии московского метрополитена: Калужско-Рижская, Серпуховско-Тимирязевская и Люблинско-Дмитровская, а также Московский монорельс и Московское центральное кольцо.

Два столичных вокзала: Рижский и Савёловский. Также проходит железная дорога Москва-Ярославль, станции: Москва-III, Маленковская, Яуза, Северянин, Лосиноостровская, Лось.

Около метро «ВДНХ» находится автостанция, с которой отправляются пригородные автобусы в Мытищи, Королёв, Ивантеевку, Пушкино, Красноармейск, Лесные Поляны, Хотьково (часть рейсов), Сергиев Посад, а также ряд междугородних автобусных рейсов, преимущественно северо-восточного направления. Также имеются пункты отправления пригородных автобусов возле станций метро «Медведково» и «Алтуфьево».

Единственная линия Московского монорельса целиком находится на территории Северо-Восточного административного округа.



Источник: <https://ru.wikipedia.org>

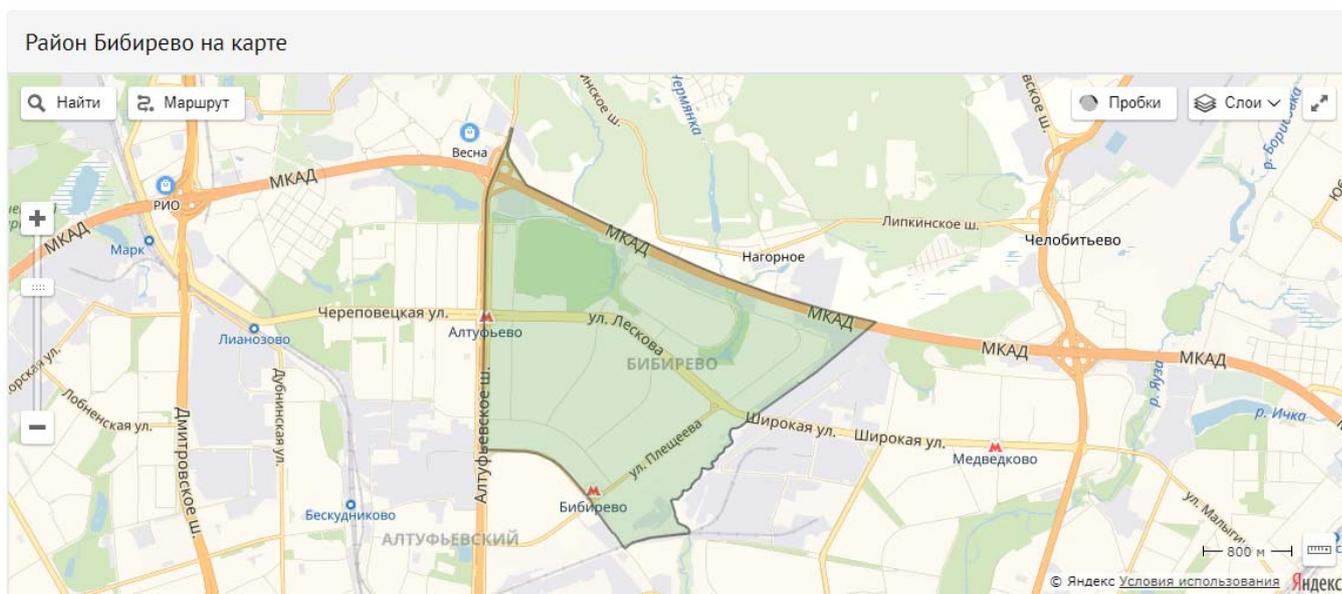
Район Бибирево

Бибирево — район в Северо-Восточном административном округе Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Находятся на северной окраине Москвы, примыкают к МКАД. Граничат с районами Южное Медведково, Северное Медведково, Лианозово, Алтуфьевский. Основная магистраль — улица Лескова. Бибирево — один из самых экологически чистых районов Москвы. На

территории района расположены 2 небольших парка и зоны отдыха, такие как Этнографическая деревня и Лианозовский питомник.

Границы территории района Библирево Северо-Восточного административного округа города Москвы проходят по оси ЛЭП-500, далее по оси реки Чермянки, оси Бескудниковской ж/д ветки, осям ул. Костромской, Алтуфьевского шоссе, городской черте города Москвы (внешней границе Московской кольцевой автомобильной дороги, включая все транспортные развязки улиц и дорог) до ЛЭП-500.

Площадь района составляет 645 га, площадь застроенных земель — 572 га.



Источники: <https://youkarta.ru/moskva-77/rajon-bibirevo/>

Ближайшие станции метро: «Библирево».

Жилая часть: имеет необходимую инфраструктуру.

- детские сады;
- школы;
- больницы;
- поликлиники;
- продуктовые магазины;
- центры бытового обслуживания населения.

4.4. Характеристика локального местоположения Объекта оценки

Можно выделить четыре основных этапа цикла жизни среды местоположения:

- рост – период, в течение которого район завоевывает признание и популярность, что проявляется в растущем спросе на участки данной местности;
- стабильность – период равновесия, без сколько-нибудь заметных подъемов или спадов;
- угасание (упадок) - этап, который характеризуется снижением спроса;
- возрождение – этап обновления, модернизации и вновь повышающегося спроса.

Несмотря на влияние геополитической напряженности и секторальных экономических санкций, введенных в отношении РФ отдельными западными странами, среде местоположения Объекта оценки больше соответствует состояние «стабильность». Однако данный этап, в настоящее время характеризуется относительно стабильным или, в отдельных случаях, снижающимся спросом на коммерческую недвижимость. Следует также отметить, что сегодня, в условиях негативной динамики макроэкономических показателей и достаточно высокой степени неопределенности на рынке коммерческой недвижимости, приоритетом для арендаторов при поиске свободных площадей помимо близости к метро, является невысокая ставка аренды, номинированная в рублях, готовность собственника выполнить отделку, а также эффективная планировка помещения. За счет этих дополнительных требований к помещениям и, в целом,

выжидательной позиции арендаторов на протяжении всех трех кварталов 2014 года доля вакантных помещений увеличивалась. Что касается продажи, то на рынок сейчас выходит все больше объектов, собственники которых готовы продавать свободные коммерческие помещения по оптимальным (приемлемым для потенциальных покупателей) ценам, за счет чего дисбаланса между спросом и предложением по продаже помещений пока что не происходит.

Характеристика локального местоположения Объекта оценки

Таблица 4.1.2

Показатель	Характеристика показателя
Местоположение	Северо-Восточный Административный округ (СВАО) г. Москвы
Адрес	г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г
Площадь, кв.м	697,0
Развитость инженерной инфраструктуры	Все коммуникации в наличии
Подъезд, транспортная доступность	Подъезд к Объекту оценки возможен по ул. Белозерская. Общественным транспортом: от станции метро «Бибирево» 15 мин. пешком. Ближайшая остановка находится на расстоянии 80-100 метров от объекта
Экономическое местоположение	Экономическое местоположение недвижимости Объекта оценки, т. е. соответствие его расположения функциональному назначению можно охарактеризовать как хорошее - Объект оценки расположен на первой линии, место расположения – в непосредственной близости от жилых кварталов, - является проходным, пешеходный трафик - средний
Застроенность окружения	Планировка района уличная, преобладают в основном жилые, административные и торговые здания. Плотность застройки в районе – ниже средней
Рельеф	Рельеф ровный
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха – высокая (вследствие интенсивного потока движения по прилегающему проезду). Уровень шума – средний. Территория чистая, осуществлено ее благоустройство, освещенность территории хорошая
Социальная репутация	Социальная репутация района расположения Объекта оценки хорошая
Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура развита: торговые объекты, объекты общепита, банки, школы, детские сады и проч.
Внешнее благоустройство	Освещение от городских опор электроосвещения, территория не огорожена

Положительные факторы:

1. Расположение Объекта оценки на первой линии домов.
2. Расположение на улице с наличием среднего пешеходного и автомобильного трафиков.

Отрицательные факторы:

1. Затруднение движения автотранспорта в «Часы-Пик» по Алтуфьевскому шоссе.

Выводы. Основываясь на характеристиках локального местоположения Объект оценки можно характеризовать, как объект с хорошим коммерческим потенциалом, как при продаже, так и при аренде.

5. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

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

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

5.1. Макроэкономические показатели развития Российской Федерации

Источники: Минэкономразвития (МЭРТ)

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого ИНФОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года).

Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль-сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8-2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6 % м/м.

Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9-4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в помесечном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г

(по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

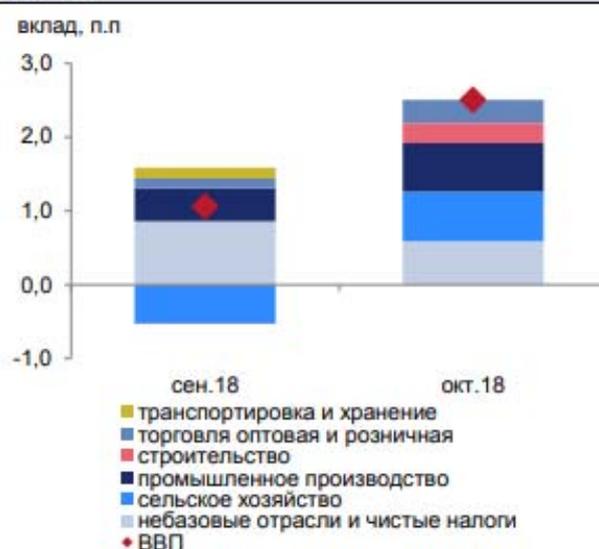
Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства, объема строительных работ и оборота оптовой торговли. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.

Рис. 1. Рост ВВП в октябре ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...за счет увеличения вклада базовых отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли.

Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре – наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце.

В отраслевом разрезе в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего

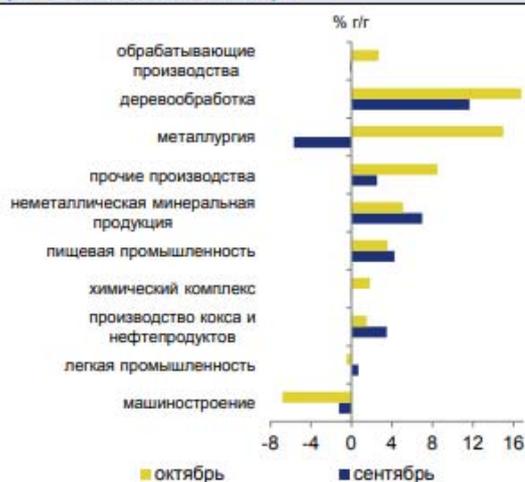
оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре).

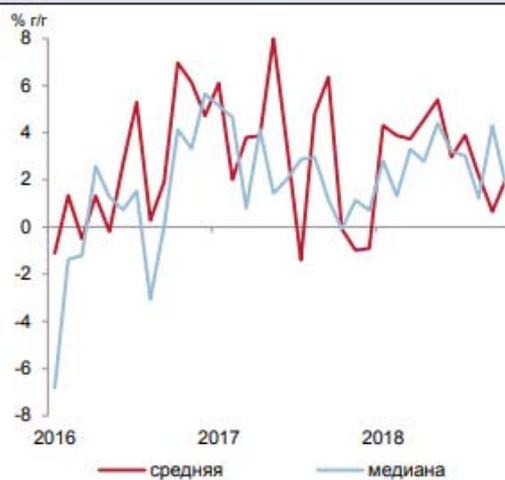
Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.

Рис. 3. Металлургия внесла основной вклад в улучшение динамики обрабатывающей промышленности в октябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в октябре снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	2,5*	1,3	1,1*	1,1*	1,8*	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	11,9	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	2,9	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	-0,1	2,9	2,0	2,6	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	3,7	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	7,4	4,9	6,9	4,5	3,2	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	5,5	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	6,1	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	6,3	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	1,0	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	2,7	2,2	-0,1	2,2	4,6	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	3,6	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	-0,5	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	16,8	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,5	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	1,8	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,1	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	15,0	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	-6,8	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	8,5	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,2	0,5	-0,4	0,1	1,8	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,8	4,1	6,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России

Внутренний спрос

Данные Росстата в октябре указывали на дальнейшее охлаждение потребительской активности. В октябре темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился – до 2,5 % г/г в октябре с 3,9 % г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности оба показателя в течение последних четырех месяцев демонстрируют околонулевую динамику.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса в октябре демонстрировали более позитивную динамику. В то время как годовой темп роста продаж новых легковых автомобилей по-прежнему существенно уступает показателям первой половины года, в октябре и ноябре он вырос до 8,2 % г/г и 10,1 % г/г соответственно с 6,2 % г/г в сентябре. В последние месяцы наблюдается ускорение роста пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в последние два месяца демонстрирует умеренно позитивную динамику, хотя и остается на низких уровнях. В ноябре значение показателя (с устранением сезонности) увеличилось до 93,6 п.п. SA по сравнению с 93,2 п.п. SA в октябре и 92,2 п.п. SA в сентябре.

Рис. 7. Данные Росстата указывают на дальнейшее замедление потребления...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. ...в то время как «жесткие» данные демонстрируют более позитивную динамику



Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль-сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (1,8-2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

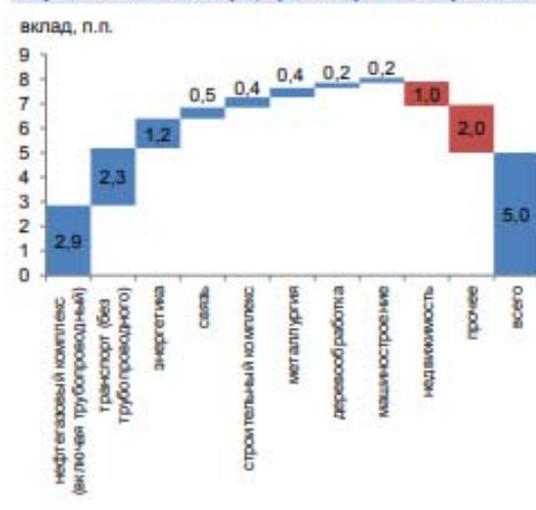
Необходимо отметить, что оценка роста инвестиций в основной капитал за 3кв18, приведенная в обзоре «Картина экономики. Октябрь 2018 года», является модельной оценкой Минэкономразвития России. Она была произведена с помощью методов регрессионного анализа на основе имевшейся на момент публикации обзора оперативной информации о динамике строительных работ, инвестиционного импорта, производства товаров инвестиционного назначения. Таким образом, модельные оценки Минэкономразвития России могут отклоняться от официальных статистических данных о динамике инвестиций в основной капитал, которые формируются Росстатом на основе первичных отчетных форм, полученных от компаний – респондентов.

Рис. 9. Рост инвестиций крупных и средних предприятий в 3кв18 ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. ...за счет роста инвестиций в нефтегазовом секторе, транспорте и энергетике



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий в 3кв18 выросли на 5,0 % г/г (в настоящий момент отраслевая разбивка доступна только по этой группе). Основной вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,9 п.п.), транспорт за исключением трубопроводного (2,3 п.п.), энергетика (1,2 п.п.). Наибольший отрицательный вклад внесли операции с недвижимым имуществом (-1,0 п.п.).

В октябре оперативные индикаторы инвестиционной активности демонстрировали смешанную динамику. Позитивным сигналом стало продолжающееся увеличение годовых темпов роста объема строительных работ, который в октябре вырос на 2,9 % г/г после околонулевой динамики в сентябре и слабоотрицательной – в целом за 3кв18. Кроме того, импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья демонстрирует тенденцию к стабилизации после снижения на 5,4 % г/г в 3кв18. Вместе с тем производство отечественных машин и оборудования инвестиционного назначения в октябре резко снизилось, вернувшись на уровни начала года (с исключением сезонности).

Рис. 11. Импорт инвестиционных товаров стабилизируется



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Производство инвестиционных машин и оборудования в октябре резко снизилось



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,4	0,1	0,2	-0,1	0,6	0,4		
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	1,0	0,0	1,3	1,8	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	-0,1	-0,1	0,0	-0,4	0,5	0,0		
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	4,0	4,1	4,2	3,6	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	1,0	0,3	0,4	0,3	0,8	0,9		
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,8	1,8	2,7	3,3	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	0,1	0,2	-0,1	-0,2	1,0	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Инвестиции в основной капитал									
% к соотв. периоду предыдущего года		5,2				2,8	3,6	4,4	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)		1,5				1,0	0,8		
Строительство									
% к соотв. периоду предыдущего года	2,9	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,1	-0,6	0,2	0,0	0,2	0,4	-0,5		
Производство инвестоваров²									
% к соотв. периоду предыдущего года	5,6	13,7	12,9	15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	-8,9	3,9	1,3	1,7	0,7	3,3	1,9		
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья									
% к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-5,4	0,5	-9,7	-6,3	8,7	25,1	28,5	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-1,8	-2,8	4,4	-1,6	-3,1	0,6	-0,7		
Импорт инвестиционных товаров³									
% к соотв. периоду предыдущего года		-30,3	-37,0	-39,7	-5,4	-0,3	29,9	40,7	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		-16,7	-4,7	-10,4	4,6	-11,4	-9,8		
Грузоперевозки инвест. товаров⁴									
% к соотв. периоду предыдущего года	-9,8	-11,3	-9,9	-14,0	-9,9	-7,3	2,4	-4,8	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,2	-5,5	1,6	-2,6	-1,4	-7,7	-1,6		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

5.2. Основные характеристики социально-экономического развития Москвы

Географическое положение. Москва расположена в междуречье Оки и Волги, в центре Московской области. Граница Москвы проходит в основном по Московской кольцевой автомобильной дороге.

Природные условия. Климат умеренно континентальный; средняя температура января - 10 градусов, средняя температура июля +17градусов, количество осадков – 450-650 мм в год. Главная река – Москва.

Население. Русские – 84,8 %, украинцы – 2,4 %, татары – 1,6 %, другие национальности – 11,2 %. Несмотря на снижение численности зарегистрированного населения, демографические показатели в городе стали улучшаться: снизилась смертность, стабилизировался уровень рождаемости.

Статус Москвы. Москва является особым субъектом федерации — городом республиканского подчинения и одновременно столицей России. Высший представительный орган власти – Московская городская дума. Исполнительную власть осуществляют администрация города Москвы и правительство Москвы во главе с мэром, премьером правительства. Москва делится на 10 административных округов, а те, в свою очередь, состоят из муниципальных округов. В административное подчинение Москвы входят город Зеленоград (одновременно является административным округом) и три поселка городского типа.

Экономические преимущества и недостатки. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт). Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

Специализация. Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии. На долю города приходится 16,3% общероссийского производства пищевых концентратов, 44,3% – лифтов, 27,8 – крановых электродвигателей, 21,6 – коньяков, 21,7 – папирос и сигарет, 6,1 – продуктов из картофеля, 16,5 – радиаторов и конвекторов отопительных, 10,4 – нежирной молочной продукции (в пересчете на обезжиренное молоко), 8,9 – кондитерских изделий, 10,2 – цельномолочной продукции (в пересчете на

молоко), 5,4 – макаронных изделий, 5,3 – электроэнергии, 4,4 – первичной переработки нефти, 3,3% - производства грузовых автомобилей.

Основные отрасли промышленности. Машиностроение – аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва – крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству 22 видов продукции и услуг.

Итоги социально-экономического развития Москвы в 2018 году

Источники: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/news_issues/

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-декабре 2018 года

	В фактических ценах	Январь-декабрь 2018 г. в % к январю-декабрю 2017 г.	Декабрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.	Справочно: январь-декабрь 2017 г. в % к январю-декабрю 2016 г.
Индекс промышленного производства, %	x	109,1 ¹⁾	96,9 ¹⁾	100,9 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	904816,7	94,3	104,3	100,8
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м	3541,2	103,6	70,4	101,0
Оборот розничной торговли, млн. руб.	4798454,0	102,8	106,6	101,2
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	21,3	107,7	121,2	100,5
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, руб.	83678	111,2 ²⁾	108,0 ²⁾	107,7 ²⁾
Реальная среднемесячная заработная плата одного работника, %	x	107,4	103,6	102,8
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	103,5	104,3	104,8
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец декабря), руб.	4891,81	107,4 ³⁾	107,4 ³⁾	102,9 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец декабря), тыс. человек	27,9	92,7 ⁵⁾	92,7 ⁵⁾	81,5 ⁶⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

²⁾ Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

³⁾ Декабрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г. в фактических ценах.

⁴⁾ Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.

⁵⁾ Декабрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.

⁶⁾ Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.

Демографическая ситуация

По предварительной оценке численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2019 г. составила 12630,3 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-декабре 2018 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 132,5 тыс. человек (на 1,0% меньше, чем в январе-декабре 2017 г.), число умерших - 120,8 тыс. человек (на 1,5% больше).

За январь-декабрь 2018 г. браков зарегистрировано 79,1 тысяч или на 12,2% меньше, чем за январь-декабрь 2017 г., разводов - 41,7 тысячи, на 7,4% меньше.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-декабре 2018 г. в Москву прибыло 353,7 тыс. человек, выбыло - 254,9 тыс. человек, миграционный прирост составил 98,8 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве, ведущегося Мосгорстатом, по состоянию на 1 января 2019 г. насчитывалось 1180 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие, но зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 326 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (29,3% от общего числа предпринимателей), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (13,3%), операции с недвижимым имуществом (10,5%), транспортировка и хранение (9,5%), деятельность в области информации и связи (7,4%), обрабатывающие производства (4,7%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 января 2019 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (38,2%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (12,1%), строительства (11,4%), обрабатывающих производств (5,4%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом (5,4%).

Из общего числа предприятий 90,4% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,3% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,2% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,8% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-ноябрь 2018 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 3375,5 млрд. рублей прибыли (за январь-ноябрь 2017 г. по сопоставимому кругу предприятий - 2472,1 млрд. рублей прибыли), что составило 136,5% от прибыли за соответствующий период 2017 года.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-ноябрь 2018 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам - 607,0 млрд. рублей прибыли (в январе-ноябре 2017 г. - 231,1 млрд. рублей прибыли), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 253,2 млрд. рублей (в январе-ноябре 2017 г. - 223,3 млрд. рублей прибыли), в строительстве - 6,5 млрд. рублей прибыли (в январе-ноябре 2017 г. - 75,4 млрд. рублей прибыли), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 1361,4 млрд. рублей прибыли (в январе-ноябре 2017 г. - 700,1 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-ноябрь 2018 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. увеличилась на 1,9 процентных пункта и составила 27,1%.

Сумма их убытка на 1 декабря 2018 г. составила 632,4 млрд. рублей, на 1 декабря 2017 г. убыток составлял 415,7 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 97,2 млрд. рублей (на 1 декабря 2017 г. - 34,6 млрд. рублей), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 13,9 млрд. рублей (на 1 декабря 2017 г. - 8,6 млрд. рублей), в строительстве - 49,4 млрд. рублей (на 1 декабря 2017 г. - 20,4 млрд. рублей), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 134,6 млрд. рублей (на 1 декабря 2017 г. - 90,3 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 декабря 2018 г. составила 18358,9 млрд. рублей, из которых 8,4% или 1537,9 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 декабря 2017 г. кредиторская задолженность составляла 16570,1 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1174,8 млрд. рублей (7,1%). На 1 декабря 2018 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 12,9% (на 1 декабря 2017 г. - 12,5%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 20,1% (на 1 декабря 2017 г. - 16,9%), в строительстве - 1,7% (на 1 декабря 2017 г. - 2,6%), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 8,3% (на 1 декабря 2017 г. - 6,7%).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2018 г. сложилась в сумме 17649,3 млрд. рублей, из нее 5,1% или 893,8 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 декабря 2017 г. дебиторская задолженность составляла 14728,6 млрд. рублей, в том числе просроченная - 773,0 млрд. рублей (5,2%). На 1 декабря 2018 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 2,3% (на 1 декабря 2017 г. - 2,6%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 14,8% (на 1 декабря 2017 г. - 15,1%), в строительстве - 1,9% (на 1 декабря 2017 г. - 2,8%), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 6,8% (на 1 декабря 2017 г. - 7,5%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 декабря 2018 г. составила 24989,0 млрд. рублей, что на 23,1% больше задолженности на 1 декабря 2017 года.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2018 г. по сравнению с январем-декабрем 2017 г. составил 109,1%, в том числе по обрабатывающим производствам - 111,0%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 103,7%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

В январе-декабре 2018 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству бумаги и бумажных изделий - на 38,6%, кожи и изделий из кожи - на 33,8%, производству химических веществ и химических продуктов - на 26,0%, по производству кокса и нефтепродуктов - на 18,2%, полиграфической деятельности и копирования носителей информации - на 17,5%, прочих транспортных средств и оборудования - на 15,1%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 12,9%, напитков - на 5,9%, металлургического производства - на 5,4%, машин и оборудования, не включенных в другие группировки - на 5,4%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования - на 3,7%, по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - на 3,7%, производству прочей неметаллической минеральной продукции - на 0,7%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - на 0,1%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 42,4%), мебели (на 27,7%), производство электрического оборудования (на 24,8%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 21,9%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 16,0%), производство прочих готовых изделий (на 13,5%), производство одежды (на 8,9%), производство текстильных изделий (на 5,8%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 2,2%), ремонт и монтаж машин и оборудования (на 2,2%), производство пищевых продуктов (на 0,5%).

В январе-декабре 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск кондитерских изделий, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока жидкого обработанного, включая молоко для детского питания, кисломолочных продуктов, прочих безалкогольных напитков. Снизились объемы производства мясных (мясосодержащих) охлажденных, замороженных полуфабрикатов, сыра, продуктов сырных и творога, пива, сливочного масла, чая зеленого (неферментированного), чая черного (ферментированного) и чая, частично ферментированного, в упаковках массой не более 3 кг, майонезов, муки из зерновых культур, овощных и других культур; смесей из них, хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения, колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-декабрь 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, пальто, полупальто из текстильных материалов, брюк мужских или для мальчиков из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, перчаток из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных.

Снижено производство одеял и дорожных пледов, плащей и курток из текстильных материалов, костюмов и комплектов из текстильных материалов, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, юбок, юбок-брюк и платьев женских или для девочек из текстильных материалов, мужских или для мальчиков рубашек из текстильных материалов, трикотажных или вязаных изделий, анораков, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, готовых тканей, головных уборов, обуви.

Московские предприятия в январе-декабре 2018 г. по сравнению с январем-декабрем 2017 г. увеличили выпуск оборудования и установок для фильтрования или очистки жидкостей, счетчиков производства или потребления электроэнергии, ювелирных изделий, оборудования для кондиционирования воздуха, альбомов и папок с бумагой (включая блоки), тетрадей школьных ученических.

За этот период было снижено производство лифтов, компьютеров, часов всех видов, светильников и осветительных устройств, контрольно-кассовых аппаратов, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати, кухонной мебели, столов кухонных, для столовой и гостиной, деревянной мебели для спальни, лекарственных препаратов, посуды столовой и кухонной, прочих предметов домашнего обихода из пластмассы, бумажных канцелярских принадлежностей, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен.

Предприятиями г. Москвы в январе-декабре 2018 г. выработано 50,8 млрд. кВт.ч электроэнергии (103,8% к январю-декабрю 2017 г.), 58,7 млн. Гкал пара и горячей воды (104,5%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2018 г. составил 904,8 млрд. рублей, или 94,3% к уровню января-декабря 2017 года.

На территории г. Москвы в январе-декабре 2018 г. введены в действие жилые дома общей площадью 3541,2 тыс. кв. метров, что на 3,6% больше, чем в январе-декабре 2017 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-декабре 2018 г. введены в эксплуатацию 4 амбулаторно-поликлинические организации на 1570 посещений в смену, 2 больничных организации на 460 коек, 21 дошкольная образовательная организация на 4840 мест, 9 общеобразовательных организаций на 6179 ученических мест.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-декабре 2018 г. перевезено 21,3 млн.тонн грузов, что на 7,7% больше, чем в январе-декабре 2017 г.; грузооборот составил 6,2 млрд.тонно-километров и по сравнению с уровнем января-декабря 2017 г. уменьшился на 1,7%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-декабрь 2018 г. перевезено 1258,1 млн. человек, что составило 94,9% к январю-декабрю 2017 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2018 г. составил 4798,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,8% больше, чем за январь-декабрь 2017 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 91,3% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 8,7% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-декабре 2017 г. - 90,3% и 9,7% соответственно). Торгующие организации за январь-декабрь 2018 г. по сравнению с январем-декабрем 2017 г. повысили оборот розничной торговли на 4,0%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 8,1%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия, приходилось 53,6% общего объема, на непродовольственные товары - 46,4. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 3,6%, непродовольственных товаров - на 2,1%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 января 2019 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2017 г. на 7,5% и составили 29 дней.

Оборот общественного питания в январе-декабре 2018 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. в сопоставимых ценах на 8,9% и составил 182,6 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-декабрь 2018 г. оказано на 1750,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-декабря 2017 г. на 5,9%. Услуг бытового характера оказано на 56,7 млрд. рублей, или 91,9% к уровню января-декабря 2017 года.

Цены и тарифы

В январе-декабре 2018 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: декабрь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 104,3%.

Продукты питания за год подорожали в среднем на 4,9%.

Отмечался существенный рост цен на большинство наблюдаемых видов продовольственных товаров. Больше всего выросли цены на плодоовощную продукцию. Так, капуста белокочанная свежая подорожала в 1,7 раза, лук репчатый, свекла столовая и морковь в 1,3 раза. Бананы стали дороже на 11,6%, апельсины - на 8,4%. Вместе с тем цены на свежие помидоры и огурцы снизились на 17,0 и 15,8% соответственно, на яблоки - на 5,5%, лимоны - на 3,4%, виноград - на 2,3%, чеснок - на 1,6%.

Среди наблюдаемых видов продуктов питания наиболее значительное подорожание зафиксировано на сахар-песок (на 20,5%), куры охлажденные и мороженые (на 14,7%), яйца куриные (на 12,8%), хлеб из ржаной муки и из смеси муки ржаной и пшеничной (на 11,1%), хлеб и булочные изделия из пшеничной муки (на 8,9%).

