

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ»**

ОТЧЕТ № 02/18

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Асерк-меха»

**Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Юридическое
агентство «Дело»**

Дата оценки: 15.01.2018 г.

Дата составления отчета: 24.02.2018 г.

ВОЛОГДА

2018

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Конкурсному управляющему ООО «Асерк-меха»

Шальго А.П.

Уважаемый Александр Петрович!

В соответствии с имеющимся договором, Вам была произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества.

Целью настоящей оценки являлось предоставление сведений о рыночной стоимости объекта:

№	Наименование объекта оценки	Общая площадь объекта, кв.м.	Кадастровый номер	Местоположение	Дата оценки
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29А, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139	842,4	77:02:0002011:10139	г. Москва, ул. Лескова, д. 30, стр.2	15.01.2018 г.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки №№ 1,2,3,7; правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации «Международная Палата Оценщиков».

На основании полученной информации Оценщик пришел к следующему заключению:

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки составила:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29А, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139 - 85 918 000 (Восемьдесят пять миллионов девятьсот восемнадцать тысяч) руб.

В процессе проведения настоящей оценки нам была предоставлена вся необходимая информация. Мы полагались на эти данные без их проверки и подтверждения. Как часть настоящего исследования, мы не проводили проверки, обзора и пересчета этих данных. Мы не высказываем своего мнения относительно гарантий достоверности этой информации

Без письменного согласия Оценщика настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше.

Это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Никакие части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимаемая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Директор
ООО «Юридическое агентство «Дело»



 Ознева В.Д.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3. Основание для проведения оценки	5
1.4. Ограничения и пределы применения полученного результата	5
2. Задание на оценку	5
3. Сведения об отчете	6
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
4.1. Сведения о заказчике	7
4.2. Сведения об оценщике и исполнителе	7
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению и подготовке отчета об оценке специалистах	8
5. Объем выполненных работ	8
6. Определение рыночной стоимости	8
7. Сертификат качества оценки	8
8. Допущения и ограничительные условия, на которых основывается оценка	9
9. Термины и определения, применяемые в настоящем отчете	11
10. Процедура оценки	14
11. Описание процесса оценки	14
12. Применяемые стандарты оценочной деятельности	14
13. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
13.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
13.2. Перечень документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные заказчиком:	20
14. Анализ наиболее эффективного использования	20
15. Анализ рынка недвижимости	22
15.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	22
15.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
15.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	28
15.3.1. Продажа торговой недвижимости	28
15.3.2. Аренда торговой недвижимости	34
15.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение	38
15.4.1. Продажа торговой недвижимости	38
15.4.2. Аренда торговой недвижимости	39
15.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	41
15.5.1. Продажа торговой недвижимости	41
15.5.2. Аренда торговой недвижимости	41
16. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки	42
17. Описание процесса оценки объекта оценки	43
17.1. Методологические основы применяемых подходов к оценке	43
17.2. Инспекция оцениваемого имущества	43
17.3. Теоретические основы определения рыночной стоимости объекта недвижимости	44
17.4. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода	46
17.5. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	46
17.5.1. Отказ от использования иных методов оценки стоимости объектов недвижимости	46
17.5.2. Алгоритм проведения оценки сравнительным подходом	47
17.5.3. Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения	47
17.5.4. Критерии отбора аналогов	48
17.5.5. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости	49
17.6. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода	55
17.6.1. Отказ от использования иных методов оценки стоимости объектов недвижимости	55
17.6.2. Алгоритм проведения оценки доходным подходом	56
17.6.3. Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения	58
17.6.4. Критерии отбора аналогов	59
17.6.5. Расчет рыночной стоимости арендной ставки объектов недвижимости	59
17.6.6. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости	65
18. Анализ существенности расхождений величин стоимости, полученных в рамках разных подходов	71
19. Согласование результатов	74
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	76
Приложение №1. Фотоальбом	77
Приложение №2. Материалы, используемые при оценке	83
Приложение №3. Объекты-аналоги	91
Приложение №4. Документы на объект оценки	103
Приложение №5. Документы оценщика	117

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1

Информация об объекте оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139
Местонахождение оцениваемого объекта	г. Москва, ул. Лескова, д. 30, стр.2
Балансовая стоимость, руб.	72 686 000
Кадастровый номер	77:02:0002011:10139
Кадастровая стоимость, руб.	94 805 709,34
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности, ограничения права (обременения), не зарегистрированы
Имущественное право	Право собственности
Текущее использование	Торговое (магазин, аптека, кафе, фитнес-клуб, ветеринарная клиника)
Разрешенное использование	Нежилое
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «АСЕРК-МЕХА» ИНН 7715031507, КПП 771501001, ОГРН 1037739532852 от 10.02.2003 г. Адрес: 127560, г. Москва, ул. Лескова 30, стр.2

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта определялась двумя подходами: доходным и сравнительным. Затратный подход не применялся.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Затратный	Доходный	Сравнительный	Итоговая ст-ть, руб.
	Вес, %	0%	50%	50%	100%
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с	Не применялся	84 242 291	87 593 611	85 918 000

№ п/п	Наименование	Затратный	Доходный	Сравнительный	Итоговая ст-ть, руб.
	27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139				
	Итого				85 918 000

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки составила:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139 - 85 918 000 (Восемьдесят пять миллионов девятьсот восемнадцать тысяч) руб.

