

О Т Ч Е Т № 01/04/17
о б о п р е д е л е н и и
р ы н о ч н о й с т о и м о с т и

Объект оценки:
Недвижимое имущество

Адрес объекта:
г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72

Заказчик:
ООО «МАРИ»

Исполнитель:
Индивидуальный предприниматель
Бабкина Елена Владимировна

Курск 2 0 1 7 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	3
1.2.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	3
1.3.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
1.4.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	4
1.6.	СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
1.7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
1.8.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	6
1.9.	ПРАВО НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	7
1.10.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	8
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	9
2.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.3.	АНАЛИЗ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	17
3.	АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.....	18
4.	АНАЛИЗ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ.....	23
5.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	25
6.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	37
7.	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	38
7.1.	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ.....	38
7.2.	ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
8.1.	ОЦЕНКА С ПОМОЩЬЮ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	40
8.2.	ОЦЕНКА С ПОМОЩЬЮ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	41
8.2.1.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ МЕТОДА ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ	41
8.2.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	42
8.3.	ОЦЕНКА С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	47
8.3.1.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ МЕТОДА ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	47
8.3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
8.4.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКИ	56
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	58
10.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	59
	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	60
	ПРИЛОЖЕНИЯ	61
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	62
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ.....	69
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	80

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Таблица 1.1.

Объект оценки:	Недвижимое имущество
Наименование объекта оценки:	Нежилое помещение площадью 228,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI - комнаты с 1 по 9
Адрес объекта оценки:	115162, г. Москва, ул. Люсиновская, д.72
Собственник объекта оценки:	ООО «МАРИ» ИНН 7725032066 ОГРН 1027739248052, дата регистрации 25.09.2002 г. Межрайонная инспекция МНС России 39 по г. Москве
Адрес Собственника	115162, г. Москва, ул. Люсиновская, д.72

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Результат оценки (с учетом НДС), руб.		
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Нежилое помещение площадью 228,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI - комнаты с 1 по 9	Не применялся	25 552 000	25 565 000

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества приведены в таблице 1.3.1.

Таблица 1.3.1.

Рыночная стоимость недвижимого имущества

Наименование	Адрес	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.
Нежилое помещение площадью 228,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI - комнаты с 1 по 9	г. Москва, ул. Люсиновская, д.72	21 694 915	3 905 085	25 600 000

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д.72, по состоянию на 8 апреля 2017 года составляет с учетом НДС: 25 600 000 (двадцать пять миллионов шестьсот тысяч) рублей.

1.4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для оказания услуг Исполнителем:	Договор № 01-04-17 на оказание услуг по оценке от 3 апреля 2017 года
Объект оценки:	Недвижимое имущество
Наименование объекта оценки:	Нежилое помещение площадью 228,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI - комнаты с 1 по 9
Адрес объекта оценки:	115162, г. Москва, ул. Люсиновская, д.72
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности на объект оценки принадлежит ООО «МАРИ»
Цель оценки:	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим допущения и ограничения:	Результат оценки может быть использован при принятии управленческих решений. Допущения и ограничения: 1. Величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная Исполнителем и отраженная в Отчете, является личным мнением оценщика и действительна исключительно в пределах допущений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью Договора и Отчета. 2. Мнение оценщика относительно определенной им величины рыночной стоимости объекта оценки действительно исключительно на дату оценки. Исполнитель не несет ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 3. Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в предполагаемом использовании. Любые выдержки из Отчета никем не могут трактоваться и использоваться отдельно. 4. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	8 апреля 2017 года
Дата составления отчета:	14 апреля 2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. раздел 1.6.

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик:	ООО «МАРИ»
Реквизиты Заказчика:	Юридический адрес: 115162, г. Москва, ул. Люсиновская, д.72 Почтовый адрес: 115162, г. Москва, ул. Люсиновская, д.72 ИНН 7725032066 ОГРН 1027739248052, дата регистрации 25.09.2002 г. Межрайонная инспекция МНС России 39 по г. Москве

Банковские реквизиты Заказчика:	Р/с 407028100638250039012 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Исполнитель:	Индивидуальный предприниматель Бабкина Елена Владимировна
Реквизиты Исполнителя:	Юридический адрес: 305004, г. Курск, ул. Радищева, 71/2, кв. 22 Почтовый адрес: 305004, г. Курск, ул. Радищева, 71/2, кв. 22 ОГРНИП 304463236302141, дата регистрации 28.12.2004 г., Инспекция ФНС по г. Курску ИНН 463201584664
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с № 40802810618250000010 в Филиале ПАО Банк ВТБ в г. Воронеже К/с № 30101810100000000835 БИК 042007835
Координаты Исполнителя:	т. 8-910-274-30-70 e-mail: elena46.ru@yandex.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» № 374 от 30 января 2008 г. (копия свидетельства приведена в приложении)
Сведения о страховании ответственности оценщика:	Страховой полис № 16510В4001835 от 27 июня 2016 г. страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, выдан страховым акционерным обществом «ВСК» (копия полиса приведена в приложении)
Сведения о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 341315 выдан 29 ноября 2002 г. Московским государственным университетом экономики, статистики и информатики (копия диплома приведена в приложении)

1.6. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в настоящем Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.

2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе качества права на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного настоящего отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке настоящего отчета, были получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполни-

тель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую часть его) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Мнение исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в настоящем Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

9. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.

10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания настоящего Отчета. При этом в архиве исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке настоящего Отчета.

11. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

12. Более частные предположения, допущения ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка производится в соответствии со Стандартами оценки:

– «Общие понятия оценки, подходы к оценке, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;

– «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;

– «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;

– «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.;

– Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация «МСО».

1.8. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с условиями договора определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Согласно статье 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29 июля 1998 г. **под рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО № 2, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298:

– при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой 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 сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

1.9. ПРАВО НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Выводы о праве на объект оценки сделаны на основании предоставленных Заказчиком документов.

Право собственности на объект оценки принадлежит ООО «МАРИ».

Заказчиком предоставлены документы, подтверждающие право на объект оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 77-АС № 124820. Выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Дата выдачи 14.01.2015 г.

Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 8).

1.10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Отчет является полным повествовательным документом, отвечающим требованиям стандартов и законодательства РФ с применением всех существующих подходов к оценке.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в Даниловском районе ЮАО г. Москвы, недалеко от станции метро Тульская.

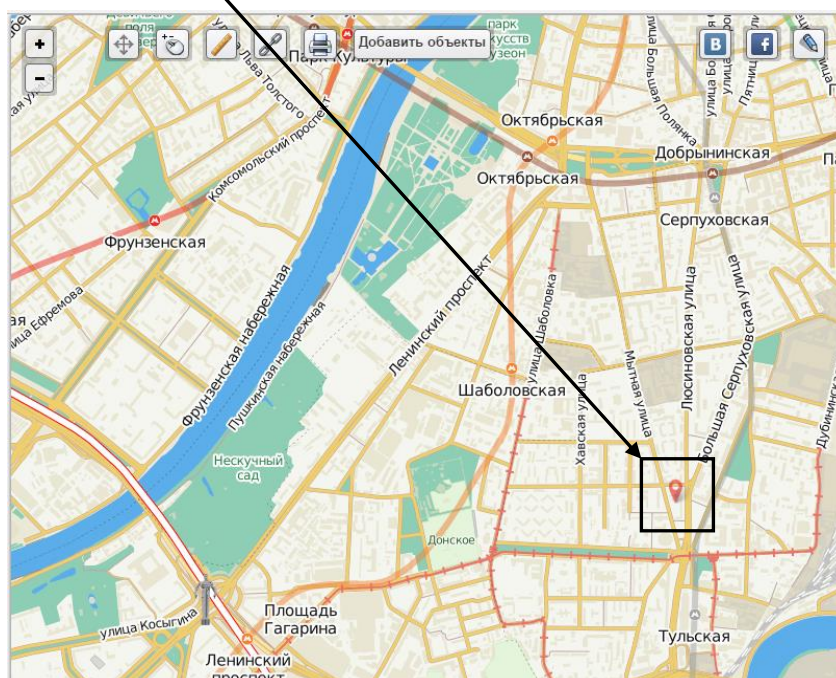
Люсиновская улица - улица на юге центра Москвы на территории районов Замоскворечье и Даниловский, протяженностью 1,8 км от Серпуховской площади до площади Серпуховская Застава. Улица имеет 4 полосы для движения, практически на всей улице от Садового кольца до улицы Лестева организовано одностороннее движение из центра в область.

Историческое наименование - Малая Серпуховская улица.

Улица появилась в XVII-XVIII веках на одной из московских дорог в Серпухов, поэтому первое название было - Малая Серпуховская улица (до 7 июня 1922 года). С середины XVIII века на улице был мытный двор. В XIX - начале XX века улица застраивалась небольшими каменными и деревянными домами. Во второй половине XIX века в районе улицы основана фабрика фирмы «Брокар и Ко» (ныне парфюмерная фабрика «Новая заря»). В середине 1930-х годов построен Московско-Москворецкий универмаг (ныне - Даниловский универмаг). В 1951 году в ее состав включена Земляная улица, получившая свое название в связи с тем, что была незамощенной. В 1950-1970-х годах улица застроена многоэтажными жилыми домами и административными зданиями.

Местоположение объекта оценки отмечено на приведенном фрагменте карты г. Москвы.

Местоположение объекта оценки



Оцениваемое помещение является встроенным и расположено на 1-ом этаже 8-тиэтажного многоквартирного жилого дома с административными помещениями.

Ближайшее окружение составляют, в основном, жилые дома, социальные и общественные объекты.

Текущее использование объекта - коммерческое помещение (торговля непродовольственными товарами).

Транспортная доступность общественного городского и частного транспорта удовлетворительная.

2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, предоставленные заказчиком

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц № ЮЭ9965-17-1595484 от 10.02.2017 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 77-АС № 124820. Выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Дата выдачи 14.01.2015 г.
- Кадастровый паспорт помещения (выписка из Государственного кадастра недвижимости) №77/501/14-1264977. Выдан филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве. Дата выдачи 19 декабря 2014 г.
- Выписка из технического паспорта на здание (строение). Выдана Южным ТБТИ г. Москвы. Дата выдачи 4.05.2012 г.
- Поэтажный план помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д. 72.

Копии документов приведены в приложении.

Юридическое описание объекта оценки

Выводы о праве на объект оценки сделаны на основании предоставленных Заказчиком документов.

Право собственности на объект оценки принадлежит ООО «МАРИ».

Заказчиком предоставлены документы, подтверждающие право на объект оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 77-АС № 124820. Выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Дата выдачи 14.01.2015 г.

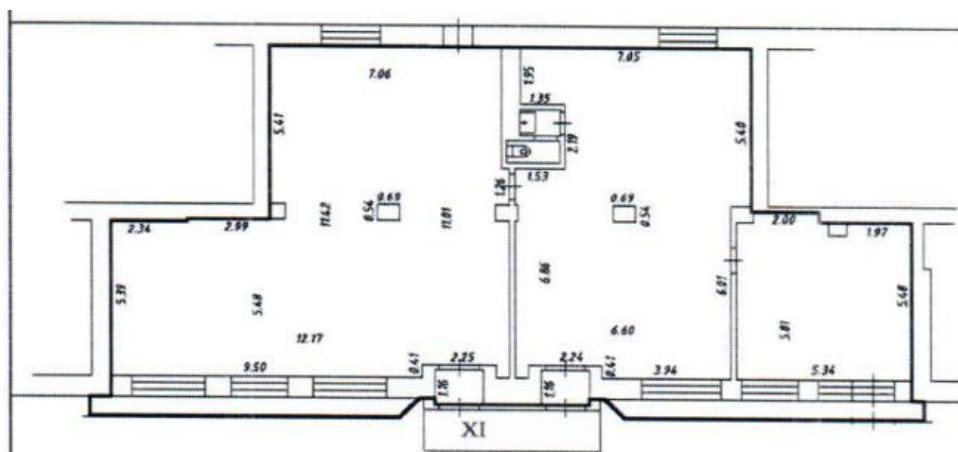
Описание объекта оценки

Общая характеристика здания	
Наименование	Здание
Назначение	Жилое с нежилыми помещениями
Адрес (местонахождение)	г. Москва, ул. Люсиновская, д.72
Год постройки здания	1961
Объем строительный, куб. м	
Площадь объекта общая, кв. м	16777,5
в т.ч.:	
- жилых помещений	8564,9
- нежилых помещений	3544,9
Этажность/подземная этажность	8 / 1
Материал стен	Кирпич
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Техническое состояние	Удовлетворительное

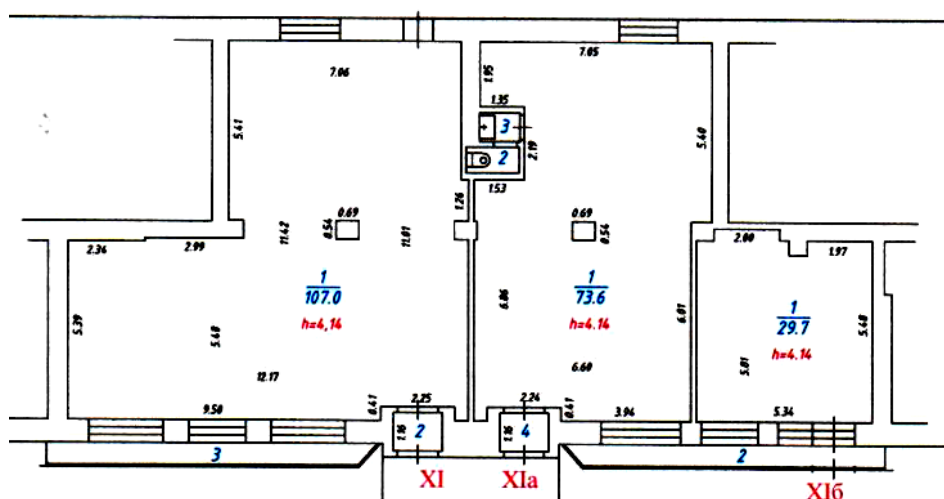
Характеристика оцениваемого помещения	
Наименование	Нежилое помещение
Расположение	Номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI – комнаты 1-9 (согласно кадастровому паспорту) Или Номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI – комнаты 1-3, помещение XIa – комнаты 1-4, помещение XIб, комнаты 1-2 (экспликации к поэтажному плану помещения)
Тип помещения	Встроенное
Назначение	Торговое
Фактическое использование	Торговое
Площадь, кв. м	228,2
Высота помещений, м	4,14
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, панели, линолеум, плитка
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Техническое состояние помещения	Требуется ремонта
Коммерческая привлекательность	Низкая
Ограничение (обременение) права	Ипотека. Аренда
Кадастровая стоимость, руб.	17 319 211,62

План помещений (согласно кадастровому паспорту помещения)

1-й этаж



План помещений (согласно поэтажному плану помещения)



Распределение площадей (согласно поэтажному плану)

Этаж	Номер комнаты на плане	Назначение	Площадь общая, кв. м		
			всего	в том числе	
				основная	вспомогательная
	Помещение XI				
1	1	торговый зал	107,0	107,0	
	2	тамбур	1,7		1,7
	3	витрина	6,2		6,2
	Итого по помещению XI		114,9	107,0	7,9
	Помещение XIa				
	1	торговый зал	73,6	73,6	
	2	санузел	2,2		2,2
	3	санузел	1,1		1,1
	4	тамбур	1,7		1,7
	Итого по помещению XIa		77,6	73,6	4,0
	Помещение XIб				
	1	торговый зал	29,7	29,7	
	2	витрина	6,0		6,0
	Итого по помещению XIб		35,7	29,7	6,0
	Итого:		228,2	210,3	17,9

Нежилое помещение
Адрес: г. Москва, улица Люсиновская, д. 72

Общий вид



Внутренние помещения







2.3. АНАЛИЗ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Результаты анализа правоустанавливающих документов и анализа на предмет наличия обременений представлены в таблице 2.3.