Выросли цены на 5,1-7,3% на колбасные изделия, колбасы вареные, рыбу мороженную (кроме сельди), филе рыбное мороженное, свинину; на 1,7-4,5% на говядину, рыбу и морепродукты, масло сливочное, сыры, молоко питьевое.

В декабре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. снижение цен отмечалось на крупяные изделия: на 1,8% - на горох и фасоль, на 12,7% - на крупу гречневую. На 1,5% снизились цены на консервы мясные для детского питания, на 0,9% - на масло подсолнечное, на 0,6% - на мед пчелиный натуральный.

Алкогольные напитки подорожали в среднем на 3,0%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце декабря 2018 г. составила 4891,8 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2017 г. на 7,4%.

Уровень цен на непродовольственные товары в декабре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. вырос на 4,4%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на топливо моторное. Так, газовое моторное топливо подорожало на 34,2%, дизельное топливо - на 15,4%, бензин автомобильный - на 9,8%.

В группе электротоваров цены на электрочайники, электропылесосы напольные, машины швейные, электроутюги, светильники потолочные, стиральные автоматические машины, бытовые плиты увеличились на 3,8-7,0%.

Легковые автомобили подорожали на 5,4%, печатные издания - на 6,2%, табачные изделия - на 7,5%, медикаменты - на 8,0%.

Среди других наблюдаемых видов непродовольственных товаров на 2,6-4,9% выросли цены на одежду и белье, обувь, трикотаж изделия, галантерею, школьно-письменные принадлежности, постельное белье, мебель, строительные материалы, парфюмерно-косметические товары, товары для животных, товары для садоводства.

В декабре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. цены и тарифы на услуги выросли в среднем на 3,6%.

Тарифы на коммунальные услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению, в среднем выросли на 3,2%.

В группе услуг пассажирского транспорта стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 2,4%, в метро - на 2,6%, Проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования стал дороже на 11,5%.

На 15,5% увеличилась плата за обучение в образовательных организациях высшего профессионального образования, на 5,5% - услуги дошкольного воспитания.

Услуги санаториев и домов отдыха стали дороже на 13,4%, экскурсионные услуги - на 19,5%, ветеринарные услуги - на 7,0%.

Среди остальных наблюдаемых видов услуг на 2,4-5,7% подорожали услуги ремонта, пошива одежды, услуги химической чистки, прачечных, в сфере зарубежного туризма и отдыха, медицинские услуги, на 8,1% - услуги фотоателье.

В декабре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, в городе Москве (по данным выборочного обследования) на первичном рынке выросла в среднем на 6,1%, на вторичном рынке - на 2,7%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2018 г. (в % к декабрю 2017 г.) составил 114,4% против 107,5 % в декабре 2017 года.

Рост цен наблюдался в производстве кокса и нефтепродуктов на 35,6%, в производстве бумаги и бумажных изделий - на 18,0%, в производстве химических веществ и химических продуктов - на 11,6%, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 7,0%, в производстве кожи и изделий из кожи - на 7,2%, в производстве электрического оборудования - на 0,8%. Снижение цен наблюдалось в производстве древесины и производстве изделий из дерева на 1,5%.

При общем повышении цен в производстве пищевых продуктов на 4,5%, наибольшее повышение наблюдалось в производстве продуктов мукомольной и крупяной промышленности - на 24,2%, в переработке и консервировании рыбы, ракообразных и моллюсков - на 9,1%, в переработке и консервировании мяса и мясной пищевой продукции - на 4,5%, в производстве прочих пищевых продуктов - на 3,4%.

В водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов цены выросли - на 7,3%, в обеспечении электроэнергией, газом, паром, кондиционировании воздуха - на 1,1%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в декабре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. повысился на 5,0%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 2,9%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 4,3%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 8,9%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 5,9%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в декабре 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. снизился на 1,1%, в том числе транспортировка грузов трубопроводным

транспортом - на 17,5%. Повысились тарифы на перевозку грузов воздушным транспортом - на 10,9%, железнодорожным транспортом - на 4,9%, автомобильным транспортом - на 3,0%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 1,5%.

Денежные доходы населения

В январе-декабре 2018 г. по сравнению с январем-декабрем 2017 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен, без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. №385-ФЗ (далее - ЕВ-2017), по предварительным данным уменьшились на 2,8%, с учетом ЕВ-2017 - на 2,9%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-декабрь 2018 г. составили 62,5 тыс. рублей и увеличились без учета ЕВ-2017 на 0,1%, с учетом ЕВ-2017 остались на уровне 2017 года.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за январь-декабрь 2018 г., по предварительным данным, уменьшились по сравнению с январем-декабрем 2017 г. без учета ЕВ-2017 на 4,2%, с учетом ЕВ-2017 - на 4,4%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе - декабре 2018 г. составила 104981 рубль и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. на 10,8%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих добычу сырой нефти и природного газа - 582446 рублей, производство табачных изделий - 253506 рублей, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 184074 рубль, рекламную деятельность - 176015 рублей, финансовую и страховую деятельность - 175619 рублей, производство нефтепродуктов - 159623 рубль, оптовую торговлю непродовольственными потребительскими товарами - 142058 рублей, производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - 116888 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях по производству кожи и изделий из кожи - 49459 рублей, по обработке древесины и производству изделий из дерева - 52735 рублей, по производству обуви - 52976 рублей, по производству текстильных изделий - 64307 рублей, по производству одежды - 67657 рублей. В гостиницах и предприятиях общественного питания среднемесячная заработная плата составила 49373 рубль, в организациях строительства - 82930 рублей, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 89297 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 90888 рублей.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе - декабре 2018 г. составила 7250 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7160 тыс. человек или 98,8% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в декабре 2018 г. было занято: в организациях, осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность, в финансовых и страховых организациях и в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг - по 9%, в обрабатывающих производствах - 7%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 6%, в строительстве - 4%.

На конец декабря 2018 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 34,2 тыс. человек, из них 27,9 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с декабрем 2017 г. уменьшилась на 4,2 тыс. человек, или на 10,9%, по сравнению с ноябрем 2018 г. их численность уменьшилась на 0,9 тыс. человек, или на 2,6%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. уменьшилась на 2,2 тыс. человек, или на 7,3%. По сравнению с ноябрем 2018 г. их численность увеличилось на 2,2 тыс. человек, или на 8,5%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в декабре 2018 г. составил 0,3%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,2%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец декабря 2018 г. составила 157,7 тыс. человек, из них 95,7 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 22 человека, что на 7,3% меньше, чем в декабре 2017 года.

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.

Классификация торговой недвижимости

Среди имеющихся классификаций торговой недвижимости, наиболее распространенной является типология торговой недвижимости главного аналитика Российской Гильдии риэлторов Г. М. Стерника, согласно которой основополагающим признаком качества объектов торговой недвижимости принят масштаб объекта. В связи с этим все объекты торговой недвижимости разделили на шесть классов.

Классификация торговой недвижимости по масштабу:

- класс «А» – комплекс зданий со своей территорией (торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (ТЦ), молл, гипермолл, гипермаркет);
- класс «В» - отдельное здание-магазин (супермаркет, универсам);
- класс «С» - нижние этажи в жилом или офисном здании (продовольственный, промтоварный магазин, аптека);
- класс «D» - пристройка, павильон, «стекляшка» (небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона с уровнем дохода «средний», «средний –»); расположение в массиве - малый жилой массив либо промзона; расположение на второй линии, обзорные возможности отсутствуют либо возможно расположение вблизи остановки маршрутного транспорта);
- класс «Е» - нежилые помещения свободного назначения (первые этажи и подвалы жилых домов; требуется проведение ремонта);
- класс «F» – то же до отделки или реконструкции.

Всего при типизации торговых объектов по качеству принято 9 классификационных признаков:

- масштаб объекта, принятые названия;
- товарная специализация;
- основной потребитель;
- инфраструктура и сервис, наличие дополнительных центров притяжения покупателей;
- расположение;
- конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения;
- паркинг;
- управление зданием, охрана.

В результате получено 10 типов торговой недвижимости.

Критерии классификации торговой недвижимости по качеству

Таблица 5.1.2.

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
1	Класс 1	Масштаб объекта, принятые названия	Торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (ТЦ), мегамолл, гипермолл
		Товарная специализация	Смешанные - все виды товаров (без элитных групп)
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Максимально широкое развитие дополнительных услуг и сервиса, в том числе развлекательного (развлекательные центры, мультиплексы, фуд-корты, луна-парк, боулинг, детская площадка, каток, внутримагазинный транспорт, бесплатная доставка и установка крупной бытовой техники, офисные помещения и гостиница и т. п.)
		Расположение	У вокзалов, на главных транспортных артериях, с удобным подъездом легкового автотранспорта и подходом от метро и др. станций общественного транспорта
		Планировочные решения	Оптимальные (атриум, галереи, холлы, эскалаторы)
		Конструктив, архитектура и отделка	Современный комплекс капитальных зданий модной архитектуры, соответствующей окружающей застройке. Качественная отделка с применением ярких пластмасс, стекла, синтетических материалов.
		Паркинг	Охраняемые стоянки (не менее 1 на 50 кв. м торговой площади)
		Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
2	Класс 2	Масштаб объекта, принятые названия	Торговый комплекс (ТК), торговый центр (ТЦ), гипермаркет
		Товарная специализация	Смешанные - все виды товаров (без элитных групп)
		Основной потребитель	Средний класс
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие дополнительных услуг и сервиса (химчистка, фотолаборатория, банкомат, обменный пункт, бар, кафетерий, парикмахерская, солярий, аптечный киоск, упаковка подарков, обслуживание кредитных карт, детская игровая комната, бесплатная доставка и установка крупной бытовой техники и др.)
		Расположение	На главных площадях и транспортных артериях, с удобным подъездом легкового автотранспорта и подходом от метро и др. станций общественного транспорта
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Современный комплекс капитальных зданий или одно здание модной архитектуры, соответствующей окружающей застройке. Качественная отделка с применением натуральных и синтетических материалов. Планировочные решения оптимальные (атриум, галереи, холлы, эскалаторы)
		Паркинг	Охраняемые стоянки
		Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
3	Класс 3	Масштаб объекта, принятые названия	Супермаркет, универсам
		Товарная специализация	Универсальные - все виды продовольственных либо

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
			непродовольственных товаров (от массовых до элитных)
		Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие дополнительных услуг и сервиса (обменный пункт, бар, кафетерий, аптечный киоск, упаковка подарков, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.)
		Расположение	Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов («проходимое место»)
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном этаже). Качественная реконструкция и отделка. Удобная организация потока покупателей
		Паркинг	Наличие парковки
		Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания
4	Класс 4	Масштаб объекта, принятые названия	Салон, мебельный центр, техноцентр, детский мир и т. д
		Товарная специализация	Комбинированные - реализующие несколько групп товаров, объединенных общностью спроса
		Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие некоторых дополнительных услуг и сервиса (обменный пункт, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.)
		Расположение	Расположение на транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов («проходимое место»)
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном или нижнем этаже). Качественная реконструкция и отделка. Хай-тек, модные стили, модные материалы. Удобная организация потока покупателей
		Паркинг	Наличие парковки
Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель		
5	Класс 5	Масштаб объекта, принятые названия	Универмаг, гастроном, продовольственный, промтоварный магазин, аптека и т. д.
		Товарная специализация	Универсальные, либо специализированные на отдельных товарных группах, в средней и нижней ценовой нише
		Основной потребитель	Жители данного района
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требований не предъявляется
		Расположение	Расположение на транспортных артериях и площадях
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Нижние этажи в жилом или офисном здании либо отдельно стоящее здание. Стандартный косметический ремонт
		Паркинг	Требований не предъявляется
Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель		
6	Класс 6	Масштаб объекта, принятые названия	Павильон, киоск
		Товарная специализация	Специализированные и узкоспециализированные товарные группы в нижней ценовой нише

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
		Основной потребитель	Пассажиры метрополитена, прохожие, туристы
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требований не предъявляется
		Расположение	У станций метро, на улицах и площадях, пешеходных туристских маршрутах
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Требований не предъявляется
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Требований не предъявляется
7	Класс 7	Масштаб объекта, принятые названия	Павильон, киоск, магазин, «стекляшка»
		Товарная специализация	Специализированные и узкоспециализированные товарные группы в нижней ценовой нише (включая дешевый импорт, подделки)
		Основной потребитель	Жители микрорайона, пенсионеры, нижние доходные группы населения
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требований не предъявляется
		Расположение	Внутри микрорайона, двора, на рынке
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Требований не предъявляется
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Требований не предъявляется
8	Класс 8	Масштаб объекта, принятые названия	Бутик
		Товарная специализация	Узкоспециализированные товары одной знаковой фирмы мирового класса, наивысшей ценовой ниши
		Основной потребитель	Элита
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требований не предъявляется
		Расположение	На улицах и в районах с элитной застройкой
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Помещение небольшого объема в элитном доме, изысканная классика, натуральные материалы
		Паркинг	Наличие парковочных мест
		Управление зданием	Профессиональное управление, круглосуточная охрана, видеонаблюдение
9	Класс 9	Масштаб объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения
		Товарная специализация	Не определено
		Основной потребитель	Не определено
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Не определено
		Расположение	Разнообразное
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Первые этажи и подвалы жилого дома. Более или менее качественный ремонт. Наличие витрин
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Требований не предъявляется

10	Класс 10	Масштаб объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения
		Товарная специализация	Не определено
		Основной потребитель	Не определено
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Не определено
		Расположение	Разнообразное
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Первые этажи и подвалы жилого дома. Требуется реконструкция и ремонт
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Требований не предъявляется

Источник: Общество с ограниченной ответственностью «Аналитическая группа Г. М. Стерника»
(прямая ссылка: <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Sternik-G.M.-TIPOLOGIYA-TORGOVOI-NEDVIJIMOSTI.html>)

Согласно представленной классификации Объект оценки относится к классу 9 – нежилые помещения свободного назначения с витринами, не требующие ремонта.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Помещения свободного назначения

Источник информации: <http://www.mestorator.ru/articles/psn.html>.

Помещения свободного назначения (сокращ. ПСН) — вид коммерческой недвижимости. Они могут находиться в жилых зданиях, быть пристроенными к ним или отдельно стоящими.

ПСН можно превратить:

- в офисные помещения,
- помещения для сферы досуга и общественного питания,
- торговые площади (использование для реализации не только товаров, но и услуг),
- склады и хранилища,
- производственные мастерские или миницеах.
- разбить на несколько зон для организации различных видов деятельности (например, магазин-пекарня или склад-магазин).

Существует довольно много разноплановых критериев для оценки и ранжирования ПСН, поэтому их систематизация и классификация представляют некоторое затруднение даже у специалистов.

Площадь ПСН

ПСН различаются по площади: до 50 — 150 — 300 — 500 м². У представителей малого бизнеса самыми востребованными (поэтому самыми дорогими, конечно при удовлетворении еще несколькими критериями) считаются небольшие помещения площадью до 50 м². Самыми распространенными на рынке недвижимости являются ПСН площадью около 150 м². Стоимость 1 м² больших Помещений (до 500 м²) при соблюдении прочих равных условий несколько ниже ввиду их меньшей популярности.

Локализация ПСН

Источник информации: <http://garus.su/statyi/236/>.

Важными факторами при оценке стоимости помещения являются:

- **Местоположение:**

- ✓ Находится ли оно в центральной или в удаленной части города. Значительными факторами считаются также имидж района, в котором располагается ПСН, уровень жизни его населения, близость расположения популярных и посещаемых мест – торговых центров, рынков, вокзалов.
- ✓ Располагается ли оно на втором этаже, в цоколе или в подвале здания.

- ✓ Легкодоступность и удобство пользования: находится ли помещение в глубине двора или на первой линии, располагается вход на лицевой стороне здания или с тыльной стороны, есть ли рядом автобусные, трамвайные остановки, станции метро, существует ли удобный подъезд к нему, возможность парковки.
- **Характеристики помещения:**
 - ✓ Коммуникации. При оценке стоимости Помещения отмечается наличие подведенных к нему линий телефонной связи, коммуникаций водоснабжения, тепла, электричества (по норме энергоэффективность не должна быть менее 0,2 кВт/м² площади).
 - ✓ Физические показатели. Определяющими факторами также являются температура в помещении, показатель влажности.
 - ✓ Состояние помещения. Помещения свободного назначения, выставляемые на первичном рынке недвижимости, как правило, предлагаются без внутренней отделки. Возможность открытой планировки удобна, поскольку помещение в таком виде многофункционально. Однако до начала его полноценного использования, требуются значительные финансовые вложения, что не всегда возможно.
 - ✓ Цели использования. Привлекательность любого помещения, как объекта коммерческой недвижимости, кроме того, зависит от вида предполагаемой деятельности и целесообразности ее размещения (с учетом приведенных показателей) именно в этом ПСН. Например, маленькое кафе в людном месте разместить целесообразнее, чем офис компании по продаже биодобавок.

В зависимости от сферы деятельности компании, потребность в помещениях для ведения бизнеса может значительно изменяться. Если одним компаниям для работы достаточно офиса, другим будет интересна возможность разместить рядом офис и производство или торговые площади. Огромный простор для выбора пространства для ведения бизнеса открывает услуга аренды помещения свободного назначения в Москве. Большое разнообразие предложений этого формата коммерческой недвижимости позволяет удовлетворить потребности фирм, работающих в разных сегментах бизнеса.

В зданиях свободного назначения можно разместить складские, офисные, административные, производственные или торговые помещения в любой комбинации. Обычно такие объекты оснащены необходимыми коммуникациями, достаточно завезти и установить необходимое оборудование для начала работы.

Выбор предложений продажи и аренды ПСН в Москве достаточно широк – в зависимости от потребностей предприятия можно снять и особняк в центре города, и объекты в формате стрит-ритейл на первых этажах домов в жилых микрорайонах, и офисно-производственные площади на территории промзон.

При выборе подходящего объекта для размещения персонала и производственных мощностей своей компании, собственники чаще всего учитывают географическое расположение объекта, удобство подъезда, обеспеченность инфраструктурой и размер ставки аренды коммерческих площадей.

Помещения формата Street-retail

Источник информации: <http://www.1rre.ru/news/doc/59327/>

Помещение формата Street-retail – помещение для осуществления торговли либо оказания услуг населению, представляющее собой часть здания (или здание), обладающими следующими обязательными признаками:

- Помещение должно иметь собственный вход с улицы для посетителей. К входу с улицы также относится вход в помещение через общий для нескольких помещений тамбур. В этом случае вход в помещение должен быть виден от общего входа.
- Помещение должно иметь привлекающие внимание потенциальных посетителей идентифицирующие признаки – витрины (в том числе, витринные окна, фальш-витрины и т.п.), вывеску и т.п. (либо возможность их устройства).
- Помещение должно иметь пешеходную доступность и видимость с улицы.

Под сравнительно недавно вошедшим в наш обиход иностранным словом «стрит-ретейл» (от англ. street-retail) скрывается один из самых старых форматов торговли – уличная. Понимание этого иностранного термина достаточно широкое.

Кто-то считает, что в понятие street-retail входят как торговые коридоры города, так и все магазины, расположенные вне торговых центров. Как правило, это помещения на первых этажах и иногда в подвалах жилых домов и административных зданий. Такие магазины, должны быть расположены на первой линии домов, иметь хорошую обзорность и привлекательную витрину.

Стандартная площадь торговых помещений формата street-retail — 100-150 кв.м. Считается, что в Москве под эту категорию подпадают не любые улицы, а такие как Тверская, 1-я Тверская- Ямская, Новый Арбат, Кузнецкий Мост, Красная Пресня, Садовое кольцо, Кутузовский и Ленинский проспекты, проспект Мира, Столешников и Камергерский переулки.

По другому мнению, не стоит приравнивать street-retail исключительно к торговым коридорам, и конкретным улицам, и под этим термином скрываются все встроено-пристроенные помещения (ВПП) / помещения свободного назначения (ПСН) и помещения без конкретной технологии (БКТ), которые можно использовать для торговли. Помещения стрит-ритейл – это торговые помещения на 1-х этажах зданий. (Источник информации: <http://street-retail.ru/>).

Учитывая местоположение и конструктивные характеристики объекта оценки:

- расположение в 15 минутах пешком от станции метро «Бибирево»,
 - на 2-м этаже нежилого здания, находящегося на 1-ой линии домов улицы и отсутствие отдельного входа в помещения объекта оценки;
 - площадь объекта находится в диапазоне от 500 кв.м до 1 000 кв.м, такая площадь является достаточно востребованной на рынке коммерческой недвижимости;
- а также принимая мнение участников рынка о том, что к помещениям формата стрит-ритейл относятся все встроено-пристроенные помещения (ВПП) / помещения свободного назначения (ПСН) и помещения без конкретной технологии (БКТ), которые можно использовать для торговли, оценщик сделал вывод, что объект оценки относится к рынку торговых помещений (данное утверждение не противоречит тому, что объект оценки относится к рынку помещений свободного назначения).

5.3. Обзор торговой недвижимости в г. Москве по итогам 2018 г.

Источник информации: <https://zдание.info/2393/2467/news/13004>.

К основным трендам рынка торговой недвижимости в 2018 году можно отнести рекордно низкий за последние 10 лет объем ввода новых площадей (только 57% запланированных к вводу проектов вышли на рынок), самый низкий за последние 5 лет показатель по количеству новых брендов, а также перераспределение в структуре новых брендов от ритейлеров «выше среднего» в средний ценовой сегмент.

Главным трендом рынка ТЦ и ТРЦ по итогам года стало то, что иностранных брендов в 2018 году пришло рекордно мало. Но в 2019 году на этот рынок ожидается приход азиатских ритейлеров.

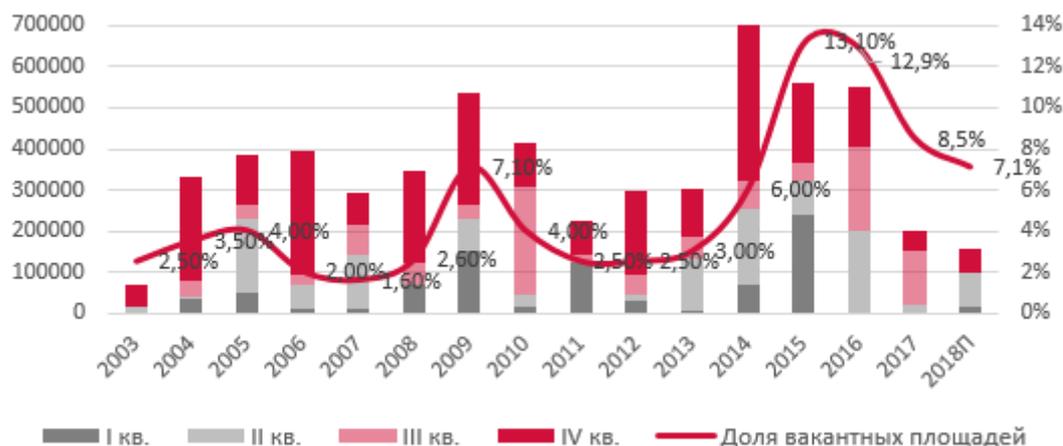
По предварительным итогам 2018 года общий объем предложения на рынке торговой недвижимости Москвы составил 12,3 млн кв.м (GLA – 6,3 млн кв.м). В 2018 году было введено в эксплуатацию 269 000 кв.м (GLA – 108000 кв.м), что на 20% ниже показателя 2017 года – это рекордно низкий показатель за последние 10 лет. Аналитики Knight Frank отмечают отрицательную динамику объемов нового предложения за последние 4 года (2014 год – на 20%, 2015 год – 2%, 2016 год – 63%). Во многом это следствие кризиса 2014 года, когда значительная часть проектов была заморожена или подлежала пересмотру объемов строительства.

Средняя площадь большинства новых объектов находится в диапазоне 10 000 – 25 000 кв.м. До конца 2020 года планируется вывести на столичный рынок порядка 57 новых торговых центров, из них порядка 85% объектов (49 проектов) соответствуют районному масштабу. Это во многом свидетельствует о переходе рынка от формата мегамоллов к community центрам. Тенденция к сокращению средней площади новых объектов отслеживается с начала 2017 года, тогда как в более ранние 2014-2016 года средняя площадь выводимых на рынок торговых центров была в 2 раза больше – около 40 000 кв.м.

В ряде проектов были перенесены сроки ввода, в том числе в ТЦ «Южный» (фаза II) и ТЦ Metromall – с сентября на октябрь 2018 года. Кроме того, с начала текущего года на 2019 год были смещены даты открытия 5 торговых центров: ТРЦ «Остров мечты», фаза II ТЦ «Смоленский пассаж», ТЦ «Сказка», ТЦ в

составе ТПУ «Рязанская», ТЦ «Ангара». Суммарная арендопригодная площадь этих объектов составляет 118 200 кв.м (GLA) или 43% от изначально планируемого объема нового предложения в 2018 году.

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



По предварительным итогам 2018 года значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы не отмечено. Лишь для операторов развлекательных концепций зафиксирован рост ставки % с оборота продаж (верхняя граница с 12% до 14%), а также операторов детских товаров – снижение % с оборота продаж (верхняя граница с 12% до 9%).

Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000 – 10 000 руб. за кв.м в год, для якорных арендаторов это 1 500-3 000 за кв.м в год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

Условия аренды в концептуальных торговых центрах Москвы (2018 год)

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок (руб./кв.м/год)*	Процент от ТО
Гипермаркет (>7000 кв.м)	4 500 – 10 000	1,5-4%
DIY (>5000 кв.м)	3 000 – 9 000	4-6%
Супермаркет (1000-2000 кв.м)	12 000 – 23 000	4-8%
Супермаркет (450-900 кв.м)	18 000 – 35 000	6-8%
Товары для дома (< 1500 кв.м)	6 000 – 10 000	8-12%
Бытовая техника и электроника (1200-1800 кв.м)	8 000 – 20 000	2,5-5,5%
Спортивные товары (1200-1800 кв.м)	6 000 – 12 000	6-8%
Детские товары (1200-2000 кв.м)	6 000 – 16 000	7-9%
Операторы торговой галереи:		
Якоря – более 1000 кв.м	0 – 12 000	4-12%
Мини-якоря – 700-1000 кв.м	0 – 14 000	6-12%
Мини-якоря – 500-700 кв.м	0 – 16 000	6-12%
300-500 кв.м	0 – 25 000	5-12%
150-300 кв.м	0 – 18 000	6-14%
100-150 кв.м	16 000 – 36 000	10-15%
50-100 кв.м	25 000 – 80 000	12-15%
0-50 кв.м	45 000 – 120 000	12-15%
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2000-4000 кв.м)	4 000 – 8 000	10-14%
Кинотеатр (2500-5000 кв.м)	0 – 6 000	8-12%
Общественное питание:		
Food-court	45 000 – 150 000	8-15%
Кафе	15 000 – 90 000	12-14%
Рестораны	0 – 25 000	10-12%

** Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров. Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов*

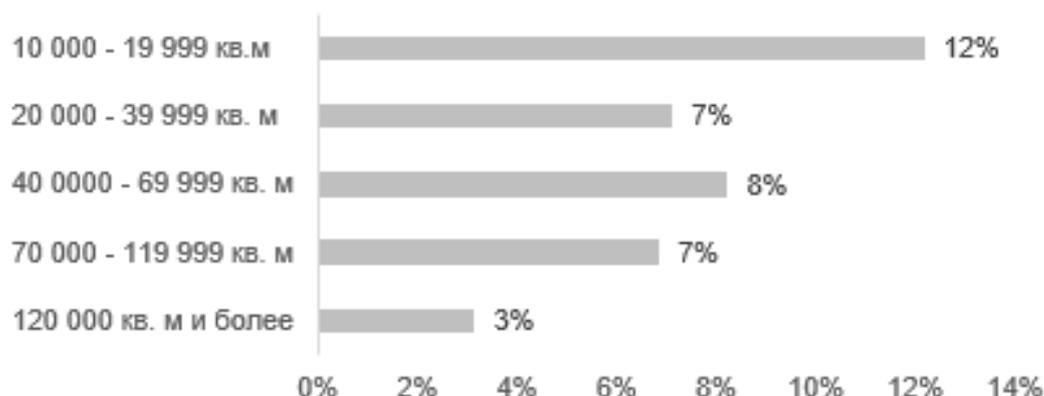
По предварительным итогам года, сохраняется стабильная динамика сокращения доли вакантных площадей, в Москве уровень вакансии ТЦ составляет 7,1%, что на 1,4 п.п. меньше показателей 2017 года.

В торговых центрах суперрегионального масштаба (площадью более 120 000 кв. м) доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта. При этом доля вакансии по крупным торговым центрам, введенным в эксплуатацию более 2-х лет назад, составляет 5,7%.

Снижение уровня вакансии в ТЦ больших площадей обусловлено политикой развития объектов по привлечению знаковых ритейлеров и новых интересных операторов. Тенденции по увеличению развлекательных зон, организации фудхоллов, общей ориентации концепций на retailtainment – это гарантия целевого трафика и увеличения времени нахождения в торговом центре.