1.3. Основание для проведения оценки

Договор № 02/18 от 15.01.2018 г.

1.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет действителен строго в пределах, указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
- Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не связано с точностью полученных результатов.

2. Задание на оценку

Таблица 3

Основание для проведения оценки	Договор № 02/18 от 15.01.2018 г.
Информация об объекте оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139 Адрес: г. Москва, ул. Лескова, д. 30, стр.2 <i>Информация о земельном участке отсутствует.</i>
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I -

для оценщика докумен-ты, содержащие такие характеристики	комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139 Разрешенное использование: Нежилое (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 000587 от 17.12.2014 г.) Текущее использование: Торговое (магазин, аптека, кафе, фитнес-клуб, ветеринарная клиника). Наличие инженерных сетей: Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление (визуальный осмотр)
Местонахождение оце-ниваемого объекта	г. Москва, ул. Лескова, д. 30, стр.2
Балансовая стоимость, руб.	72 686 000
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объек-та оценки.	Право собственности, ограничения права (обременения), не зареги-стрированы
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задачи оценки	Предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости объекта
Предполагаемое исполь-зование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации в рамках процедуры конкурсного производства
Вид определяемой стои-мости	Рыночная стоимость
Форма отчета	Полный развернутый отчет
Применяемые стандарты оценочной деятельности	Оценка выполнена в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной дея-тельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки №№ 1,2,3,7; правилами оценочной деятельности саморегули-руемой организации «Международная Палата Оценщиков».
Порядковый номер отче-та	02/18
Дата оценки	15.01.2018 г.
Срок проведения оценки	с 15.01.2018 г. по 24.02.2018 г.
Дата осмотра объектов	15.01.2018 г.
Дата составления отчета	24.02.2018 г.
Допущения и ограниче-ния, на которых должна основываться оценка	1. Документация по объекту оценки, полученная от заказчика счита-ется достоверной. 2. Отчет об оценке может использоваться только в указанных в дого-воре целях.
Заключение специаль-ных экспертиз	В отношении рассматриваемых объектов специальные экспертизы не проводились

3. Сведения об отчете

Таблица 4

Основание для проведе-ния оценки	Договор № 02/18 от 15.01.2018 г.
Информация об объекте оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помеще-ние I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12,

	12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139
Местонахождение оцениваемого объекта	г. Москва, ул. Лескова, д. 30, стр.2
Порядковый номер отчета	02/18
Дата оценки	15.01.2018 г.
Срок проведения оценки	с 15.01.2018 г. по 24.02.2018 г.
Дата осмотра объектов	15.01.2018 г.
Дата составления отчета	24.02.2018 г.

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

4.1. Сведения о заказчике

Таблица 5

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Юридическое агентство «Дело»
Сведения о заказчике	ИНН 3525108049, КПП 352501001, ОГРН 1033500037339 от 15.01.2003 г.
Местонахождение заказчика	РФ, Вологодская область, г. Вологда, ул. Маршала Конева, д. 24А, кв. 10

4.2. Сведения об оценщике и исполнителе

Сведения об исполнителе

Таблица 6

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Юридическое агентство «Дело»
Сведения об исполнителе:	ИНН 3525108049 КПП 352501001, ОГРН 1033500037339 от 15.01.2003 г. Банк Вологодское отделение № 8638 г. Вологда, Р/с 40702810512000101060, К/с 30101810900000000644, БИК 041909644. Полис № S791R/776/00026/6 договора обязательного страхования профессиональной деятельности сотрудников Страхователя.
Адрес и реквизиты исполнителя:	Адрес: РФ, г. Вологда, ул. Маршала Конева, д. 24А, кв. 10.

Сведения об оценщике

Таблица 7

Организационно-правовая форма	Физическое лицо
Полное наименование	Макаренко Дмитрий Александрович
Адрес и реквизиты оценщика:	160009, г. Вологда, ул. Чехова, д. 51 ИНН 352502165225, ОГРНИП 308352531700040 ИМНС РФ по г.Вологде, 12.11.2008г.
Сведения об оценщике:	Макаренко Дмитрий Александрович. Свидетельство о членстве в СРО НП «МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ» от 21.03.2016 г., регистрационный номер в реестре 00434. Полис № 8304R/776/00023/7 договора

	обязательного страхования гражданской ответственности оценщика от 02.11.2017 г., действителен с 03.11.2017 г. по 02.11.2018 г., страховая сумма 300 000 руб. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование». Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №370674, выдан 31.01.2003 г., свидетельство о повышении квалификации, выдано 27.11.2012 г. Стаж работы оценщика – 15 лет.
Местонахождение оценщика	160009, г. Вологда, ул. Чехова д. 51

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению и подготовке отчета об оценке специалистах

Таблица 8

Специалисты, привлекаемые к выполнению отчёта	Специалисты не привлекались
--	-----------------------------

5. Объем выполненных работ

Состав работ по выполнению оценки:

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы природные, социальные, экономические и другие факторы, влияющие на потребительские качества и стоимость недвижимости.