Таблица 2.3.

Наличие полного комплекта правоустанавливающих документов	Да
Существующие ограничения (обременения)	Аренда. Ипотека
Соответствие обмерных характеристик объекта данным кадастрового паспорта	Соответствует
Необходимость капитального ремонта	Нет

3. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Итоги социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальным за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5%. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1%. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства.

Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6%.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8%. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал оставляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продол-

жило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений.

По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8%).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6%.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9%.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2%.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3%.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2% г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили - 40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддерживали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11%. Однако на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5%.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. – на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

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

	2015		2016		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-0,2
Индекс потребительских цен, на конец периода	0,8	12,9	0,4	0,4	5,4
Индекс промышленного производства	-4,5	-3,4	2,7	3,2	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	4,9	-3,2	-6,0	-6,1	-5,9
Реальная заработная плата	-8,4	-9,0	2,1	2,4	0,6
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43408	34030	36195	47054	36703
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,8	5,6	5,4	5,3	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1	-5,9	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0	-2,0	1,8	-0,1	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7	341,5	26,6	28,5	279,2
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4	193,0	17,5	19,3	191,4
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	41,7

Примечание. Источник информации: www.gks.ru, www.economy.gov.ru.

4. АНАЛИЗ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

Социально-экономическое положение региона в 2016 году

Московская область

Промышленное производство

Индекс **промышленного производства** (по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды») за 2016 г. по сравнению с 2015 г. составил 113,8%.

Сельское хозяйство

К 1 января 2017 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось по сравнению с этой же датой 2016 г. на 2,9%, свиней – увеличилось на 2,6%, овец и коз – на 7,7%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за 2016 г. по сравнению с 2015 г. увеличилось на 11,4%, молока – сократилось на 0,6%, яиц – на 9,8%.

К началу января 2017 г. в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов по 9,1 ц кормовых единиц в расчете на условную голову крупного скота против 7,8 ц год назад.

По предварительным данным в 2016 г. в хозяйствах всех категорий получено 357,5 тыс. тонн зерна в весе после доработки (86,2% к 2015г.), накопано 840,8 тыс. тонн картофеля (90,0%), собрано 609,6 тыс. тонн овощей (100,9%).

Строительство

В 2016 г. организациями всех форм собственности введено 8823,0 тыс. кв. метров жилья, что составило 91,7% к уровню 2015 года.

Торговля

Оборот розничной торговли составил в 2016 г. 1,9 трлн. рублей и увеличился по сравнению с 2015 г. в сопоставимых ценах на 1,0%.

Потребительские цены

Потребительские цены на товары и услуги за 2016 г. выросли на 6,2%, в том числе на продовольственные товары – на 6,3%, непродовольственные товары – на 7,9%, услуги – на 4,6%.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность обследуемых организаций области составляла на 1 декабря 2016 г. 2,6 трлн. рублей, в том числе просроченная – 78,6 млрд. рублей, или 3,0% (на 1 ноября соответственно 2,5 трлн. рублей, 83,9 млрд. рублей, 3,3%).

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016 г. составила 1,9 трлн. рублей, из нее просроченная – 108,0 млрд. рублей, или 5,8% (на 1 ноября соответственно 1,8 трлн. рублей, 112,8 млрд. рублей, 6,3%).

Заработная плата

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2016 г. по сравнению с январем-ноябрем 2015 г. выросла на 7,0% и составила 42476 рублей.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях области составила на 1 января 2017 г. 10,7 млн. рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 82,8%.

Город Москва

Промышленное производство

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды») за 2016 г. по сравнению с 2015 г. составил 103,0%.

Сельское хозяйство

К 1 января 2017 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось по сравнению с этой же датой 2016 г. на 7,0%, овец и коз - на 37,7%, свиней - увеличилось на 12,7%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за 2016 г. по сравнению с 2015 г. сократилось на 9,4%, молока - на 1,5%, яиц - на 88,0%.

К началу января 2017 г. в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов по 15,8 ц кормовых единиц в расчете на условную голову крупного скота против 4,4 ц год назад.

По предварительным данным в 2016 г. в хозяйствах всех категорий получено 6,2 тыс. тонн зерна в весе после доработки (67,1% к 2015 г.), накопано 14,5 тыс. тонн картофеля (95,4%), собрано 33,6 тыс. тонн овощей (94,3%).

Строительство

В 2016 г. организациями всех форм собственности введено 3361,8 тыс. кв. метров жилья, что составило 85,8% к уровню 2015 года.

Торговля

Оборот розничной торговли составил в 2016 г. составил 4,2 трлн. рублей и сократился по сравнению с 2015 г. в сопоставимых ценах на 9,1%.

Потребительские цены

Потребительские цены на товары и услуги за 2016 г. выросли на 6,2%, в том числе на продовольственные товары - на 4,8%, непродовольственные товары - на 6,9%, услуги - на 6,9%.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность обследуемых организаций города составляла на 1 декабря 2016 г. 16,5 трлн. рублей, в том числе просроченная - 1,1 трлн. рублей, или 6,6% (на 1 ноября соответственно 16,1 трлн. рублей, 1,2 трлн. рублей, 7,7%).

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016 г. составила 15,4 трлн. рублей, из нее просроченная - 771,5 млрд. рублей, или 5,0% (на 1 ноября соответственно 15,1 трлн. рублей, 803,0 млрд. рублей, 5,3%).

Заработная плата

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2016 г. по сравнению с январем-ноябрем 2015 г. выросла на 8,2% и составила 68700 рублей.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях города составила на 1 января 2017 г. 13,5 млн. рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 88,9%.

Примечание. Источник информации: www.gks.ru.

5. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые тенденции

2016 год ознаменовался улучшением макроэкономической конъюнктуры: цены на нефть сохранялись стабильными в диапазоне 40-50 долларов за баррель марки Brentc апреля. Это позволило многим экспертам по макроэкономике России пересмотреть свои прогнозы в сторону более позитивных уже во II кв. 2016 г.

В соответствии с прогнозами, российская экономика останется в статистически незначимой негативной зоне в 2016 г., а в 2017-м продемонстрирует небольшой рост – от 0,5% до 2%. Базовый сценарий прогноза Министерства экономического развития (МЭР) предполагает снижение на 0,2% в 2016 г. и рост на 0,8% в 2017-м.

Несмотря на снижение ключевой ставки Банком России, стоимость банковского финансирования все еще не позволяет девелоперам начинать новые проекты. При этом они эффективно используют возникшую паузу: присматривают площадки, согласовывают параметры новых проектов и получают разрешительные документы. Это позволит им воспользоваться улучшением конъюнктуры долгового рынка, ожидаемой в следующем году.

2016 год запомнится стабилизацией рынка недвижимости, повышенной активностью инвесторов, хотя и с ограниченным количеством рыночных инвестиционных сделок, сменой настроений арендаторов – с пересмотров условий аренды в сторону заключения новых сделок во всех сегментах начиная со второго полугодия.

Прошедший 2016 год запомнится следующими тенденциями:

1. Продолжение сокращения нового предложения коммерческой недвижимости, особенно на складском и офисном рынках, в то время как объемы ввода торговой недвижимости по инерции сохранились высокими;

2. Сокращение доли свободных площадей в офисном сегменте за счет активности государственных органов и компаний, которые, воспользовавшись ситуацией, купили либо арендовали большие объемы офисных площадей;

3. Ставки аренды прочно закрепились в рублевой зоне (за редким исключением), достигли дна и стабилизировались во всех сегментах;

4. Объем сделок продлений и пересмотр условий договоров сократились на треть. При этом с середины года мы ощутили рост активности по заключению новых сделок аренды на рыночных условиях;

5. Для Москвы 2016 год стал прорывным с точки зрения развития инфраструктуры: были открыты станции метро Румянцево и Саларьево в Новой Москве, запустили Московское Центральное Кольцо, до конца года планируется ввод первого участка Третьего пересадочного контура.

Динамика рынка коммерческой недвижимости в 2016 г. во многом совпала с прогнозами CBRE – произошла окончательная стабилизация рынка, а активность арендаторов увеличилась во второй половине года. В этом году окончательно сформировались предпосылки для начала постепенного восстановления рынка в 2017-м.

<http://www.cre.ru/rus/analytics/5/7/41929/>

Обзор рынка купли-продажи коммерческой недвижимости Москвы. Итоги 2016 года

Несмотря на стабильность доллара, цены на коммерческую недвижимость Москвы в долларах в 2016 году снизились на 20%, в рублях – на 10%, подводит итоги консалтинговая компания RRG.

В декабре 2016 года на продажу предлагалось 1609 объектов общей площадью 2646 тыс. кв. м и общей стоимостью 495 млрд руб., что выше показателя ноября на 36% по количеству и на 67% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 9% и составила 187 275 руб./кв. м. Курс доллара в декабре снизился на 3,5%, поэтому в долларовом эквиваленте цены выросли на 5,5% до \$3016/кв. м. За последние 12 месяцев цены в рублях снизились на 10%, а в долларах – на 20%.

Рост цен за месяц в условиях роста объема предложения свидетельствует о некотором росте деловой активности к концу года. Однако, учитывая тот факт, что за год цены как в рублях, так и в долларах снизились, можно говорить о том, что негативные настроения на рынке продолжают преобладать.

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, руб./м ²
значение	1 609	495,488	2 646	1,64	187 275
к ноябрю 2016	+ 36%	+ 82%	+ 67%	+ 23%	+ 9%
к декабрю 2015	+ 10%	- 22%	- 13%	- 21%	- 10%



Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 61%. Далее идут производственно-складские помещения (20%), помещения свободного назначения (10%) и торговые помещения (9%).

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в декабре 2016 г. по количеству вырос на 30%, а по общей площади – на 77%. Всего экспонировалось 305 объектов общей площадью 245 тыс. кв. м и общей стоимостью 60,92 млрд руб.

Внутри Садового кольца экспонировалось 30 объектов общей площадью 17 тыс. кв. м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 30%, а по общей площади на 184%.

Цена за месяц снизилась на 32% и составила 720 703 руб./кв. м. Такое существенное снижение цены, а также значительный рост средней площади произошли за счет выхода на рынок крупного и дешевого торгового объекта на Новом Арбате (8381 кв. м, 508 011 руб./кв. м).

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 30%, а по общей площади - на 72%, составив 275 объектов общей площадью 228 тыс. кв. м.

Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 6% и составила 214 948 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена осталась на уровне ноября. Снижение цены было связано в том числе с выходом на рынок дешевых объектов ул. Привольная (6 147 кв. м, 68 326 руб./кв. м) и на Каширском шоссе (16 934 кв. м, 112 200 руб./кв. м). Рост предложения и средней площади был также вызван выходом на рынок крупного объекта на Свободном шоссе (18 000 кв. м).

Несмотря на то, что снижение цен по объектам в пределах Садового кольца было значительным как за месяц, так и за год, о какой-либо тенденции говорить не приходится, так как во многом это было вызвано выходом только одного крупного объекта.

Торговые	Количество	Общая стоимость, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, руб./м ²
значение	305	60,923	245	0,80	249 112
к ноябрю 2016	+ 30%	+ 67%	+ 77%	+ 36%	- 6%
к декабрю 2015	+ 17%	+ 13%	+ 23%	+ 5%	- 8%

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, руб./м ²
значение	30	11,906	17	0,55	720 703
к ноябрю 2016	+ 30%	+ 93%	+ 184%	+ 118%	- 32%
к декабрю 2015	- 25%	+ 9%	+ 30%	+ 74%	- 16%

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, руб./м ²
значение	275	49,017	228	0,83	214 948
к ноябрю 2016	+ 30%	+ 62%	+ 72%	+ 32%	- 6%
к декабрю 2015	+ 25%	+ 14%	+ 23%	- 2%	- 7%



Street-retail

В декабре 2016 года экспонировался 81 объект общей площадью 23 тыс. кв. м и общей стоимостью 10,11 млрд руб. По сравнению с ноябрем их количество выросло на 16%, а общая площадь - на 18%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 63%, а по общей площади - на 51% и составил 13 объектов общей площадью 3 тыс. кв. м. Сред-

невзвешенная цена по объектам в пределах Садового кольца снизилась на 7% и составила 1 161 727 руб./кв. м. Снижение цены во многом было связано с выходом объекта на ул.Трубная (500 кв. м, 324 000 руб./кв. м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового кольца составил 68 объектов общей площадью 19 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с ноябрем на 10% по количеству и на 13% по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям выросла на 22% и составила 313 467 руб./кв. м, при этом цены на объекты, которые экспонируются уже давно, практически не изменились. На рост цены повлиял, в частности, уход с рынка дешевого объекта на ул. Каспийская (1200 кв. м, 129 200 руб./кв. м), а также выход в декабре таких дорогих объектов как на ул. Профсоюзная (283 кв. м, 118 5879 руб./кв.м) и ул.Семеновская (520 кв. м, 461 538 руб./кв. м).