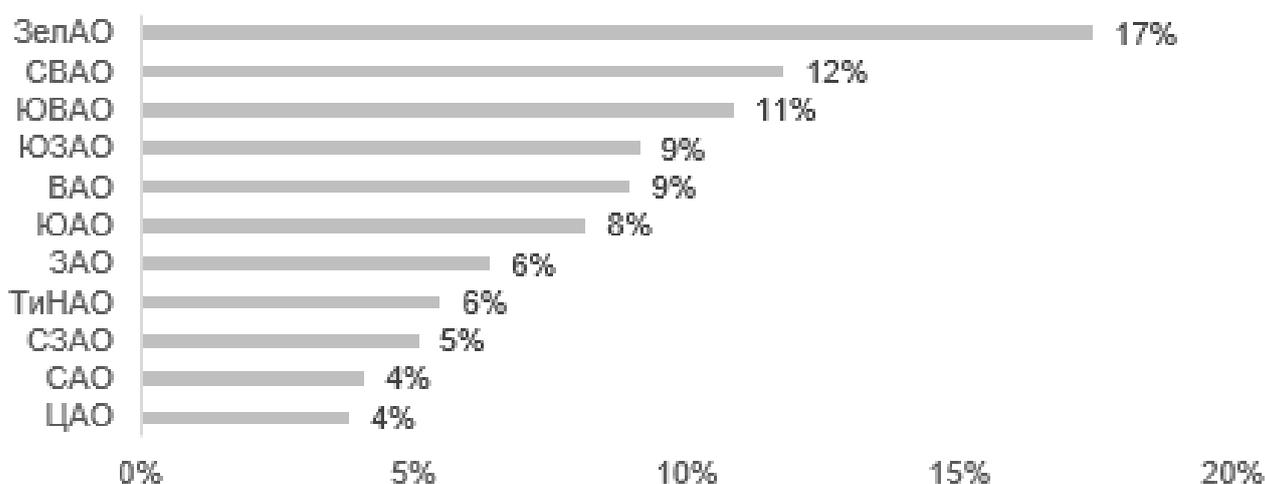
Уровень пустующих площадей в объектах районного масштаба (площадью до 20 000 кв.м) демонстрирует самый высокий показатель и составляет в среднем 12%. При детальном анализе торговых центров малых площадей наблюдается следующая картина: больше половины удерживает уровень вакансии в пределах 9%, около 20% – это объекты с вакансией в 10-15% и отдельная группа (20%) – с вакансией более 16%, в т.ч. ТЦ «ВДНХ» с почти 50% свободных площадей. Показатели последней группы заметно влияют на среднее значение, увеличивая коэффициент свободных площадей почти в два раза по сравнению с аналогичным показателем для крупных торговых центров. Причины, по которым 19 торговых объектов столицы оказались в такой ситуации, – физическое и моральное устаревание объектов, возросшая конкуренция с момента их ввода в эксплуатацию и последующее переключение посетителей на более удачные объекты.

Доля свободных площадей в торговых центрах в зависимости от площади



Самая низкая вакансия в ТЦ зафиксирована в ЦАО и САО Москвы – в среднем 4%. В Северо-Западном, Западном и Новомосковском административных округах уровень вакансии также ниже среднего показателя по Москве (7,1%) и составляет 5-6% площадей в объекте. Самая большая доля свободных торговых площадей зафиксирована в Зеленограде, СВАО и ЮВАО Москвы – 17%, 12% и 11%, соответственно. В Зеленограде показатель вакансии в основном сформирован крупным объектом Зеленопарк. В СВАО аналогичная ситуация – крупный объект «Золотой Вавилон Ростокино» определяет показатель вакансии округа, где большое количество свободных площадей обусловлено проводимой реконцепцией объекта новым собственником Fort Group. Так реконцепция проходит в ТРК «Мозаика», расположенном в ЮВАО, свою лепту внес ТРК MARI с низкой динамикой заполняемости с момента открытия в 2015 году.

Доля свободных площадей в торговых центрах в зависимости территориального расположения



Крупнейшие проекты, заявленные к открытию до 2021 года

Проект	Адрес	GBA (кв.м)	GLA (кв.м)	Масштаб	Срок ввода в эксплуатацию
«Саларис» в ТПУ «Саларьево»	дер. Саларьево, Киевское ш.	300000	105000	XL	I кв. 2019 г.
Vegas на Киевском	дер. Картмазово, Киевское ш.	300000	138000	XXL	I кв. 2021 г.
«Остров мечты»	Нагатинская пойма	280000	70000	XL	II кв. 2019 г.
«Сердце Митино» (ранее «Митино Парк»)	Дубравная ул., вл. 51	118245	41300	L	II кв. 2021 г.

Большую активность по выходу на российский рынок, в годовой динамике, продемонстрировали бренды категорий «косметика/парфюмерия» (+18% к 2017 году), «товары для детей» (+20% к 2017 году), заметное снижение наблюдалось в категории «одежда/обувь/белье» (-17% к 2017 году). Также в 2018 году отмечается перераспределение в ценовых сегментах новоприбывших ритейлеров – с 41% до 59% выросла доля среднего ценового сегмента в сторону уменьшения доли ритейлеров «выше среднего».

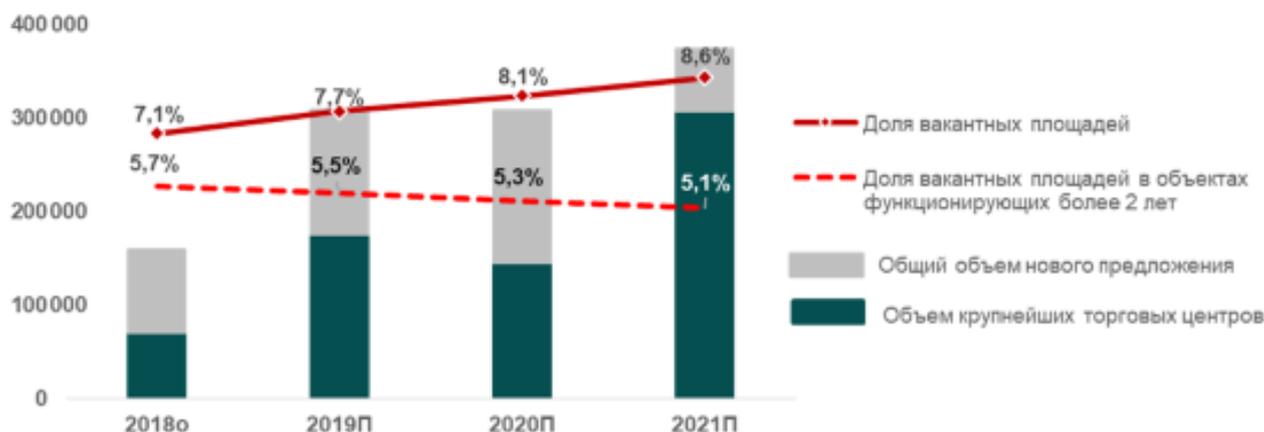
Всего по предварительным итогам 2018 года на российский рынок вышло 17 новых брендов, что на 54% меньше, чем в 2017 году. Это рекордно низкий показатель за последние 5 лет. Снижение интереса к российскому рынку со стороны международных ритейлеров связано в первую очередь с нестабильной экономической и политической ситуацией.

За минувший год о своем уходе с российского рынка объявили крупные ритейлеры: Castorama (DIY, Великобритания), MediaMarkt (немецкая сеть магазинов электроники и бытовой техники), Crate&Barrel (американская сеть мебели и товаров для дома), а также Claire's (аксессуары и бижутерия, США).

Международные бренды, вышедшие на российский рынок в 2018 году

Бренд / торговый оператор	Страна происхождения бренда	Профиль	Ценовой сегмент
Coach	США	Аксессуары	Премиальный
That's Living	США	Мебель/Интерьер	Премиальный
Naier	Китай	Техника/Электроника	Премиум/Выше среднего
Adolfo Dominguez	Испания	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
Karl Lagerfeld	Франция	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
Liu Jo	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
NaturaPura	Португалия	Товары для детей	Выше среднего
Lipault	Франция	Аксессуары	Средний
GEOX Kids	Италия	Товары для детей	Средний
Coccodrillo	Польша	Товары для детей	Средний
Flormar	Турция	Косметика/Парфюмерия	Средний
Skinfood	Корея	Косметика/Парфюмерия	Средний
Modern Easy Kids	Италия	Товары для детей	Средний
Dino Zoo	Чехия	Зоотовары	Средний
Panco	Турция	Товары для детей	Ниже среднего
Dushka	Украина	Косметика/Парфюмерия	Ниже среднего
Panda Express	США	Общественное питание	Ниже среднего

Прогноз объема ввода торговых площадей и доли вакантных площадей, 2018-2021 годы



Основные показатели рынка торговой недвижимости

Основные показатели	2018	2017
Общее предложение действующих объектов: площадь общая/арендопригодная (млн кв.м)	12,3 / 6,3	11,9 / 6,2
Введено в эксплуатацию за 2018 год: площадь общая/арендопригодная (млн кв.м)	269 / 108	565 / 280
Доля вакантных площадей (%)	7,1 (1,4 п.п. ↓)	8,5 (4,1 п.п. ↓)
Условия аренды в торговых центрах Москвы:		
торговая галерея (руб./кв.м/год)	0 – 120 000	0 – 55 000
якорные арендаторы (руб./кв.м/год)	0 – 23 000	0 – 18 000
Операционные расходы:		
торговая галерея (руб./кв.м/год)	6 000 – 10 000	6 000 – 10 000
якорные арендаторы (руб./кв.м/год)	1 500 – 3 000	1 500 – 3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями (кв.м/1000 жителей)	501,4	498,5

По мнению директора департамента торговой недвижимости Knight Frank Евгении Хакбердиевой, до 2021 года значительного прироста площадей не ожидается. В целом объем ввода новых торговых площадей будет находиться на уровне 300 000 – 400 000 кв.м. Вакансия в крупных и популярных у населения ТЦ, работающих более 2 лет, будет снижаться до 4-5% к 2021 году. Доля свободных площадей в остальном объеме предложения будет колебаться в диапазоне 7-9%. Российский рынок будет пользоваться спросом у международных брендов, но, скорее всего, основной объем брендов придет из Азии.

Рынок street-retail помещений

К наиболее интересным трендам в сегменте street-retail помещений Москвы относится снижение вакантных площадей в помещениях стрит-ритейла по всем направлениям: максимальное сокращение на 4,9% отмечено на Садовом кольце, где доля вакантных помещений составила на данный момент 11,9% против 16,8% в 2017 году, при этом доля вакансии на пешеходных улицах внутри Садового кольца сократилась на 4 п.п. до 1,9%.

Главный тренд стрит-ритейла 2018 года в столице: общепит вытесняет других операторов и везде падает вакансия.

По итогам 2018 года доля вакантных площадей в помещениях street-retail, расположенных на пяти крупнейших проспектах (Ленинский, Мира, Кутузовский, Комсомольский и Ленинградский), достигла 13,4% от общего объема торговой недвижимости на этих улицах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года вакансия упала 2,9 п. п. Лидером по объему вакантных площадей среди данных магистралей по-прежнему остается Кутузовский проспект. Объем вакансии на нем в 2018 году составил 25,5%, сократившись за год на 1,9 п.п. Наименьшая доля вакантных площадей зафиксирована на Комсомольском и Ленинском проспектах (9,1% и 9,6%, соответственно).

По словам директора направления стрит-ритейл Knight Frank Виктории Камлюк, после отмены в 2015 году парковки люксовые арендаторы стали покидать Кутузовский проспект. Ожидание, что постепенно сюда переедут другие бизнесы и профиль улицы изменится, не оправдались. Кутузовский проспект покинули заведения общественного питания («Кофе Хауз» и «PESHI»), автосалон Porsche, а также продуктовые магазины сети «Перекресток». Всего сейчас пустует порядка 12 600 кв.м площадей формата street retail. Взамен ушедшим операторам открылось несколько продуктовых магазинов («Вкус Вилл», «Магнолия», «МясновЪ», «АВ Daily»), «Мосхозторг», а также ресторан «Рыбный порт».

Как отмечает Виктория Камлюк, потенциально Кутузовский проспект мог быть интересен продуктовым супермаркетам (сторона улицы по ходу движения автомобилей в область), ресторанам и банкам (сторона улицы по ходу движения автомобилей в центр). Но данная магистраль конкурирует по размеру арендных ставок с Садовым кольцом и спальными районами – и арендаторы предпочитают размещаться там. Ситуацию на Кутузовском проспекте может улучшить открытие метро «Дорогомилловская», запланированное в 2020 году. Пока же из-за отсутствия метро и парковки арендаторам приходится рассчитывать на клиентов, проживающих в этом районе».

Из-за высокой вакансии верхний диапазон ставок аренды на Кутузовском проспекте упал на 12% и составил 75 000 руб. за кв.м в год.

Динамика предложения и вакансии в стрит-ритейле

Показатель	2017	2018	Динамика
Динамика предложения			
Объем торговых помещений (тыс.кв.м)	580,3	583,6	0,6
Средний размер помещения (кв.м)	199,4	196,6	- 1,4
Динамика вакансии			
Пешеходные улицы	5,90%	1,90%	- 4
Транспортно-пешеходные улицы	7,50%	7,40%	- 0,1
Садовое кольцо	16,80%	11,90%	- 4,9
Крупные магистрали	16,30%	13,40%	- 2,9
Кутузовский проспект	27,40%	25,50%	- 1,9

Структура московских магистралей по профилю может меняться. На Комсомольском и Ленинском проспектах четверть всего предложения (20,6%) занимают магазины профиля «товары для дома» (интерьерные и мебельные салоны, магазины отделочных материалов и пр.). На проспекте Мира и Ленинградском проспекте максимальную долю площадей арендуют заведения общественного питания (17% – рестораны, кафе, кофейни, фаст-фуд и пр.), а доля магазинов товаров для дома составляет всего 8%.

Операторы общественного питания наиболее активны в отношении помещений, расположенных на пешеходных и транспортно-пешеходных коридорах города, и занимают наибольшую долю в структуре спроса – 54,6% и 37,6% соответственно. Стоит отметить, что операторы кафе и ресторанов более тяготеют к Камергерскому переулку (85% площадей от общего предложения улицы приходится на операторов общественного питания), Климентовскому переулку (75%), улицам Арбат (72%), Никольской (59%), Большая Дмитровка (52%) и Пятницкой (51%). При этом на магистралях доля торговых заведений данного профиля существенно ниже – 12,8%.

С завершением реконструкции городского пространства в рамках программы «Моя улица» большинство центральных улиц города стали удобнее и приятнее для прогулок, ввиду чего произошло увеличение пешеходного трафика, что повлекло за собой сокращение доли вакантных площадей. Так, по итогам 2018 года доля вакантных площадей на центральных пешеходных улицах столицы составила 2,1%, а

на центральных транспортно-пешеходных коридорах 7,4%, сократившись при этом в сравнении с 2017 годом на 3,8% и 1%, соответственно.

На текущий момент общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла города составляет более 37 400 кв.м, что в целом соответствует размерам крупного торгового центра.

К одному из ключевых трендов относиться уменьшение средней площади помещений в предложении: с 196,6 кв.м в 2018 году против 199,4 кв.м в 2017 году.

Тенденция сокращения арендуемых площадей обусловлена прежде всего спросом со стороны рынка, а именно операторов, стремящихся быть ближе к потребителю. Меньший формат позволяет ритейлеру войти в большее количество объектов, тогда как большая площадь арендуемого помещения сокращает количество предложений.

Кроме того, в новом предложении помещений стрит-ритейла, девелоперы с целью более быстрого возврата инвестиций, проектируют коммерческие площади с превалирующим количеством небольших помещений, ставка на которые гораздо выше в сравнении с крупноформатными площадями. Особенно это характерно для объектов, расположенных в центре столицы.

Минимальный размер ставок на площади стрит-ритейл в 2018 году не изменился и составил 30 000 руб. за кв.м в год на рассмотренных улицах. Изменения в сторону уменьшения нижней границы зафиксированы на Тверской (с 60 000 до 45 000 руб. за кв.м), Новом Арбате (с 60 000 до 40 000 руб. за кв.м), на Мясницкой (с 55 000 до 45 000 руб. за кв.м). Увеличение нижнего порога на Пятницкой – с 30 000 до 36 000 руб. за кв.м. Ставки аренды на Кузнецком мосту – расширение коридора – снижение нижней границы с 70 000 до 65 000 за кв.м в год и увеличение верхней с 200 000 до 220 000 руб. за кв.м в год. Снижение верхней границы ставки аренды в большинстве ключевых торговых коридорах города – на 8% - 20%, в зависимости от улицы.

Динамика верхней границы ставки аренды street-retail помещений

Название улицы или торговой зоны	Ставка аренды (тыс. руб./кв.м/год, не вкл. НДС)				Изменение верхней границы по сравнению с предыдущим годом (п.п.)
	2017		2018		
	min	max	min	max	
Столешников пер.	85	280	85	250	-11%
Кузнецкий Мост ул.	70	200	65	220	10%
Никольская ул.	70	160	70	160	0%
Арбат ул.	50	150	50	130	-13%
Камергерский пер.	60	120	60	120	0%
Тверская ул. (от ст.м. Охотный Ряд до ст.м. Пушкинская)	60	200	45	160	-20%
Петровка ул.	50	120	50	120	0%
Новый Арбат ул.	60	120	40	110	-8%
Пятницкая ул.	30	120	36	110	-8%
Мясницкая ул.	55	100	45	90	-10%
Патриаршие пруды	70	130	70	130	0%
Мира пр-т	30	120	30	120	0%
Кутузовский пр-т	40	85	40	75	-12%
Садовое кольцо	30	85	30	70	-18%

На пешеходных улицах внутри Бульварного кольца в годовой динамике вырос диапазон ставок аренды на 11-29%, что в значительной мере обусловлено влиянием программы «Моя улица», в частности увеличением площади пешеходных зон, благоустройством прогулочных дорожек и зон рекреации.

Реализуемый план городских властей по созданию комфортной городской среды для пешеходов и минимизации автомобильного трафика в обновляемых локациях города окажет влияние на дальнейший рост пешеходных потоков. Ожидаемый прирост трафика на обновляемых улицах до 10% ежегодно. В связи с чем в ближайшей перспективе ожидается, что доля операторов общественного питания в формате street retail будет увеличиваться, а fashion-операторы будут постепенно сокращать свое присутствие. В ближайшее время общепит нарастит свою долю с 40,8% на 5-7%.

Свободные площади столичных транспортных магистралей постепенно будут сокращаться. Вакантные площади займут ориентированные на потребителей, проживающих в ближайшей доступности, операторы – продукты питания, банки и сервисные услуги. Самое ожидаемое сокращение вакансии на Кутузовском проспекте в ближайшее время прогнозируется после открытия метро «Дорогомиловская».

Анализ показателей эффективности программы «Моя улица» с момента запуска в 2015 году по настоящее время дал следующий результат: значительно увеличена протяженность благоустроенных улиц в 10 раз с 2500 до 25 000 метров, что благотворно сказалось на трафике – количество пешеходов выросло на 23%.

Параллельно с этим идет преобразование профиля улиц, что выражено в увеличении доли заведений общественного питания, продуктовых магазинов, услуг на 22%. При этом также заметна переориентация на массовый сегмент, с целью привлечения более широкой аудитории пешеходов. Благодаря этим тенденциям заметно снизилась вакансия с 5,9% до 1,9% и получили толчок для роста ставки аренды – диапазон увеличения 11-29%.

Программа была рассчитана 2015-2018 годы, однако получила свое продолжение до 2020 года. Следующий этап – благоустройство спальных районов Москвы, что несомненно обеспечит положительную динамику для объектов стрит-ритейла в отдаленных от центра столицы локациях.

Рост доли арендаторов общественного питания на основных улицах города в 2015-2018 годах

Название улицы	Доля общепита в 2015 году (старт программы)	Прирост	Доля общепита в 2018 году
Рождественка ул.	39%	33%	72%
Камергерский пер.	62%	23%	85%
Климентовский пер.	63%	12%	75%
Никольская ул.	47%	11%	58%
Пятницкая ул.	55%	6%	61%
Большая Дмитровка ул.	48%	4%	52%
Покровка ул.	37%	4%	41%

4-й квартал 2018 г.

Рынок инвестиций
 Москвы

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 14.12.2018)	7,75%
<i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	+0,25 п.п.
Общий объем инвестиций за 4Q 2018 г., в том числе:	2 316 млн. USD (154 320 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	+201% (+205%) ↑
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 4Q 2018 г.	2 004 млн. USD (133 539 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	+251% (+257%) ↑
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 4Q 2018г.	312 млн. USD (20 781 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	+56% (+58%) ↑
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости	11%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	0 п.п.

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

Таблица 5.1.3.

Дата	Операция	Назначение	Общая пл.	Этаж	Метро	Время/Спо соб	Улица	Адрес	Цена 1 кв.м, руб	Комментарий
24.01.19	Продажа	Магазин	1465	4	Бабушкинская	15П	Коминтерна ул.	д.7,к.2	71 672	Максим. Предлагается хостел 1465,9 кв.м (4 и 5 этаж) расположенный в Северо-Восточном Административном округе Москвы, в пешей доступности от станции метро Бабушкинская. Хостел для размещения туристов, рабочего и командированного персонала, студентов и спортсменов. Хостел коридорно-блочного типа размещен в отдельно стоящем кирпичном пятиэтажном здании, на охраняемой территории. Окружение Недалеко от здания находится киноконцертный зал «Орион», кинотеатр «Арктика», Бабушкинский парк, продуктовые магазины, Лосиноостровский рынок. В шаговой доступности магазины «Атак», «Билла», «Дикси», «Пятерочка», «Колейка».
24.01.19	Продажа	Магазин	8089	0	Бабушкинская	5Т	Бабушкина Летчика ул.	д.30,с.1	98 504	БЕЗ КОМИССИИ! Предложение от СОБСТВЕННИКА. Фермерский рынок "Ветерок". Класс "В". Адрес: Летчика Бабушкина ул, д 30 стр 1, Москва. ОПИСАНИЕ: Современный Фермерский рынок "Ветерок" представляет собой комплекс с торговыми точками. Выгодное местоположение обеспечивает постоянно растущую посещаемость. Администрация рынка уделяет должное внимание рекламе, что дает дополнительный, все увеличивающийся поток клиентов.. Этаж: Здание целиком. ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЯ: 8094 кв.м. Состояние помещений: С отделкой. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ: 1483.00 долл./кв.м. 1. Комментарий к блоку: Арендный бизнес. Электрическая мощность: 720кВт. Интернет, телефония. Провайдер: коммерческий. Данные коммерческие условия не являются публичной офертой. Для получения подробной информации о наличии и коммерческих условиях, пожалуйста, обращайтесь к консультантам.//
23.01.19	Продажа	Магазин	5600	1	Бибирево		Пришвина ул.	д.3г	89 286	ID 13523. Цена упала на 10 процентов! Здание расположено в пешей доступности от метро Бибирево. Новое строительство. Класс В. Административное здание. Всего этажей: 3. Общая площадь здания 5600 кв. м. Площадь участка 0300 Га. Продажа ТЦ расположенного в густонаселенном жилом массиве, в непосредственной близости от Алтуфьевского шоссе и станции метро Бибирево. 3/У площадью 3 547 кв. м в собственности. ГАП 72,000,000 руб. 18 % Доходность. Арендаторы "Лента", "Фитнес Про", "Аптечная сеть 03".
23.01.19	Продажа	Магазин	5627	1	Бибирево	8П	Пришвина ул.	д.3г	85 303	ТЦ Изумруд расположен внутри большого жилого массива. Напротив остановки общественного транспорта. Общая площадь 5627 м2. Арендопригодная площадь - 4000 м2. Паркинг на эксплуатируемой кровле (89 м/м). Якорные арендаторы: фитнес центр "Фитнеспро". Торговый центр за 95% заполнен. 3У 3547 м2 в собственности. Собственник - юр лицо (НДС).
23.01.19	Продажа	Магазин	3700	1	Алтуфьево		МКАД 84 км		93 243	Номер лота на нашем сайте: 29275. Продается полностью готовый к эксплуатации и оборудованный автоцентр. Первая линия МКАД, отличная визуальная доступность с внешнего и внутреннего радиусов магистрали Паркинг на 100 машиномест на огороженной территории с удобным заездом со МКАД. Автономная газовая энергостанция обеспечивает здание теплом. Электрическая мощность 450кВт. 3У 1.2 Га. Здание и земля в собственности.
23.01.19	Продажа	Магазин	3369	2	Бибирево	3Т	Алтуфьевское шоссе	д.52	89 047	Выгодное предложение для инвестирования. Готовый арендный бизнес! Окупаемость 8,5 лет! Действующий автосалон 3369 м2. Здание имеет два этажа. Первый этаж включает в себя: шоу-рум (торговый зал) 645 м2, высота потолка 9 м; остальная площадь: здания офисные и технические помещения, пункт обмена валюты, касса, кафе. Второй этаж основного здания является административным и включает в себя офисные и складские помещения, конференц-зал. Помещение шоу-рума с высотой потолка 9 м. на втором этаже имеет второй свет, оборудовано лебедками и основанием для монтажа кран-балки. Основное здание имеет оборудованные транспортные проезды и позволяет удобно использовать в части наполнения шоу-рум. Так же на территории комплекса расположены: сервисная зона: 14 боксов, включающая в себя шинный центр, пункт техосмотра, автосервисы. Строение 86х15,5 м., общая площадь составляет 1329,2 м2 (в данном строении имеется

Дата	Операция	Назначение	Общая пл.	Этаж	Метро	Время/Спо соб	Улица	Адрес	Цена 1 кв.м, руб	Комментарий
23.01.19	Продажа	Магазин	3639,3	1	Бабушкинская	6Т	Ярославское шоссе	д.137	74 190	Предложение на продажу 12676. Предлагается на продажу торгово - офисный центр "Ярославчик" на Ярославском шоссе СВАО г.Москвы. Собственник - юридическое лицо. Объект представляет собой отдельно-стоящее здание, три этажа, плюс подземный паркинг на 20 машиномест. Общая площадь здания 3639,3 кв.м. Земля в аренду до 2042 года. Монолитное строение, вентилируемый фасад. Помещение на 1-м этаже арендует сетевой универсам "Пятерочка", договор заключен в 2017 году сроком на 10 лет, стоимость аренды составляет 700.000 руб./мес. На остальных этажах находятся арендаторы с 11 месячным договорами, которые при необходимости, освободят офисы в короткие сроки. По договору предусмотрено ежегодное повышение стоимости аренды на 5 %. Помещение имеет высокую проходимость благодаря интенсивному пешеходному трафику. Этажи с 1 по 3. Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Витрины. Место для рекламы.
23.01.19	Продажа	Магазин	3639,3	1	Медведково		Ярославское шоссе	д.137	74 190	Предложение на продажу № 12676. Предлагается на продажу торгово - офисный центр "Ярославчик" на Ярославском шоссе СВАО г.Москвы. Собственник - юридическое лицо. Объект представляет собой отдельно-стоящее здание, три этажа, плюс подземный паркинг на 20 машиномест. Общая площадь здания - 3639,3 кв.м. Земля в аренду до 2042 года. Монолитное строение, вентилируемый фасад. Помещение на 1-м этаже арендует сетевой универсам "Пятерочка", договор заключен в 2017 году сроком на 10 лет, стоимость аренды составляет 700.000 руб./мес. На остальных этажах находятся арендаторы с 11 месячным договорами, которые при необходимости, освободят офисы в короткие сроки. По договору предусмотрено ежегодное повышение стоимости аренды на 5 %. Помещение имеет высокую проходимость благодаря интенсивному пешеходному трафику. Этажи с 1 по 3. Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Витрины. Место для рекламы.
23.01.19	Продажа	Магазин	3640		Медведково		Ярославское шоссе	д.137	73 901	Продается ОСЗ, первая линия домов, высокий транспортный и пешеходный трафик, монолитное строение, вентилируемый фасад, 3 этажа + подземный этаж (паркинг на 20 м/м), высота потолков на 1-ом этаже - 4.5 м, на 2-ом и 3-ем этажах - 3.6, установленная электрическая мощность 260 кВт, здание находится в собственности, продается целиком по ДКП вместе с арендаторами. Возможен торг.
23.01.19	Продажа	Магазин	3746	1	Бибирево	3Т	Алтуфьевское шоссе	д.79а,с.3	58 729	Номер лота на нашем сайте: 27790. Административное здание класса С, кабинетная планировка (на этаже от 14 до 18 кабинетов). Земельный участок: 1850 м2 в аренде на 25 лет, с собственной парковкой.
23.01.19	Продажа	Магазин	1463	1	Бибирево	3Т	Ясный пр-д	д.19,с.2	99 111	ID 13612. Помещение готово к просмотрам уже сегодня! Выполнена высококачественная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Торговый центр. Всего этажей: 1. Общая площадь здания 1463 кв. м. Площадь участка 0000 Га. Арендный бизнес, якорный арендатор АТАК, общий МАП 1300000 руб. в месяц. Цоколь 664,3 м2, 1-й этаж 799,5 м2, высота потолков - от 3,0 м, электрическая мощность 150 кВт. Детальная информация по запросу. Показ по требованию.
23.01.19	Продажа	Магазин	2352,1	2	Алтуфьево		Пришвина ул.	д.3	55 270	Продается трехуровневый ТЦ в густонаселенном жилом районе. Своя входная группа. Общая площадь 2352,1 кв.м. Фасад оформлен в корпоративном стиле арендаторов. Витринные окна. Отдельный вход. 3 лифта (1 пассажирский, 2 грузовых). Электрическая мощность 234 кВт Помещения обеспечены всеми городскими инженерными коммуникациями. ГАП: 16 00 000 руб.
23.01.19	Продажа	Магазин	2352,1	1	Алтуфьево		Пришвина ул.	д.3,с.2	55 270	Предложение на продажу № 13078. Предлагается на продажу арендный бизнес на улице Пришвина. Объект расположен в ТЦ Северо-Восточного АО г.Москвы. Часть отдельно - стоящего здания. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Бибирево" займет около 10-ти минут. Высокий рекламный потенциал. Район плотной жилой застройки. Интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Общая площадь 2 352,1 м2: 1 этаж - 425 м2, 2 этаж - 1741,1 м2, подвал - 179 м2. Фасад оформлен в корпоративном. стиле арендаторов. Витринные окна. Отдельный вход. 3 лифта (1 пассажирский, 2 грузовых). Электрическая мощность - 234 кВт. Помещения обеспечены всеми городскими инженерными. коммуникациями. 1-й этаж: все арендаторы, кроме "Пятерочки" и пиццерии. ГАП - 16 200 000 рублей. Окупаемость - 8 лет. Этажи с 1 по 2. Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Витрины. Место для рекламы. Зона разгрузки. Проходное и проездное мест