Сбор специальных данных и их анализ. На этом этапе была собрана и подтверждена более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними других объектов, недавно проданных или сданных в аренду.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. На основе собранной информации был сделан вывод о характере использования объектов.

Оценка рыночной стоимости недвижимости. На данном этапе производилось определение рыночной стоимости объектов оценки.

Согласование результатов расчетов. Определение согласованной рыночной стоимости на основании результатов применяемых подходов.

Подготовка и оформление отчета.

6. Определение рыночной стоимости

Для целей настоящего Федерального закона 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, 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.

7. Сертификат качества оценки

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

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
4. Оценка выполнена в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки №№ 1,2,3,7; правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации «Международная Палата Оценщиков».
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества:
 - Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139Адрес: г. Москва, ул. Лескова, д. 30, стр.2

8. Допущения и ограничительные условия, на которых основывается оценка

1. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях.
3. В расчетах не учитываются ограничения (обременения) на Объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления.
4. Учитывая цели оценки, Заказчик и Оценщик принимают на себя обязательства по конфиденциальности расчетов.
5. Оценщик полагается на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
7. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
8. Документация по объекту оценки, полученная от заказчика считается достоверной.
9. Отчет об оценке может использоваться только в указанных в договоре целях.
10. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на Дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
11. Прогноз рыночной стоимости дается в предположении, что тенденции развития рынка, наблюдаемые сегодня, сохранятся и в ближайшие шесть месяцев. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение рыночной стоимости объекта.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
13. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом печатью ИП Макаренко Д.А., считается недействительной.

9. Термины и определения, применяемые в настоящем отчете

В настоящем отчете используются следующие понятия:

Цель оценки – является определением рыночной стоимости.

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

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

Цель оценки по договору с Заказчиком – определение рыночной стоимости объекта оценки согласно техническому заданию на оценку (см. выше).

Данная оценка является независимым суждением, которое будет принято во внимание собственниками имущества для принятия управленческих решений.

Юридическое описание имущества – включает наименование права на оцениваемое имущество, основания приобретения имущества, сведения о государственной регистрации права на имущество и другие сведения из правоустанавливающих документов.

Общее описание имущества – это изложение местоположения имущества и описание его инфраструктуры.

Физическое описание имущества включает фактическую или потенциально возможную характеристику оцениваемого имущества.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

Дисконтирование – процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования на основе формулы сложного процента.

Капитализация – процесс приведения всех будущих равных между собой доходов (расходов) за равные периоды времени к дате проведения оценки путем деления величины дохода (расходов) за период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.

Подход к оценке - 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.

Подходы 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.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного или нескольких из подходов к оценке.

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

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Наиболее эффективное использование объекта оценки (НЭИ) - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Имущество (согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1, ст.212, п.2) может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ (часть 1 ст.209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Износ – это потеря стоимости объекта оценки, вызванная физическим разрушением, функциональным и внешним (экономическим) устареванием. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью здания на дату оценки. Немаловажное значение на величину износа оказывают затраты, связанные с капитальным ремонтом или реконструкцией объекта оценки.

Аренда земли – форма землепользования, при которой собственник земли передает свой земельный участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для ведения хозяйства за определенное вознаграждение (арендную плату).

Арендная плата – это вознаграждение, взимаемое арендодателем за сданное во временное пользование имущество, помещение или землю.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Обладатели прав на земельные участки (правообладатели) - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков при их совместном упоминании.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Собственники земельных участков - лица, имеющие земельные участки на праве собственности.

Определение **права собственности на недвижимость** включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

Субъекты права собственности - в соответствии со ст.212 ГК РФ «Субъекты права собственности» «В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, в также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

Право собственности граждан и юридических лиц - в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Право аренды земельного участка - временное владение и пользование или временное пользование имуществом за плату (ст.606 ГК РФ).

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию, органу государственной власти, органу местного самоуправления на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование.

Допущения – это предложения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Ограничительные условия - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один
- или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком

формы и контекста, в котором он может появиться);

- законодательством.

Медиана - Вид среднего показателя (mean), когда из ряда чисел, упорядоченного по мере возрастания или убывания, берется среднее число (если ряд состоит из нечетного количества чисел) или арифметическое среднее двух средних чисел (если ряд состоит из четного количества чисел). Этот показатель – медиана – в некоторых случаях может дать более представительное среднее, чем арифметическое среднее (arithmetic mean) или геометрическое среднее (geometric mean)

10. Процедура оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- визуальный осмотр объектов;
- интервью с представителями Заказчика;
- определение цели оценки;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- анализ финансовой и технической документации;
- анализ состояния объектов, подлежащих оценке;
- исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов;
- сравнительный анализ аналогов;
- определение рыночной стоимости объектов с использованием трёх традиционных подходов оценки.
- согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

11. Описание процесса оценки

Оценка (определение стоимости) - это процесс решения проблем, в котором различные физические, экономические и социологические факторы анализируются по отношению к оцениваемому объекту.