Торговые	Количество	Общая стоимость, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, руб./м ²
значение	81	10,114	23	0,28	443 142
к ноябрю 2016	+ 16%	+ 39%	+ 18%	+ 2%	+ 18%
к декабрю 2015	+ 5%	- 22%	- 3%	- 8%	- 19%

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, руб./м ²
значение	13	4,053	3	0,27	1 161 727
к ноябрю 2016	+ 63%	+ 41%	+ 51%	- 7%	- 7%
к декабрю 2015	- 35%	- 26%	- 27%	+ 13%	+ 1%

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, руб./м ²
значение	68	6,061	19	0,28	313 467
к ноябрю 2016	+ 10%	+ 38%	+ 13%	+ 3%	+ 22%
к декабрю 2015	+ 19%	- 18%	+ 3%	- 14%	- 21%

Средневзвешенная цена, руб./кв.м



Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в декабре 2016 г. вырос на 54% по количеству и на 142% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 997 объектов общей площадью 1 617 тыс. кв. м и общей стоимостью 346,203 млрд руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 58%, их общая площадь - на 123%. Объем предложения составил 201 объект площадью 185 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по этим объектам снизилась на 2% и составила 429 637 руб./кв. м.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 53% по количеству и на 145% по общей площади и составил 796 объектов общей площа-

дью 1432 тыс. кв. м. Большой рост средней площади объектов был обусловлен выходом в декабре очень крупного бизнес-центра на Нахимовском проспекте (150 000 кв. м).

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в декабре выросла на 9% и составила 186 270 руб./кв. м, что было обусловлено как завершением экспонирования дешевого объекта на Волгоградском проспекте (13 118 кв. м, 53 323 руб./кв. м) и Бережковской наб. (26 723 кв. м, 159 202 руб./кв. м), так и выходом дорогих объектов на Б. Андроньевской ул. (15 984 кв. м, 268 704 руб./кв. м) и на Костомаровском пер. (20 134 кв. м, 213 319 руб./кв. м).

Несмотря на рост цен по объектам за пределами центра в декабре, за 12 месяцев по таким объектам, в отличие от помещений в пределах Садового кольца, цены снизились, поэтому речь в данном случае идет, скорее всего, только о ценовой коррекции, а в среднесрочной перспективе более привлекательными с инвестиционной точки зрения остаются объекты в центре.

Офисные	Количество	Общая стоимость, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, руб./м ²
значение	997	346,203	1 617	1,62	214 089
к ноябрю 2016	+ 54%	+ 153%	+ 142%	+ 57%	+ 4%
к декабрю 2015	+ 15%	- 20%	- 18%	- 29%	- 3%

Офисные внутри СК	Количество	Общая стоимость, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, руб./м ²
значение	201	79,417	185	0,92	429 637
к ноябрю 2016	+ 58%	+ 117%	+ 123%	+ 41%	- 2%
к декабрю 2015	+ 22%	- 10%	- 21%	- 35%	+ 13%

Офисные вне СК	Количество	Общая стоимость, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, руб./м ²
значение	796	266,786	1 432	1,80	186 270
к ноябрю 2016	+ 53%	+ 166%	+ 145%	+ 60%	+ 9%
к декабрю 2015	+ 13%	- 23%	- 18%	- 27%	- 6%



Производственно-складские помещения и помещения свободного назначения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в декабре 2016 г. выросло на 22%, а их общая площадь – на 35%. Объем предложения составил 107 объектов общей площадью 515 тыс. кв. м.

Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 8% и составила 67 720 руб./кв. м. Рост цены произошел, в частности, за счёт выхода на рынок крупного и дорогого объекта на Сколковском шоссе (24 500 кв.м, 129 368 руб./кв.м).

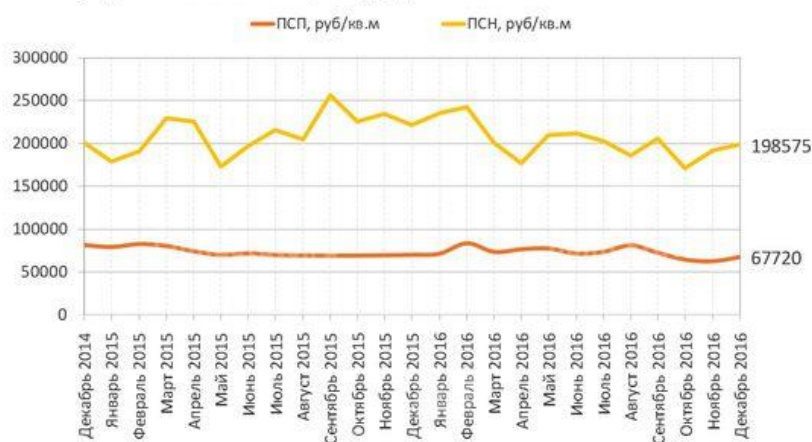
Объем предложения объектов свободного назначения в декабре 2016 г. по количеству снизился на 4%, по общей площади - на 31%, составив 200 объектов общей площадью 269 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по

сравнению с ноябрем выросла на 4% и составила 198 575 руб./кв. м, при этом цены по давно экспонируемым объектам снизились на 8%, а рост цен произошел за счет выхода объекта в Басманном туп. (14519 кв. м, 250000 руб./кв. м).

ПСП	Количество	Общая стоимость, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, руб./м ²
значение	107	34,852	515	4,81	67 720
к ноябрю 2016	+ 22%	+ 46%	+ 35%	+ 11%	+ 8%
к декабрю 2015	+ 7%	+ 50%	+ 56%	+ 45%	- 4%

ПСН	Количество	Общая стоимость, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, руб./м ²
значение	200	53,510	269	1,35	198 575
к ноябрю 2016	- 4%	- 29%	- 31%	- 28%	+ 4%
к декабрю 2015	- 15%	- 56%	- 51%	- 42%	- 10%

Средневзвешенная цена, руб/кв.м



Источник: RRG,

http://comestate.ru/analitics/rynok_kupliprodaji_kommercheskoy_nedvijimosti_moskvy_itogi_dekabrya

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости Москвы. Январь 2017 года

В январе 2017 г. в аренду предлагалось 2538 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 472 тыс. кв.м. Объем предложения по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 6%.

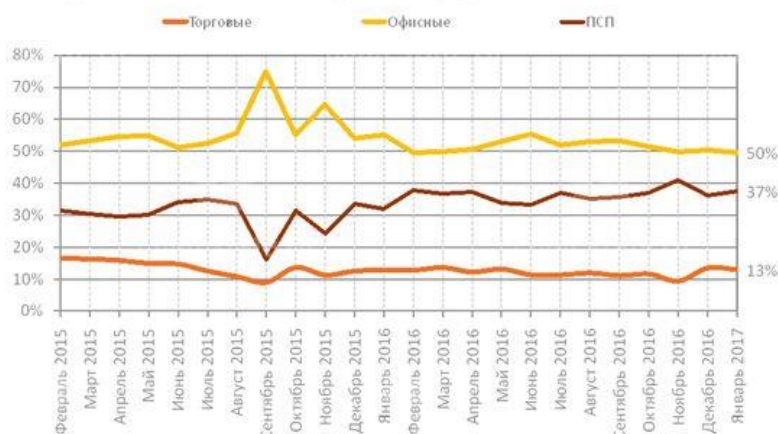
Средняя арендная ставка за месяц выросла на 1% и составила 18 327 руб./кв.м/год. Курс доллара в декабре уменьшился на 4%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 3% и составила \$307/кв. м/год. За год, с января 2016 года рублевые ставки снизились на 5%, а долларové – на 28%.

Тот факт, что ставки в рублях в январе практически не изменились, а за год снизились, свидетельствует о том, что негативные тенденции на рынке коммерческой недвижимости пока преобладают.

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	2 538	21,358	1 472	0,58	18 327
к декабрю 2016	- 8%	- 4%	- 6%	+ 1%	+ 1%
к январю 2016	- 3%	- 16%	- 6%	- 3%	- 5%

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые помещения (13%).

Доли сегментов по общей площади, %



Торговая недвижимость

В январе 2017 г. на рынке экспонировалось 550 объектов общей площадью 190 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов уменьшилось на 7%, а их общая площадь - на 10%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 60 объектов общей площадью 12 тыс. кв. м, что ниже показателей декабря на 3% по количеству и на 18% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц сократилась на 7% и составила 59 327 руб./кв. м/год, при этом по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц, ставки практически не изменились. Снижение ставок было обусловлено, в частности, уходом с рынка ряда дорогих объектов на ул. Арбат (96 кв. м, 100 000 руб./кв. м/год и 200 кв. м, 114 000 руб./кв. м/год), на ул. Гашека (190 кв. м, 116 844 руб./кв. м/год) и на Хоромном туп. (140 кв. м, 220 000 руб./кв. м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2017 г. снизилось на 8%, а их общая площадь - на 10%. Объем предложения составил 490 объектов общей площадью 178 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц выросла на 1% и составила 28 177 руб./кв. м/год.

Судя по тому, что ставки по объектам в центре за год выросли, а за месяц снизились, можно говорить о ценовой коррекции, в то время, как по объектам за пределами центра ставки более стабильны.

Торговые	Количество	Суммарная ГАП, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средняя ставка, руб./кв. м/год
значение	550	4,728	190	0,35	31 575
к декабрю 2016	- 7%	- 6%	- 10%	- 3%	- 2%
к январю 2016	- 4%	- 11%	- 6%	- 2%	+ 2%

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средняя ставка, руб./кв. м/год
значение	60	0,756	12	0,20	59 327
к декабрю 2016	- 3%	- 10%	- 18%	- 15%	- 7%
к январю 2016	+ 2%	- 22%	- 30%	- 31%	+ 10%

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средняя ставка, руб./кв. м/год
значение	490	3,972	178	0,36	28 177
к декабрю 2016	- 8%	- 6%	- 10%	- 2%	- 1%
к январю 2016	- 5%	- 9%	- 4%	+ 1%	0%



Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в январе 2017 г. по количеству снизился на 12%, а по общей площади - на 14%. Всего экспонировалось 209 объектов площадью 52 тыс. кв. м, из них 26 объектов предлагался в центре и 183 объекта – за его пределами.

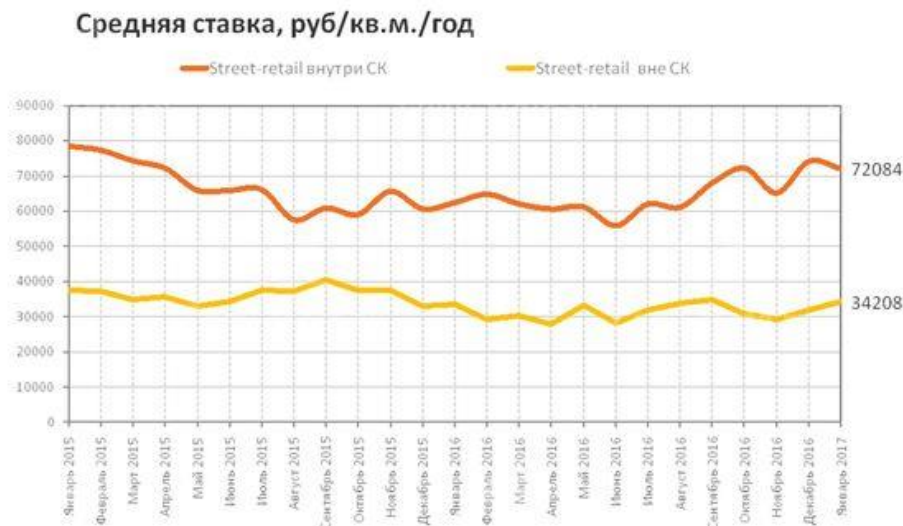
Объем предложения в центре за месяц по количеству снизился на 16%, а по общей площади - на 44%. Средняя ставка аренды сократилась на 3% и составила 72 084 руб./кв. м/год, при этом ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, уменьшилась на 1%. Уменьшение ставок было связано, в частности, с уходом с рынка ряда дорогих объектов на ул. Арбат (96 кв. м, 100 000 руб./кв. м/год и 200 кв. м, 114 000 руб./кв. м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового кольца за месяц по количеству уменьшился на 11%, а по общей площади на 10%. Средняя арендная ставка выросла на 7% и составила 34 208 руб./кв. м/год. Доля дорогих объектов со ставками выше 40 000 руб./кв. м/год в общем объеме предложения сократилась с 22% до 26%. Ставки по объектам, которые выставляются уже давно, снизились на 2%.

Street-retail	Количество	Суммарная ГАП, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	209	1,767	52	0,25	38 919
к декабрю 2016	- 12%	- 5%	- 14%	- 3%	+ 4%
к январю 2016	- 1%	- 13%	- 5%	- 4%	+ 3%

Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средняя ставка, руб./кв. м/год
значение	26	0,326	4	0,16	72 084
к декабрю 2016	- 16%	- 32%	- 44%	- 34%	- 3%
к январю 2016	- 19%	- 55%	- 63%	- 55%	+ 15%

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средняя ставка, руб./кв. м/год
значение	183	0,1441	48	0,26	34 208
к декабрю 2016	- 11%	+ 5%	- 10%	+ 1%	+ 7%
к январю 2016	+ 2%	+ 11%	+ 11%	+ 8%	+ 2%



Офисная недвижимость

В январе 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству уменьшился на 7%, а по общей площади - на 8% и составил 1 521 объект общей площадью 730 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре не изменилось, а их общая площадь снизилась на 21%. Средняя арендная ставка выросла на 2% и составила 26 101 руб./кв. м/год, в частности, за счет выхода на рынок дорогого объекта на Спиридоновской ул. (105 кв. м, 68 568 руб./кв. м/год). Доля дорогих объектов со ставками выше 30 000 руб./кв. м/год за месяц выросла с 24 до 26%.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового кольца по количеству уменьшился на 8%, а по общей площади – на 6%. Средняя ставка выросла на 2% и составила 15 490 руб./кв. м/год, при этом доля дорогих объектов со ставками выше 15 000 руб./кв. м/год выросла с 40 до 42%.