Дата	Операция	Назначение	Общая пл.	Этаж	Метро	Время/Способ	Улица	Адрес	Цена 1 кв.м, руб	Комментарий
22.01.19	Продажа	Магазин	2352	1	Алтуфьево	10П	Пришвина ул.	д.3	52 083	Лот:13568 Предлагается на продажу готовый арендный бизнес. Объект хорошо виден со стороны проезжей части Сложившийся большой и густонаселенный жилой р-н Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик Описание Возможность оформить фасад в корпоративном стиле арендатора Витринные окна Отдельный вход 3 лифта (1 пассажирский, 2 грузовых) Электрическая мощность 234 кВт Помещения обеспечены всеми городскими инженерными коммуникациями Площадь общая - 2 352,1 кв.м подвал - 179 кв.м 1 этаж - 425 кв.м 2 этаж 1 741,1 кв.м высота потолков от 3,0 м Финансовые показатели МАП - 1 350 000 руб., ГАП -16 200 000 руб. Срок окупаемости 7,56 лет
22.01.19	Продажа	Магазин	420		Бабушкинская	8Т	Молодцова ул.	д.21	95 238	Евгений, Лот: 5302386. Продаются два смежных помещения площадью 122,5 (собственник физ. лицо-больше 3-х лет) и 298,1 кв.метра (всего 420,6 кв.м). Оба помещения только одним лотом продают. Первая линия домов по улице Молодцова. второй этаж типового торгового центра 1969 года постройки. Потолки более 3,5 м. ...
16.01.19	Продажа	Магазин	3050	1	Алтуфьево	7П	Лескова ул.	д.66	98 361	Продажа здания (ОСЗ) 3050 м2 метро Алтуфьево. Сдается напрямую от собственника без комиссии ОСЗ многофункционального на участке площадью 1 га в 350 м от м.Алтуфьево (5 минут пешком). Земельный участок в долгосрочной аренде на 49 лет. Площадь здания под аренду - 3050 кв.м, 3 этажа (включая цокольный этаж с окнами). Идеально подходит для образовательной деятельности, медицинского или офисного центра, гостиницы, банка и иных административных целей. Здание состоит из отдельных помещений площадью от 10 до 130 кв.м, в том числе полностью оборудованное кафе с авторским дизайном и подсобными помещениями, 2 полностью оснащенных современным мультимедийным оборудованием конференц-зала на 130 мест каждый, а также мини спортзал с раздевалками. Помещения оснащены проводным и беспроводным интернетом и телефонией. В наличии большое количество мебели и оргтехники для организации рабочих мест. Огороженная
16.01.19	Продажа	Магазин	3639,3	1	Бабушкинская		Ярославское шоссе	д.137	74 190	Предложение на продажу № 12676. Предлагается на продажу торгово - офисный центр "Ярославчик" на Ярославском шоссе СВАО г.Москвы. Собственник - юридическое лицо. Объект представляет собой отдельно-стоящее здание, три этажа, плюс подземный паркинг на 20 машиномест. Общая площадь здания - 3639,3 кв.м. Земля в аренду до 2042 года. Монолитное строение, вентилируемый фасад. Помещение на 1-м этаже арендует сетевой универсам "Пятерочка", договор заключен в 2017 году сроком на 10 лет, стоимость аренды составляет 700.000 руб./мес. На остальных этажах находятся арендаторы с 11 месячным договорами, которые при необходимости, освободят офисы в короткие сроки. По договору предусмотрено ежегодное повышение стоимости аренды на 5%. Помещение имеет высокую проходимость благодаря интенсивному пешеходному трафику. Этажи с 1 по 3. Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Витрины. Место для рекламы.
16.01.19	Продажа	Магазин	1741,1	2	Бибирево		Пришвина ул.	д.3	70 358	На продажу предлагается торговое помещение площадью 1741 кв.м. Удобные подъездные пути. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. [Лот #13479]
10.01.19	Продажа	Магазин	12000	2	Медведково		Студеный пр-д	д.76	86 667	Вашему вниманию предлагается на продажу отдельно стоящее здание с арендатором, расположенное по адресу Студеный проезд 7Б На продажу предлагается отдельно стоящее здание с арендатором общей площадью 12 000 кв.м. Здание двухэтажное и в данный момент располагается автосалон с сервисным центром. Высота потолков в помещении - 5 м. Выделенная электрическая мощность - 1000 кВт. Местоположение здания объект расположен на 88-м километре МКАД. В собственности 2 га земли, в стоимость объекта включена стоимость оборудования автоцентра. Год постройки объекта - 2008 год. 150 парковочных мест на территории объекта. Экономика объекта - по запросу. Коммерческие условия Общая площадь 12 000 кв.м. Стоимость помещения 1 040 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения отдельно стоящего здания с арендатором, расположенного по адресу Студеный проезд
10.01.19	Продажа	Магазин	2352,1	1	Бибирево		Пришвина ул.	д.3,с.2	55 270	Предложение на продажу 13078. Прелается на продажу арендный бизнес на улице Пришвина. Объект расположен в ТЦ Северо-Восточного АО г.Москвы. Часть отдельно - стоящего здания. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Бибирево" займет около 10-ти минут. Высокий рекламный потенциал. Район плотной жилой застройки. Интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Общая площадь 2 352,1 м2: 1 этаж - 425 м2, 2 этаж -1741,1 м2, подвал - 179 м2. Фасад оформлен в корпоративном . стиле арендаторов. Витринные окна. Отдельный вход. 3 лифта

Дата	Операция	Назначение	Общая пл.	Этаж	Метро	Время/Спо соб	Улица	Адрес	Цена 1 кв.м, руб	Комментарий
										(1 пассажирский, 2 грузовых). Электрическая мощность - 234 кВт. Помещения обеспечены всеми городскими инженерными коммуникациями. 1-й этаж: все арендаторы, кроме "Пятерочки" и пиццерии. ГАП - 16 200 000 рублей. Окупаемость - 8 лет. Этажи с 1 по 2. Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Витрины. Место для рекламы. Зона разгрузки. Проходное и проездное м
10.01.19	Продажа	Магазин	2352	0	Алтуфьево		Пришвина ул.	д.3	52 083	Лот k3938. Предлагается на продажу готовый арендный бизнес - часть отдельно стоящего здания с арендаторами. Объект расположен в 15-и минуте пешком от станций метро "Алтуфьево" и "Бибирево", по адресу: Пришвина ул., д.3. Общая площадь - 2352,1 кв.м. Отдельный вход. Витринные окна. 3 лифта (1 пассажирский, 2 грузовых). Помещения обеспечены всеми городскими инженерными коммуникациями. Высота потолков от 3 метров. Электрическая мощность - 234 кВт. Сложившийся большой и густонаселенный жилой район, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Объект хорошо виден со стороны проезжей части. Возможно оформить фасад в корпоративном стиле арендатора. Деление площади: Подвал - 179 кв.м., Первый этаж - 425 кв.м., Второй этаж - 1741,1 кв.м. Коммерческие условия: Стоимость продажи - 122 500 000 руб. Арендаторы - по запросу. МАП - 1 350 000 руб. ГАП - 16 200 000 руб. Срок окупаемости - 7,56 лет (без учета ин
10.01.19	Продажа	Магазин	1741	2	Бибирево		Пришвина ул.	д.3	68 926	Продается трехуровневый ТЦ в густонаселенном жилом районе. Своя входная группа на 1-ом этаже, на 2 этаже: 1741,1 кв.м, подвал: 179 кв.м. Фасад оформлен в корпоративном стиле арендаторов: кальянная, магазин экономо-одежды. Витринные окна. Отдельный вход. 3 лифта (1 пассажирский, 2 грузовых). Электрическая мощность 234 кВт Помещения обеспечены всеми городскими инженерными коммуникациями. ГАП: 9 240 000 руб.
10.01.19	Продажа	Магазин	203,8	2	Алтуфьево		Алтуфьевское шоссе	д.79д	72 620	Продается помещение свободного назначения. Площадь - 203,8 кв.м.; 5 помещений, выделенных в отдельный блок (112,8 кв.м.; 43,2 кв.м.; 17,9 кв.м.; 14,8 кв.м. и 15,1 кв.м.). Помещение расположено в здании ГСК, 2-й этаж, имеется отдельный вход. Возможно использовать под офис, мастерскую, склад, производство, офис-продаж, интернет магазин, и др. Продажа от юр. лица.
26.12.18	Продажа	Магазин	75,5	1	Алтуфьево		Академика Ландау бульв.	д.3	100 000	Группа ПИК предлагает коммерческое помещение 75,5 кв. м в мкрн "Северный". Первый этаж жилого дома, отдельный вход, открытая планировка, витринные окна, высокие потолки. Возможна ипотека. Минимальная ставка от 10,5%, первоначальный взнос от 10%. Мкр. "Северный" расположен в 1 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Идет заселение комплекса. Общая численность жителей по завершении проекта - около 4,6 тыс. чел.
26.12.18	Продажа	Магазин	687,3	2	Бабушкинская		Палехская ул.	д.131а	87 298	продается второй этаж отдельно стоящего здания. в настоящее время есть арендаторы. возможна продажа как свободных помещений, так арендного бизнеса.
26.12.18	Продажа	Магазин	3639,3	1	Бабушкинская	6Т	Ярославское шоссе	д.137	74 190	Предложение на продажу 12676. Предлагается на продажу торгово - офисный центр "Ярославчик" на Ярославском шоссе СВАО г.Москвы. Собственник - юридическое лицо. Объект представляет собой отдельно-стоящее здание, три этажа, плюс подземный паркинг на 20 машиномест. Общая площадь здания - 3639,3 кв.м. Земля в аренду до 2042 года. Монолитное строение, вентилируемый фасад. Помещение на 1-м этаже арендует сетевой универсам "Пятерочка", договор заключен в 2017 году сроком на 10 лет, стоимость аренды составляет 700.000 руб./мес. На остальных этажах находятся арендаторы с 11 месячным договорами, которые при необходимости, освободят офисы в короткие сроки. По договору предусмотрено ежегодное повышение стоимости аренды на 5 %. Помещение имеет высокую проходимость благодаря интенсивному пешеходному трафику. Этажи с 1 по 3. Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Витрины. Место для рекламы
26.12.18	Продажа	Магазин	3594	1	Бабушкинская	6Т	Ярославское шоссе	д.144	59 822	Номер лота на нашем сайте: 21846. Актуальная информация. Прямая продажа от собственника: арендный бизнес - Фитнес клуб Зебра". Арендный поток 2. 500.000 руб. в месяц. Ежегодно аренда увеличивается на 5 процентов. Договор аренды действует с 2017 по 2023 год. Помещение в частной собственности юридического лица, упрощенная система налогообложения. трехэтажное отдельно стоящее здания составляет 3594 кв.м. + подвальное помещение площадью 900 кв.м. с организованной парковкой . Детальная информация по телефону. Предложите свою цену.
26.12.18	Продажа	Магазин	2352,1	1	Бибирево		Пришвина ул.	д.3,с.2	55 270	Предложение на продажу 13078. Прелается на продажу арендный бизнес на улице Пришвина. Объект расположен в ТЦ Северо-Восточного АО г.Москвы. Часть отдельно - стоящего здания. Дорога пешком до ближайшей станции



Дата	Операция	Назначение	Общая пл.	Этаж	Метро	Время/Спо соб	Улица	Адрес	Цена 1 кв.м, руб	Комментарий
										метро "Бибирево" займет около 10-ти минут. Высокий рекламный потенциал. Район плотной жилой застройки. Интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Общая площадь 2 352,1 м2: 1 этаж - 425 м2, 2 этаж -1741,1 м2, подвал - 179 м2. Фасад оформлен в корпоративном . стиле арендаторов. Витринные окна. Отдельный вход. 3 лифта (1 пассажирский, 2 грузовых). Электрическая мощность - 234 кВт. Помещения обеспечены всеми городскими инженерными . коммуникациями. 1-й этаж: все арендаторы, кроме "Пятерочки" и пиццерии. ГАП - 16 200 000 рублей. Окупаемость - 8 лет. Этажи с 1 по 2. Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Витрины. Место для рекламы. Зона разгрузки. Проходное и проездное м
26.12.18	Продажа	Магазин	2352,1	2	Бибирево		Пришвина ул.	д.3	52 081	Помещения расположены в части торгового ОСЗ на первой линии ул. Пришвина. Расположены на 3 уровнях: 1 этаж - 425 кв.м., 2 этаж - 1741,1 кв.м., подвал - 179 кв.м. Обеспечены все центральные коммуникации. Витринные окна. Фасад позволяет разместить любые рекламные форматы. Сложившийся большой, густонаселенный жилой массив. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, рядом остановки транспорта, пешеходный переход.
26.12.18	Продажа	Магазин	2352,1	2	Бибирево		Пришвина ул.	д.3	52 081	Помещения расположены в части торгового ОСЗ на первой линии ул. Пришвина. Расположены на 3 уровнях: 1 этаж - 425 кв.м., 2 этаж - 1741,1 кв.м., подвал - 179 кв.м. Обеспечены все центральные коммуникации. Витринные окна. Фасад позволяет разместить любые рекламные форматы. Сложившийся большой, густонаселенный жилой массив. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, рядом остановки транспорта, пешеходный переход.
26.12.18	Продажа	Магазин	3746	1	Бибирево	2Т	Алтуфьевское шоссе	д.79а,с.3	58 729	Номер лота на нашем сайте: 27790. Административное здание класса С, кабинетная планировка (на этаже от 14 до 18 кабинетов). Земельный участок: 1850 м2 в аренде на 25 лет, с собственной парковкой.
26.12.18	Продажа	Магазин	1463	1	Бибирево	2Т	Ясный пр-д	д.19,с.2	99 111	Номер лота на нашем сайте: 26279. Продается арендный бизнес, якорный арендатор АТАК, общий МАП 1300000 руб. в месяц. Площадь здания 1463,8 м2, цоколь 664,3 м2, 1 этаж 799,5 м2, высота потолков - от 3,0 м, электрическая мощность 150 кВт. Детальная информация по запросу. Показ по требованию, рассмотрим ваше ценовое предложение.
26.12.18	Продажа	Магазин	3639	1	Медведково	6Т	Ярославское шоссе	д.137	93 432	Номер лота на нашем сайте: 22303. Перспективный арендный бизнес. В стадии наполнения арендаторами. Якорный арендатор : Пятерочка. Детальная информация по телефону. Предложите свою цену.
19.12.18	Продажа	Магазин	3176	2	Алтуфьево	4Т	Дубнинская ул.	д.36	99 181	ЛОТ 626. Продажа нежилого здания, 3176 м2, 2 эт. +п., якорный арендатор -Пятерочка. Договор до 2019 года, идет процесс пролонгации. Остальные помещения свободны. Рядом ж/д станции Бескудниково и Лианозово, центральная часть района с населением 100 тыс.чел. В шаговой доступности: МФЦ Мои документы, поликлиника, три детских сада, школа, жилые дома. Стоимость 315 000 000 рублей. Константин 8-968-435-72-78
19.12.18	Продажа	Магазин	3369	2	Бибирево		Алтуфьевское шоссе	д.52	89 047	Выгодное предложение для инвестирования. Готовый арендный бизнес! Окупаемость 8,5 лет! Действующий автосалон 3369 м2. Здание имеет два этажа. Первый этаж включает в себя: шоу-рум (торговый зал) 645 м2, высота потолка 9 м; остальная площадь: здания офисные и технические помещения, пункт обмена валюты, касса, кафе. Второй этаж основного здания является административным и включает в себя офисные и складские помещения, конференц-зал. Помещение шоу-рума с высотой потолка 9 м. на втором этаже имеет второй свет, оборудовано лебедками и основанием для монтажа кран-балки. Основное здание имеет оборудованные транспортные проезды и позволяет удобно использовать в части наполнения шоу-рум. Так же на территории комплекса расположены: сервисная зона: 14 боксов, включающая в себя шинный центр, пункт техосмотра, автосервисы. Строение 86х15,5 м., общая площадь составляет 1329,2 м2 (в данном строении имеет
19.12.18	Продажа	Магазин	2352	1	Бибирево		Пришвина ул.	д.3	55 272	АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС, ОКУПАЕМОСТЬ - 8 ЛЕТ. Прелажается на продажу арендный бизнес на улице Пришвина. Помещение расположено в ТЦ СВАО г.Москвы. Часть отдельно-стоящего здания. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Бибирево" займет около 10-ти минут. Высокий рекламный потенциал. Район плотной жилой застройки. Интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Общая площадь - 2 352,1 м2: 1 этаж - 425 м2, 2 этаж - 1741,1 м2, подвал - 179 м2. Фасад оформлен в корпоративном стиле арендаторов. Витринные окна. Отдельный вход. 3 лифта (1 пассажирский, 2 грузовых). Электрическая мощность - 234 кВт. Помещения обеспечены всеми городскими инженерными коммуникациями. 1-й этаж: все арендаторы, кроме "Пятерочки" и пиццерии. ГАП - 16 200 000 рублей.

Дата	Операция	Назначение	Общая пл.	Этаж	Метро	Время/Спо соб	Улица	Адрес	Цена 1 кв.м, руб	Комментарий
19.12.18	Продажа	Магазин	2901,8	3	Бабушкинская	5Т	Лосевская ул.	д.18	93 046	Продается оск площадью 2901, 8 кв. м. на Лосевской, дом 18, Москва. Крепкое сталинское здание с железобетонными перекрытиями, состоящее из трех этажей и цоколя, спланированных под офисы с кабинетной структурой. Территориально расположен в СВАО, район Ярославский, 8 минут пешком до железнодорожной станции Лось (550 метров). Здание возведено в 1938 году по индивидуальному проекту. Каркас и стены - кирпичные. Здание имеет два входа - парадный и задний. Земля находится в собственности, площадь участка - 1,6 Га. БЦ огорожен по периметру, действует контрольно-пропускная система. Здание продается вместе с земельным участком. На первом этаже расположены 16 офисов, на втором и третьем по 17, в цоколе - 19. Внутренние межкабинетные перегородки не несущие, возможно выполнить перепланировку под собственные нужды. Здание может идеально использоваться как административное в собственных нуждах, либо ка
19.12.18	Продажа	Магазин	2352	1	Алтуфьево	3Т	Пришвина ул.	д.3,с.2	55 272	г. Москва, ул.Пришвина, д.3. Объект хорошо виден со стороны проезжей части. Сложившийся большой и густонаселенный жилой район. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Общая площадь - 2 352,1 кв. м - 1 этаж: 425 кв.м - 2 этаж: 1741,1 кв.м - Подвал: 179 кв.м. Фасад оформлен в корпоративном стиле арендаторов. Витринные окна. Отдельный вход. 3 лифта (1 пассажирский, 2 грузовых). Электрическая мощность 234 кВт. Помещения обеспечены всеми городскими инженерными коммуникациями. ГАП - 16 200 000 руб. Стоимость - 130 000 000 руб.
12.12.18	Продажа	Магазин	3639,3	1	Бабушкинская	6Т	Ярославское шоссе	д.137	74 190	Предложение на продажу 12676. Предлагается на продажу торгово - офисный центр "Ярославчик" на Ярославском шоссе СВАО г.Москвы. Объект представляет собой отдельно-стоящее здание, три этажа, плюс подземный паркинг на 20 машиномест. Общая площадь здания 3639,3 кв.м. Монолитное строение, вентилируемый фасад. Помещение на 1-м этаже арендует сетевой универсам "Магнит", договор заключен в 2017 году сроком на 10 лет. По договору предусмотрено ежегодное повышение стоимости аренды на 5 %. Помещение имеет высокую проходимость благодаря интенсивному пешеходному трафику. Этажи с 1 по 3. Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Витрины. Место для рекламы. Зона разгрузки. Проходное и проездное место. Без комиссий.
12.12.18	Продажа	Магазин	3639,3	1	Медведково	6Т	Ярославское шоссе	д.137	74 190	Предложение на продажу 12676. Предлагается на продажу торгово - офисный центр "Ярославчик" на Ярославском шоссе СВАО г.Москвы. Объект представляет собой отдельно-стоящее здание, три этажа, плюс подземный паркинг на 20 машиномест. Общая площадь здания - 3639,3 кв.м. Монолитное строение, вентилируемый фасад. Помещение на 1-м этаже арендует сетевой универсам "Магнит", договор заключен в 2017 году сроком на 10 лет. По договору предусмотрено ежегодное повышение стоимости аренды на 5 %. Помещение имеет высокую проходимость благодаря интенсивному пешеходному трафику. Этажи с 1 по 3. Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Витрины. Место для рекламы. Зона разгрузки. Проходное и проездное место. Без комиссий.
05.12.18	Продажа	Магазин	2022	1	Бабушкинская		Бабушкина Летчика ул.	д.15	85 559	Арендный бизнес от собственника - торговое помещение с универсамом. Договор аренды с универсамом действует по 2022 год. Индексация 7 процентов. Помещение в собственности более 3-х лет, упрощенная система налогообложения. Площадь: 1-й этаж 1231 м2, подвал 791 м2. Дополнительная информация по телефону.
05.12.18	Продажа	Магазин	2352,1	2	Алтуфьево		Пришвина ул.	д.3	52 081	Помещения расположены в части торгового ОСЗ на первой линии ул. Пришвина. Расположены на 3 уровнях: 1 этаж - 425 кв.м., 2 этаж - 1741,1 кв.м., подвал - 179 кв.м. Обеспечены все центральные коммуникации. Витринные окна. Фасад позволяет разместить любые рекламные форматы. Сложившийся большой, густонаселенный жилой массив. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, рядом остановки транспорта, пешеходный переход.
05.12.18	Продажа	Магазин	2352,1	2	Алтуфьево		Пришвина ул.	д.3	52 081	Помещения расположены в части торгового ОСЗ на первой линии ул. Пришвина. Расположены на 3 уровнях: 1 этаж - 425 кв.м., 2 этаж - 1741,1 кв.м., подвал - 179 кв.м. Обеспечены все центральные коммуникации. Витринные окна. Фасад позволяет разместить любые рекламные форматы. Сложившийся большой, густонаселенный жилой массив. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, рядом остановки транспорта, пешеходный переход.
05.12.18	Продажа	Магазин	2352,1	1	Алтуфьево		Пришвина ул.	д.3,с.2	55 270	Предложение на продажу 13078. Прелается на продажу арендный бизнес на улице Пришвина. Объект расположен в ТЦ Северо-Восточного АО г.Москвы. Часть отдельно - стоящего здания. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Бибирево" займет около 10-ти минут. Высокий рекламный потенциал. Район плотной жилой застройки. Интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Общая площадь 2 352,1 м2: 1 этаж - 425 м2, 2 этаж -1741,1 м2,



Дата	Операция	Назначение	Общая пл.	Этаж	Метро	Время/Спо соб	Улица	Адрес	Цена 1 кв.м, руб	Комментарий
										подвал - 179 м2. Фасад оформлен в корпоративном . стиле арендаторов. Витринные окна. Отдельный вход. 3 лифта (1 пассажирский, 2 грузовых). Электрическая мощность - 234 кВт. Помещения обеспечены всеми городскими инженерными . коммуникациями. 1-й этаж: все арендаторы, кроме "Пятерочки" и пиццерии. ГАП - 16 200 000 рублей. Окупаемость - 8 лет. Этажи с 1 по 2. Торговая недвижимость, Street Retail. 1 линия домов. Витрины. Место для рекламы. Зона разгрузки. Проходное и проездное м

Источник информации: архив базы данных Realto.ru

Таблица 5.1.4.

	руб./кв.м с НДС	руб./кв.м без НДС	долл./кв.м без НДС
Среднее	74 107	61 756	961
Минимум	52 081	43 401	675
Максимум	100 000	83 333	1296

Примечание:

Оценщиком анализировалась ценовая информация по предложениям продаж нежилых помещений формата стрит-ритейл, а также помещений свободного назначения, торговых помещений и помещений для размещения предприятия услуг за период 01.12.2018 г. – 21.03.2019 г., то есть за три месяца, предшествующих дате определения рыночной стоимости объекта оценки.

Были отобраны аналоги, максимально сопоставимые с объектом оценки по характеристикам при условии наличия необходимой информации по этим аналогам.

При различии времени предложения объекта аналога по сравнению с датой определения рыночной стоимости объекта оценки принималась корректировка при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом и при расчете рыночной арендной ставки в рамках доходного подхода.

Цены предложения к продаже нежилых помещений формата стрит-ритейл, а также помещений свободного назначения, торговых помещений, помещений для размещения предприятий бытового обслуживания, которые могут быть сопоставимы с объектом оценки по функциональному назначению и месторасположению, но отличающихся по некоторым ценообразующим факторам от объекта оценки, которые могут повлиять или снизить рыночную стоимость 1 кв.м. объекта оценки в результате проведенных расчетов, составляют от 52 081 руб./кв.м. до 100 000 руб./кв.м. в зависимости от различия в ценообразующих факторах (без учета корректировки на торг, с НДС) или **43 401 руб/кв.м. до 83 333 руб/кв.м. без НДС.**



Анализ фактических данных о ставках аренды на объекты 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

Таблица 5.1.5.

Дата	Операция	Назначение	Тип объекта	Общая пл.	Этаж	Метро	Улица	Адрес	Цена 1 кв.м, руб	Комментарий
21.12.18	Сдаю	Магазин	Жилой дом	264	1	Бабушкинская	Менжинского ул.	д.5	13 636,00	Александр, ПСН (офис/маг-н/услуги), смеш. план., раб. сост./треб. рем. (ар. каникулы), тел., отд. вход с ул., проход. место. Возм. пр.
21.12.18	Сдаю	Магазин		68		Селигерская	Дубнинская ул.	д.71,к.1	23 824,00	Маслова Юлия Николаевна, Лот rtmir-159560 Вашему вниманию предлагается хорошее помещение для ведения бизнеса. Рассмотрим все варианты бизнеса кроме продуктов. Хорошая мощность позволяет организовать пиццерию или другую выпечку. Можно Кофе с собой, суши, шаурму и т. д. Без комиссии.
20.12.18	Сдаю	Магазин	Отдел в маг.	35	0	Бабушкинская	Бабушкина Летчика ул.	д.9,к.1	8 571,00	Татьяна, Торг. площ. со стеллажами, в цокольн. эт., под сувениры/подарки/сот. связь/кожгалантерею, раб. сост., выс.: 3м, вход через дейст. маг-н, 1-я л/д, проходн. место.
20.12.18	Сдаю	Магазин		130		Алтуфьево	Алтуфьевское шоссе	д.1026	10 154,00	Роман., Лот:. Помещение свободного назначения 130 м2. В 12 этажном жилом доме. На 1 этаже. Мощность электроэнергии 15 квт, с увеличением. В помещении есть санузел, вода. Есть парковка. усн.
20.12.18	Сдаю	Магазин	Пристрой к здан.	110	0	Бабушкинская	Бабушкина Летчика ул.	д.9,к.1	6 000,00	Татьяна, ПСН (маг-н (кр. продуктов)/склад), в цокольн. эт., возм. делен. площ. от 50м2, раб. сост., выс. потолка: 3м, вход через дейст. маг-н, 1-я л/д, проходн. место.
17.12.18	Сдаю	Магазин	Отдел в маг.	5-200	1	Селигерская	Коровинское шоссе	д.20,к.1	5 000,00	Дмитрий, Отд. в гастрономе, раб. сост. Ст.5,000руб/м2/мес.
14.12.18	Сдаю	Магазин		65		Бибирево	Плещеева ул.	д.12	18 462,00	Роман., Лот:. Помещение свободного назначения 65 м2. 3 кабинета. На 2 этаже. В помещении есть вода. Коммунальные услуги не включены. Есть парковка.
14.12.18	Сдаю	Магазин	Адм. здан.	10	1	Бибирево	Коненкова ул.	д.13,с.2	17 640,00	Александр, Торг. площ, раб. сост., зальн. план., выс. потолка:4м, возм. наруж. реклама.
13.12.18	Сдаю	Магазин		65		Алтуфьево	Дмитровское шоссе	д.124а	18 461,00	Артем, Без комиссии! Сдается торговое помещение 65 кв. м. в новом жилом комплексе «Северный», расположенном в 1 км от МКАД. Помещение с ремонтом, зальная планировка, витринное остекление. Высота потолка 3,6 метра. Выделенная мощность 15 квт с возможностью увеличения. Густонаселенный район, высокий ...
11.12.18	Сдаю	Магазин	Жилой дом	152	1	Ховрино	Березовая аллея	д.17,к.1	23 684,00	Роман, ПСН(офис,магазин,услуги), кроме общепита и кальянной, в ЖК Грин Парк, помещ. под отделку, выс.потолка 4м., эл-во 40кВт., витрин. окна, отдельная вытяжка, отд. вход с ул.,парковка.
11.12.18	Сдаю	Магазин	Пристрой к здан.	101	2	Алтуфьево	Абрамцевская ул.	д.3	19 010,00	Арсен, ПСН(офис.магазин,услуги), раб.сост., выс.потолка 3,2м., эл-во 35кВт., зальная планир., кондиц., возм.наруж.реклама, общ. вход.группа,парковка.
11.12.18	Сдаю	Магазин	Жилой дом	120	1	Алтуфьево	Дмитровское шоссе	д.165,к.14	12 000,00	Арсен Араратович, ПСН (маг-н, детский центр, медицинский центр, аптека, суши, разливное пиво, салон красоты и барбершоп), возм. делен. площ., зал. план., раб. сост., отд. вход с ул., проход. место. Ст. 1000руб./м2/мес.
11.12.18	Сдаю	Магазин	Отдел в маг.	56	0	Селигерская	Лобненская ул.	д.6	7 714,00	Татьяна, УК, ПСН (маг-н (кр. продуктов)/ателье, ломбард, интернет-магазин), в подвальн. эт., без окон, состояние - за выездом арендатора. На втором этаже работают продукты: Пятерочка, Аптека, колбасы, рыба, табак, ортопедические товары, сухофрукты, в подвальн. эт.: одежда для взрослых и детей, секонд-хенд, женский трикотаж.
10.12.18	Сдаю	Магазин	Отдел в маг.	12	1	Отрадное	Декабристов ул.	д.2/3	14 000,00	Артем, УК. Торг. площ., раб. сост., тел., интернет, выс. потолка 3м, общ. вх. гр. с ул. КУ оплачив. отдельно.