При определении рыночной стоимости объектов обычно используются три основных подхода:

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

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

12. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Настоящая оценка произведена в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности в РФ, в том числе:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 13.07.2015г. №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ N 297 от 20.05.2015 г. В соответствии с п. 2. настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;
- Федеральный стандарт оценки N 2 "Цели оценки и виды стоимости" (ФСО N 2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ N 298 от 20.05.2015 г. В соответствии с п. 2. настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

- Федеральный стандарт оценки N 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ N 299 от 20.05.2015 г. В соответствии с п. 2. настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611. В соответствии с п. 2. настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при проведении оценки недвижимости.

Также оценщик использовал стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные НП СРО «Международная Палата Оценщиков». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Международная Палата Оценщиков» (некоммерческая организация по законодательству Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 410033, г. Саратов, ул. Панфилова, д. 1, зарегистрированная в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0016 от 19 февраля 2015 года).

13. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки:

- Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139

Площадь объекта оценки

Таблица 9

№	Наименование	Площадь помещений, кв.м.
1	Помещение подвала	5,3
1а	Помещение подвала	30,7
2	Помещение подвала	11,6
3	Помещение подвала	31
4	Помещение подвала	9,3
5	Помещение подвала	19,6
6	Помещение подвала	74,4
8	Помещение подвала	11,9
9	Помещение подвала	77,2
10	Помещение подвала	106,7
12	Помещение подвала	9,2
13	Помещение подвала	5,3
14	Помещение подвала	16,3
	Итого по подвалу (помещение I)	408,5
1	Помещение техническое	33,9
2	Помещение техническое	41,7
	Итого по подвалу (помещение II)	75,6
	Итого по подвалу	484,1
А	Лестница	9,6

№	Наименование	Площадь помещений, кв.м.
а	Подсобное помещение	2,2
	Итого по 1-ому этажу (помещение I)	11,8
5	Мастерская	37,8
6	Мастерская	38,3
7	Кабинет	20,3
7а	Кабинет	15,3
8	Кабинет	14,4
8а	Мастерская	12,3
8б	Коридор	11,2
8в	Шкаф встроенный	0,8
8г	Комната отдыха	2,2
9	Кабинет	13,1
9а	Кабинет	10,4
10	Кабинет	18,1
11	Коридор	21
11а	Кабинет	7,8
11б	Кабинет	10,6
12	Кабинет	17,4
12а	Кабинет	14,7
27	Умывальная	1,5
28	Туалет	1,4
29	Коридор	22,5
29а	Коридор	26,3
29б	Коридор	12,3
29в	Уборная	1,5
29г	Шкаф встроенный	0,5
29д	Шкаф встроенный	0,5
А	Лестница	14,3
	Итого по 2-ому этажу (помещение I)	346,5
	Всего по помещениям	842,4

* Площади отдельных помещений определялись по экспликации и по поэтажным планам

Адрес: г. Москва, ул. Лескова, д. 30, стр.2.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение в торговом здании, расположенное в подвале, на первом и втором этажах. В настоящее время объект оценки используется под магазин, аптеку, кафе, административные помещения.

Географически объект расположен в Северо-Восточном административном округе столицы в районе Бибирево, до МКАД – 1 км. Ближайшие станции метро - Алтуфьево и Бибирево. Типовая застройка в районе расположения – многоквартирная жилая застройка, объекты жилой инфраструктуры. Транспортная доступность – хорошая.

Информация о земельном участке отсутствует.

Расположение объекта на карте города. (<https://maps.yandex.ru>)