Судя по динамике ставок, различия в спросе на объекты в центре и за его пределами не существенны, при этом, судя по снижению ставок за год, спрос остается низким.

Офисные	Количество	Суммарная ГАП, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средняя ставка, руб./кв. м/год
значение	1 521	13,131	730	0,48	17 164
к декабрю 2016	- 7%	- 4%	- 8%	- 1%	+ 3%
к январю 2016	- 6%	- 22%	- 16%	- 11%	- 7%

Офисные внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средняя ставка, руб./кв. м/год
значение	240	2,171	81	0,34	26 101
к декабрю 2016	0%	- 14%	- 21%	- 21%	+ 2%
к январю 2016	- 4%	- 47%	- 42%	- 40%	- 3%

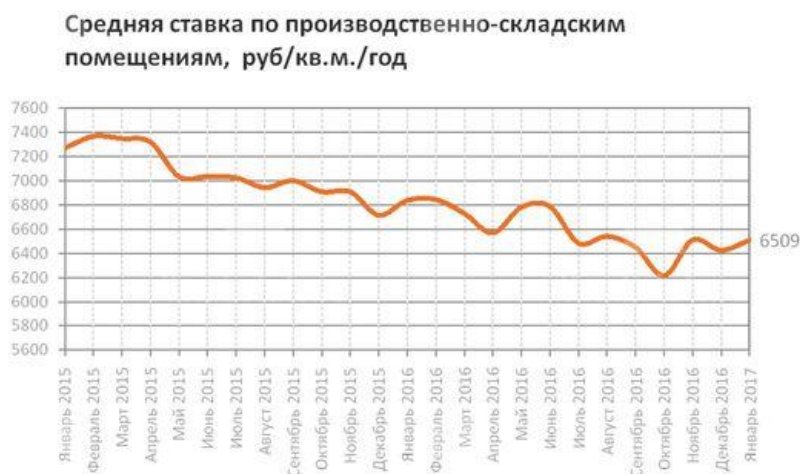
Офисные вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млрд руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средняя ставка, руб./кв. м/год
значение	1 281	10,960	649	0,51	15 490
к декабрю 2016	- 8%	- 1%	- 6%	+ 2%	+ 2%
к январю 2016	- 6%	- 14%	- 11%	- 5%	- 8%



Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в январе 2017 г. составил 467 объектов общей площадью 551 тыс. кв. м. По сравнению с декабрем он снизился на 11% по количеству и на 3% по общей площади.

Средняя ставка в январе выросла на 1% и составила 6 509 руб./кв. м/год.



Источник: RRG

Рынок коммерческой недвижимости Москвы: итоги 2016 года

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

Основные выводы

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

Объем предложения на продажу по общей площади вырос в торговом и производственно-складском сегменте, тогда как предложение офисов снизилось на 18%. На рынке аренды снижение объемов предложения по общей площади фиксировалось во всех сег-

ментах, но максимальная коррекция также наблюдалась на офисном рынке – минус 25%. При этом в структуре предложения офисы продолжают доминировать. Так, доля офисных помещений в структуре предложения на продажу составляет 61%.

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

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

Основные прогнозы рынка коммерческой недвижимости на 2017 год

Рынок коммерческой недвижимости Москвы 2017 по экспертным оценкам не ощутит особых сдвигов, так как 2016 год получил однозначную характеристику - стабилизация. Намечилась тенденция на постепенное восстановление деловой активности. Об этом свидетельствует, к примеру, дедолларизация расчетов по аренде, которая зафиксировала ставки и сподвигла участников рынка на пересмотр и заключение новых договоров.

Однако жизнь не стоит на месте, и некоторые изменения в 2017 году все же ожидаются, как в сегменте продаж, так и в области аренды.

Развитие инфраструктуры как фактор, влияющий на показатели рынка.

Транспортная доступность - высокозначимый показатель в классификации офисной и торговой недвижимости - окажет существенное влияние на стоимость коммерческих помещений. Третий пересадочный контур, Московское центральное кольцо, недавно появившиеся станции метро в Новой Москве (Саларьево, Румянцево) дадут импульс одному ряду объектов пересмотреть ставки в сторону роста, а другому - привлечь новых арендаторов.

Тенденции в офисном сегменте

В секторе офисной недвижимости Москвы эксперты прогнозируют небольшое снижение цен в сделках по купле-продаже, а в аренде - позитивную коррекцию ставок. По прогнозам специалистов средневзвешенная цена офисной недвижимости (суммарная стоимость объектов делится на суммарную площадь) снизится на 1% относительно 2016 года. Так же, согласно прогнозам, снизятся ставки аренды. Вакантных площадей станет меньше (класс А - минус 12%, класс В - минус 5%). Предполагается, что вырастет спрос на офисные помещения класса А из-за поглощения площадей и уменьшения прироста новых объектов. В 2017 году готовятся к вводу в эксплуатацию два крупных объекта во владении ММДЦ Москва-Сити, что увеличит предложение на рынке московских офисов. Возрастающий немного спрос, по всей видимости, выровняет общую картину.

Тенденции в торговом сегменте

Торговая недвижимость Москвы прирастает с наибольшей скоростью. За последние два года построено 25% от совокупной торговой площади Москвы. Street-retail в границах Садового кольца более других аккумулирует надежды аналитиков. Ожидается, что в 2017 году средневзвешенная цена помещений при покупке-продаже вырастет на 2% по сравнению с предыдущим периодом, средневзвешенная ставка аренды увеличится на 1%. Причиной ожиданий служит реконструкция пешеходных улиц. Стоит отметить, что остальной части торгового сегмента московского рынка коммерческой недвижимости следует подготовиться к отрицательной динамике во всех отношениях. Падение рознич-

ного товарооборота повлияет в прогнозном периоде (относительно 2016 г.) на снижение средневзвешенной стоимости метра (минус 3%) и арендной ставки (минус 2%)

Тенденции в складском сегменте

В секторе складской недвижимости также наблюдается стабилизация: замедляются темпы прироста новых площадей, сохраняется тренд повышения арендных ставок, снижается уровень вакансий. Прогнозируется, что в 2017 году конъюнктура рынка сохранится.

Эксперты полагают, что нисходящий цикл на рынке коммерческой недвижимости столицы завершен, но интенсивного восстановления в 2017 году ждать не следует.

Источник информации: www.xmetra.ru.ru, www.realty.rbc.ru, www.colliers.ru, www.basel-realty.ru, www.rrg.ru, www.comestate.ru, www.bcinform.ru, www.RRG.ru

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

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

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

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

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

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, оценщик полагает, что наиболее эффективным является использование оцениваемого объекта в качестве торгового помещения.

В дальнейшем, при расчете стоимости, оценщик исходит из предположения о возможной сдаче объекта в аренду согласно вышеуказанному назначению, как наиболее приемлемом варианте, не требующем больших капитальных вложений.

Дальнейшие расчеты стоимости с использованием трех подходов исходят из предположения об эксплуатации объекта согласно наилучшему использованию.

Исходя из вида и характера объекта оценки, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критерия юридической допустимости – единственно возможным вариантом является использование объекта оценки по назначению, как не противоречащего законодательству и положениям зонирования территории.

Дальнейшие расчеты стоимости с использованием трех подходов исходят из предположения об эксплуатации объекта согласно наилучшему использованию.

7. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

7.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода.

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.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор метода оценки в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

7.2. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 11, 24 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

«Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком». «Оценщик вправе

самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе, специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение стоимости оцениваемой собственности осуществляется с учетом факторов, существенно влияющих на местный рынок недвижимости в целом и объект оценки в частности.

При определении стоимости использованы следующие стандартные подходы к оценке имущества:

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

Использование различных методов расчетов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Окончательная оценка рыночной стоимости проводится посредством согласования полученных результатов.

8.1. ОЦЕНКА С ПОМОЩЬЮ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
2. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение восстановительной стоимости объекта.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения стоимости воспроизводства или замещения здания.
5. Добавление к рассчитанной текущей стоимости здания стоимости земельного участка.

То есть, общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Cв/з$$

Где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

Cв/з – стоимость воспроизводства или замещения улучшений;

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли – продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не предоставлены на рынке.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Более того, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

В случае проведения оценки встроенных помещений затратным методом, их стоимость может быть определена только путем выделения доли от полной стоимости замещения здания соразмерно площади встроенных помещений. Так же может быть определена их доля в стоимости земельного участка.

По мнению оценщика, определение рыночной стоимости встроенных помещений таким методом ведет к искажению реальной стоимости объекта.

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

Кроме того, исходя из целей настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием и предполагаемым использованием результатов оценки, применение затратного подхода возможно при соблюдении следующих условий:

- С момента ввода объекта в эксплуатацию (постройки) прошло менее 5 (пяти) лет.

- В распоряжении Оценщика имеется расчетно-сметная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта и/или официальная статистическая/аналитическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

В данном случае – указанные условия не выполняются.

Исходя из всего вышесказанного, для целей настоящей оценки, затратный подход неприменим.

Затратный подход не будет использован для оценки объекта оценки в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 19 ФСО № 1.

Согласно ст. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Таким образом, затратный подход к оценке в рамках настоящего отчета не применяется.

8.2. ОЦЕНКА С ПОМОЩЬЮ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот метод не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В рамках данного подхода используем метод прямой капитализации.

8.2.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ МЕТОДА ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Метод прямой капитализации доходов применяется в том случае, когда объект приносит равномерные потоки доходов и имеет равномерные потоки расходов.

Процедура расчетов осуществляется в следующей последовательности:

1. Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода.
 2. Определение возможных потерь от недоиспользования имущественного комплекса для определения действительного валового дохода.
 3. Определение всех операционных расходов, связанных с имущественным комплексом, и вычитание их из действительного валового дохода для получения чистого операционного дохода.
 4. Расчет ставки капитализации и пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта оценки.
- Для расчета потенциального валового дохода (ПВД) от объекта оценки используется доход от сдачи его в аренду.

8.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Исходные данные для расчета:

1. В основу проводимых расчетов положено предположение о заключении договора чистой аренды, наиболее употребительного на рынке коммерческой недвижимости. В этом случае все расходы по коммунальным платежам, текущему ремонту несет арендатор, а владелец имущества несет постоянные затраты в виде налогов на имущество, страховых сборов, управления объектом и пр.
2. Оценщиком был проведен анализ ставок арендной платы объектов аналогичного назначения (таблица 8.2.2.1).

Корректировка на несоответствие цены предложения и цены сделки

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки используется информация о предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Необходимо внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки.

Скидка на торг определена согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 90, стр. 299.

Среднее значение скидки для объектов, аналогичных оцениваемому, составляет 8,4%.

Вводится коэффициент корректировки 0,916.

Корректировка на класс помещения

Объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в зданиях класса С.

Корректировка отсутствует.

Корректировка на удаленность от центра

Согласно данным рынка аренды коммерческой недвижимости удаленность от центра города снижает арендную ставку.

Объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в пределах ТТК.

Корректировка отсутствует.

Корректировка на удаленность от метро

Согласно данным рынка аренды коммерческой недвижимости, каждая минута, отделяющая офисное здание от метро, снижает арендную ставку.

Аналитики компании Cushman & Wakefield проанализировали заключенные сделки с офисными помещениями и сделали вывод, что пешеходная удаленность от метро начинает влиять на размер арендной ставки после 7-ой минуты. Офисные здания, расположенные непосредственно у станции метро и в пределах 7 минут пешком оцениваются

арендаторами как одинаково доступные. Порог восприятия проходит на границе 8-минутной пешеходной доступности. Если здание находится от метро на расстоянии более 8 минут пешего хода или более, то в ставки аренды начинают снижаться.

В бизнес-районах, расположенных ближе к МКАД, зависимости ставки аренды от удаленности от метро не наблюдается. Там для арендаторов принципиальными становятся качество объекта, организованный доступ на специальном автотранспорте, комплекс дополнительных услуг.

Основания для высоких арендных ставок могут найтись и в том случае, если объект находится на значительном удалении от метро. Основных поводов для удерживания высокой арендной ставки в данном случае два; во-первых, это востребованность района. Во-вторых, удаленность от метро может компенсировать хорошая транспортная доступность автомобильным транспортом и наличие удобной вместительной парковки.

Источник: Арендатор.ру ; http://www.tatre.ru/articles_id3550

В данном случае объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в районе ТТК, удаленность объектов-аналогов от метро сопоставима с удаленностью объекта оценки.

Корректировка отсутствует.

К о р р е к т и р о в к а н а п л о щ а д ь п о м е щ е н и й

Площадь объектов влияет на их стоимость.

Поправочные коэффициенты для объектов, имеющих разную площадь, определены на основе экспоненциальной модели изменения цены объекта недвижимости в зависимости от его площади. (Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 39, стр. 133).

Поправочный коэффициент для офисно-торговых объектов

	Объект оценки	Помещения с известным показателем				
		< 100	100-250	250-500	500-750	750-1000
Площадь, кв. м	100-250	< 100	100-250	250-500	500-750	750-1000
Коэффициент перехода		0,94	1,00	1,09	1,16	1,21

Наиболее вероятная ставка арендной платы для оцениваемого объекта находится в диапазоне: 15500 – 25 500 руб. / кв. м в год. Средневзвешенное расчетное значение ставки годовой арендной платы для оцениваемого объекта (с учетом округления) составит 19 250 руб. / кв. м в год. (таблица 8.2.2.1.).

Таблица 8.2.2.1.