Дата	Операция	Назначение	Тип объекта	Общая пл.	Этаж	Метро	Улица	Адрес	Цена 1 кв.м, руб	Комментарий
10.12.18	Сдаю	Магазин	Отдел в маг.	8	2	Бибирево	Лескова ул.	д.26а	22 500,00	Артем, УК. Торг. площ., в ТЦ, раб. сост., выс. потолка 3м, витрины, реклам. возм-ти.
07.12.18	Сдаю	Магазин		300		Бибирево	Путевой пр-д	д.34	7 600,00	Костюнин Дмитрий, Без комиссии , прямая аренда . Сдается готовое кафе . Работало 15 лет . Большой спальный район . Место известное, прикормленное. 3 зала, кухня , холодный цех, оборудование , мебель , мангал , паркинг на 20 машин . Срочно, на долгий срок.
07.12.18	Сдаю	Магазин		760		Бабушкинская	Заповедная ул.	д.16,к.1	12 000,00	Костюнин Дмитрий, Без комиссии прямая длительная аренда помещения под магазин или услуги . Сдается площадь свободного назначения на втором этаже 17-ти этажного жилого дома . Густонаселенный новый жилой массив , новостройки . Помещение без ремонта . Хорошие каникулы на въезд и ремонт. Зальная открытая планировка
06.12.18	Сдаю	Магазин	Отдел в маг.	34	1	Ховрино	Дыбенко ул.	д.32,к.1	26 471,00	Людмила, Отд. в маг-не (кроме:овощи/фрукты/алкоголь/табак), раб. сост., возм. с оборудов.
06.12.18	Сдаю	Магазин	Торг-развл. центр	236	2	Бабушкинская	Анадырский пр-д	д.63а	14 400,00	Торг. площ. в ТЦ "Лось", раб. сост., залн. план., лифт. Ст.:1200руб/м2/мес.
06.12.18	Сдаю	Магазин	Оптика	20	1	Ховрино	Дыбенко ул.	д.14,к.2	24 000,00	Светлана Геннадьевна, Торг. площ.: под Салон Оптики, Отдел Ортопедии, Фито-Бар, в зале установлен кондиционер, качественный ремонт, отд. вход, проход. место.
06.12.18	Сдаю	Магазин	Жилой дом	15	1	Селигерская	Ангарская ул.	д.22,к.1	20 000,00	Сергей, ПСН (офис/маг-н ТНП/услуги), раб. сост., каб. план., выс. потолка:2,8м.
06.12.18	Сдаю	Магазин	Отдел в маг.	90	2	Бибирево	Плещеева ул.	д.4,к.1	33 333,00	Наталья, Торг. площ. (кроме букмекеров и медицины), зал. план., раб. сост., возможность работы круглосуточно, 1-я л/д, проход. место.
06.12.18	Сдаю	Магазин	Отдел в маг.	13-68	0	Селигерская	Селигерская ул.	д.18,к.2	18 500,00	Циала, Торг. площ: 13/55м2, в цокольн. эт., с окнами, раб. сост. Ст. 20000/60000руб./мес.
06.12.18	Сдаю	Магазин	Жилой дом	30	0	Бабушкинская	Енисейская ул.	д.11	12 000,00	Екатерина, ПСН (офис/маг-н/услуги), подвальный эт. без окон, раб. сост., выс. потолка:2,7м.
06.12.18	Сдаю	Магазин	Жилой дом	40	0	Бабушкинская	Енисейская ул.	д.11	12 000,00	Екатерина, ПСН (офис/маг-н/услуги), подвальный эт. без окон, раб. сост., выс. потолка:2,7м.
05.12.18	Сдаю	Магазин	Жилой дом	70	1	Бабушкинская	Ярославское шоссе	д.124	25 714,00	Торг. площ. под магазин, раб.сост., выс.потолка 2,7м., интернет, общ. вход,группа,парковка.
03.12.18	Сдаю	Магазин	Отдел в маг.	70	3	Алтуфьево	Дмитровское шоссе	д.98	24 000,00	Евгений/Станислав, ПСН (магазин ТНП кроме продукт./услуги), раб. сост.
03.12.18	Сдаю	Магазин		32		Бабушкинская	Бабушкина Летчика ул.	д.9,к.1	9 375,00	Кириченко Жанна, В долгосрочную аренду сдается помещение, площадью 32 кв. м. Здание - капитальная пристройка к жилому дому. На втором этаже располагается магазин Пятёрка. С торцевых сторон - отдельные входы в Торговый центр. Помещение расположено в полуподвальном помещении торгового центра. Внутри находятся: ...
03.12.18	Сдаю	Магазин	Жилой дом	70	1	Бабушкинская	Заповедная ул.	д.18,к.3	25 714,00	Екатерина, ПСН (офис/маг-н/услуги), раб. сост., смешан. план., выс. потолка:3,5м, вытяжка, возм. наруж. реклама, отд. вход, 1я линия.

Источник информации: архив базы данных Realto.ru



Таблица 5.1.6.

	руб./кв.м/год с НДС	руб./кв.м/год без НДС	долл./кв.м/год без НДС
Среднее	16 750	14 195	211
Минимум	5 000	4 237	63
Максимум	33 333	28 248	419

Примечание.

Оценщиком анализировалась ценовая информация по предложениям аренды нежилых помещений формата стрит-ритейл, а также помещений свободного назначения, торговых помещений и помещений для размещения предприятия услуг за период 01.12.2018 г. – 21.03.2019 г., то есть за 3 месяца, предшествующих дате определения рыночной стоимости объекта оценки.

Были отобраны аналоги, максимально сопоставимые с объектом оценки по характеристикам при условии наличия необходимой информации по этим аналогам.

При различии времени предложения объекта аналога по сравнению с датой определения рыночной стоимости объекта оценки принималась корректировка при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом и при расчете рыночной арендной ставки в рамках доходного подхода.

Оценщиком принималось решение о выборе объекта в качестве аналога на основании сопоставимости характеристик объекта-аналога с объектом оценки и достаточности информации по основным ценообразующим характеристикам.

Арендные ставки нежилых помещений формата стрит-ритейл, а также помещений свободного назначения, торговых помещений, помещений для размещения предприятий бытового обслуживания, которые могут быть сопоставимы с объектом оценки по функциональному назначению и месторасположению, но отличающихся по некоторым ценообразующим факторам от объекта оценки, составляют от 5 000 руб./кв.м./год до 33 333 руб./кв.м./год без учета корректировки на торг, с НДС) в зависимости от ценообразующих характеристик объектов, которые могут повысить или снизить арендную ставку в результате проведенных расчетов (локальное расположение, удаленность от ближайшей станции метро и др.) или **от 4 237 руб./кв.м./год до 28 248 руб./кв.м./год (без НДС).**

Выводы по рынку торговой недвижимости

- ✓ К основным трендам рынка торговой недвижимости в 2018 году можно отнести рекордно низкий за последние 10 лет объем ввода новых площадей (только 57% запланированных к вводу проектов вышли на рынок), самый низкий за последние 5 лет показатель по количеству новых брендов, а также перераспределение в структуре новых брендов от ритейлеров «выше среднего» в средний ценовой сегмент.
- ✓ Главным трендом рынка ТЦ и ТРЦ по итогам года стало то, что иностранных брендов в 2018 году пришло рекордно мало. Но в 2019 году на этот рынок ожидается приход азиатских ритейлеров.
- ✓ Снижение уровня вакансии в ТЦ больших площадей обусловлено политикой развития объектов по привлечению знаковых ритейлеров и новых интересных операторов. Тенденции по увеличению развлекательных зон, организации фудхоллов, общей ориентации концепций на retailtainment – это гарантия целевого трафика и увеличения времени нахождения в торговом центре.



- ✓ К наиболее интересным трендам в сегменте street-retail помещений Москвы относится снижение вакантных площадей в помещениях стрит-ритейла по всем направлениям: максимальное сокращение на 4,9% отмечено на Садовом кольце, где доля вакантных помещений составила на данный момент 11,9% против 16,8% в 2017 году, при этом доля вакансии на пешеходных улицах внутри Садового кольца сократилась на 4 п.п. до 1,9%.
- ✓ Главный тренд стрит-ритейла 2018 года в столице: общепит вытесняет других операторов и везде падает вакансия.
- ✓ Из-за высокой вакансии верхний диапазон ставок аренды на Кутузовском проспекте упал на 12% и составил 75 000 руб. за кв.м в год.
- ✓ Анализ показателей эффективности программы «Моя улица» с момента запуска в 2015 году по настоящее время дал следующий результат: значительно увеличена протяженность благоустроенных улиц в 10 раз с 2500 до 25 000 метров, что благотворно сказалось на трафике – количество пешеходов выросло на 23%.
- ✓ Цены предложения к продаже нежилых помещений формата стрит-ритейл, а также помещений свободного назначения, торговых помещений, помещений для размещения предприятий бытового обслуживания, которые могут быть сопоставимы с объектом оценки по функциональному назначению и месторасположению, но отличающихся по некоторым ценообразующим факторам от объекта оценки, которые могут повысить или снизить рыночную стоимость 1 кв.м. объекта оценки в результате проведенных расчетов, составляют от 52 081 руб./кв.м. до 100 000 руб./кв.м. в зависимости от различия в ценообразующих факторах (без учета корректировки на торг, с НДС) или 43 401 руб./кв.м. до 83 333 руб./кв.м. без НДС.
- ✓ Арендные ставки нежилых помещений формата стрит-ритейл, а также помещений свободного назначения, торговых помещений, помещений для размещения предприятий бытового обслуживания, которые могут быть сопоставимы с объектом оценки по функциональному назначению и месторасположению, но отличающихся по некоторым ценообразующим факторам от объекта оценки, составляют от 5 000 руб./кв.м./год до 33 333 руб./кв.м./год без учета корректировки на торг, с НДС) в зависимости от ценообразующих характеристик объектов, которые могут повысить или снизить арендную ставку в результате проведенных расчетов (локальное расположение, удаленность от ближайшей станции метро и др.) или от 4 237 руб./кв.м./год до 28 248 руб./кв.м./год (без НДС).
- ✓ Ставка капитализации для торговых помещений г. Москвы составляет 11% (Источник: https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_6154_69745_1.pdf)

5.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

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

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

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по следующим критериям:

- **законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством;
- **физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- **финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными;
- **максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход, и, соответственно, обеспечит наивысшую текущую стоимость оцениваемого объекта.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки:

1. Разрешенное и текущее использование помещения Объекта оценки в настоящее время – нежилое помещение, предназначенное для торговли.

Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемых объектов не выявлено.

2. Объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимым вариант эксплуатации объекта как помещений, в качестве помещения, предназначенного для торговли.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать их в текущем качестве.

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики, а также целевое назначение при проектировании и строительстве – нежилое помещение - вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования является использование оцениваемого помещения в качестве торгового.

Объектом оценки является нежилое помещение, которое используется в качестве помещения, предназначенное для торговли. Перепрофилирование объекта под иное назначение требует значительных финансовых затрат и достаточного количества времени, а также не имеет экономической целесообразности. Поэтому наиболее целесообразным является использование помещений Объекта оценки по его текущему назначению.

ВЫВОД: На основании вышеизложенного, учитывая местоположение, функциональное назначение, конструктивные характеристики, а также рыночный спрос, правовую обоснованность, физическую возможность, финансовую оправданность и максимальную эффективность в отношении объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки является использование в качестве помещений свободного назначения, помещений торгового назначения (данное использование не противоречит использованию под торговлю или под размещение предприятия бытового обслуживания).

5.5. Информация о ценообразующих факторах, использованных при определении стоимости, обоснование значений и диапазонов данных факторов

Влияние даты предложения на цены

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	25	10 496	14	0,58	728 758
К ноябрю 2018	▲ +92%	▲ +223%	▲ +250%	▲ +107%	▼ -19%
К декабрю 2017	▼ -31%	▼ -11%	▼ -22%	▲ +16%	▲ +12%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	221	38 879	242	1,09	160 827
К ноябрю 2018	▲ +21%	▲ +42%	▲ +32%	▲ +8%	▲ +8%
К декабрю 2017	▼ -30%	▼ -33%	▼ -19%	▲ +16%	▼ -17%

Источник информации: <http://rrg.ru>

За период с 01.12.2017 года по 01.12.2018 года цены на объекты торговой недвижимости вне Садового кольца в г. Москве снизились в рублевом эквиваленте на 17%, или на 1,41 % за месяц.

Влияние даты предложения на арендные ставки

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	29	572	9,458	0,326	62 879
К ноябрю 2018	▼ -3%	▲ +13%	▲ +3%	▲ +7%	▲ +5%
К декабрю 2017	▼ -33%	-0%	▼ -7%	▲ +38%	▲ +1%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	506	4 006	174,663	0,345	27 800
К ноябрю 2018	▼ -14%	▼ -9%	▼ -12%	▲ +3%	▲ +3%
К декабрю 2017	▼ -19%	▼ -29%	▼ -17%	▲ +2%	▼ -2%

Источник информации: <http://rrg.ru>

За период с 01.12.2017 года по 01.12.2018 года цены на объекты торговой недвижимости вне Садового кольца в г. Москве снизились в рублевом эквиваленте на 2%, или на 0,16 % за месяц.

Корректировка на торг

Согласно Справочнику расчетных данных СРД-20, 2017 под редакцией Яскевича Е.Е. приводятся данные о скидках на торг для объектов торговой недвижимости при сделках купли-продажи в размере 12%, при аренде 8% (см. таблицу ниже).

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0

Влияние фактора отделки/ремонта нежилых помещений

Расчетная корректировка на разницу в качестве отделки может вноситься в соответствии с рекомендациями некоммерческой организации некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.10.2018 г. (см. Таблицу ниже).

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала StatRielt на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,90	0,94	0,92
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,02	1,11	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,11	1,22	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с роллонной или лифтовой кровлей	1,05	1,14	1,09

Влияние фактора удаленности от центра города на цены/арендные ставки объектов недвижимости

Корректировка применялась на основании Сборника рыночных корректировок СРК-17, 2017 г. под редакцией Яскевича Е.Е. (см. Графики ниже).

1.3.1.3. Москва. Стоимость прав собственности для торговых помещений различных классов («А», «В», «С»)

Графики построены с использованием выборки данных для площадей торговых помещений в 350 – 900 кв.м. Узкий диапазон площадей выбран с целью уменьшения влияния масштабного эффекта.

Рисунок 28. Изменение удельной стоимости торговых помещений класса «А» при удалении от центра Москвы



Рисунок 29. Изменение удельной стоимости торговых помещений класса «В» при удалении от центра Москвы



Рисунок 30. Изменение удельной стоимости торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



1.3.1.4. Москва. Стоимость арендных ставок для торговых помещений различных классов («А», «В», «С»)

Рисунок 32. Изменение удельных арендных ставок для торговых помещений класса «А» при удалении от центра Москвы



Рисунок 33. Изменение удельных арендных ставок для торговых помещений класса «В» при удалении от центра Москвы



Рисунок 34. Изменение удельных арендных ставок для торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



Влияние фактора удаленности от ближайшей станции метро на цены/арендные ставки объектов недвижимости

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости помещения, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

В качестве исходных данных в части определения данной корректировки была проанализирована информация предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости, а именно офисных помещений, расположенных в г. Москве.

Вся информация получена из базы данных ЦИАН: <http://www.cian.ru/> - выборочная статистическая информация о ценах предложений.

Таким образом, в общей сложности, в целях верификации было использовано около 575 записей о ценах предложений.

Объекты недвижимости, информация о которых представлена в указанной базе, имеют различные характеристики:

- а) площадь помещений (от 10 кв. м до 3000 кв. м);
- б) местоположение в разрезе административных округов г. Москвы;
- в) расположение в зданиях, как в административных, так и в бизнес-центрах; г) расположение на этаже (цоколь, 1 этаж и выше первого этажа)
- д) удаленность от метро (характеризуется как в пешей доступности, так и в транспортной)
- е) цены предложения в иностранной валюте и в национальной валюте РФ.
- ж) внутренне состояние помещений

Допущение:

Все аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов, при этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких — средних критериев: рабочее состояние, «среднее» поведение продавца. Поскольку часть предложений по цене в объявлениях выражена в иностранной валюте, к расчету применяется стоимость в рублях, полученная путем умножения, на обменный курс соответствующей валюты, установленный на дату проведения анализа ЦБ РФ.

Все данные по аналогам, которые брались из текста объявления и использовались в расчетах, являются достоверными и дополнительных проверок не требуют.

Объявления, по которым невозможно точно идентифицировать местоположение объекта, за счет отсутствия информации о номере дома, так же принимались в формировании базы для расчета, поскольку рассматривается критерий местоположение удаленности от метро.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости по основным характеристикам

- ✓ объекты, по которым известна информация по доступности до метро (пешая/транспортная);
- ✓ объекты, площадь которых находится в диапазоне от 20 кв. м. до 180 кв. м.;
- ✓ объекты, которые расположены между Садовым кольцом и МКАД;

В процессе верификации были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие «экстремально» минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Для расчета корректировки были отобраны 28 аналогов в различных районах г. Москвы имеющие различную удаленность (доступность) до метро.

По каждому аналогу собиралась следующая информация:

- удаленность от метро: пешая в часовом измерении – минуты, транспортная.
- удельный показатель стоимости 1 кв. м нежилого помещения. Расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м проводился по формуле:

$$c_1 = C_i / S_i, \text{ где}$$

S_i – площадь объекта, кв. м; C_i - цена предложения, руб.

Таблица 5.1.5.

Ссылка на источник/контактные данные	Адрес	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена, кв. м/руб.	Удаленность от метро, мин. пешком/транспортная доступность
http://www.cian.ru/sale/commercial/1077205 , Телефоны: +7 499 519-68-10,	Москва, Авиамоторная улица, 50с2	3 090 000	24	128 750	3
http://www.cian.ru/sale/commercial/1324586 , Телефоны: +7 916 650-29-19	Москва, Медовый переулок, 5	5 883 075	42	140 073	2
http://www.cian.ru/sale/commercial/790478 , Телефоны: +7 495 642-40-84, +7 925 128-05-45	Москва, Рязанский проспект, 86/1с1	9 822 953	95	103 400	12
http://www.cian.ru/sale/commercial/1168068 , Телефоны: +7 495 221-55-22	Москва, бульвар Маршала Рокоссовского, 6к1а	6 287 200	50	125 744	6
http://www.cian.ru/sale/commercial/1322829 , Телефоны: +7 926 239-32-72, +7 925 000-85-74	Москва, 2-я улица Энтузиастов, 5к41	7 359 192	86	85 572	9
http://www.cian.ru/sale/commercial/1319488 , Телефоны: +7 985 998-83-93	Москва, Михалковская улица, 63б	8 900 000	179	49 721	15
http://www.cian.ru/sale/commercial/1256404 , Телефоны: +7 495 970-89-68,	Москва, Ткацкая улица, 46	10 510 700	68	154 569	5
http://www.cian.ru/sale/commercial/1247110 , Телефоны: +7 925 537-13-13	Москва, улица Горбунова, 2	5 852 768	49	119 444	4 мин на машине
http://www.cian.ru/sale/commercial/933295 , Телефоны: +7 926 385-54-00,	Москва, Летная улица, 99с1	11 793 961	89	132 516	3 мин на машине
http://www.cian.ru/sale/commercial/1165257 , Телефоны: +7 926 033-21-83	Москва, Бауманская улица, 13с1	12 900 000	88	146 591	4
http://www.cian.ru/sale/commercial/1168057 , Телефоны: +7 495 221-55-22	Москва, бульвар Маршала Рокоссовского, 6к1а	13 205 600	97	136 140	6
http://www.cian.ru/sale/commercial/1108032 , Телефоны: +7 495 222-85-15,	Москва, улица Годовикова, 9с25	21 393 000	150	142 620	7
http://www.cian.ru/sale/commercial/1053689 , Телефоны: +7 967 122-12-45	Москва, Боровая улица, 7	2 246 265	25	90 211	15
http://www.cian.ru/sale/commercial/1167923 , Телефоны: +7 926 524-62-95	Москва, Осенняя улица	2 400 000	25	96 000	10
http://www.cian.ru/sale/commercial/1287868 , Телефоны: +7 916 150-11-12	Москва, улица Искры, 31к1	2 700 000	20	135 000	10
http://www.cian.ru/sale/commercial/956818 , Телефоны: +7 926 206-50-86,	Москва, улица Бутлерова	3 059 199	26	117 662	9
http://www.cian.ru/sale/commercial/1258412 , Телефоны: +7 925 561-95-51,	Москва, Чагинская улица, 4с12	3 450 000	50	69 000	5 мин на машине
http://www.cian.ru/sale/commercial/1271984 , Телефоны: +7 495 231-01-84	Москва, 2-й Павелецкий проезд, 5с1	3 993 360	29	137 702	3 мин на машине
http://www.cian.ru/sale/commercial/710142 , Телефоны: +7 926 206-50-86,	Москва, Барабанный переулок	4 089 629	31	131 924	2
http://www.cian.ru/sale/commercial/1237121 , Телефоны: +7 963 965-43-29	Москва, Измайловский проезд, 13	5 200 000	31	167 742	13
http://www.cian.ru/sale/commercial/1194591 , Телефоны: +7 926 328-04-60	Москва, улица Бутлерова, 17б	6 129 095	57	107 528	10
http://www.cian.ru/sale/commercial/1272126 , Телефоны: +7 495 231-01-84	Москва, 2-й Павелецкий проезд, 5с1	8 985 060	70	128 358	3 мин на машине
http://www.cian.ru/sale/commercial/921132 , Телефоны: +7 926 206-50-86,	Москва, Рязанский проспект	9 013 584	64	140 837	5 мин на машине
http://www.cian.ru/sale/commercial/1291715 , Телефоны: +7 495 768-37-33,	Москва, Рязанский проспект, 10с18	9 614 894	74	129 931	15
http://www.cian.ru/sale/commercial/1291682 , Телефоны: +7 495 768-37-33,	Москва, улица Бутлерова, 17	10 607 760	72	147 330	6
http://www.cian.ru/sale/commercial/1297769 , Телефоны: +7 495 231-01-84	Москва, 2-я улица Синичкина, 9	10 803 465	77	140 305	13
http://www.cian.ru/sale/commercial/868621 , Телефоны: +7 495 618-50-50,	Москва, Огородный проезд	12 104 873	135	89 666	7 мин на машине
http://www.cian.ru/sale/commercial/1287615 , Телефоны: +7 495 231-01-84	Москва, шоссе Энтузиастов, 34	12 413 645	109	113 887	12

Сортировка выборки по параметру «Удаленность от метро», была произведена и разделена на четыре неравновеликих интервала:

- удаленность от метро до 5 минут пешком;
- удаленность от метро от 6 минут до 10 минут пешком;
- удаленность от метро от 11 минут до 15 минут пешком
- транспортная удаленность от метро (в данную группу отсортированы ценовые предложения объявлений, по которым доступность до метро оценивается как количество минут езды на машине).

Ниже представлена характеристика расчетных интервалов. К сожалению, избавиться от ряда различий, не удалось, так как количество предложений на рынке все же не столь велико, чтобы можно было выбрать достаточное количество объектов строго определенных свойств. В связи с этим для каждого интервала определялись средние удельные цены предложения за 1 кв. м, такое усреднение позволяет исключить влияние других параметров в характеристиках объектов на величину поправки.

Таблица 5.1.6.

Группа	Удаленность от метро	Количество аналогов в диапазоне	Среднеарифметическая, цена, кв. м/руб.
1	до 5 мин. пешком	5	140 381
2	от 6 мин до 10 мин пешком	9	121 511
3	от 10 до 15 мин пешком	7	119 884
4	транспортная доступность	7	116 789

По данной выборке была построена корреляционно-регрессионная модель, в которой факторными переменными являются удаленность от метро, а результирующей переменной - цена за 1 кв. м

В результате был получен следующий вид функциональной зависимости: $y=137972x-0,131$:

Для объектов из использованной выборки данная формула позволяет вычислить цену за 1 кв. м с отклонением не более 8%, что является очень хорошим показателем для моделей данного рода, так как приемлемым считается отклонение в пределах 10%. Коэффициент детерминации R квадрат равняется 0,9099, что также свидетельствует о высоком качестве построенной модели.

Таким образом, при проведении исследования для определения величины корректировки на удаленность от метро можно использовать следующую формулу:

$$K = \left(\frac{Гоо}{Гоа} \right) - 0,131$$

Где:

Гоо – номер группы объекта оценки, Гоа – номер группы объекта аналога.

Таким образом, по результатам исследования получена формула для расчета корректировки на удаленность от метро. Несмотря на то, что корректировка получена для конкретного сегмента рынка недвижимости, ее можно экстраполировать и на большинство других сегментов, так как важность, а, следовательно, и степень влияния, удаленности от метро не зависит от других характеристик объектов недвижимости.

В соответствии с вышеприведенной формулой Оценщиком была составлена таблица с расчетными коэффициентами в зависимости от удаленности от метро.

Влияние фактора удаленности от ближайшей станции метро на цены объектов недвижимости

Таблица 5.1.7.

ОО/ОА	до 5 минут пешком	до 10 минут пешком	до 15 минут пешком	до метро транспортом
до 5 минут пешком	1	1,10	1,15	1,20
до 10 минут пешком	0,91	1	1,05	1,10
до 15 минут пешком	0,87	0,95	1	1,04
до метро транспортом	0,83	0,91	0,96	1

Оценщик принимает влияние фактора удаленности от ближайшей станции метро на арендные ставки объектов коммерческой недвижимости аналогичным тому влиянию данного фактора, которое было выявлено относительно цен объектов коммерческого назначения.

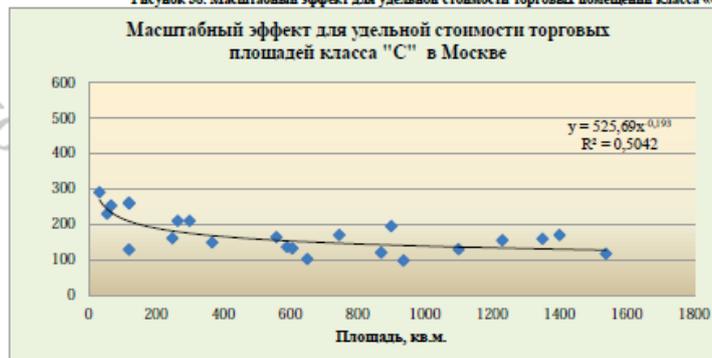
Влияние фактора масштаба помещений на арендные ставки и цены

Корректировка применялась на основании Сборника рыночных корректировок СРК-17, 2017 г. под редакцией Яскевича Е.Е. (см. Графики ниже).

1.3.2. КОРРЕКТИРОВКА НА МАСШТАБ (Москва)

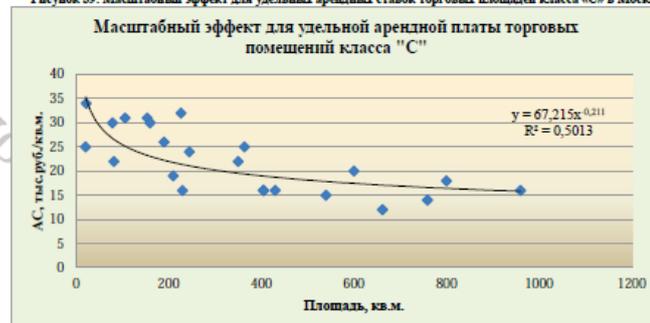
1.3.2.1. Москва. Масштабный эффект для торговых помещений класса «С»

Рисунок 38. Масштабный эффект для удельной стоимости торговых помещений класса «С»



1.3.2.2. Москва. Аренда торговых площадей класса «С»

Рисунок 39. Масштабный эффект для удельных арендных ставок торговых площадей класса «С» в Москве



Влияние локального расположения здания относительно красной линии на арендные ставки и цены

Корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости, Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (см. Таблицу ниже).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Влияние локального расположения помещения в здании на арендные ставки и цены

Корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости, Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (см. Таблицу ниже).

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Влияние наличия отдельного входа на цены и арендные ставки

Корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости, Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (см. Таблицу ниже).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

При определении рыночной стоимости имущества в соответствии с международными стандартами и принятой в России практикой, в рыночных условиях хозяйствования могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут применяться варианты и различные методы расчётов.

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

6.1. Затратный подход

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

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным, либо экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

Объектом оценки является часть здания, поэтому применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта не представляется возможным. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел не возможным применить затратный подход к оценке стоимости Объекта оценки.

6.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Оцениваемое имущество представляет собой помещение торгового назначения. Анализ рынка выявил достаточное количество информации по продаже подобных объектов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 13 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости Объекта оценки.

6.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комнаты, квартиры, офиса, парковочного места, гаража в кооперативе и т.п.).

Оцениваемое имущество представляет с собой помещение торгового назначения.

Представленное к оценке имущество может использоваться в коммерческих целях, т. е. в целях извлечения дохода собственником/владельцем от сдачи недвижимости в аренду при наличии хотя бы косметического ремонта помещений. Анализ рынка выявил достаточное количество информации по аренде подобных объектов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 16 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке стоимости недвижимого имущества.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Метод сравнения продаж

Подход к оценке с точки зрения сопоставимых продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При использовании метода сопоставимых продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике.

При применении метода сопоставимых продаж необходимы достоверность и полнота информации. Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.

Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

Сравнение по отдельным элементам оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке, корректировка цен объектов – аналогов.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).

Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты оценки).

Г. Местоположение (степень привлекательности участка расположения объекта для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

-отличие в площадях;

-отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

З. Компоненты, не связанные с недвижимостью.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов – аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать время, когда выставляется к продаже объект – аналог должен совпадать с датой проведения оценки, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения. Также при подборе аналогов следует учитывать, что местоположение аналогов должно совпадать с местоположением объекта оценки. Максимально должны быть приближены или совпадать общая площадь аналогов и объекта оценки. В противном случае подобранные объекты не являются аналогами к оцениваемому объекту.

Для подбора объектов-аналогов были использованы данные крупнейших агентств недвижимости (ИНКОМ, Knight Frank, МИЭЛЬ и др.) и популярных периодических изданий по рынку недвижимости (RWAY, «Из рук в руки», «Недвижимость и цены» и др.