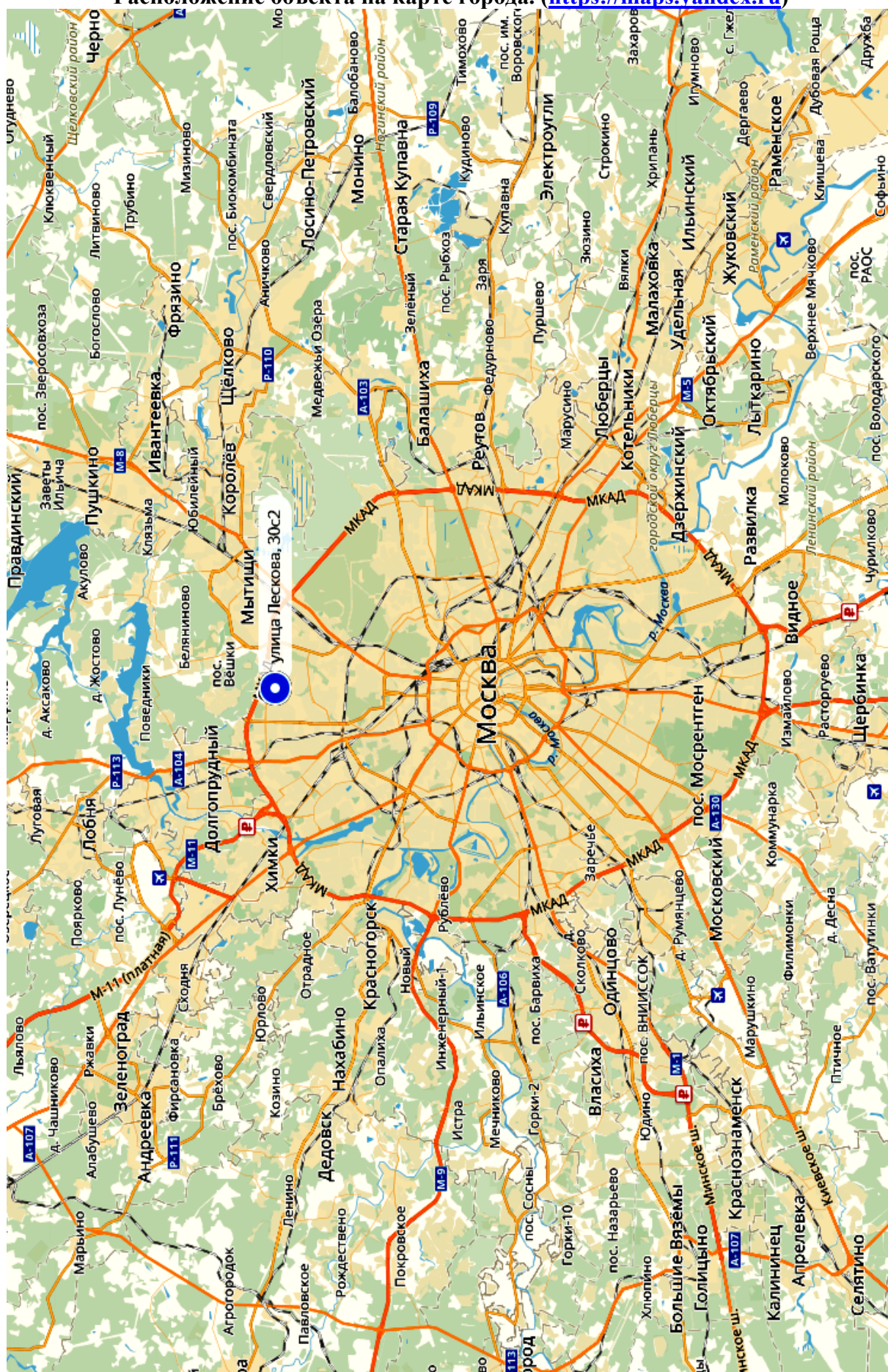


Рисунок 1

13.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139

Таблица 10

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139												
Адрес объекта	г. Москва, ул. Лескова, д. 30, стр.2												
Расположение	СВАО, Район Бибирево												
Площадь, кв.м.	842,4												
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности, ограничения права (обременения), не зарегистрированы												
Имущественное право	Право собственности												
Балансовая стоимость	72 686 000												
Кадастровая стоимость	94 805 709,34 руб.												
Номер свидетельства о государственной регистрации права	77-АС № 000587												
Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество	№ 77-77-02/072/2014-540												
Дата выдачи свидетельства	17.12.2014 г.												
Текущее использование	Торговое (магазин, аптека, кафе, фитнес-клуб, ветеринарная клиника)												
Разрешенное использование	Нежилое												
Сведения об износе	Заказчиком предоставлена: Справка БТИ о состоянии здания от 28.07.2005 г. Физический износ согласно документу, составляет 30% на 2000 г.												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Физический износ, %</th> <th>Оценка технического состояния</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-20</td> <td>Хорошее</td> </tr> <tr> <td>21-40</td> <td>Удовлетворительное</td> </tr> <tr> <td>41-60</td> <td>Неудовлетворительное</td> </tr> <tr> <td>61-80</td> <td>Ветхое</td> </tr> <tr> <td>81-100</td> <td>Негодное</td> </tr> </tbody> </table>	Физический износ, %	Оценка технического состояния	0-20	Хорошее	21-40	Удовлетворительное	41-60	Неудовлетворительное	61-80	Ветхое	81-100	Негодное
Физический износ, %	Оценка технического состояния												
0-20	Хорошее												
21-40	Удовлетворительное												
41-60	Неудовлетворительное												
61-80	Ветхое												
81-100	Негодное												
Сведения об устаревании	Признаки функционального и внешнего устаревания не выявлены												
Фундамент	Ж/б, блочный												
Стены и перегородки	Панельные												
Перекрытия	Железобетонные												

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139
Кровля	Рубероид
Полы	Бетонные, плитка
Проемы	Простые, глухие
Отделочные работы	Оштукатурено, окрашено, подвесные потолки
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	Отопление, водоснабжение, водоотведение, электричество, телефон, интернет, вентиляция
Кадастровый номер	77:02:0002011:10139
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «АСЕРК-МЕХА» ИНН 7715031507, КПП 771501001, ОГРН 1037739532852 от 10.02.2003 г. Адрес: 127560, г. Москва, ул. Лескова 30, стр.2
Основание	Не предоставлено
Иные правообладатели	Нет
Ограничения права (обременения)	Нет
Ближайшее окружение	Типовая застройка в районе расположения – объекты многоквартирной жилой недвижимости, объекты жилой инфраструктуры
Транспортная доступность	Хорошая
Условия подъезда, подъездные пути	Подъезд представляет собой асфальтовое покрытие
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.	Факторы не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Факторы не выявлены