Арендные ставки объектов-аналогов

Характеристика объектов, описание корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Наименование	Нежилое помещение Торговое	Нежилое помещение Торговое	Нежилое помещение Торговое	Нежилое помещение Торговое	Нежилое помещение Торговое	Нежилое помещение Торговое
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Класс помещений	С	С	С	С	С	С
Местоположение	Москва, ЮАО, ул. Дюнинская, д. 72 в районе ДТК	Москва, ЮАО, ул. Мытная в районе ДТК	Москва, ЮАО, ул. Дубининская в районе ДТК	Москва, ЮАО, Каширское шоссе в районе ДТК	Москва, ЮАО, ул. Дюнинская в районе ДТК	Москва, ЮВАО, Сидоровский Вал в районе ДТК
Удаленность от центра	600 м от ст. м. Тульская	700 м от ст. м. Шаболовская и 900 м от ст. м. Тульская	1 км от ст. м. Тульская	1 км от ст. м. Нагатинская	700 м от ст. м. Тульская	1 км от ст. м. Дубровка
Удаленность от станции метро	600 м от ст. м. Тульская	700 м от ст. м. Шаболовская и 900 м от ст. м. Тульская	1 км от ст. м. Тульская	1 км от ст. м. Нагатинская	700 м от ст. м. Тульская	1 км от ст. м. Дубровка
Площадь помещений, предлагаемых в аренду, кв. м	228,2	123	118	230	315	197
Тип помещения	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Цена аренды/ предложения, руб./кв. м за год	24390	24390	25532	18261	17496	17360
Оплата коммунальных платежей	оплата отдельно	оплата отдельно	оплата отдельно	оплата отдельно	оплата отдельно	оплата отдельно
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Время аренды/ предложения	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	март 2017 г.	апрель 2017 г.
Возможность торга	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Источник информации	http://www.arendator.ru/offers/554166/	http://www.arendator.ru/offers/570026/	http://www.arendator.ru/offers/554360/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_dedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_315_m_920259085	http://www.arendator.ru/offers/563986/	http://www.arendator.ru/offers/563986/

Цена аренды/ предложения, руб./кв. м за год	24390	25532	18261	17496	17360
Корректировка на торг	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена, руб./кв. м за год	22341	23387	16727	16026	15902
Корректировка на класс помещений	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
Скорректированная цена, руб./кв. м за год	22341	23387	16727	16026	15902
Корректировка на удаленность от центра	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
Скорректированная цена, руб./кв. м за год	22341	23387	16727	16026	15902
Корректировка на удаленность от станции метро	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
Скорректированная цена, руб./кв. м за год	22341	23387	16727	16026	15902
Корректировка на площадь	отсутств.	отсутств.	отсутств.	1,09	отсутств.
Скорректированная цена, руб./кв. м за год	1	1	1	2	1
Взвешенные значения, руб./кв. м за год	0,21	0,21	0,21	0,16	0,21
Среднее взвешенное значение стоимости, руб./кв. м за год	4692	4911	3513	2795	3339
Величина арендной ставки (с учетом округления), руб./кв. м за год	19250				
	19250				

3. Для расчета потенциального валового дохода (ПВД) от объекта оценки используется доход от сдачи его в аренду. Величина потенциального валового дохода (ПВД):

$$ПВД = A * S = 19\,250 * 228,2 = 4\,392\,850 \text{ руб.}$$

4. При расчете действительного валового дохода (ДВД) необходимо учесть потери, связанные с недозагрузкой арендованных площадей и недосбором арендной платы. Процент недозагрузки определен в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 68, стр. 215. Среднее значение скидки составляет 12,3%.

Вводится коэффициент корректировки 0,877.

5. Величина эксплуатационных расходов определена в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 72, стр. 229. Среднее значение скидки составляет 17,9% от потенциального валового дохода (ПВД).

Вводится коэффициент корректировки 0,179.

6. В качестве коэффициента капитализации принята текущая доходность (текущая отдача), т.е. отношение ожидаемого чистого операционного дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости.

Текущая доходность определена в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 76, стр. 243. Среднее значение ожидаемой текущей доходности составляет 12,1%.

Согласно информации, представленной в обзорах рынка коммерческой недвижимости г. Москвы по итогам 2016 года (www.cpcapital.ru, www.jll.ru, www.zdanie.info), наиболее вероятное значение ставки доходности (капитализации) для помещений стрит – ритейла составляет 12%.

Для расчета принята ставка капитализации 12%.

Расчет стоимости недвижимого имущества методом прямой капитализации приведен в таблице 8.2.2.2.

Таблица 8.2.2.2.

Расчет стоимости недвижимого имущества методом прямой капитализации

Статьи	Величина
Потенциальный валовой доход, руб.	4 392 850
Коэффициент загрузки	0,877
Действительный доход, руб.	3 852 529
Коэффициент операционных расходов	0,179
Операционные расходы, руб.	786 320
Чистый операционный доход, руб.	3 066 209
Коэффициент капитализации	0,12
Стоимость объекта (с учетом округления), руб.	25 552 000

**Стоимость недвижимого имущества,
полученная с помощью применения доходного подхода,
по состоянию на 8 апреля 2017 года составляет:
25 552 000 (двадцать пять миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи)
рублей.**

8.3. ОЦЕНКА С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Сравнительный подход основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, цены которых известны оценщику.

В рамках данного подхода используем метод прямого сравнения.

8.3.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ МЕТОДА ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Сравнительный подход базируется на следующих принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

В основу данного подхода положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Сравнительный подход наиболее действен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование скорректированных данных по объектам-аналогам и расчет показателя стоимости оцениваемого объекта.

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе на цены предложения.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

8.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выбор объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. техническим, экономическим, материальным и другим характеристикам с объектом оценки.

Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

При подборе сравниваемых объектов была использована следующая информация:

- информация о стоимости, сложившаяся на рынке недвижимости;
- банк данных оценщика.

Источники информации: www.cian.ru, www.realty.yandex.ru, www.arendator.ru, www.zdanie.info, www.avito.ru, www.rosrealty.ru и др.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке для коммерческого использования, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Объекты, выбранные для проведения оценки стоимости на основе сравнительного подхода, приведены в таблице № 8.3.2.1.

Корректировки, методы определения и внесения

Передаваемые права

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В данном случае, все представленные объекты находятся в собственности. Корректировка равна 0.

Условия финансирования

Условия финансирования для объектов аналогов и объекта оценки одинаковые и в корректировке не нуждаются.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Все объекты выставлены на продажу в марте-апреле 2017 г. Корректировка не требуется.

Корректировка на несоответствие цены предложения и цены сделки

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки используется информация о предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Необходимо внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки.

Скидка на торг определена согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 90, стр. 299.

Среднее значение скидки для объектов, аналогичных оцениваемому, составляет 10,2%.

Вводится коэффициент корректировки 0,898.

Корректировка на класс помещения

Объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в зданиях класса С.

Корректировка отсутствует.

К о р р е к т и р о в к а н а м е с т о п о л о ж е н и е

Местоположение объекта оценки (расстояние от транспортных магистралей, экологические условия и др.) является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка. Объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в районе ТТК. Объекты-аналоги расположены в условиях, аналогичных расположению объекта оценки.

Корректировка отсутствует.

Корректировка на удаленность от метро

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 помещений свободного назначения, расположенных между Садовым кольцом и МКАД г. Москвы. Вся информация получена из следующих баз данных: <http://www.cian.ru/>; <http://realty.dmir.ru/>.

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

Несмотря на то, что корректировка получена для конкретного сегмента рынка недвижимости, её 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.

По результатам исследований составлена таблица с расчётными коэффициентами в зависимости от удаленности от метро.

Выведенная расчетным путем корректировка применима ко всем объектам на территории г. Москвы вне зависимости от принадлежности к тому или иному административному округу.

(<http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>).

Поправка на удаленность от метро

ОО/ОА	до 5 мин. пешком	5-10 мин. пешком	10-15 мин. пешком	5-10 мин. транспортом	более10 мин. транспортом
до 5 мин. пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 мин. пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 мин. пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 мин. транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более10 мин. транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Корректировка на площадь помещений

Площадь объектов влияет на их стоимость.

Поправочные коэффициенты для объектов, имеющих разную площадь, определены на основе экспоненциальной модели изменения цены объекта недвижимости в зависимости от его площади. (Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., 2016 г. табл. 38, стр. 133).

Поправочный коэффициент для офисно-торговых объектов

	Объект оценки	Помещения с известным показателем				
		< 100	100-250	250-500	500-750	750-1000
Площадь, кв. м	100-250	< 100	100-250	250-500	500-750	750-1000
Коэффициент перехода		0,93	1,00	1,10	1,17	1,21

Корректировка на этаж

Данный коэффициент используется при оценке встроенных помещений для корректировки цен аналогов, если они находятся на других этажах внутри здания, чем объект оценки. Объекты-аналоги расположены в условиях, аналогичных расположению объекта оценки. Корректировка не требуется

Корректировка на инженерную обеспеченность

Инженерная обеспеченность объектов-аналогов соответствует объекту оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на техническое состояние проводится в зависимости от состояния объектов недвижимости. Расчет проведен по формуле:

$$K = (100 - Иоб) / (100 - Иан),$$

где:

Иоб – величина износа объекта оценки,

Иан – величина износа объекта-аналога.

Данная корректировка, учитывает отличие стоимостей объектов недвижимого имущества с различной степенью износа основных строительных конструкций. Величина применяемых корректировок определяется в соответствии с методическими рекомендациями по шкале определения физического износа «Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа объектов недвижимости».

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80-100

Прочие особенности

Факторы / параметры аналогов, не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки стоимость продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке, причем допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

Расчет стоимости объекта оценки

Расчет стоимости объекта оценки приведен в таблице 8.3.2.2.

**Стоимость недвижимого имущества,
полученная с помощью применения сравнительного подхода,
по состоянию на 8 апреля 2017 года составляет:
25 565 000 (двадцать пять миллионов пятьсот шестьдесят пять тысяч)
рублей.**

Таблица 8.3.2.1.

Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристика объектов, описание коррективов, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Наименование	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Класс помещений	С	С	С	С	С	С
Местоположение	Москва, ЮАО, ул. Дюсеновская, д. 72	Москва, ЮЗАО, пр-кт Саввостопольский	Москва, ЮАО, пер. Духовской	Москва, ЮВАО, ул. Нижегородская	Москва, ЮЗАО, ул. 2-я Фрунзенская	Москва, ЮВАО, ул. Авиамоторная
Удаленность от центра	в районе ТТК	в районе ТТК	в районе ТТК	в районе ТТК	в районе ТТК	в районе ТТК
Удаленность от станции метро	600 м от ст. м. Тульская	1,5 км от ст. м. Нахимовская и от ст. м. Профсоюзная	600 м от ст. м. Тульская	1,3 км от ст. м. пл. Ильича и ст. м. Рязанская	400 м от ст. м. Фрунзенская	600 м от ст. м. Авиамоторная
Общая площадь помещения, кв. м	228,2	232,0	140,9	120	367	444
Тип помещения	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Расположение (этаж)	1	1	1	1	1	
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Состояние помещения*	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Цена продажи/ предложения, руб.		26 000 000	19 000 000	10 000 000	53 000 000	53 850 096
Цена за 1 кв. м, руб.		112 069	134 847	83 333	144 414	121 284
Тип цены		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Время продажи/ предложения		апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	март 2017 г.	апрель 2017 г.
Возможность торга		торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Источник информации		http://www.aedatator.ru/offers/555712/	http://www.aedatator.ru/offers/569143/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/poisk_meschchenie_s_vobodno-go_naznacheniya_120_m_1158557040	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/poisk_meschchenie_s_vobodno-go_naznacheniya_367_m_840717832	http://www.aedatator.ru/offers/555843/

Таблица 8.3.2.2.

Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж

№ п/п	Характеристика объектов, описание корректировок, скорректированная стоимость	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
	Источник информации		http://www.arendator.ru/offers/555712/	http://www.arendator.ru/offers/569143/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_paznacheniya_120_m_1158557040	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_paznacheniya_367_m_840717832	http://www.arendator.ru/offers/555843/
	Наименование	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
	Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
	Местоположение	Москва, ЮАО, ул. Дзюльковская, д. 72	Москва, ЮЗАО, пр-кт Савельевский, д. 72	Москва, ЮАО, пер. Дзюльковский	Москва, ЮВАО, ул. Нижегородская	Москва, ЮЗАО, ул. 2-я Фрунзенская	Москва, ЮВАО, ул. Авиамоторная
	Общая площадь помещения, кв. м	228,2	232,0	140,9	120	367	444
	Цена продажи/ предложения, руб.		26 000 000	19 000 000	10 000 000	53 000 000	53 850 096
1	Цена за единицу сравнения, руб./кв. м		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
2	Право на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка		отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
	Скорректированная цена, руб./кв. м		26 000 000	19 000 000	10 000 000	53 000 000	53 850 096
3	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка		отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
	Скорректированная цена, руб./кв. м		26 000 000	19 000 000	10 000 000	53 000 000	53 850 096
4	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка		отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
	Скорректированная цена, руб./кв. м		26 000 000	19 000 000	10 000 000	53 000 000	53 850 096

41

5	Время продажи/ предложения	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.	апрель 2017 г.
	Корректировка	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
	Скорректированная цена, руб./кв. м	26 000 000	19 000 000	10 000 000	53 000 000	53 000 000	53 850 096	53 850 096
6	Предлага / предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	Возможность торга	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен
	Корректировка на торг	0,898	0,898	0,898	0,898	0,898	0,898	0,898
	Скорректированная цена, руб./кв. м	100 638	121 093	74 833	129 684	129 684	108 913	108 913
7	Класс помещения	С	С	С	С	С	С	С
	Корректировка на класс помещений	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
	Скорректированная цена, руб./кв. м	100 638	121 093	74 833	129 684	129 684	108 913	108 913
8	Удаленность от центра	в районе ТТК	в районе ТТК	в районе ТТК	в районе ТТК	в районе ТТК	в районе ТТК	в районе ТТК
	Корректировка на удаленность от центра	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
	Скорректированная цена, руб./кв. м	100 638	121 093	74 833	129 684	129 684	108 913	108 913
9	Удаленность от станции метро	600 от ст. м. Тульская	600 от ст. м. Тульская	1,3 км от ст. м. Ильяча и ст. м. Рязская	400 м от ст. м. Фрунзенская	600 м от ст. м. Авиамоторная	600 м от ст. м. Авиамоторная	600 м от ст. м. Авиамоторная
	Корректировка	1,07	1,00	1,07	0,94	0,94	1	1
	Скорректированная цена, руб./кв. м	107 683	121 093	80 071	121 903	121 903	108 913	108 913
10	Физические характеристики							
10.1.	Конструктивные элементы	Штукатурка, окраска, стекло, плитка, панели, линолеум и пр. Аналогичны оценываемому						
	Корректировка	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.
	Скорректированная цена, руб./кв. м	107 683	121 093	80 071	121 903	121 903	108 913	108 913
10.2.	Параметры (площадь), кв. м	228,2	140,9	120	367	367	444	444
	Корректировка	отсутств.	отсутств.	отсутств.	1,10	1,10	1,10	1,10
	Скорректированная цена, руб./кв. м	107 683	121 093	80 071	134 093	134 093	119 804	119 804



Инженерная обеспеченность		Присутствуют системы отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения. Аналогична оцениваемому					
10.3.	Корректировка	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.
	Скорректированная цена, руб./кв. м	107 683	121 093	80 071	134 093	119 804	
10.4.	Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.
	Скорректированная цена, руб./кв. м	107 683	121 093	80 071	134 093	119 804	
10.5.	Расположение (этаж)	1	1	1	1	1	1
	Корректировка	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.	ФОРУСОВ.
	Скорректированная цена, руб./кв. м	107 683	121 093	80 071	134 093	119 804	
11	Количество корректировок	2	1	2	3	2	
12	Весовые коэффициенты	0,20	0,24	0,20	0,16	0,20	
	Взвешенные значения стоимости объектов-аналогов, руб./кв. м	21 537	29 062	16 014	21 455	23 961	
13	Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв. м	112 029					
	Площадь объекта оценки, кв. м	228,2					
14	Стоимость объекта оценки (с учетом округления), руб.	25 565 000					

8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества были использованы два подхода:

- доходный;
- сравнительный.