7.2. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения сравнительным подходом

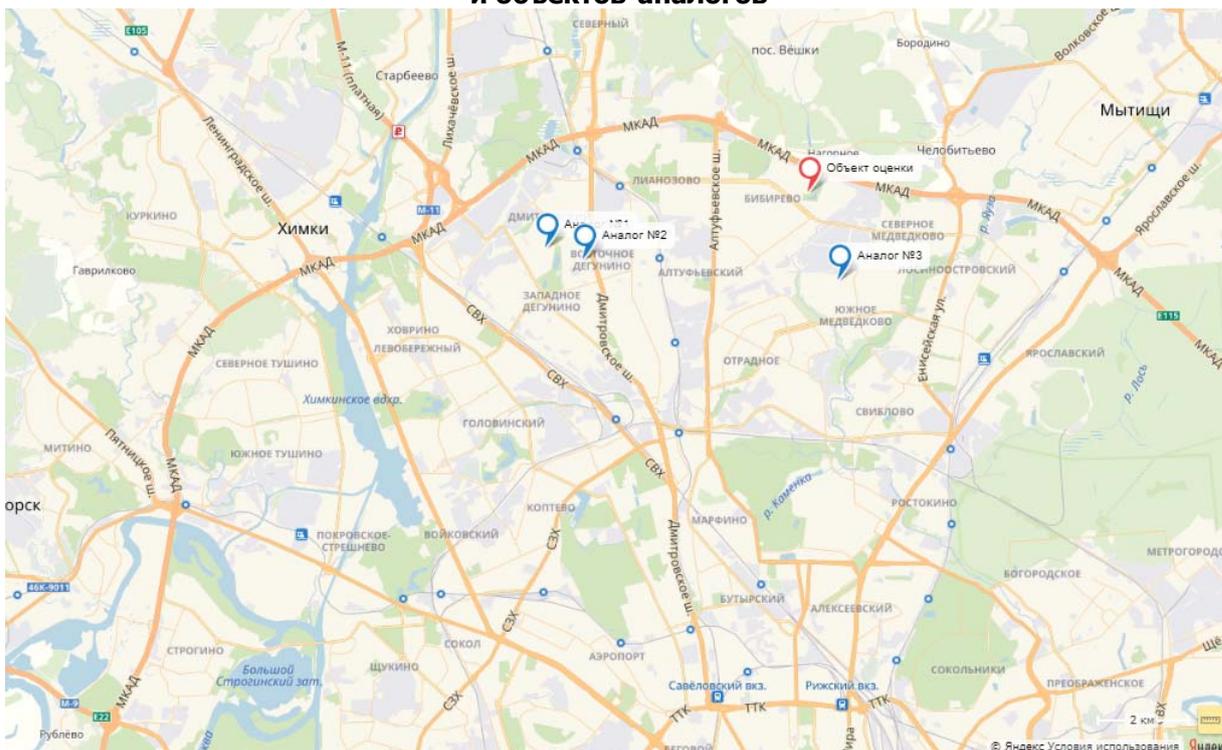
Описание объектов-аналогов

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, предназначенное для торговли, общей площадью 697,0 кв. м, находящееся в СВАО г. Москвы. Основными факторами коммерческой привлекательности, влияющими на стоимость объектов данного типа, являются такие, например, как наличие высокого пешеходного и автомобильного трафика, расположение на первой линии домов, близость к метро и т. д. Данные факторы предопределили критерии подбора аналогов нежилых помещений свободного назначения, находящихся в г. Москва в непосредственной близости от Объекта оценки.

Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных объектов не только государственно–административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке, или продаже объектов, аналогичных Объекту оценки, получены данные о выставленных на продажу объектах-аналогах, описание которых представлено ниже в таблице.

Схема взаимного расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Подробное описание Объекта оценки и отобранных объектов-аналогов представлено в нижеследующей таблице:

Описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 7.2.1

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации	-	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=31151291&lotId=31151334&prevPageN=9	Архив базы Риэлто	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=31151443&lotId=31151502&prevPageN=9
Контактная информация		Департамент города Москвы по конкурентной политике	Тел. 8(916)957-3046	Департамент города Москвы по конкурентной политике
Текст объявления		Продажа имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Ангарская, д.67, корп.2(этаж 1, помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 5, 5а, 6, 7, 7а, с 8 по 10, 12, 13) площадь объекта - 142,90 кв.м.	Лот: 5302386. Продаются два смежных помещения площадью 122,5 (собственник физ. лицо- больше 3-х лет) и 298,1 кв.метра (всего 420,6 кв.м). Оба помещения только одним лотом продают. Первая линия домов по улице Молодцова. второй этаж типового торгового центра 1969 года постройки. Потолки более 3,5 м. ...	Продажа имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Ангарская, д. 65, корп. 2 (этаж 1, помещение IV, комнаты с 1 по 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 13, 13а, с 14 по 16) площадь объекта - 177,10 кв.м.
Дата предложения	21.03.2019	13.12.2018	22.01.2019	13.12.2018
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования	рыночные (типичные)	рыночные (типичные)	рыночные (типичные)	рыночные (типичные)
Условия продажи	рыночные (типичные)	рыночные (типичные)	рыночные (типичные)	рыночные (типичные)
Объект недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение помещений	помещения свободного назначения, в том числе под торговые цели	ПСН (офис, магазин, услуги)	Торговая площадь	магазин, ПСН (офис, магазин, услуги)
Месторасположение	г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г	г. Москва, ул. Ангарская, д.67, корп.2	г. Москва, ул. Молодцова, д.21	г. Москва, ул. Ангарская, д. 65, корп. 2
Район	Бибирево	Западное Дегунино	Южное Медведково	Западное Дегунино
Удаленность от центра, км	15	15	14	15
Станция метро	Бибирево	Селигерская	Бибирево	Селигерская
Удаленность от метро, м	1800	2900	1800	2900
Удаленность от метро, мин. пешком	15	25	15	25
Расположение относительно ТТК и МКАД	за пределами ТТК, в пределах МКАД	за пределами ТТК, в пределах МКАД	за пределами ТТК, в пределах МКАД	за пределами ТТК, в пределах МКАД
Расположение здания, в котором расположен объект, относительно 1-ой линии домов	1-я линия домов	внутри квартала	1-я линия домов	внутри квартала
Наличие и характеристика отдельного входа в помещения	общий вход	нет данных	общий вход	нет данных
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь, кв.м	697,0	142,9	420,0	177,1
Характеристика здания, в котором расположено помещение	Нежилое	Жилое	Нежилое	Жилое
Этаж расположения помещения	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Инженерное оснащение нежилых помещений	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Согласно Информационного сообщения о проведении конкурса помещение оборудовано водопроводом, канализацией, горячей водой, отоплением центральным от ТЭЦ, электричеством.	Степень технического обустройства помещения (по документам технического учета): водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество	Согласно Информационного сообщения о проведении конкурса помещение оборудовано водопровод - централизованный, канализация - централизованная, отопление - центральное, горячее водоснабжение - централизованное,

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
				электроснабжение – 220В, скрытая проводка
Техническое состояние нежилых помещений	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Стоимость, руб., с учетом НДС 18%	-	9 900 000	40 000 000	12 270 000
Стоимость, руб./кв.м, с учетом НДС 18%	-	69 279	95 238	69 283

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 7.2.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			1	2	3
Общая площадь помещений	кв.м	697,0	142,9	420,0	177,1
Месторасположение		г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г	г. Москва, ул. Ангарская, д.67, корп.2	г. Москва, ул. Молодцова, д.21	г. Москва, ул. Ангарская, д. 65, корп. 2
Станция метро		Бибирево	Селигерская	Бибирево	Селигерская
Удаленность от метро		1800	2900	1800	2900
Единица сравнения					
Цена предложения за 1 кв. м, с учетом НДС 18%	руб./кв.м		69 279	95 238	69 283
Дата предложения		21.03.2019	13.12.2018	22.01.2019	13.12.2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		69 279	95 238	69 283
Сделка/ предложение		Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена	0		60 966	83 810	60 969
Удаленность от центра, км		15	15	14	15
Корректировка	%		0,00%	-3,30%	0,00%
Скорректированная цена	0		60 966	81 046	60 969
Станция метро		Бибирево	Селигерская	Бибирево	Селигерская
Удаленность от метро	мин. пешком	15	25	15	25
Корректировка	%		4%	0%	4%
Скорректированная цена	руб./кв.м		63 404	83 810	63 408
Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		63 404	83 810	63 408
Расположение здания, в котором расположен объект, относительно 1-ой линии домов		1-я линия домов	внутри квартала	1-я линия домов	внутри квартала
Корректировка	%		25%	0%	25%
Скорректированная цена	руб./кв.м		79 255	83 810	79 260
Этаж расположения помещения		2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Коэффициент цены		0,86	1	0,86	1
Корректировка	%		-14%	0%	-14%
Скорректированная цена	руб./кв.м		68 160	83 810	68 163
Наличие и характеристика		общий вход	нет данных	общий вход	нет данных

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			1	2	3
отдельного входа в помещения					
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		68 160	83 810	68 163
Инженерное оснащение нежилых помещений		электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	оборудовано водопроводом, канализацией, горячей водой, отоплением центральным от ТЭЦ, электричеством.	Степень технического обустройства помещения (по документам технического учета): водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество	Со оборудовано водопровод - централизованный, канализация - централизованная, отопление – центральное, горячее водоснабжение – централизованное, электроснабжение – 220В, скрытая проводка
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		68 160	83 810	68 163
Состояние объекта (уровень отделки)		рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		68 160	83 810	68 163
Общая площадь, кв.м		697,0	142,9	420,0	177,1
Корректировка	%		-26%	-9%	-23%
Скорректированная цена	руб./кв.м		50 200	76 004	52 325
Валовая корректировка от цены продажи (без учета корректировки на торг и на дату предложения)			69,35%	9,31%	66,24%
Коэффициент идентичности	%		30,65%	90,69%	33,76%
Коэффициенты весомости	%	1,00	0,198	0,585	0,218
Коэффициент вариации		19,65%	Коэффициент вариации используется как характеристика однородности совокупности. Значения коэффициента вариации изменяются от 0 до 100% и чем ближе он к нулю, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (для распределений, близких к нормальному).		
Рыночная стоимость помещения, с НДС	руб./ кв. м	65 750			
Рыночная стоимость помещения	руб.	45 827 785			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном, либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Корректировка на условия финансирования.

Корректировка к ценам предложения объектов сравнения №№1-3 не применялась, так как условия финансирования как у объекта оценки (по предположению оценщика) и объектов сравнения №№1-3 (на основании объявлений о продаже) типичные, рыночные.

Корректировка на особые условия продажи.

Корректировка к ценам предложения объектов сравнения №№1-3 не применялась, так как условия продажи как у объекта оценки (по предположению оценщика) и объектов сравнения №№1-3 (на основании объявлений о продаже) типичные, рыночные.

Влияние даты предложения на цены

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	221	38 879	242	1,09	160 827
К ноябрю 2018	▲ +21%	▲ +42%	▲ +32%	▲ +8%	▲ +8%
К декабрю 2017	▼ -30%	▼ -33%	▼ -19%	▲ +16%	▼ -17%

Источник информации: <http://rrq.ru>

За период с 01.12.2017 года по 01.12.2018 года цены на объекты торговой недвижимости вне Садового кольца в г. Москве снизились в рублевом эквиваленте на 17%, или на 1,41 % за месяц. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки – введение корректировки не требуется.

Корректировка на торг

Согласно Справочнику расчетных данных СРД-20, 2017 под редакцией Яскевича Е.Е. приводятся данные о скидках на торг для объектов торговой недвижимости при сделках купли-продажи в размере 12% (см. таблицу ниже).

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

Влияние фактора отделки/ремонта нежилых помещений

Расчетная корректировка на разницу в качестве отделки может вноситься в соответствии с рекомендациями некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.10.2018 г. (см. Таблицу ниже).

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала **StatRielt** на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,90	0,94	0,92
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,02	1,11	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,11	1,22	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или литовой кровлей	1,05	1,14	1,09

Объекты-аналоги находятся в состоянии, сопоставимом с объектом оценки – введение корректировки не требуется.

Влияние фактора удаленности от центра города на цены объектов недвижимости

Корректировка применялась на основании Сборника рыночных корректировок СРК-17, 2017 г. под редакцией Яскевича Е.Е. (см. Графики ниже).

Рисунок 30. Изменение удельной стоимости торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



Расчет корректировки на удаленность от центра города

Таблица 7.2.3.

Объект	Адрес	Расстояние от центра, км	Регрессионное уравнение	Значение	Корректировка на район
Объект оценки	г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г	15,0	$y=475,1 \cdot \text{степень}$ (Расстояние от центра; - 0,486)	127,41	
Аналог №1	г. Москва, ул. Ангарская, д.67, корп.2	15,0		127,41	0,00%
Аналог №2	г. Москва, ул. Молодцова, д.21	14,0		131,75	-3,30%
Аналог №3	г. Москва, ул. Ангарская, д. 65, корп. 2	15,0		127,41	0,00%

Влияние фактора удаленности от ближайшей станции метро на цены объектов недвижимости

Влияние фактора удаленности от ближайшей станции метро на цены объектов недвижимости

Таблица 7.2.4.

ОО/ОА	до 5 минут пешком	до 10 минут пешком	до 15 минут пешком	до метро транспортом
до 5 минут пешком	1	1,10	1,15	1,20
до 10 минут пешком	0,91	1	1,05	1,10
до 15 минут пешком	0,87	0,95	1	1,04
до метро транспортом	0,83	0,91	0,96	1

Объект оценки и подобранный аналог №2 находятся на сопоставимом расстоянии от станции метро «Бибирево» до 15 мин. пешком – корректировка не требуется. Для аналогов №1,3 вводится корректировка 4%.

Влияние фактора масштаба помещений на цены

Корректировка применялась на основании Сборника рыночных корректировок СРК-17, 2017 г. под редакцией Яскевича Е.Е. (см. Графики ниже).

1.3.2.1. Москва. Масштабный эффект для торговых помещений класса «С»

Рисунок 38. Масштабный эффект для удельной стоимости торговых помещений класса «С»

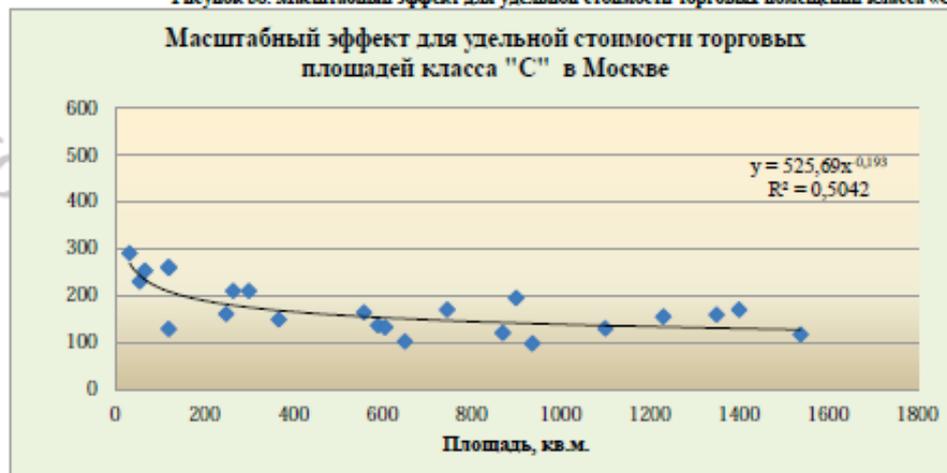


Таблица 7.2.5.

Объект	Площадь, кв.м	Регрессионное уравнение	Значение	Корректировка на площадь
Объект оценки	697,0	$y = 525,69 * \text{степень} (\text{Площадь}; -0,193)$	148,59	
Аналог №1	142,9		201,75	-26,35%
Аналог №2	420,0		163,85	-9,31%
Аналог №3	177,1		193,56	-23,24%

Влияние локального расположения здания относительно красной линии на цены

Корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости, Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (см. Таблицу ниже).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Корректировка для аналогов №1,3, расположенных внутри квартала составляет $1/0,8-1=25\%$.

Влияние локального расположения помещения в здании на цены

Корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости, Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (см. Таблицу ниже).

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Влияние наличия отдельного входа на цены

Данная корректировка не вводится по причине отсутствия достоверной информации о наличии отдельного входа у подобранных аналогов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г, общей площадью 697,0 кв. м, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с без учета НДС 18%:

45 827 785 (Сорок пять миллионов восемьсот двадцать семь тысяч семьсот восемьдесят пять) рублей.

7.3. Методы оценки доходным подходом

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

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

Основными этапами процедуры оценки при данном методе являются:

1. Расчет типичного периода владения правом аренды.
2. Оценка потенциального валового дохода для первого года.
3. Прогнозирование периодических денежных потоков до конца предполагаемого срока аренды.
4. Оценка потерь от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей.
5. Расчет издержек по эксплуатации арендуемого объекта.
6. Расчет затрат на капитальный ремонт здания
7. Расчет соответствующих норм дисконтирования для периодических денежных потоков и реверсии.
8. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость.
9. Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации.
10. Расчет настоящей стоимости реверсии.
11. Расчет стоимости оцениваемого объекта.

Общие положения

Предполагаемый период владения - 5 лет. Период владения выбирается из инвестиционных соображений: во-первых, в настоящей экономико-политической ситуации не представляется возможным делать более долгосрочные прогнозы, поскольку на рынке инвестиций практически отсутствуют более длинные инструменты инвестирования, которые могли бы рассматриваться в качестве альтернативы; во-вторых, все официальные прогнозы (Минэкономразвития, Банк России, авторитетные аналитические агентства) выполняют прогнозные расчеты именно на среднесрочную - не более чем на 5 лет - перспективу). В соответствии с этим, абсолютное большинство типичных инвесторов и покупателей бизнеса и недвижимости ориентируются на сравнительно короткие сроки окупаемости своих вложений (для небольших объектов недвижимости этот срок не больше 5-6 лет). Это означает, что потенциальный покупатель объекта захочет вернуть вложенный капитал и получить на него соответствующую отдачу, ориентируясь на указанный срок. По этому методу текущая стоимость объекта недвижимости определяется, как сумма текущих стоимостей периодических доходов и текущей стоимости реверсии.

Основная формула дисконтирования денежных потоков:

$$C = CF_0 + \sum [ДП / (1+r)^n], \text{ где}$$

- C - стоимость объекта;
CF₀ - Первоначальные инвестиции
ДП - денежный поток в n-й расчетный период;
r - Ставка дисконтирования;
n - Количество прогнозных периодов.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

$$V = I / R$$

где: V - стоимость, I - доход, R - коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации используется, если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину – на основании анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, учитывая хорошее местоположение и конструктивные характеристики объекта, можно предположить, что помещение объекта оценки будет сдаваться в аренду и приносить собственнику стабильный поток дохода по ставкам аренды, сопоставимым с рыночными ставками аренды по аналогичным объектам коммерческой недвижимости.
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами – по прогнозам аналитиков, темпы роста ставок аренды на торгово-офисные помещения будут возрастать устойчивыми равномерными темпами.

На основании вышеизложенного, Оценщик принял решение о выборе в качестве метода в рамках доходного подхода метода прямой капитализации. Расчет стоимости данным методом произведен в рублях.

Определение потенциального валового дохода. Потенциальный валовой доход (ПВД) – общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости, как полностью заполненному, перед вычетом операционных издержек.

Потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади объекта оценки и рыночной арендной ставки за 1 кв.м.

В качестве арендопригодной площади объекта оценки была принята общая площадь объекта оценки (исходя из конструктивных характеристик объекта оценки, в частности, внутренней планировки помещений).

Для определения потенциального валового дохода необходимо определить арендную ставку для помещений объекта оценки.

Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки. Метод основывается на прямом сравнении объекта оценки с объектами недвижимости, которые были сданы в аренду или включены в реестр объектов, предлагаемых к сдаче в аренду. Рыночная ставка аренды определяется арендной ставкой, которую заплатит типичный арендатор за аренду аналогичного по качеству и полезности объекта. В качестве единицы сравнения используется ставка аренды за 1 кв.м общей площади за год, с НДС без учета эксплуатационных расходов. В процессе оценки ставки аренды объектов сравнения приводятся к ставке аренды помещений для объекта оценки с помощью корректировок.

7.4. Расчёт рыночной стоимости нежилого помещения доходным подходом

Исходные данные для составления реконструированного отчета о доходах и расходах принимаются в соответствии с выполненными маркетинговыми исследованиями рынка (конкретного сектора рынка) недвижимости, а также действующей нормативной базой по эксплуатации зданий и сооружений.

Определение доходной части

При оценке доходным методом объекта недвижимости доход от объекта оценки определяется на основе среднего дохода, извлекаемого владельцами сопоставимых объектов. Основным источником дохода в этом случае является сдача помещений в аренду. В качестве денежного потока рассматривается чистый операционный доход.

Чистый денежный поток для целей настоящей оценки определялся по следующей схеме:

Чистый денежный поток = Действительный валовой доход - Операционные расходы

Определение величины средней годовой ставки арендной платы

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов являются следующие:

- целевое назначение объектов-аналогов – помещения, предназначенные для торговли (или свободного назначения).
- месторасположение объектов-аналогов - выбранные объекты должны находиться в г. Москва, в СВАО;
- дата предложения декабрь 2018 г.- март 2019 г. (до даты оценки).

Выбор аналогов производился на основании сборников «Недвижимость и цены», банков данных агентств недвижимости г. Москвы, баз данных Internet и т. п., с учетом даты предложения и фактического состояния оцениваемых объектов недвижимости.

Расчет рыночной ставки аренды Объекта оценки в рамках доходного подхода, производился на основании метода сравнения продаж.

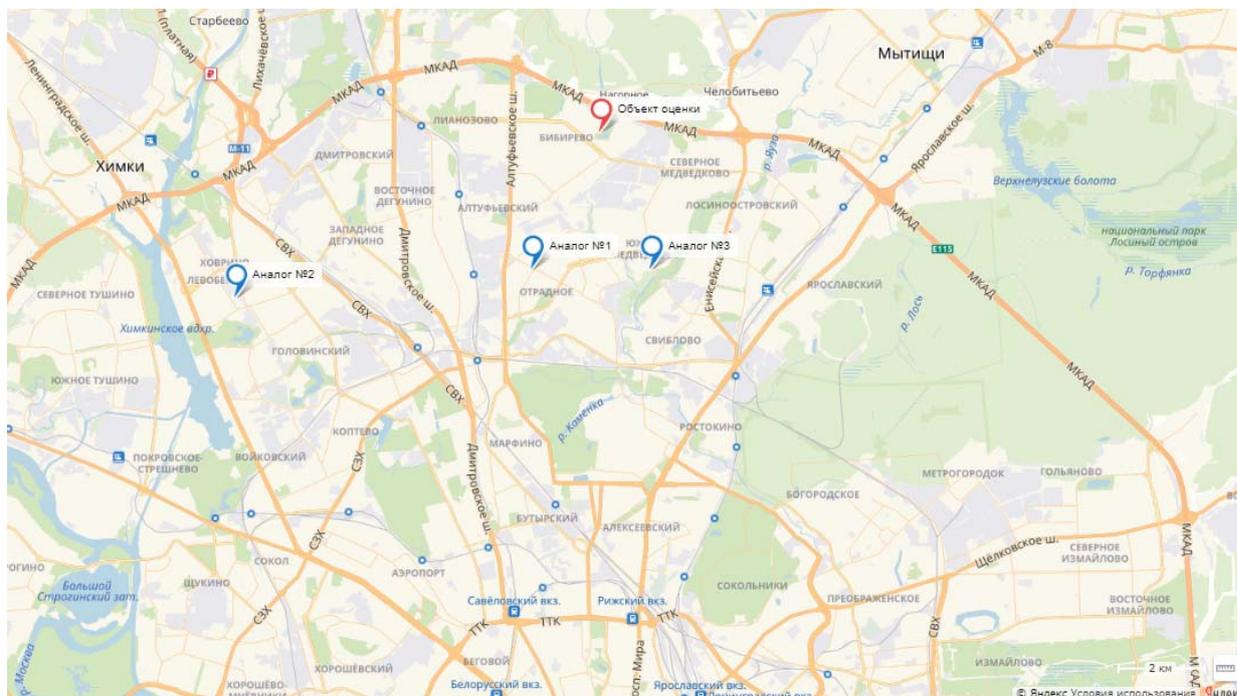
Описание объектов-аналогов

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, предназначенное для торговли, общей площадью 697,0 кв. м, находящееся в СВАО г. Москвы. Основными факторами коммерческой привлекательности, влияющими на стоимость объектов данного типа, являются такие, например, как наличие высокого пешеходного и автомобильного трафика, расположение на первой линии домов, близость к метро и т. д. Данные факторы предопределили критерии подбора аналогов нежилых помещений свободного назначения, находящихся в г. Москва в непосредственной близости от Объекта оценки.

Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных объектов не только государственно–административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке, или продаже объектов, аналогичных Объекту оценки, получены данные о выставленных на продажу объектах-аналогах, описание которых представлено ниже в таблице.

Схема взаимного расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Подробное описание Объекта оценки и отобранных объектов-аналогов представлено в нижеследующей таблице:

Описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 7.4.1

Параметр	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Источник информации		База данных Realto (ООО "РИЭЛТО.РУ")	База данных Realto (ООО "РИЭЛТО.РУ")	База данных Realto (ООО "РИЭЛТО.РУ")
Контактная информация		Тел. 8(916)390-4667	Тел. +7 916 531 49 20	Тел. 8(916)531-4920
Текст объявления по объектам аналогам		УК. Торг. площ., раб. сост., тел., интернет, выс. потолка 3м, общ. вх. гр. с ул. КУ оплачив. отдельно.	Без комиссии и залогового депозита . Прямая аренда. Сдается помещение с открытой планировкой под любые цели. Пешком от метро Речной вокзал. Большой многофункциональный торгово-офисный комплекс .Густонаселенный жилой массив .2 этаж -1300 кв.м. Высота потолка 4 м. Лестница и лифты .	Без комиссии прямая длительная аренда помещения под магазин или услуги . Сдается площадь свободного назначения на втором этаже 17-ти этажного жилого дома . Густонаселенный новый жилой массив , новостройки . Помещение без ремонта . Хорошие каникулы на въезд и ремонт. Зальная открытая планировка
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Объект недвижимости	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения
Назначение помещений	помещения свободного назначения, помещения формата стрит-ритейл, в том числе под торговые цели, под размещение предприятий бытового обслуживания	магазин	магазин	магазин
Имущественные права на объект недвижимости	право аренды на нежилые помещения	право аренды на нежилые помещения	право аренды на нежилые помещения	право аренды на нежилые помещения
Условия финансирования	рыночные (типичные)	рыночные (типичные)	рыночные (типичные)	рыночные (типичные)
Условия продажи	рыночные (типичные)	рыночные (типичные)	рыночные (типичные)	рыночные (типичные)
Адрес	г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г	г. Москва, Декабристов ул., д.2/3	г. Москва, ул. Смольная, д.24Б	г. Москва, Заповедная ул., д.16, корп.1
Удаленность от центра, км	15	13	14	13
Ближайшее метро	Бибирево	Отрадное	Речной вокзал	Отрадное
Удаленность от метро, м	1 800,00	1 000,00	621,00	2 100,00
Удаленность от метро (мин. пешком)	15	9	5	18
Район и округ г. Москвы	Бибирево	Отрадное/CAO	Речной вокзал/ CAO	Южное медведково/CAO
Расположение относительно ТТК	за пределами ТТК, в пределах МКАД	за пределами ТТК, в пределах МКАД	за пределами ТТК, в пределах МКАД	за пределами ТТК, в пределах МКАД
Расположение здания, в котором расположен объект, относительно красной линии	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Общая площадь помещения, кв.м	697	12	1300	760
Локальное расположение помещений в здании	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	общий вход	общий вход	Нет данных	нет данных
Инженерное оснащение нежилых помещений	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	предполагаем наличие всех необходимых коммуникаций, так как помещение предлагается в аренду под магазин	предполагаем наличие всех необходимых коммуникаций, так как помещение предлагается в аренду под магазин	предполагаем наличие всех необходимых коммуникаций, так как помещение предлагается в аренду под магазин
Наличие внутренней отделки	рабочее состояние	рабочее состояние	нет данных о состоянии (необходимость проведения ремонта в помещении не влияет на арендную ставку исходя из типичных рыночных условий, так как арендаторам	отличное состояние

Параметр	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
			предоставляются арендные каникулы)	
Арендная плата согласно данным о предложении объекта в аренду		14 000	10 800	12 000
Что включает арендная плата (информация на основании типичных условиях на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы)		НДС	НДС	НДС
Арендная плата, руб./кв.м./год (с НДС, без эксплуатационных расходов)		14 000	10 800	12 000
Дата предложения	21.03.2019	10.12.2018 г.	07.12.2018 г.	07.12.2018 г.