13.2. Перечень документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные заказчиком:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 000587 от 17.12.2014 г.
2. Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 29.07.2005 г.
3. Справка БТИ о состоянии здания от 28.07.2005 г.
4. Инвентаризационная опись основных средств ООО "Асерк-Меха" на 20.10.2017 г.
5. Решение Арбитражного суда города Москвы по Делу № А40-102782/17-86-145 Б от 19.07.2017 г.

14. Анализ наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных способов использования.
- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- **Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу.
- **Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При анализе наиболее эффективного использования объекта под максимальной продуктивностью понимается максимальное значение чистой текущей стоимости объекта. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.

НЭИ объекта определяется сочетанием 2-х групп факторов:

- **Внешние:** анализ рынка и окружения объекта позволяет определить предпочтения и возможности рынка относительно вероятных способов использования объекта.
- **Внутренние:** анализ объективных технико-экономических параметров объекта позволяет определить степень приспособленности объекта под те или иные функции. При прочих равных предпочтение следует отдавать тем функциям, под которые объект более приспособлен.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки **Правомочность**

Рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства.

Вид разрешенного использования оцениваемого объекта прописан в Свидетельстве о государственной регистрации. На основании представленного документа разрешенным видом использования объекта является: *нежилое*.

Земельный участок не является объектом оценки, поэтому по нему наиболее эффективное использование не определяется.

Таким образом, в соответствии с правоустанавливающими документами, единственно возможным видом использования оцениваемого объекта является: нежилое.

Физическая осуществимость

Принимая во внимание физические характеристики (размер, материал стен, приграничное окружение, конструктивные решения др.), Оценщик заключил, что объект оценки пригоден для торговой функции.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

При рассмотрении финансовой оправданности и максимальной эффективности оценщик учел следующие факторы:

- Расположение оцениваемого объекта;
- Разрешенное использование объекта согласно свидетельству о государственной регистрации – *нежилое*;
- Вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Оценщик пришел к следующему заключению:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139 - возможно использовать только для торгово-административной функции.

15. Анализ рынка недвижимости

15.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2017 ГОДА

Резкое торможение промышленного роста можно рассматривать как локальный эпизод, не меняющий восстановительного тренда в российской экономике. Однако факторы, обусловившие это торможение, имеют фундаментальное происхождение: снижение добычи нефти и замедление динамики в производстве газа, поставки которого в Европу не растут прежними темпами.

В последние недели 2017 г. криптовалюты - этот в определенном смысле ирреальный сектор мировой экономики - были удостоены взаимоисключающего статуса. С одной стороны, представители Бундесбанка практически отвергли возможность легализации криптовалют в еврозоне. С другой, глава Белоруссии, а несколько ранее, и глава Венесуэлы объявили об их широкой легализации. То есть хорошо работающие рынки криптовалют по преимуществу опасаются, а плохо работающие и разрушенные рынки презентуют их как инструмент финансового исцеления, как продукт иной экономической цивилизации.

Между тем конец года продемонстрировал, что сама оценка происходящего в экономике наталкивается на статистические сюрпризы, не позволяющие понять, с чем мы имеем дело: с позитивом или негативом. Глубокий и никем не предсказанный провал промышленного выпуска в ноябре спровоцировал вопросы о возможном окончании восстановительного роста. Хотя задним числом понятно, что неожиданный скачок производства в ноябре 2016 г. (3,4%) был способен при сравнении год к году предопределить относительно слабый результат в следующем ноябре, всю глубину спада это не объясняет.

Так и не получило внятного объяснения устойчивое расхождение между ростом реальных зарплат и пенсий и снижением реальных доходов. Версия об одновременно происшедшем снижении оплаты труда в ненаблюдаемом секторе выглядит правдоподобной, зато в очередной раз ставит вопрос: в какой мере то, что мы видим в «наблюдаемом секторе» отражает реалии нашей экономики.

Отмечая, что при снижении реальных доходов расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли как в номинальном (5,2%), так и в реальном выражении (0,7%; здесь и далее за 10 месяцев 2017 г.), наши эксперты указывают, что доля потребительских расходов в денежных доходах населения достигла 73,7% (на 1,5 п.п. выше, чем за аналогичный период прошлого года).