Оцениваемое помещение используется для коммерческой деятельности. Такие объекты приобретаются для получения дохода от их эксплуатации.

Для согласования промежуточных результатов и выведения итоговой величины рыночной стоимости используем метод рангов.

Ранжирование – это расположение результатов оценки, полученных разными подходами, в порядке возрастания их качества.

Ранжирование проводилось по пяти основным критериям качества результатов оценки, которые примерно равноценны по своей значимости.

Результаты ранжирования приведены в таблице 8.4.1.

В ней экспертно по критериям каждому результату присвоен стандартизированный ранг, порядок расчета которого такой: если два результата равноценны и делят между собой соответствующие места, то их ранг равен среднему этих мест.

Стандартные ранги переводят в коэффициенты весомости по формуле:

$$Q_i = (\sum \sum R_{ij} - R_i) / (2 * \sum \sum R_{ij}),$$

где: $\sum \sum R_{ij}$ – сумма стандартных рангов по всем критериям и подходам;

R_i – суммарный ранг у результата, полученного i -м подходом.

Таблица 8.4.1.

Ранжирование результатов оценки стоимости, полученных разными подходами

Показатели	Результат, полученный доходным подходом	Результат, полученный сравнительным подходом	Итог
Соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки	3	3	6
Преобладание исходных данных из надежных источников	3	3	6
Преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями	3	3	6
Степень приближенности результата к действительно рыночной стоимости на момент оценки	3	3	6
Использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчета	3	3	6
Суммарный ранг	15	15	30
Коэффициент весомости	0,5	0,5	1

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается следующим образом:

$$V = V1 * Q1 + V2 * Q2,$$

где V – обоснованная рыночная стоимость объекта,

$V1, V2$ – стоимость объекта, полученная с применением доходного и сравнительного подходов,

$Q1, Q2$ – коэффициент весомости результата, полученного с применением доходного и сравнительного подходов.

Результаты согласования данных предварительной оценки приведены в таблице 8.4.2.
Рыночная стоимость рассчитана с учетом округления.

Таблица 8.4.2.

Согласование данных предварительной оценки недвижимого имущества

Наименование	Доходный подход		Сравнительный подход		Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.
	Стоимость, руб.	К-нт весом.	Стоимость, руб.	К-нт весом.	
Нежилое помещение площадью 228,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI - комнаты с 1 по 9	25 552 000	0,5	25 565 000	0,5	25 600 000

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества приведены в таблице 9.

Таблица 9.

Рыночная стоимость недвижимого имущества

Наименование	Адрес	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.
Нежилое помещение площадью 228,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI - комнаты с 1 по 9	г. Москва, ул. Люсиновская, д.72	21 694 915	3 905 085	25 600 000

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения анализа с применением методик оценки, сделано следующее заключение:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д.72, по состоянию на 8 апреля 2017 года составляет с учетом НДС: 25 600 000 (двадцать пять миллионов шестьсот тысяч) рублей.

14 апреля 2017 г.

Оценщик

Е.В. Бабкина

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Оценщик, подписавший настоящий Отчет, удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Оценка была проведена в полном соответствии с нормативными актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации.
2. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
3. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, мнения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями, допущениями и ограничениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего отчета.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет
6. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
7. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель.
8. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью его знаний и умений, и являются, на взгляд Оценщика, достоверным и не содержащими фактических ошибок.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Нормативные материалы

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.

Методические материалы

7. В.М. Рутгайзер. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М. Дело. 1998 г.
8. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник. Под ред. В. И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002 г.
9. Оценка бизнеса: Учебник. Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. Финансы и статистика. 2004 г.
10. Оценка недвижимости: учебник. Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. Финансы и статистика. 2002 г.
11. Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией к.т.н. Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2016 г.
12. Л. А. Лейфер, М. Д. Гришина. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости. ПЦФКО, 2010 г.
13. В. А. Вольнова. Определение рыночной величины арендной ставки помещений объекта оценки методом поправочных коэффициентов. www.sibocenka.com.
14. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.

Источники общей информации

15. www.economy.gov.ru, www.gks.ru.
16. www.ceae.ru.
17. www.cbr.ru, www.veb.ru.
18. www.rosreestr.ru, www.kadastr.ru
19. www.sibocenka.com.
20. www.arendator.ru, www.rosrealt.ru, www.avito.ru, www.cian.ru, www.lagentstvo.ru, www.knm.ru, www.jll.ru, www.zdanie.info др.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



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: 07.11.2014

Дата выдачи: 14.01.2015

Документы-основания: * Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 07.10.2014 №59-889 с Департаментом городского имущества города Москвы (ДГИ)

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мари", ИНН:7725032066, ОГРН:1027739248052

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0006010:3160

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 228,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI - комнаты с 1 по 9, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Люсиновская, д.72

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-05/042/2014-346

Государственный регистратор



(Волынец, М. В.)
77-77-05/042/2014-346

Архангельский А. А.

77-АС 124820



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"19" декабря 2014 г. № 77/501/14-1264977	
Кадастровый номер:	77-01-0006010-3160
Номер кадастрового квартала:	77-05-0001006
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77-05-0001006-1046
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1
3	Общая площадь помещения:	228,2
4	Местоположение:	115162 Москва, ул. Досытовская, д. 72
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	17319211,62
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	133135, 130201, этаж 1: пом. XI ком. 1-9
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: Фискал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве	

Инженер 1 категории (подпись, наименование должности)		М. О. Ермаков (подпись, фамилия)
--	--	-------------------------------------

М.П.

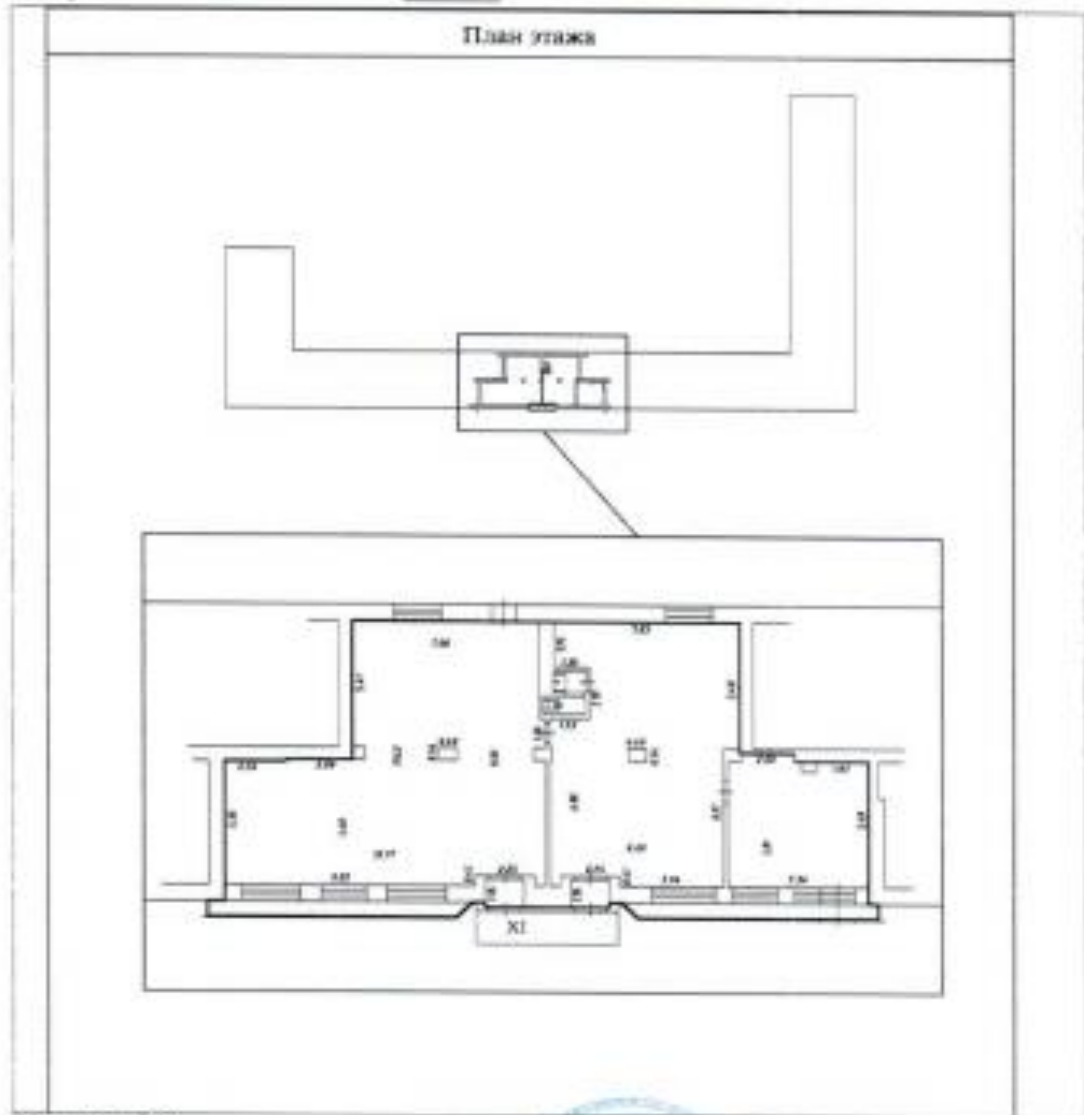


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)


Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

№ 19/ декабря 2014 г. № 77.501/14-1264977	
Кадастровый номер:	77-01-006010:3160

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:

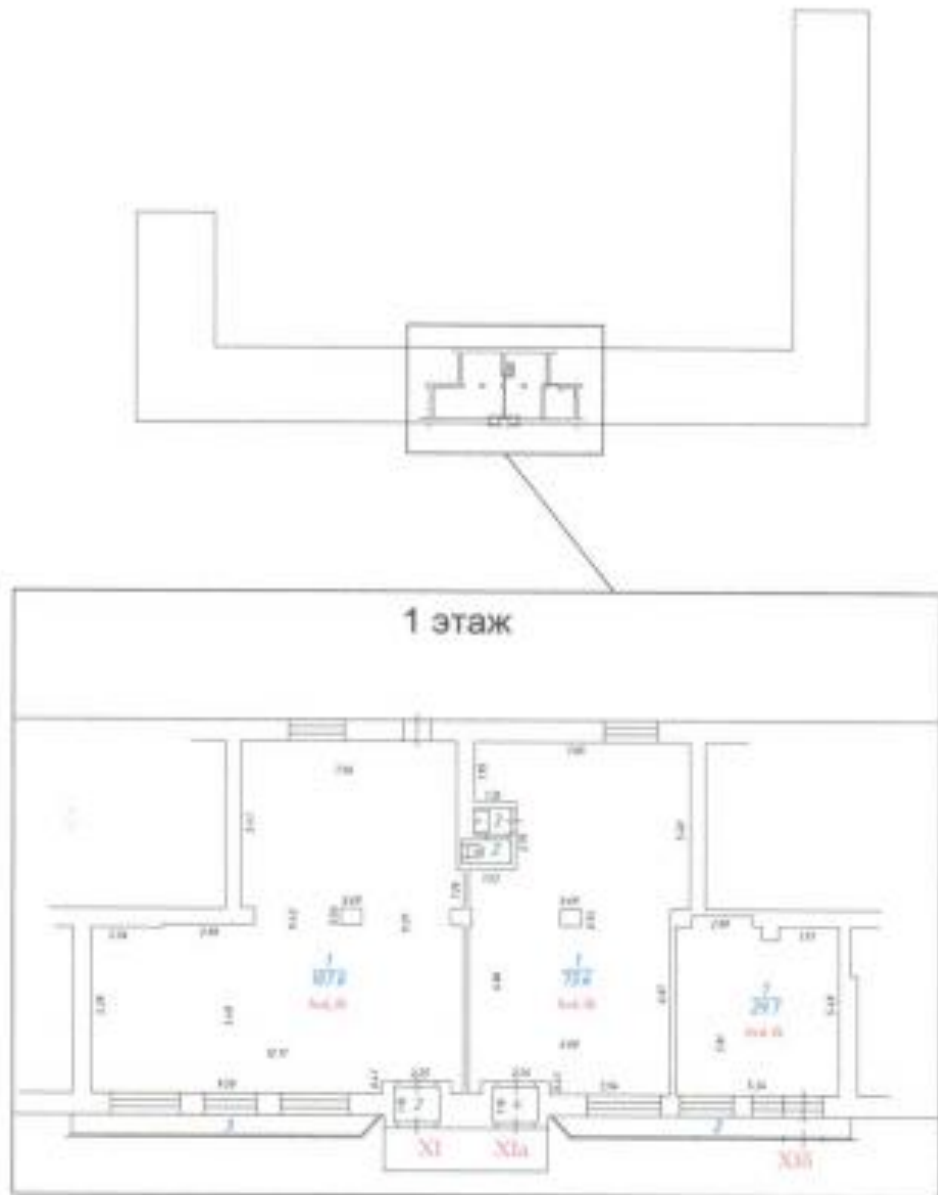


Масштаб 1: 257

Инженер 1 категории (полное наименование должности)		М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--	--------------------------------------

М.П.