Расчет величины арендной ставки методом сравнения продаж

Таблица 7.4.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			1	2	3
Общая площадь помещений	кв.м	697,0	12	1300	760
Месторасположение		г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г	г. Москва, Декабристов ул., д.2/3	г. Москва, ул. Смольная, д.24Б	г. Москва, Заповедная ул., д.16, корп.1
Станция метро		Бибирево	Отрадное	Речной вокзал	Отрадное
Удаленность от метро	мин. пешком	15	9	5	18
Единица сравнения					
Ставка аренды за 1 кв. м, с учетом НДС 18%	руб./кв.м		14 000	10 800	12 000
Дата предложения		21.03.2019	10.12.2018 г.	07.12.2018 г.	07.12.2018 г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 000	10 800	12 000
Удаленность от центра, км		15	13	14	13
Корректировка					
Скорректированная цена					
Сделка/ предложение		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена	0		12 880	9 936	11 040
Район		Бибирево	Отрадное	Речной вокзал	Южное медведково
Удаленность от центра, км		15	13	14	13
Корректировка	%		-6,76%	-3,32%	-6,76%
Скорректированная цена	руб./кв.м		12 010	9 606	10 294
Удаленность от метро		15	9	5	18
Корректировка	%		-5%	-13%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		0	0	0
Передаваемые права		право аренды на нежилые помещения			
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		12 010	9 606	10 294
Расположение здания, в котором расположен		1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			1	2	3
объект, относительно 1-ой линии домов					
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		12 010	9 606	10 294
Этаж расположения помещения		2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-14%	0,00%	-14%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 328	9 606	8 853
Наличие и характеристика отдельного входа в помещения		общий вход	общий вход	нет данных	нет данных
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 328	9 606	8 853
Инженерное оснащение нежилых помещений		электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	предполагаем наличие всех необходимых коммуникаций, так как помещение предлагается в аренду под магазин	предполагаем наличие всех необходимых коммуникаций, так как помещение предлагается в аренду под магазин	предполагаем наличие всех необходимых коммуникаций, так как помещение предлагается в аренду под магазин
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 328	9 606	8 853
Состояние объекта (уровень отделки)		рабочее состояние	рабочее состояние	без отделки	без отделки
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		10 328	9 606	8 853
Общая площадь, кв.м		697,0	12,0	1300,0	760,0
Корректировка	%		-58%	14%	2%
Скорректированная цена	руб./кв.м		4 383	10 957	9 016
Валовая корректировка от цены продажи (без учета корректировки на торг и на дату предложения)			78,32%	17,37%	22,60%
Коэффициент идентичности	%		21,68%	82,63%	77,40%
Коэффициенты весомости	%	1,00	0,119	0,455	0,426
Коэффициент вариации		33,97%	Коэффициент вариации используется как характеристика однородности совокупности. Значения коэффициента вариации изменяются от 0 до 100% и чем ближе он к нулю, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (для распределений, близких к нормальному).		
Рыночная ставка аренды	руб./ кв. м	9 346			

Описание корректировок

Влияние даты предложения на арендные ставки

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	506	4 006	174,663	0,345	27 800
К ноябрю 2018	▼ -14%	▼ -9%	▼ -12%	▲ +3%	▲ +3%
К декабрю 2017	▼ -19%	▼ -29%	▼ -17%	▲ +2%	▼ -2%

Источник информации: <http://rrg.ru>.

За период с 01.12.2017 года по 01.12.2018 года цены на объекты торговой недвижимости вне Садового кольца в г. Москве снизились в рублевом эквиваленте на 2%, или на 0,16 % за месяц.

Корректировка на торг

Согласно Справочнику расчетных данных СРД-20, 2017 под редакцией Яскевича Е.Е. приводятся данные о скидках на торг для объектов торговой недвижимости при аренде 8% (см. таблицу ниже).

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0

Влияние фактора отделки/ремонта нежилых помещений

Влияние данного фактора при заключении договоров аренды минимально, так как на рынке практикуется предоставление арендных каникул арендаторам на время проведения ремонта – корректировки не вносятся.

Влияние фактора удаленности от центра города на арендные ставки объектов недвижимости

Корректировка применялась на основании Сборника рыночных корректировок СРК-17, 2017 г. под редакцией Яскевича Е.Е. (см. Графики ниже).

Рисунок 34. Изменение удельных арендных ставок для торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



Таблица 7.4.3.

Объект	Адрес	Расстояние от центра, км	Регрессионное уравнение	Значение	Корректировка
Объект оценки	г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г	15,0	$y = 61,397 * \text{степень}$ (Расстояние от центра; -0,489)	16,33	
Аналог №1	г. Москва, Декабристов ул., д.2/3	13,0		17,52	-6,76%
Аналог №2	г. Москва, ул. Смольная, д.24Б	14,0		16,89	-3,32%
Аналог №3	г. Москва, Заповедная ул., д.16, корп.1	13,0		17,52	-6,76%

Влияние фактора удаленности от ближайшей станции метро арендные ставки объектов недвижимости

Таблица 7.4.4.

ОО/ОА	до 5 минут пешком	до 10 минут пешком	до 15 минут пешком	до метро транспортом
до 5 минут пешком	1	1,10	1,15	1,20
до 10 минут пешком	0,91	1	1,05	1,10
до 15 минут пешком	0,87	0,95	1	1,04
до метро транспортом	0,83	0,91	0,96	1

Оценщик принимает влияние фактора удаленности от ближайшей станции метро на арендные ставки объектов коммерческой недвижимости аналогичным тому влиянию данного фактора, которое было выявлено относительно цен объектов коммерческого назначения.

Влияние фактора масштаба помещений на арендные ставки

Корректировка применялась на основании Сборника рыночных корректировок СРК-17, 2017 г. под редакцией Яскевича Е.Е. (см. Графики ниже).

1.3.2.2. Москва. Аренда торговых площадей класса «С»

Рисунок 39. Масштабный эффект для удельных арендных ставок торговых площадей класса «С» в Москве

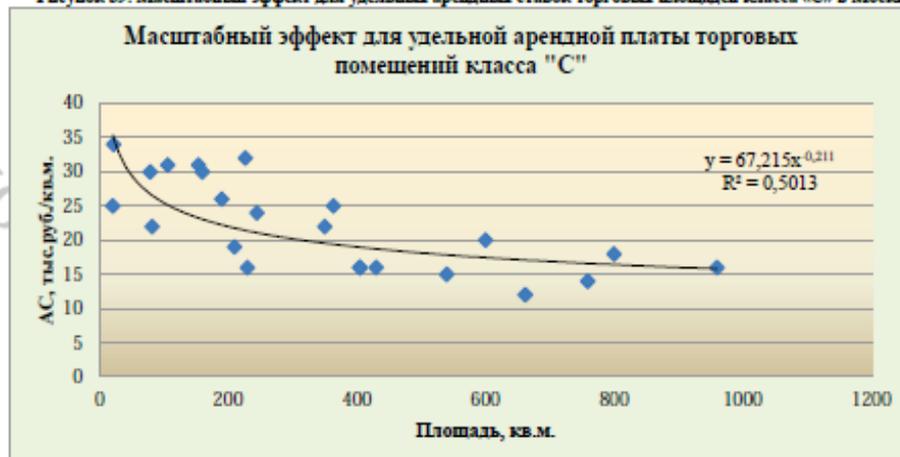


Таблица 7.4.5.

Объект	Площадь, кв.м	Регрессионное уравнение	Значение	Корректировка на площадь
Объект оценки	697,0	$y=67,215*\text{степень (Площадь; -0,211)}$	16,89	
Аналог №1	12,0		39,79	-57,56%
Аналог №2	1300,0		14,81	14,06%
Аналог №3	760,0		16,58	1,84%

Влияние локального расположения здания относительно красной линии на арендные ставки

Введение данной корректировки не требуется, так как подобранные аналоги также как объект оценки расположены на красной линии.

Влияние локального расположения помещения в здании на арендные ставки и цены

Корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости, Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (см. Таблицу ниже).

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Влияние наличия отдельного входа на цены и арендные ставки

Корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости, Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (см. Таблицу ниже).

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Определение действительного валового дохода

Недополученные арендные платежи. Определяя потери при получении арендной платы, Оценщик учитывал то, что потери арендной платы могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска (или смены) надежного арендатора, за счет неуплаты арендной платы, а также недозагрузки площадей.

Уровень недозагрузки принят в размере 12,3% от потенциального валового дохода исходя на основании аналитической информации, предоставленной ниже.

Справочник оценщика недвижимости-2016. Том. 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Анализ и определение расходов

Чистый операционный доход - это действительный валовый доход за минусом всех операционных расходов за год. Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

1. условно-постоянные расходы – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.

2. условно-переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.

3. резервы на замещение – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровля, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Чистый операционный доход (ЧОД) рассчитан по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где ОР – операционные доходы

Выбор типа денежного потока. В настоящем расчете использовался чистый операционный доход. Состав операционных расходов:

- Расходы на страхование;
- Расходы на управление;
- Резерв на замещение;
- Налог на имущество.

Расходы на страхование. Цена страховки определяется индивидуально в зависимости от стоимости страхуемого имущества. Однако для каждой программы существует свой тариф, который считается от страховой суммы: ставка может колебаться от 0,12% до 1%. Также при установлении тарифной ставки будут иметь значение вид деятельности компании и ее местоположение. Если это хороший офис в элитном бизнес-центре, она может составить от 0,06% до 0,1%. Средняя ставка для складских помещений – 0,11%. (Источник информации: <http://barlette.ru/journal/article/150.html>).

Для расчета применялось среднее значение стоимости страховки (диапазона от 0,12% до 1%), которое составило 0,56% от рыночной стоимости объекта оценки, определенной сравнительным подходом, без НДС.

Резерв на замещение. Неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью ремонта или замены быстроизнашивающихся компонентов объекта недвижимости. Резерв на замещение Оценщик рассчитывал самостоятельно, принимая во внимание тот факт, что плановый ремонт целесообразно производить один раз в 5 лет.

Расчет ежегодных отчислений, которые необходимо производить компании для того, чтобы накопить денежные средства на необходимый косметический ремонт.

Расчет проведен с учетом функции сложного процента (SFF) по ставке доходности к погашению долгосрочных рублевых облигаций РФ – Россия 2021 (в обращении) со сроком погашения в 2021 году, эффективная доходность к погашению данных ценных бумаг на дату оценки составила округленно 10,3% годовых в рублях (источник информации: <http://www.rusbonds.ru>).

Формула $SFF = i/(1+i)^n - 1 = 0,103/(1+0,103)^5 - 1 = 0,162822$.

Стоимость ремонтных работ для помещений объекта оценки составляет 12 900 руб. за кв.м.

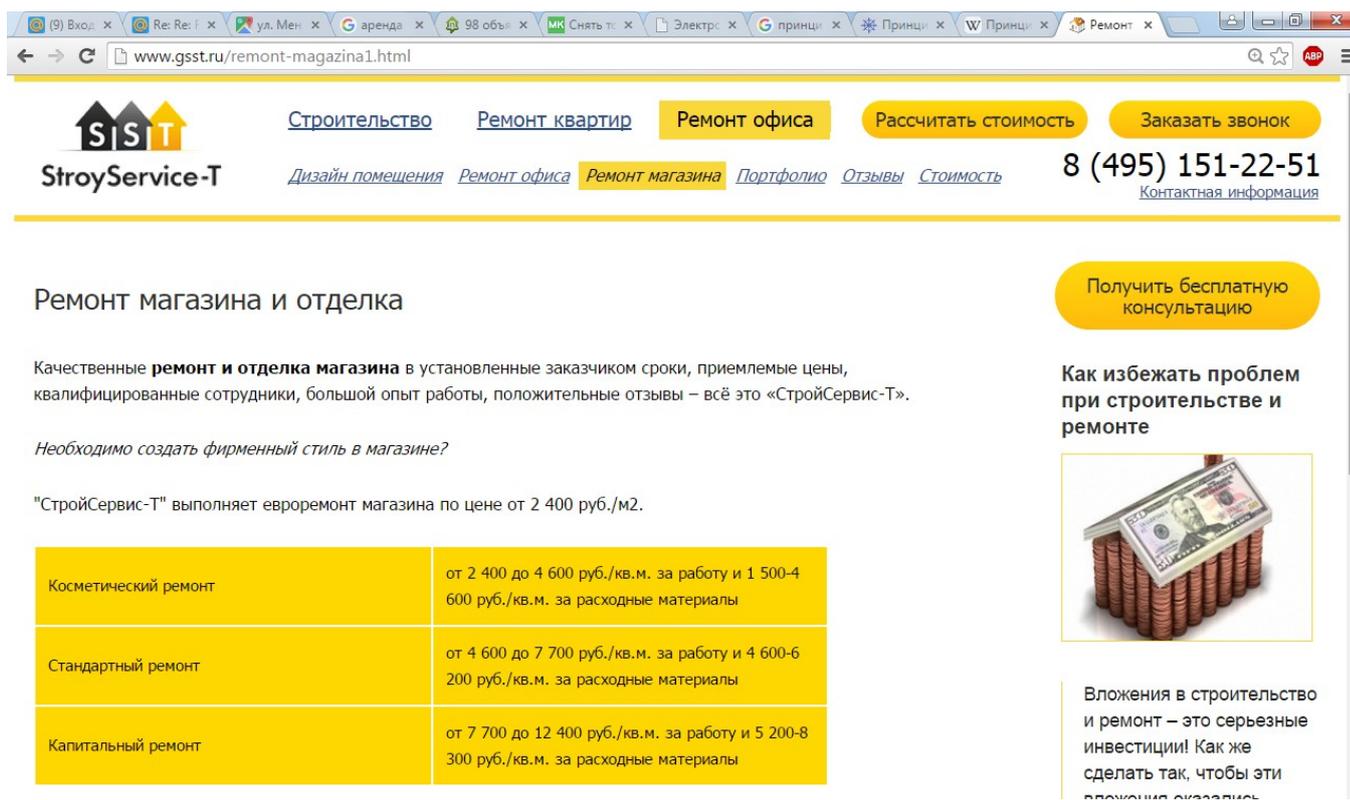
Ежегодные отчисления на ремонт = 0,162822*Стоимость стандартного ремонта для помещений объекта оценки.

Расчет резерва на замещение

Таблица 7.4.6.

Вид работ	Межремонтный период, лет	Площадь, кв.м	Стоимость ремонта, руб./кв.м	Общая стоимость ремонта, руб.	Ежегодные отчисления, руб.
Плановый капитальный ремонт	25	697,0	12 900	8 991 300	359 652

Данные о стоимости отделки/ремонта нежилых помещений



The screenshot shows the website for 'СтройСервис-Т' (SIST). The page is titled 'Ремонт магазина и отделка'. It features a navigation menu with options like 'Строительство', 'Ремонт квартир', 'Ремонт офиса', and 'Ремонт магазина'. A prominent yellow button offers to 'Получить бесплатную консультацию'. Below the main heading, there is a table with three rows detailing repair costs per square meter for different types of repairs: 'Косметический ремонт', 'Стандартный ремонт', and 'Капитальный ремонт'. To the right, there is an image of a stack of money and a text block about investments in construction and repair.

Тип ремонта	Стоимость (руб./кв.м)
Косметический ремонт	от 2 400 до 4 600 руб./кв.м. за работу и 1 500-4 600 руб./кв.м. за расходные материалы
Стандартный ремонт	от 4 600 до 7 700 руб./кв.м. за работу и 4 600-6 200 руб./кв.м. за расходные материалы
Капитальный ремонт	от 7 700 до 12 400 руб./кв.м. за работу и 5 200-8 300 руб./кв.м. за расходные материалы

Источник информации: <http://www.gsst.ru/remont-magazina1.html>

Расходы на управление. Расходы на управление недвижимостью учитываются независимо от того, кто управляет недвижимостью – сам владелец или управляющий по контракту. Обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода («Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2008).

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16, 2015, расходы на управление составляют от 1% до 5% от арендной ставки, при этом для маленьких объектов расходы на управление составляют 5%, для крупных объектов расходы на управление составляют 1%.

Принималось в расчетах, что расходы на управление составляют 5% от действительного валового дохода.

Налог на имущество. Для объектов оценки налог на имущество был определен в размере 2,2% от рыночной стоимости объекта оценки, определенной при сравнительном подходе, без НДС.

Ставка капитализации. Величина ставки отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости, учитывает действительную инфляцию и возможность альтернативных вложений капитала. Ставка капитализации для недвижимости определяется, как правило, методом рыночной экстракции, методом кумулятивного построения, экспертным путем либо на основании аналитических данных. Метод рыночной экстракции – метод определения ставки капитализации на основе соотношения арендных ставок и цен аналогичных объектов недвижимости, при условии, что их существующее использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному. Метод кумулятивного построения – способ расчета, при котором начальная (безрисковая) ставка увеличивается на различные виды рисков, относимых к рассматриваемой недвижимости. Математически формула кумулятивного построения выглядит следующим образом:

$$Y = Y_0 + \sum_{i=1}^n dY_i, \text{ где}$$

$i=1$; Y_0 – безрисковая ставка; dY_i – поправка на i -й риск;

n – количество рисков, учитываемых при расчете ставки дисконтирования.

В рамках настоящей работы ставка капитализации определялась на основании аналитических данных и составила 11%.

4-й квартал 2018 г.		Рынок инвестиций Москвы
СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА		
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 14.12.2018)		7,75%
<i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>		+0,25 п.п.
Общий объем инвестиций за 4Q 2018 г., в том числе:		2 316 млн. USD (154 320 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>		+201% (+205%) ↑
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 4Q 2018 г.		2 004 млн. USD (133 539 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>		+251% (+257%) ↑
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 4Q 2018г.		312 млн. USD (20 781 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>		+56% (+58%) ↑
Ставки капитализации		
• В сегменте офисной недвижимости		10,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.</i>		0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости		11%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.</i>		0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости		12,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.</i>		0 п.п.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом капитализации

Таблица 7.4.7.

Наименование параметра	Ед.изм.	Значение
Ставка арендной платы в год за 1 кв.м., без учета НДС 18%	руб. за 1м² в год	9 346
Сдаваемая площадь	кв.м	697
Доход от аренды	руб. в год	6 513 893
ИТОГО: потенциальный валовой доход (ПВД)	руб.	6 513 893
Коэффициент недоиспользования площадей, %	%	12%
ИТОГО: действительный валовой доход (ДВД)	руб.	5 712 684
Налог на имущество, без учета НДС 18%	руб.	687 417
Страхование объекта недвижимости	руб.	256 636
Резерв на замещение	руб.	359 652
Расходы на управление	руб.	285 634
ИТОГО: операционные расходы	руб.	1 589 339
чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	4 123 345
Ставка капитализации	%	11%
Стоимость объекта недвижимости с округлением без учета НДС 18%	руб.	37 484 959

**Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки,
определенной доходным подходом**

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость нежилого помещения, рассчитанная по доходному подходу составляет без учета НДС 18%:

37 484 959 (Тридцать семь миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи девятьсот пятьдесят девять) рублей.

8. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПО ПОДХОДАМ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен двумя подходами: сравнительным и доходным.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Полученные результаты

Таблица 8.1.1.

Наименование Объекта оценки	Применяемые подходы:		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое помещение	Не использовался	45 827 785	37 484 959

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества только при наличии большого и качественного объема информации.

С другой стороны, цены конкретных рыночных сделок с недвижимостью в обозримом будущем будут скрываться как покупателем, так и продавцом (из-за большого налога на сделку и из-за требования законодательства о декларировании обеспеченности крупных расходов соответствующими доходами), так что решение задачи формирования достойной для методов массовой оценки базы данных о сделках трудно осуществимо, что также проявляется при использовании доходного подхода (при определении величины арендной ставки).

Доходный подход оперирует прогнозными данными, опираясь на которые рассчитываются основные анализируемые величины. Прогноз в России связан с большой дисперсией вероятностей и малодостоверен.

Следует отметить, что имеются риски при наиболее эффективном использовании объекта, что может привести как к большему, так и меньшему доходу.

Необходимо учесть, что слабостью данного подхода в значительной степени является отсутствие четкой зависимости арендных ставок сдаваемого в аренду имущества от его качества.

С другой стороны, методы доходного подхода отражают потенциальную доходность имущества, позволяют учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег; информация, используемая в расчетах,

достаточно достоверна и позволяет сделать объективный прогноз на основе имеющихся инвестиционных программ.

Расчет весовых коэффициентов

Таблица 8.1.2.

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность исходной информации для оценки	0	50	50
Полнота исходной информации для оценки	0	50	50
Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя	0	50	50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	50	50
Способность учитывать размер объекта	0	50	50
Способность учитывать местоположение объекта	0	50	50
Способность учитывать доходность объекта	0	50	50
Допущения, принятые в расчетах	0	50	50
Весовые показатели достоверности метода оценки	0	50	50
Весовые показатели достоверности метода оценки, принятые для расчетов	0	50	50

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

Согласование полученных результатов

Таблица 8.1.3.

Наименование Объекта оценки	Применяемые подходы:			Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Нежилое помещение	Не использовался	45 827 785	37 484 959	41 656 372
Удельный вес, %	0	50	50	-
Итого с учетом округления				41 656 000

Таким образом, на основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, округленно, составляет:

41 656 000 (Сорок один миллион шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости нежилого помещения, площадью 697,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Белозерская, д. 17г.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет округленно:

41 656 000 (Сорок один миллион шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Генеральный директор
ООО «БлицСервис»



С. В. Хлусевич

Специалист-оценщик

С. В. Хлусевич

05.04.2019 г.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч .II // Ч. 2 от 26.01.1996 № 14-ФЗ: Принят Гос. Думой 22.12.1995; Введен в действие Законом РФ от 26.01.1996 № 15-ФЗ; Действует с 01.03.1996// Собрание законодательства РФ.-1996.-№ 5.-Ст. 410; Российская газета.-1996.-6, 7, 8, 10 февр. (в последней редакции).
- Налоговый кодекс РФ, части I, II.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в последней редакции от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ).
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный стандарт оценки №1, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки №2, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки №3, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Свод стандартов и правил РОО 2015 (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г).

Методическая литература

1. «Анализ практики оценки недвижимости», Каминский А. В., Страхов Ю. И., Трейгер Е. М., – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
2. Двуреченский В. А., Федоров А. Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
3. Габбасов Р. Г., Голубева Н. В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8, 9, 2001.
4. Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
5. Оценка недвижимости. Учебное пособие. И. В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.

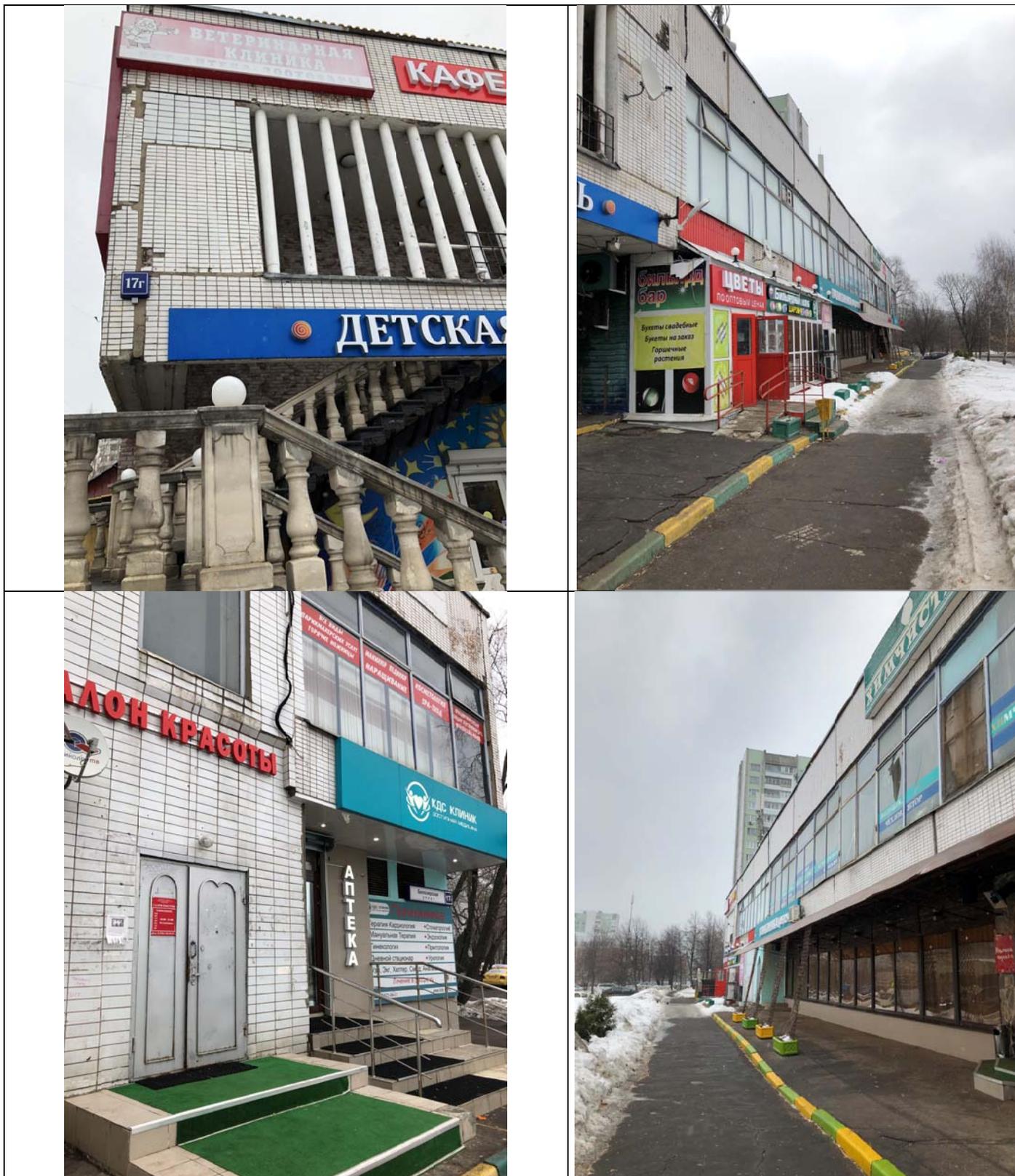
Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru; www.rway.ru; www.rosreestr.ru.
2. Межрегиональные информационно-аналитические бюллетени Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве».
3. «Справочник оценщика недвижимости», том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», издание третье актуализированное и расширенное. – Н. Новгород, 2014, авторы: Лейфер Л. А., Стерлин А. М. и др.

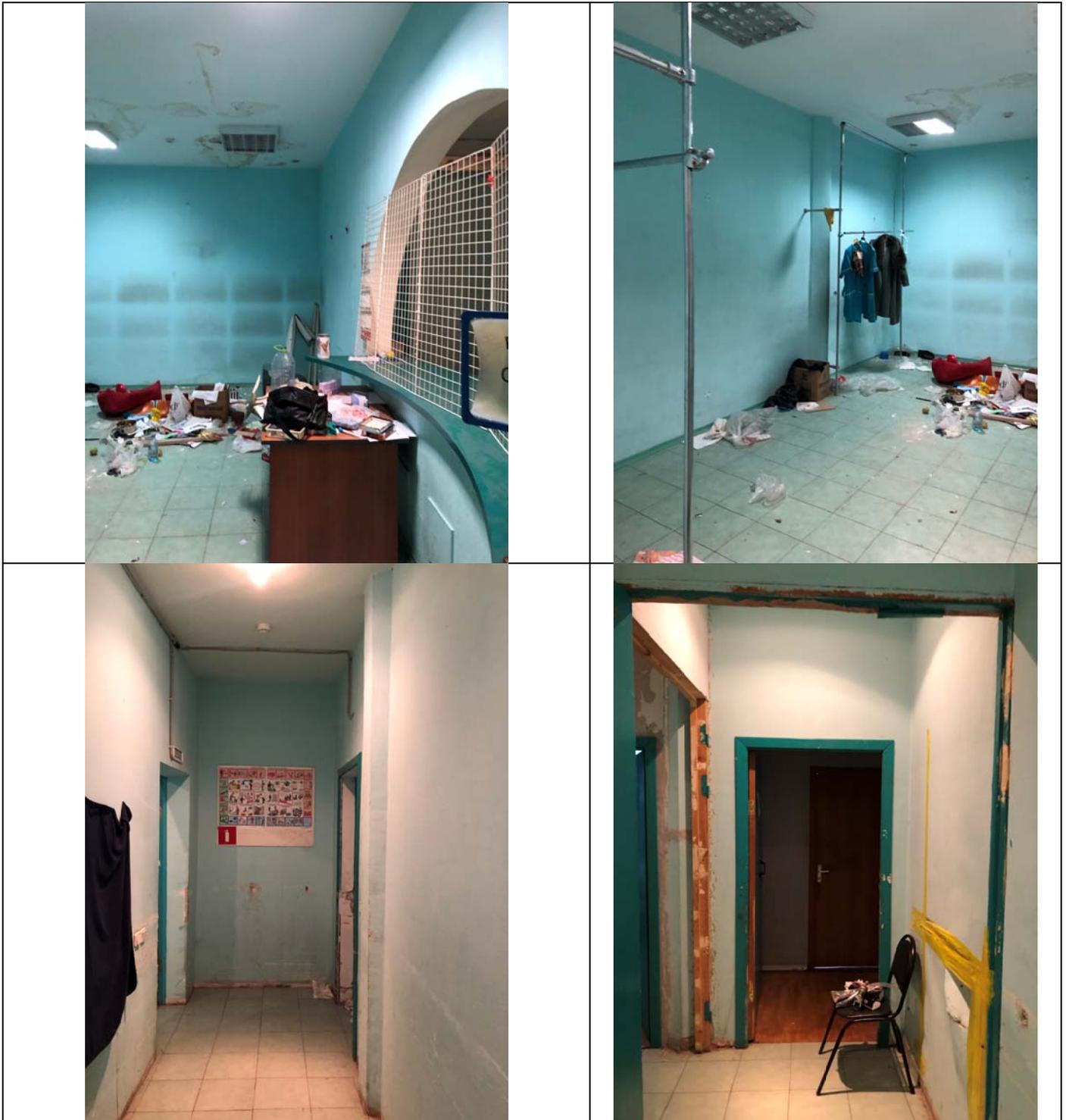
Информационные ресурсы

1. Информационные базы данных по недвижимости www.realto.ru; www.cian.ru; www.1agentstvo.ru.
2. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru; www.rway.ru; www.kommersant.ru, www.cbonds.info.ru, www.cbr.ru, www.raexpert.ru, www.miel.ru, www.incom.ru; www.mian.ru; www.gsst.ru; www.remontirovat.ru; www.hitremont.ru.
3. Архив базы данных Риэлто.ру