Динамика сбережений домашних хозяйств имела разнонаправленный характер. Их банковские вклады выросли на 0,72 трлн руб. (на 36,4% меньше, чем в 2016 г.), при этом приток средств на рублевые счета и депозиты в российских банках составил 1,06 трлн руб. (сокращение на 8,7%). Что касается динамики вкладов в иностранной валюте (с учетом курсовой переоценки), то она стала негативной еще в прошлом году (-0,3% от объема вкладов в инвалюте), а в этом - еще ускорилась: с валютных счетов и вкладов населения ушли 333 млрд в рублевом эквиваленте (т.е. -6% валюты, которую оно хранило в российских банках). На этом фоне ускорился рост наличных денег в обороте: увеличился и объем рублей вне банковской системы (на 375 млрд руб.), и наличной иностранной валюты (на 0,66 трлн в рублевом эквиваленте). Это связано с устойчивым снижением доходности банковских депозитов. Тем не

менее суммарный объем сбережений населения (в банках и наличности) вырос к соответствующему периоду прошлого года и номинально, и по отношению к денежным доходам.

Главным фактором, обеспечившим в 2017 г. рост потребления домашних хозяйств (и сохранение динамики сбережений), стало восстановление банковского кредитования. Задолженность физлиц по банковским кредитам выросла на 1,01 трлн руб. (годом ранее - на 114 млрд руб.), в том числе по потребительским кредитам - на 0,56 трлн руб. (в 2016 г. этот показатель, напротив, упал на 0,28 трлн руб.).

Однако ситуация с финансами домашних хозяйств и их отношениями с банками не кажется экспертам сколько-нибудь устойчивой. Во-первых, рост потребления обеспечен увеличением заемных средств, а не доходов. Во-вторых, в 2017 г. население перестало быть чистым кредитором банковского сектора - прирост кредитной задолженности оказался выше притока средств вкладчиков. Хотя эта ситуация может несколько исправиться в декабре с учетом сезонных факторов, в целом тенденция означает для банков потерю одного из наиболее стабильных источников своих пассивов.

Стоит к этому добавить, что по мере снижения ключевой ставки ЦБ привлекательность банковских вкладов, вероятнее всего, будет снижаться и далее. В условиях низкой инфляции и соответственно уменьшающихся процентных ставок население, не привыкшее к подобной ситуации, начнет искать иные способы вложения средств.

Эксперты, анализирующие снижение инфляции, оценивают, как логичное снижение Банком России ключевой ставки сразу до 7,75%. Они полагают, что он продолжит смягчать умеренно-жесткую денежно-кредитную политику, постепенно (на горизонте полутора-двух лет) доведя ключевую ставку до нейтрального уровня 6-7%. К числу же потенциальных инфляционных рисков они относят такие факторы, как политику ФРС, антироссийские санкции и нестабильную ситуацию на рынке нефти.

В свою очередь, аналитики, рассматривая ситуацию на рынке нефти, отмечают успешный характер выполнения соглашения ОПЕК+ и предсказывают, что средний уровень цен в 2018 г. окажется выше, чем в нынешнем году. Согласно их прогнозу, диапазон средней цены нефти сорта Urals на мировом рынке составит 52-60 долл./барр.

Однозначно оценить влияние этого фактора на положение в российской экономике (включая, например, промышленность) нелегко, хотя бы потому, что даже оценки самих участников рынка меняются достаточно быстро и далеко не всегда подтверждают данные Росстата. Так, согласно опросам исследователей Института Гайдара, в середине года предприятия столкнулись с ощутимым торможением возраставшего до этого спроса. Однако в ноябре опросы демонстрировали иную картину: основные индикаторы менялись в положительную сторону, по мнению предприятий, спрос на их продукцию рос, оптимистичны были и прогнозы.

Нелишне в связи с этим напомнить, что, согласно данным Росстата, в ноябре промышленность постигло чувствительное - если не сказать больше - падение.

<http://www.ranepa.ru/uceniyy-issledov/strategii-i-doklady-2/monitoring-ekonomicheskoy-situatsii>

Социально-экономическое положение г. Москвы

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Современная Москва является не только крупнейшим мегаполисом мира, но и претендует на звание перспективного финансового центра. В последние годы столица показывает стабильный рост по объёму инвестиций в городскую экономику, особенно из-за рубежа, что говорит об интересе иностранных предпринимателей к ведению здесь бизнеса. Власти планомерно наводят порядок во всех сферах жизнедеятельности города.

Москва — это крупнейший финансовый центр, где сосредоточены рычаги управления большей частью российской экономики. Именно здесь располагается львиная доля офици-

ально зарегистрированных в стране банков, а также сосредоточены головные офисы крупнейших компаний, в том числе и тех, чьи производственные мощности находятся в других регионах Федерации.

В структуре экономики Москвы, что характерно и для России в целом, преобладает сектор услуг, включающий в себя сферу торговли, транспорта, гостиничного хозяйства; ресторанные комплексы, развлекательные заведения, здравоохранение, образование, обеспечение безопасности, сделки с недвижимостью в Москве и т. п.

Важной составляющей столичной экономики выступает промышленный сектор, представленный отраслями машиностроения, черной и цветной металлургии, полиграфии, легкой, химической, оборонной промышленности. Среди крупнейших предприятий стоит выделить: Московский нефтеперерабатывающий завод, металлургический завод «Серп и молот», завод «Электроштит», Тушинский машиностроительный завод, завод имени Лихачева, шинный завод; ФГУП «Салют», Автофрамос, «Вымпел» и многие другие.