Поттжнй план помещення,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д.72



Экспликация к поэтажным планам помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская, д.72

Литера по плану	Этаж	Помещение	Номер комнаты	Наименование частей помещения	Формула площади частей помещения	Площадь			Высота помещений	Примечание
						обла	основна	полочгательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	1	XI	1	торговый зал		107,0	107,0		4,14	
			2	таксибу		1,7		1,7		
			3	покрыша		6,2		6,2		
				Итого по помещению XI:		114,9	107,0	7,9		
		XII	1	торговый зал		73,6	73,6		4,14	
			2	санузел		1,2		1,2		
			3	санузел		1,1		1,1		
			4	таксибу		1,7		1,7		
				Итого по помещению XII:		77,6	73,6	4,0		
		XIII	1	торговый зал		29,7	29,7		4,14	
			2	покрыша		6,0		6,0		
				Итого по помещению XIII:		35,7	29,7	6,0		
				Итого по этажу I:		228,2	210,3	17,9		
				Всего:		228,2	210,3	17,9		

Протипромова, проциумирована, скреплена печатлю

Исполнитель



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Рамблер - медийный г... Яндекс.Переводчик - с... москва.arendator.ru - x Аренда торгового поме x

www.arendator.ru/offers/554166/




Сервисы Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пл... Колье из Шнура и Ц... Презентация на тем... Понятная выкройка Проект "Летопись в... Новая вкладка Яндекс

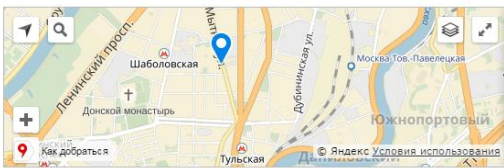
ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЕ Где вы? Вход Добавить

Главная • Аренда нежилых помещений • Аренда торговых помещений • Аренда торгового помещения 123 м² в жилом доме

Аренда торгового помещения 123 м² в жилом доме

Объявление: ID 554166, размещено 7 апреля 01:45 Версия для печати





г. Москва, ЮАО, Даниловский, Мытная улица 52

Аренда

24 390 Р/м²/год

Контакты

+7 926 110-83-80

Отправить заявку

Ваше имя

Телефон

E-mail

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

НОВАЯ ЦЕНА

УЧАСТКИ от 1 га
под склады и производство

РОГАЧЕВСКОЕ ШОССЕ

ОСТАНКИНО

8-800-1003-203

Рамблер - медийный г... Яндекс.Переводчик - с... москва.arendator.ru - x Аренда торгового поме x

www.arendator.ru/offers/554166/

Сервисы Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пл... Колье из Шнура и Ц... Презентация на тем... Понятная выкройка Проект "Летопись в... Новая вкладка Яндекс

ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЕ Где вы? Вход Добавить

Аренда

Ставка 24 390 Р/м²/год

Стоимость **249 997 Р/месяц** [Отправить заявку](#)

Описание

Помещение 123 м², в ЦАО. Первая линия. Проходное и проездное место. В пешей доступности 2 станции метро: Тульская и Шаболовская. За выездом Сбербанка. Отличное состояние. Без комиссии. Больше информации на сайте: 6481020.РФ
Номер лота на нашем сайте: 20618.

Основные характеристики

Площадь	123 м ²
Потолки	2.9 м
Этаж	1

Техническое оснащение

Электроснабжение	19 кВт.
------------------	---------

Здание

Этажность	6 этажей
-----------	----------

персональных данных

Отправить

Смотрите также

- Аренда торгового помещения в Москве
- Аренда торгового помещения в ЮАО
- Аренда торгового помещения в районе Даниловский
- Аренда торгового помещения от 100 до 150 м²

НОВАЯ ЦЕНА

УЧАСТКИ от 1 га
под склады и производство

РОГАЧЕВСКОЕ ШОССЕ

ОСТАНКИНО

8-800-1003-203

Рамблер - медийный п... Яндекс.Переводчик - с... москва.arendator.ru - x Аренда торгового поме...

www.arendator.ru/offers/570026/


Сервисы Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пл... Колье из Шнура и Ц... Презентация на тем... Понятная выкройка Проект "Летопись в... Новая вкладка Яндекс

ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЕ Где вы? Вход Добавить

Аренда торгового помещения 188 м² в жилом доме

Объявление: ID 570026, размещено 7 апреля 01:45

Версия для печати



Контакты
+7 926 110-83-80

Отправить заявку

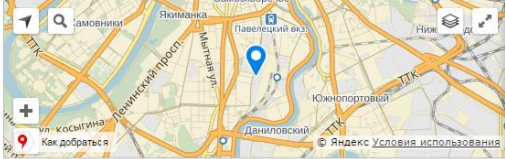
Ваше имя

Телефон

E-mail

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить



г. Москва, ЮАО, Даниловский, Дубининская улица 65к1
Тулская 15 мин.

Аренда

Ставка	25 532 Р/м ² /год
Стоимость	400 001 Р/месяц Отправить заявку


www.arendator.ru/utills/mat/?hash=60ff52ce311220dd

Рамблер - медийный п... Яндекс.Переводчик - с... москва.arendator.ru - x Аренда торгового поме...

www.arendator.ru/offers/570026/

Сервисы Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пл... Колье из Шнура и Ц... Презентация на тем... Понятная выкройка Проект "Летопись в... Новая вкладка Яндекс

ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЕ Где вы? Вход Добавить



Аренда

Ставка	25 532 Р/м ² /год
Стоимость	400 001 Р/месяц Отправить заявку

Описание

Сдается помещение свободного назначения. Помещение имеет отличную залную планировку, где зал 118 м², большие и светлые окна. Три отдельных входов. Мощность 25-35 кВт. Показ по требованию покупателя. Рассмотрим ваше ценовое предложение. Больше информации на сайте: 6481020.РФ Номер лота на нашем сайте: 22194.

Основные характеристики

Площадь	188 м ²
Этаж	1

Техническое оснащение

Электроснабжение	30 кВт.
------------------	---------

Здание

Этажность	5 этажей
-----------	----------

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

Смотрите также

- [Аренда торгового помещения в Москве](#)
- [Аренда торгового помещения на Тульской](#)
- [Аренда торгового помещения в ЮАО](#)
- [Аренда торгового помещения в районе Даниловский](#)
- [Аренда торгового помещения от 150 до 200 м²](#)

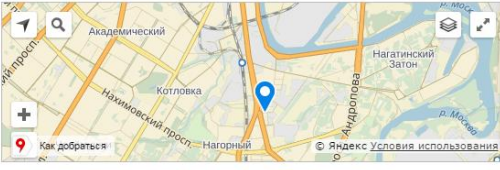


Рамблер - медийный п... Яндекс.Переводчик - с... москва.arendator.ru - x Аренда торгового поме...
www.arendator.ru/offers/554360/

Сервисы Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пл... Колье из Шнура и Ц... Презентация на тем... Понятная выкройка Проект "Летопись во... Новая вкладка Яндекс

ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЕ Где вы? Вход Добавить

Аренда торгового помещения 230 м² в жилом доме

Объявление: ID 554360, размещено 7 апреля 01:45 Версия для печати



г. Москва, ЮАО, Нагатино-Садовники, Наширское шоссе 5к1

Аренда

Ставка	18 261 Р/м ² /год
Стоимость	350 002 Р/месяц Отправить заявку

Конттакты

+7 926 110-83-80

Отправить заявку

Ваше имя

Телефон

E-mail

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

Эстейт Менеджмент

НОВАЯ ЦЕНА

УЧАСТКИ от 1 га
под склады и производство

РОГАЧЕВСКОЕ ШОССЕ

ОСТАНКИНО

8-800-1003-203

Рамблер - медийный п... Яндекс.Переводчик - с... москва.arendator.ru - x Аренда торгового поме...
www.arendator.ru/offers/554360/

Сервисы Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пл... Колье из Шнура и Ц... Презентация на тем... Понятная выкройка Проект "Летопись во... Новая вкладка Яндекс

ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЕ Где вы? Вход Добавить

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

Аренда

Ставка	18 261 Р/м ² /год
Стоимость	350 002 Р/месяц Отправить заявку

Описание

Сдается в аренду видовое торговое помещение, площадью 230 м², витринные окна, зальная планировка. Показ по требованию арендодателя. Больше информации на сайте: 6481020.РФ Номер лота на нашем сайте: 21829.

Основные характеристики

Площадь	230 м ²
Потолки	3.2 м
Этаж	1

Техническое оснащение

Электроснабжение	15 кВт.
------------------	---------

Здание

Этажность	9 этажей
-----------	----------

Смотрите также

- Аренда торгового помещения в Москве
- Аренда торгового помещения в ЮАО
- Аренда торгового помещения в районе Нагатино-Садовники
- Аренда торгового помещения от 200 до 250 м²

Эстейт Менеджмент

НОВАЯ ЦЕНА

УЧАСТКИ от 1 га
под склады и производство

РОГАЧЕВСКОЕ ШОССЕ

ОСТАНКИНО

8-800-1003-203

Рамблер - медийный п... Яндекс.Переводчик - с... москва.arendator.ru - x Аренда торгового поме... x


www.arendator.ru/offers/563986/

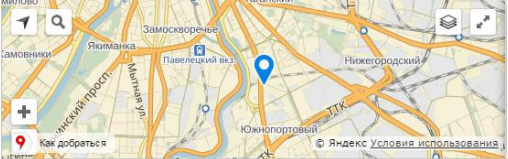
Сервисы Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пл... Колье из Шнура и Ц... Презентация на тем... Понятная выкройка Проект "Летопись во... Новая вкладка Яндекс

ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЕ Где вы? Вход Добавить

Аренда торгового помещения 197 м² в административном здании

Объявление: ID 563986, размещено 7 апреля 01:45 Версия для печати





г. Москва, ЮВАО, Южнопортовый, Симоновский Вал улица 15
Дубровка 11 мин.

Аренда

Ставка	17 360 Р/м ² /год
Стоимость	284 993 Р/месяц Отправить заявку

Контакты

+7 926 110-83-80

Отправить заявку

Ваше имя

Телефон

E-mail

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

Участки от 1 га под склады и производство

Рогачевское шоссе

Останкино

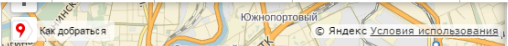
8-800-1003-203

Рамблер - медийный п... Яндекс.Переводчик - с... москва.arendator.ru - x Аренда торгового поме... x

www.arendator.ru/offers/563986/

Сервисы Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пл... Колье из Шнура и Ц... Презентация на тем... Понятная выкройка Проект "Летопись во... Новая вкладка Яндекс

ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЕ Где вы? Вход Добавить



Аренда

Ставка	17 360 Р/м ² /год
Стоимость	284 993 Р/месяц Отправить заявку

Описание

Первая линия Симоновского Вала, витринное остекление, высокие потолки, качественный ремонт, отличный пешеходный и автомобильный трафик. Больше информации на сайте: 6481020. РФ Номер лота на нашем сайте: 15239.

Основные характеристики

Площадь	197 м ²
Потолки	4 м
Этаж	1

Техническое оснащение

Электроснабжение	15 кВт.
------------------	---------

Здание

Этажность	15 этажей
-----------	-----------

Смотрите также

- Аренда торгового помещения в Москве
- Аренда торгового помещения на Дубровке
- Аренда торгового помещения в ЮВАО
- Аренда торгового помещения в районе Южнопортовый
- Аренда торгового помещения от 150 до 200 м²


Участки от 1 га под склады и производство

Рогачевское шоссе

Останкино

8-800-1003-203

★ Торговое помещение, 315 м² 459 252 Р/мес.
№ 920259085, размещено 27 марта в 16:01 296 (+1) Залог 459 252 Р



8 499 490-09-31

Написать сообщение

Агентство
Управляющая ГК OFFICES WORLD
Подтвержден
На Avito с сентября 2013

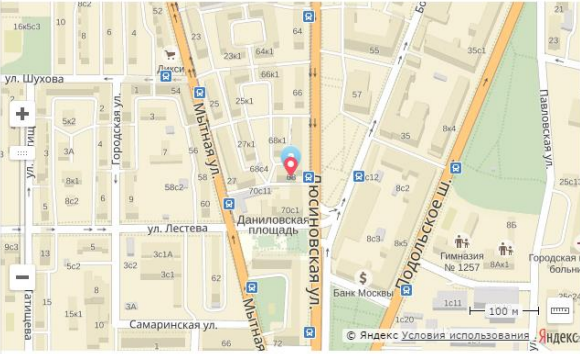
Контактное лицо
Управляющая ГК OFFICES WORLD

Адрес
Москва, м. Тульская, ул Люсиновская, 68

★ Торговое помещение, 315 м² 459 252 Р/мес. Управляющая ГК OFFIC... 8 499 490-09-31 Написать сообщение

Площадь: 315 м²

Адрес: Москва, ул Люсиновская, 68
М Тульская (700 м) М Шаболовская (1 км) М Серпуховская (1.3 км)
Скрыть карту



Общая площадь: 1 этаж - 315 кв. м.

Столешницы - камень
akrilium.ru

Рамблер - медийный п... Яндекс.Переводчик - с... москва арендатор ру... Продажа торгового по...