10.2. Фотоматериалы

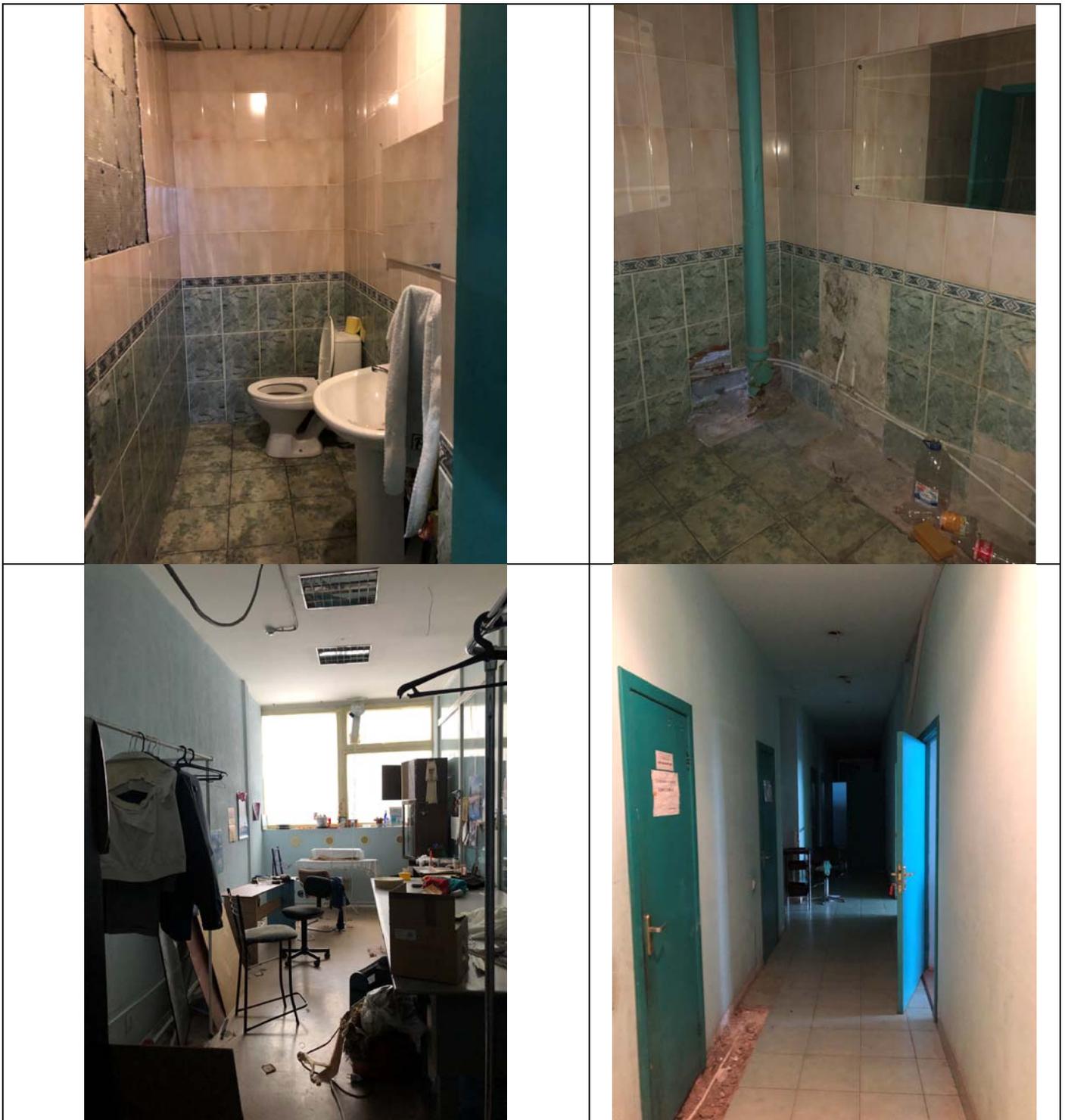


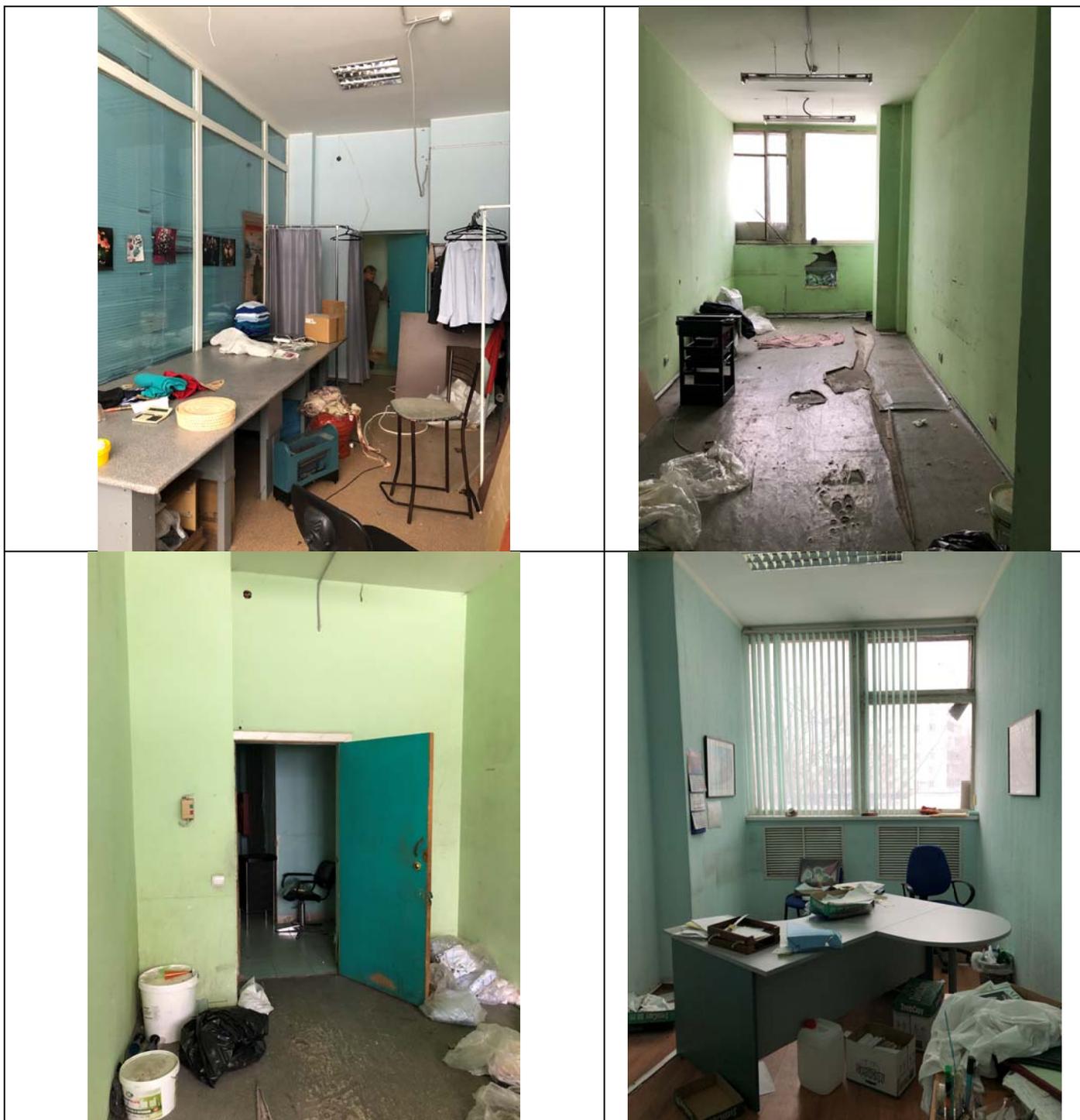










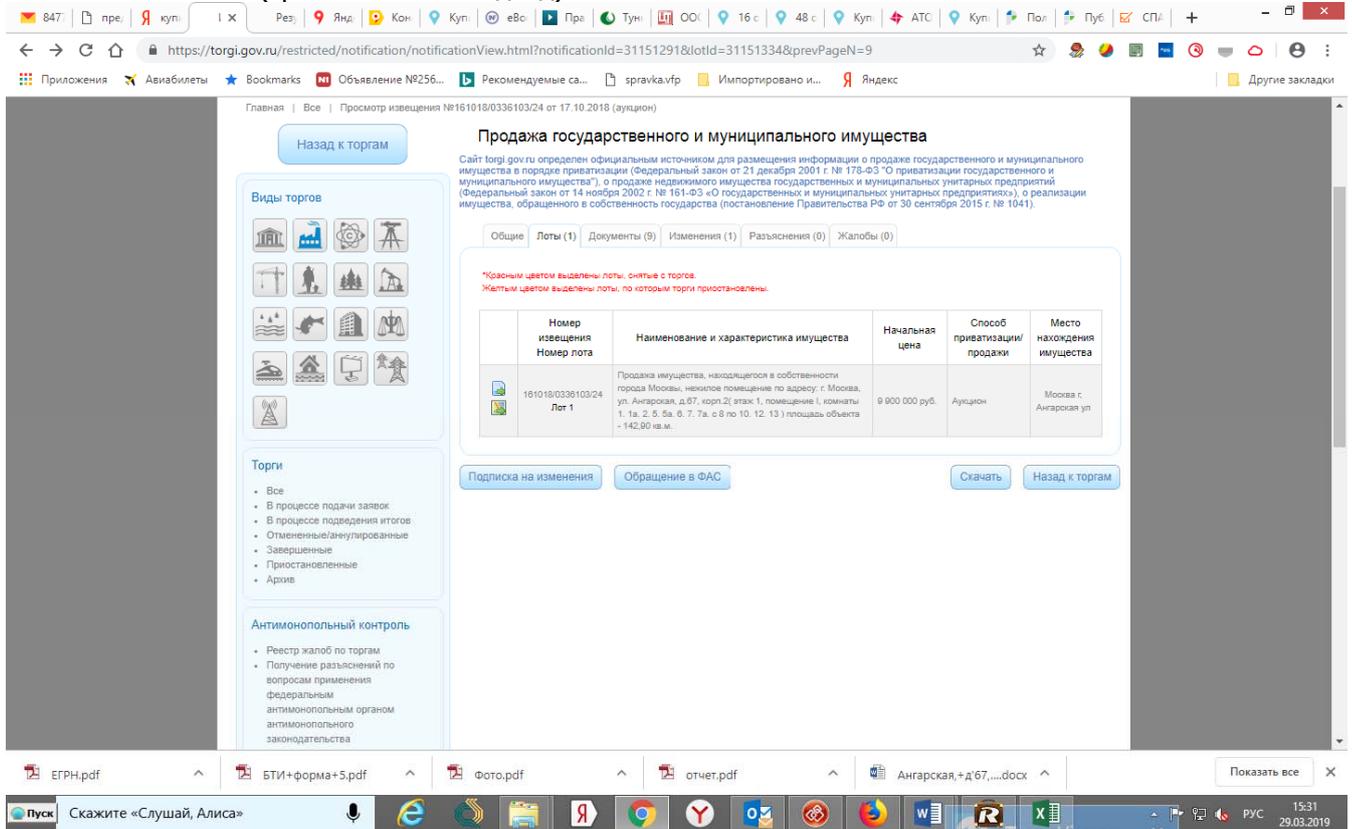






10.3. Принт-скрины и сканы страниц объявлений, использованных в отчете

Объект-аналог № 1 (сравнительный подход)



Сайт torgi.gov.ru определен официальным источником для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»), о реализации имущества, обращенного в собственность государства (постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).

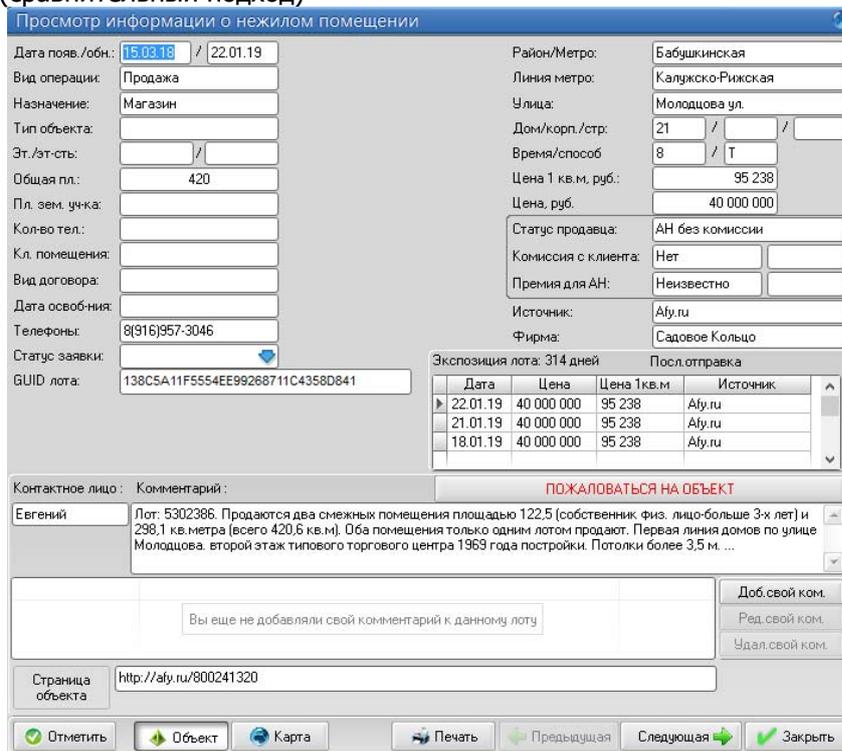
Общие Лоты (1) Документы (9) Изменения (1) Разъяснения (0) Жалобы (0)

*Красным цветом выделены лоты, снятые с торгов.
 Желтым цветом выделены лоты, по которым торги приостановлены.

Номер извещения Номер лота	Наименование и характеристика имущества	Начальная цена	Способ приватизации/продажи	Место нахождения имущества
161018/0336103/24 Лот 1	Продажа имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Ангарская, д.67, корп.2(этаж 1, помещение 1, комнаты 1.1а, 2.5, 5а, 6, 7, 7а, с 8 по 10, 12, 13) площадь объекта - 142,90 кв.м.	9 900 000 руб.	Аукцион	Москва г. Ангарская ул.

Подписка на изменения Обращение в ФАС Скачать Назад к торгам

Объект-аналог № 2 (сравнительный подход)



Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 15.03.18 / 22.01.19
 Вид операции: Продажа
 Назначение: Магазин
 Тип объекта:
 Эт./эт-сть:
 Общая пл.: 420
 Пл. зем. учка:
 Кол-во тел.:
 Кл. помещения:
 Вид договора:
 Дата освоб-ния:
 Телефоны: 8(916)957-3046
 Статус заявки:
 GUID лота: 138C5A11F5554EE99268711C4358D841

Район/Метро: Бабушкинская
 Линия метро: Калужско-Рижская
 Улицы: Молодцова ул.
 Дом/корп./стр.: 21 / /
 Время/способ: 8 / Т
 Цена 1 кв.м, руб.: 95 238
 Цена, руб.: 40 000 000

Статус продавца: АН без комиссии
 Комиссия с клиента: Нет
 Премия для АН: Неизвестно
 Источник: Аju.ru
 Фирма: Садовое Кольцо

Экспозиция лота: 314 дней
 Посл.отправка

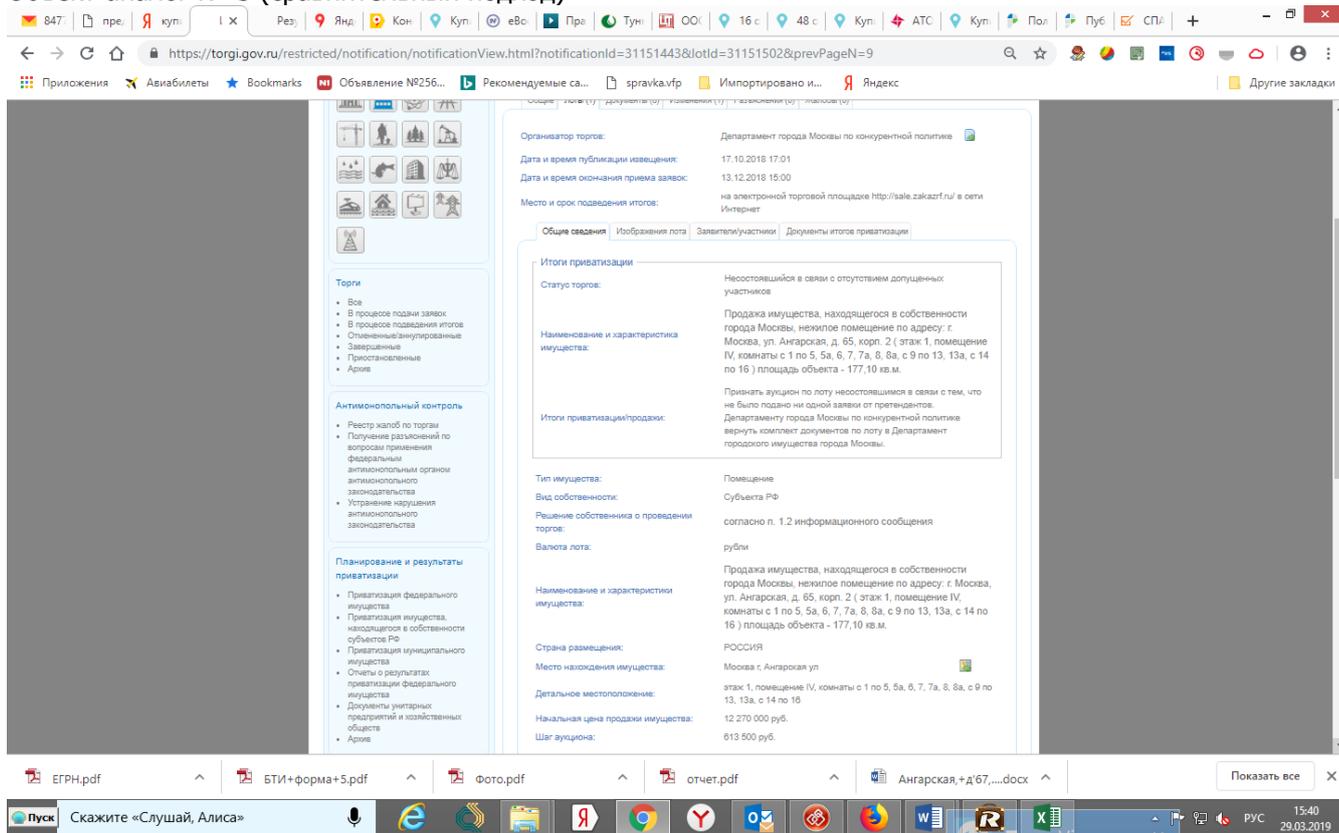
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
22.01.19	40 000 000	95 238	Аju.ru
21.01.19	40 000 000	95 238	Аju.ru
18.01.19	40 000 000	95 238	Аju.ru

Контактное лицо: Евгений
 Комментарий: Лот: 5302386. Продаются два смежных помещения площадью 122,5 (собственник физ. лицо-больше 3-х лет) и 298,1 кв.метра (всего 420,6 кв.м). Оба помещения только одним лотом продают. Первая линия домов по улице Молодцова, второй этаж типового торгового центра 1963 года постройки. Потолки более 3,5 м. ...

Страница объекта: <http://aju.ru/800241320>

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Объект-аналог № 3 (сравнительный подход)



https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=31151443&lotId=31151502&prevPageN=9

Приложения | Авиабилеты | Bookmarks | Объявление №256... | Рекомендуемые са... | spravka.vfr | Импортровано и... | Яндекс | Другие закладки

Организатор торгов: Департамент города Москвы по конкурентной политике

Дата и время публикации извещения: 17.10.2018 17:01

Дата и время окончания приема заявок: 13.12.2018 15:00

Место и срок подведения итогов: на электронной торговой площадке <http://sale.zakazrf.ru/> в сети Интернет

Общие сведения | Изображения лота | Заявители/участники | Документы итогов приватизации

Итоги приватизации

Статус торгов:	Несостоявшийся в связи с отсутствием допустимых участников
Наименование и характеристика имущества:	Продажа имущества, находящегося в собственности города Москвы, нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Ангарская, д. 65, корп. 2 (этаж 1, помещение IV комнаты с 1 по 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 13, 13а, с 14 по 16) площадь объекта - 177,10 кв.м.
Итоги приватизации/продажи:	Принять аукцион по лоту несостоявшимся в связи с тем, что не было подано ни одной заявки от претендентов. Департаменту города Москвы по конкурентной политике вернуть комплект документов по лоту в Департамент городского имущества города Москвы.

Тип имущества: Помещение

Вид собственности: Субъекта РФ

Решение собственника о проведении торгов: согласно п. 1.2 информационного сообщения

Валюта лота: рубль

Наименование и характеристика имущества:

Страна размещения: РОССИЯ

Место нахождения имущества: Москва г, Ангарская ул

Детальное местоположение: этаж 1, помещение IV, комнаты с 1 по 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 13, 13а, с 14 по 16

Начальная цена продажи имущества: 12 270 000 руб.

Шаг аукциона: 613 500 руб.

ЕГРН.pdf | БТИ+форма+5.pdf | Фото.pdf | отчет.pdf | Ангарская,+д'67,...docx | Показать все X

Пуск | Скажите «Слушай, Алиса» | 15:40 29.03.2019

Объекты-аналоги, использованные для расчета величины арендной ставки

Объект-аналог № 1 (доходный подход)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 01.11.18 / 10.12.18	Район/Метро: Отрадное
Вид операции: Сдаю	Линия метро: Серпуховско-Тимирязевская
Назначение: Магазин	Улица: Декабристов ул.
Тип объекта: Отдел в маг.	Дом/корп./стр: 2/3 / /
Эт./эт-сть: 1 /	Время/способ: 8 / П
Общая пл.: 12	Цена 1 кв.м, руб.: 14 000 в год
Пл. зем. учка:	Цена, руб.: 14 000 в месяц
Кол-во тел.:	Статус продавца: Собственник
Кл. помещения:	Комиссия с клиента: Нет
Вид договора: ПА - Пр. аренда	Премия для АН: Нет
Дата освоб-ния:	Источник: Прозвон
Телефоны: 8(916)390-4667	Фирма:
Статус заявки: П - Продана/Сдана	
GUID лота: 14EED02C33964ED5A74B7B96DC8C1503	

Экспозиция лота: 40 дней	Посл.отправка																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10.12.18</td> <td>14 000</td> <td>14 000</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>04.12.18</td> <td>14 000</td> <td>14 000</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>07.11.18</td> <td>14 000</td> <td>14 000</td> <td>Прозвон</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	10.12.18	14 000	14 000	Прозвон	04.12.18	14 000	14 000	Прозвон	07.11.18	14 000	14 000	Прозвон
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник														
10.12.18	14 000	14 000	Прозвон														
04.12.18	14 000	14 000	Прозвон														
07.11.18	14 000	14 000	Прозвон														

Контактное лицо: Комментарий:

[ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Страница объекта:

Объект-аналог № 2 (доходный подход)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 03.07.18 / 07.12.18	Район/Метро: Речной вокзал
Вид операции: Сдаю	Линия метро: Замоскворецкая
Назначение: Магазин	Улица: Смольная ул.
Тип объекта:	Дом/корп./стр: 246 / /
Эт./эт-сть: / 2	Время/способ: 10 / П
Общая пл.: 1300	Цена 1 кв.м, руб.: 10 800 в год
Пл. зем. учка:	Цена, руб.: 1 170 000 в месяц
Кол-во тел.: 1	Статус продавца: АН без комиссии
Кл. помещения:	Комиссия с клиента: Нет
Вид договора:	Премия для АН: Неизвестно
Дата освоб-ния:	Источник: Аfy.ru
Телефоны: 8(916)531-4920	Фирма: Националь
Статус заявки:	Экспозиция лота: 158 дней
GUID лота: EABD5677D5B84AA09C4CEF9E58FAB8BF	Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
07.12.18	1 170 000	10 800	Аfy.ru
06.12.18	1 170 000	10 800	Аfy.ru
05.12.18	1 170 000	10 800	Аfy.ru

Контактное лицо: Комментарий:

Костюнин Дмитри ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ

Без комиссии и залогового депозита . Прямая аренда. Сдается помещение с открытой планировкой под любые цели.Пешком от метро Речной вокзал. Большой многофункциональный торгово-офисный комплекс .Густонаселенный жилой массив .2 этаж -1300 кв.м. Высота потолка 4 м. Лестница и лифты .На первом этаже ...

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб.свой ком.

Ред.свой ком.

Удал.свой ком.

Страница объекта: <http://afy.ru/800282127>

Отметить
Объект
Карта
Печать
← Предыдущая
Следующая →
Закреть

Объект-аналог № 3 (доходный подход)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 03.07.18 / 07.12.18	Район/Метро: Бабушкинская
Вид операции: Сдаю	Линия метро: Калужско-Рижская
Назначение: Магазин	Улица: Заповедная ул.
Тип объекта:	Дом/корп./стр.: 16 / 1 /
Эт./эт-сть: / 16	Время/способ: 15 / П
Общая пл.: 760	Цена 1 кв.м, руб.: 12 000 в год
Пл. зем. учка:	Цена, руб.: 760 000 в месяц
Кол-во тел.: 1	Статус продавца: АН без комиссии
Кл. помещения:	Комиссия с клиента: Нет
Вид договора:	Премия для АН: Неизвестно
Дата освоб-ния:	Источник: Afy.ru
Телефоны: 8(916)531-4920	Фирма: Националь
Статус заявки:	Экспозиция лота: 158 дней
GUID лота: 5BA5F57B746342ADA9085D54DC861678	Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
07.12.18	760 000	12 000	Afy.ru
06.12.18	760 000	12 000	Afy.ru
05.12.18	760 000	12 000	Afy.ru

Контактное лицо : Комментарий :

Костюнин Дмитри: Без комиссии прямая длительная аренда помещения под магазин или услуги . Сдается площадь свободного назначения на первом этаже 17-ти этажного жилого дома . Густонаселенный новый жилой массив , новостройки . Помещение без ремонта . Хорошие каникулы на въезд и ремонт . Зальная открытая планировка .

ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.

Ред. свой ком.

Удал. свой ком.

Страница объекта: <http://afy.ru/800236617>

Отметить
Объект
Карта
Печать
← Предыдущая
Следующая →
Закреть

11. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 579265 от 27.07.2014 г.

Перечень документов, подтверждающих полномочия Оценщика

1. Копия Свидетельства о постановке на учет ООО «БлицСервис» в налоговом органе
2. Копия полиса обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «БлицСервис»
3. Копия диплома о профессиональной подготовке Хлусевич С.В.
4. Копия выписки из реестра СРО Хлусевич С.В.
5. Копия свидетельства о членстве СРО Хлусевич С.В.
6. Копия квалификационного аттестата по направлению «Оценка недвижимости» Хлусевич С.В.
7. Копия полиса обязательного страхования ответственности оценщика Хлусевич С.В.


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АО № 578079, дата выдачи 08.04.2013;
серия 77-АО № 863345, дата выдачи

Дата выдачи: 27 ИЮН 2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от "20" декабря 2002 г.
с Обществом с ограниченной ответственностью ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКОЙ
ФИРМОЙ "НИК"

Субъект (субъекты) права: ДОНСКИХ ВЕРА ИВАНОВНА, дата рождения 20.01.1960,
место рождения: гор.Лыткарино Люберецкого района Московской области, гражданство
Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45
07 № 183527, выдан 22.03.2005 ОВД "МАРЬИНА РОЩА" ГОРОДА МОСКВЫ; адрес
постоянного места жительства: Россия, г.Москва, пер.Ботанический, д.16, кв.67

Вид права: Собственность

Объект права: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ,
общая площадь 697 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение III - комнаты 1, 2, 2а,
с 3 по 7, 7а, с 8 по 29, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Белозерская, д.17Г

Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0002003:6658

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31"
января 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-702/2002-979

Регистратор Лебединец С. Ю. м.п. (подпись)

77-АР 579265


РФ

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЛИЦ СЕРВИС"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	2	7	7	4	6	1	0	3	7	1	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 29.05.2018
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы № 3 по г.Москве**

7	7	0	3
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

7	7	3	3	7	9	2	9	0	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве



М. С. Кириллов

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-014283/19

«26» февраля 2019

г. Москва

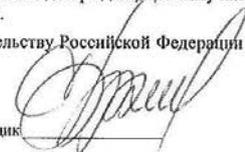
Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «БлицСервис»
Юридический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская наб., дом 8, строние 1, этаж 48, помещение 484С, комната 2, офис 21
Почтовый адрес: 123022, г. Москва, ул. Б. Декабрьская, д.3, стр.2, офис 7
ИНН 7733792906
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» марта 2019 года по «28» февраля 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5.000.000 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 34.500 (Тридцать четыре тысячи пятьсот) рублей за период страхования.
Сумма премии подлежит уплате согласно выставленным счетам на оплату по следующему графику:
- первый платеж страховой премии за период с «01» марта 2019 года по «29» февраля 2020 года составляет 11.500 (Одиннадцать тысяч пятьсот) рублей и подлежит уплате в срок по «19» марта 2019 года;
- второй платеж страховой премии за период с «01» марта 2020 года по «28» февраля 2021 года составляет 11.500 (Одиннадцать тысяч пятьсот) рублей и подлежит уплате в срок по «01» марта 2020 года;
- третий платеж страховой премии за период с «01» марта 2021 года по «28» февраля 2022 года составляет 11.500 (Одиннадцать тысяч пятьсот) рублей и подлежит уплате в срок по «01» марта 2021 года.
5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «01» марта 2016 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации

Страхователь _____

1

Страховщик



ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

- имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской 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 (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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;
- 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.
- 15. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:**
- 15.1. За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления
- Страхователь _____ 2 _____ Страховщик

ИНГОССТРАХ *Ingosstrakh*

страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора. Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «БлицСервис»

От Страхователя: _____
(Генеральный директор Хлусевич С.В., на основании Устава)

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 648/000-3/18 от 20.11.2018 г.)



Страхователь _____

3

Страховщик _____





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; <http://www.sroro.ru>



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Хлусевича Сергея Васильевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Хлусевич Сергей Васильевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 001340

«31» октября 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 22 декабря 2016 г.

Дата составления выписки «22» декабря 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Хлусевич Сергей Васильевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4506 № 393810, выдан 28.01.2004г.
Паспортным столом №1 ОВД Басманного района УВД ЦАО г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«31» октября 2007г., регистрационный № 001340
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «22» декабря 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



0022811 *





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 001340 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 001340 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Хлусевич Сергей Васильевич
Паспортные данные: Сер. 4506 №393810 выдан Паспортным столом №1 ОВД Басманного района УВД ЦАО г. Москвы (код подразделения - 772-116) 28.01.2004
Адрес регистрации: 115597, г. Москва, г. Москва, ул. Воронежская, д. 36, строение 3, кв./оф. 187
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается недействительным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:** _____
Хлусевич Сергей Васильевич
- СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»**
От Состраховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5799245-3/17 от 20.11.2017г.
и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)
- 