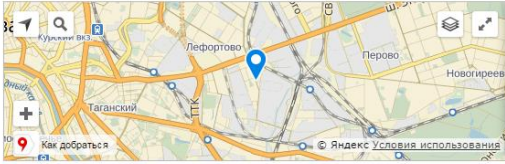

www.arendator.ru/offers/555843/

СЕРВИСЫ Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пл... Колье из Шнура и Ц... Презентация на тем... Понятная выкройка Проект "Летопись в... Новая вкладка Яндекс

ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЁ Где вы? Вход Добавить

Продажа торгового помещения 444 м² в жилом доме

Объявление: ID 555843, размещено 7 апреля 01:45 Версия для печати



г. Москва, ЮВАО, Лефортово, Авиамоторная улица 28/6

Контакты

+7 926 110-83-80

Отправить заявку

Ваше имя

Телефон

E-mail

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

Смотрите также

Продажа

Цена	121 284 Р/м ²
Общая стоимость	53 850 096 Р Отправить заявку

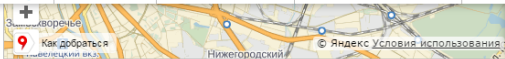
8-800-1003-203

Рамблер - медийный п... Яндекс.Переводчик - с... москва арендатор ру... Продажа торгового по...

www.arendator.ru/offers/555843/

СЕРВИСЫ Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пл... Колье из Шнура и Ц... Презентация на тем... Понятная выкройка Проект "Летопись в... Новая вкладка Яндекс

ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЁ Где вы? Вход Добавить



г. Москва, ЮВАО, Лефортово, Авиамоторная улица 28/6

E-mail

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

Смотрите также

- [Продажа торгового помещения в Москве](#)
- [Продажа торгового помещения в ЮВАО](#)
- [Продажа торгового помещения в районе Лефортово](#)
- [Продажа торгового помещения от 400 до 450 м²](#)

Продана

Цена	121 284 Р/м ²
Общая стоимость	53 850 096 Р Отправить заявку

Описание

Продаём торговое помещение на первом этаже жилого дома на Авиамоторной улице. Два магазина, один из которых алкогольный (375 кв. м, «Кристалл», второй магазин одежды (68,5 кв. м). Действующий арендный бизнес с доходностью около 500 тысяч рублей в месяц. Долгосрочные договоры аренды. Высоколиквидный актив – формат стрит-ритейл на первой линии центральной улицы в крупном жилом... [читать всё](#)

Основные характеристики

Площадь	444 м ²
Потолки	3 м
Этаж	1

Здание

Этажность	8 этажей
-----------	----------

8-800-1003-203

Рамблер - медийный г... Яндекс.Переводчик - с... москва арендатор ру - x Продажа торгового пом... x


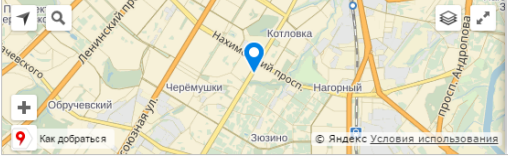
www.arendator.ru/offers/555712/

Сервисы Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пл... Колье из Шнура и Ц... Презентация на тем... Понятная выкройка... Проект "Летопись в... Новая вкладка Яндекс

ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЕ Где вы? Вход Добавить

Продажа торгового помещения 232 м² в жилом доме

Объявление: ID 555712, размещено 7 апреля 01:45 Версия для печати

г. Москва, ЮЗАО, Котловка, Севастопольский проспект 51к2

Контакты

+7 926 110-83-80

Отправить заявку

Ваше имя

Телефон

E-mail

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

Продана	
Цена	112 069 Р/м ²
Общая стоимость	26 000 008 Р Отправить заявку

Рамблер - медийный г... Яндекс.Переводчик - с... москва арендатор ру - x Продажа торгового пом... x

www.arendator.ru/offers/555712/

Сервисы Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пл... Колье из Шнура и Ц... Презентация на тем... Понятная выкройка... Проект "Летопись в... Новая вкладка Яндекс

ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЕ Где вы? Вход Добавить

Продана

Цена	112 069 Р/м ²
Общая стоимость	26 000 008 Р Отправить заявку

Описание

Помещение на первой линии домов; - В пешей доступности от метро; - Крупный жилой район; - Высота потолков - 4,5 м; - Отдельный вход; - Мощность - 20 кВт; - Торговый зал - 107 кв. м; - Арендатор – магазин оденды для беременных; - МАН – 230 000 рублей Больше информации на сайте: 6481020.РФ Номер лота на нашем сайте: 21520.

Основные характеристики

Площадь	232 м ²
Этаж	1

Техническое оснащение

Электроснабжение	20 кВт.
------------------	---------

Здание

Этажность	9 этажей
-----------	----------

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

Смотрите также

Продана торгового помещения в Москве

Продана торгового помещения в ЮЗАО

Продана торгового помещения в районе Котловка

Продана торгового помещения от 200 до 250 м²

Рамблер - медийный п... Яндекс.Переводчик - с... москва.arendator.ru - x Продажа торгового пом... x

www.arendator.ru/offers/569143/

Сервисы Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пле... Колье из Шнура и Ц... Презентация на тем... Понятная выкройка Проект "Летопись в... Новая вкладка Яндекс


ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЕ Где вы? Вход Добавить

Главная • Продажа нежилых помещений • Продажа торговых помещений • Продажа торгового помещения 140.9 м² в жилом доме

Продажа торгового помещения 140.9 м² в жилом доме

Объявление: ID 569143, размещено 7 апреля 01.25

Версия для печати



Контакты
+7 495 787-44-70

Отправить заявку

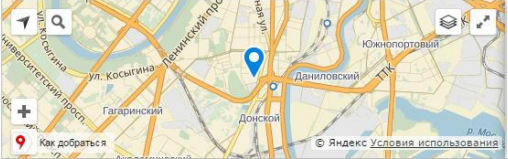
Ваше имя

Телефон

E-mail

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить



г. Москва, ЮАО, Даниловский, Духовской переулок 14
● Тульская 8 мин.

Продана

Цена 134 847 Р/м²


8-800-1003-203

Рамблер - медийный п... Яндекс.Переводчик - с... москва.arendator.ru - x Продажа торгового пом... x

www.arendator.ru/offers/569143/

Сервисы Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пле... Колье из Шнура и Ц... Презентация на тем... Понятная выкройка Проект "Летопись в... Новая вкладка Яндекс

ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ МЕРОПРИЯТИЯ ЕЩЕ Где вы? Вход Добавить



Продана

Цена 134 847 Р/м²

Общая стоимость **19 000 000 Р** [Отправить заявку](#)

Описание

Продана помещения свободного назначения площадью 140,9 кв. м, с хорошим ремонтом и отдельным входом. Объект расположен в одном уровне — на первом этаже жилого дома, стоящего на первой линии. Соседние нежилые помещения занимают предприятия торговли, общественного питания, образующие компактный торговый комплекс. Преимущество данного объекта — отдельный вход, что обеспечивает его... [читать всё](#)

Основные характеристики

Площадь	140,9 м²
Потолки	3 м
Этаж	1

Техническое оснащение

Электроснабжение	1 квт.
------------------	--------

E-mail

даю согласие на обработку персональных данных

Отправить

Смотрите также

- [Продана торгового помещения в Москве](#)
- [Продана торгового помещения на Тульской](#)
- [Продана торгового помещения в ЮАО](#)
- [Продана торгового помещения в районе Даниловский](#)
- [Продана торгового помещения от 100 до 150 м²](#)

8-800-1003-203

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_1158557040

Яндекс Помещение свободног... x

Надежный https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_1158557040

Сервисы Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пла Колье из Шнура и Ц Презентация на тем Понятная выкройка Проект "Летопись во Новая вкладка Яндекс

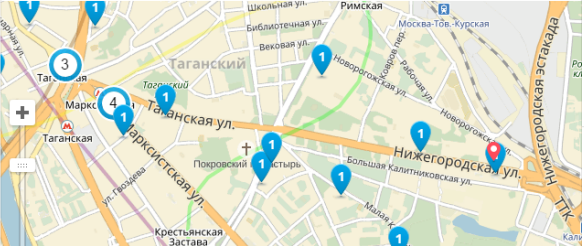
Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

★ Помещение свободного назначения, 120 м² 10 000 000 ₽

№ 1158557040, размещено 4 апреля в 11:09 👁 145 (+4)

Площадь: 120 м²

Адрес: Москва, ул Нижегородская, 25
▲ Площадь Ильича (1.3 км) ▲ Римская (1.3 км)
▲ Волгоградский проспект (1.4 км) Скрыть карту



Продавец
Оксана
Подтвержден ✔ 📞
На Avito с сентября 2013

Адрес
Москва, м. Площадь Ильича, ул Нижегородская, 25

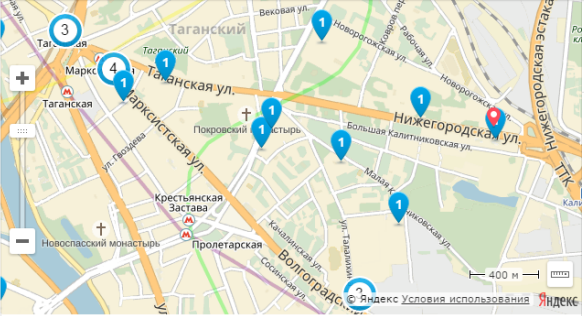
Реклама
Яркая детская обувь оптом!
cross-way.ru/детская-обувь-оптом

Яндекс Помещение свободног... x

Надежный https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_1158557040

Сервисы Рамблер Яндекс Пишет Анчик... - Пла Колье из Шнура и Ц Презентация на тем Понятная выкройка Проект "Летопись во Новая вкладка Яндекс

★ Помещение свободного назначения, 120 м² 10 000 000 ₽ Оксана 8 965 709-10-49 Написать сообщение

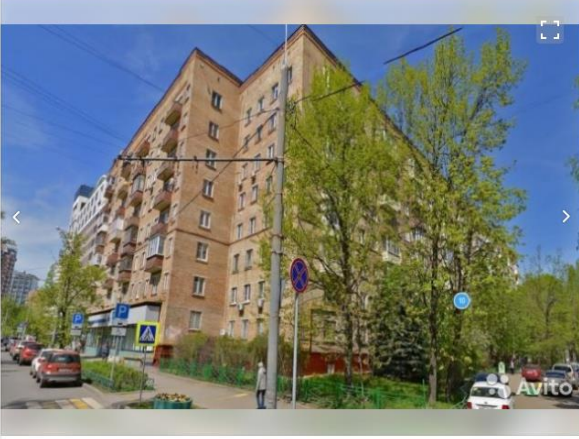


Продам помещение в пределах 3-го кольца, 120 кв. м, первая линия домов напротив остановка обществ. транспорта, подземный переход. Фасад с улицы Нижегородской полностью стеклянный, высота потолков - 5 м. Эл-во 15 квт, есть арендаторы, выплачивают 300 тыс. 2 отдельных входа, один с ул. Нижегородской, 2-й со двора. Помещение можно выкупать в рассрочку на 5 лет. От м. Римская и Пл. Ильича - 10 мин пешком. Помещение взято у города в рассрочку платежа, при покупке действует переуступка прав аренды, вы либо продлеваете контракт, либо приватизируете на себя (выплаты городу - 180 тыс в мес.) У арендаторов бизнес-багетная мастерская...

Реклама
Яркая детская обувь оптом!
cross-way.ru/детская-обувь-оптом
Коллекция Весна/Лето 2017 уже в продаже. Скидка за онлайн заказ! Спешите!
Весна 2017 Лето 2017
Свое производство
Популярные бренды

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_367_m_840717832

Яндекс Помещение свободного назначения, 367 м² 53 000 000 ₽
№ 840717832, размещено 15 марта в 10:02 573 (+3)



8 495 724-72-39

Написать сообщение

Агентство
AREALconsult
Подтвержден
На Avito с июля 2015

Контактное лицо
Юлия

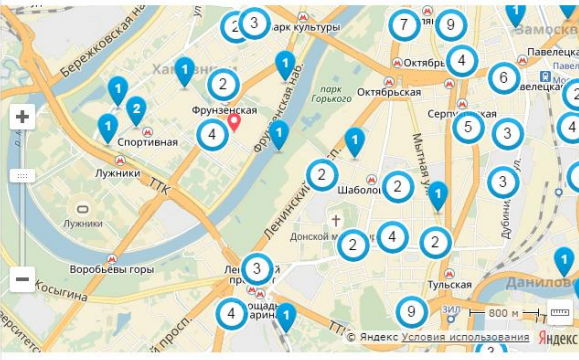
Адрес
Москва, м. Фрунзенская, 2-я
фрунзенская д.10

Реклама
Яркая детская обувь оптом!
gross-way гиллетская

Яндекс Помещение свободного назначения, 367 м² 53 000 000 ₽ Юлия 8 495 724-72-39 Написать сообщение

Площадь: 367 м²

Адрес: Москва, 2-я фрунзенская д.10
М Фрунзенская (400 м) М Спортивная (1.3 км)
М Парк культуры (1.6 км) Скрыть карту



Продажа помещения.

Результаты поиска: 2017, 2017
Свое производство
Популярные бренды

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«30» января 2008 г.
Дата регистрации в реестре

№ 374
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Бабкина
Елена Владимировна**

ИНН 463201584664

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2017 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №16510В4001835

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Бабкина Елена Владимировна			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю (цифрами и прописью)	Франшиза (цифрами и прописью) в % от страховой суммы по каждому виду убытков	Страховая премия (цифрами и прописью)
3 000 000,00 (Три миллиона) рублей, 00 копеек	Не установлен	Не установлен	5 000,00 (Пять тысяч) рублей, 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,1666%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» июля 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «27» июня 2016г.	по «26» июня 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

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

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4 Курский филиал: 305001, г. Курск, ул. Ломакина, 1а ИНН: 7710026574, КПП: 997950001, ОГРН: 1027700186062 р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 Тел. (4712) 500 - 604, Факс. (4712) 500 - 604	СТРАХОВАТЕЛЬ: Гражданин РФ Бабкина Елена Владимировна Адрес места жительства: г. 305004, г. Курск, ул. Радищева, д. 71/2 кв. 22 Адрес фактического проживания: 305004, г. Курск, ул. Радищева, д. 71/2 кв. 22 Дата рождения: «30» августа 1961г. Паспорт: серия 38 05, № 382983, кем выдан: ОМ № 1 УВД г. Курска, когда выдан: 30.09.2006 г. Телефон: 8-910-274-30-70, (8- 4712)-700-282
От имени Страховщика:  /Германова Н.В./ М.П.	От имени Страхователя:  /Бабкина Е. В./

Место выдачи Страхового полиса: г. Курск

Дата выдачи 27.06.2016г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 341315

Настоящий диплом выдан Владимировне Бабиной? Елене

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 18 мая 2002 г. по 29 ноября 2002
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Финансовый
кооперативный университет
живущих женщин и трансформации
по программе "Формирование
перспектив

"Будущее женщин предпринимателей"

Государственная аттестационная комиссия решением от 29 ноября 2002

удостоверяет право (соответствие квалификации) Бабиной

(фамилия, имя, отчество)

Елене Владимировне

на ведение профессиональной деятельности в сфере Бизнес

Станции

Станции

Государственной аттестационной комиссии

(подпись)

Город Москва

Регистрационный номер 649

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 649

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 649

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 649

МФР Голландия, 1996