Являясь крупным инженерным центром России, Москва сосредотачивает в себе ряд ключевых проектных организаций, которые разрабатывают продукцию и технологии ее изготовления. Среди них: ОКБ имени Яковлева, КБ Туполев, КБ Сухой, Авиационный комплекс имени С. В. Ильюшина, КБ Транспортного машиностроения Московский институт теплотехники, Гидропроект и ряд других.

Одним из главных элементов экономики Москвы выступает розничная торговля, на долю которой приходится более 30% всего российского товарооборота. При этом этот показатель имеет тенденцию к росту, как и число объектов розничной торговли. В столице сосредоточены крупнейшие сети продуктовых и промтоварных магазинов, супер- и гипермаркетов, такие как «Перекресток», «Карусель», «Пятерочка», «Копейка», «Рамстор», «Ашан», «12 месяцев», «Метро», «Азбука вкуса», «Ароматный мир» и многие другие. Кроме того, здесь расположено огромное количество точек общественного питания: от общедоступных кафе быстрого питания («Ростикс», «Макдоналдс», «Му-му», «Якитория» и т. п.) до дорогих ресторанов. Развиваются существующие и возводятся новые торгово-развлекательные центры. Среди наиболее популярных на сегодняшний день можно отметить «Европейский», «Метрополис», «Мега», «Олимпийский», «Красный кит», «Москва», «Рио», «Охотный ряд» и др.

<https://www.mos.ru/city/about/>

Рынок торговых помещений в г. Москве

Аналитики компании Colliers International по итогам 2017 года провели исследование рынка торговых площадей на центральных торговых улицах Москвы.

За год уровень вакантных площадей на центральных торговых улицах Москвы снизился на 1,9 п.п.: с 9% в конце 2016 года до 7,1% к концу 2017 года. Так, доля пустующих стрит-ритейл помещений на Садовом кольце за год сократилась с 12,1% до 10,9%, на Патриарших прудах – с 7,2% до 6,5%. Максимальное снижение вакантности по итогам года показали центральные и пешеходные улицы – на 2,9 п.п., до 6,5%, и 2,3 п.п., до 4,3%, соответственно.

При этом на Бульварном кольце столицы вакантность, наоборот, возросла, поскольку спрос еще не успел восстановиться после строительных работ. В четвертом квартале 2017 года уровень вакантных площадей здесь составил 8,4% помещений стрит-ритейла против 7,7% в октябре-декабре прошлого года. Общий рост вакантности Бульварного кольца произошел преимущественно за счет Гоголевского, Никитского, Покровского и Рождественского бульваров, где количество пустующих помещений увеличилось в среднем на 5 п. п.

Основным драйвером оживления рынка стали операторы общепита, на которые пришлось около 34% всех поглощенных свободных площадей за год. Это привело к росту доли общепита в структуре занимаемых площадей по всем типам центральных коридоров. Так, на пешеходных улицах доля общепита увеличилась с 40% в 2016 году до 46% в 2017 году, в районе Патриарших прудов – с 29% до 35% за аналогичный период.

Следующими по активности ритейлерами в 2017 году стали представители категории «красота и здоровье» (аптеки, косметика и парфюмерия, салоны красоты, медицинские клиники) и продуктовые ритейлеры, на которые пришлось 14% и 10% всех поглощенных пло-

щадей соответственно. В целом за год по Москве около 11% всех помещений сменили своих арендаторов, причем в основном на смену приходили арендаторы с аналогичным торговым профилем. К примеру, в 70% случаев на месте оператора общепита открывалась новая точка общественного питания, и почти в 100% случаев в помещении аптеки вновь открывалась аптека.

Ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц претерпели существенные изменения по сравнению с концом 2016 года. Так, в Столешниковом переулке и на Петровке рост нижней границы диапазона составил более 60%, а на Кузнецком мосту, Мясницкой и Новом Арбате – в районе 30-40%. Такой рост связан, прежде всего, с тем, что за последний квартал на этих улицах были экспонированы дорогостоящие помещения, ранее не представленные на рынке. С другой стороны, сокращение качественного предложения также толкает ставки в сторону повышения.

С точки зрения заполнения пустующих площадей наиболее активный интерес к Садовому кольцу проявляли операторы категории красота и здоровье, общепита и продуктовые ритейлеры: на них пришлось 23%, 18% и 17% поглощенных свободных площадей соответственно. Также очень характерным явлением для Садового кольца была активность представителей сферы услуг (туризм, нотариальные конторы, сервисные центры), а также винотек, алкогольных и хозяйственных магазинов. При этом в 2017 г. на Садовом кольце почти не открывались магазины одежды и обуви, что весьма характерно для текущих рыночных условий.

<https://zдание.info/2393/2466/news/11478>

Административно-территориальное деление Москвы

Территориальное деление Москвы — система территориальных единиц в пределах границ города Москва. Территориальными единицами Москвы являются административные округа, районы и поселения, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

- Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией. Административный округ включает в себя несколько районов или поселений города Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов или поселений.
- Район — территориальная единица Москвы, образуемая с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.
- Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в 2012 году в ходе реализации проекта по расширению её территории.

Город Москва делится на 12 административных округов.

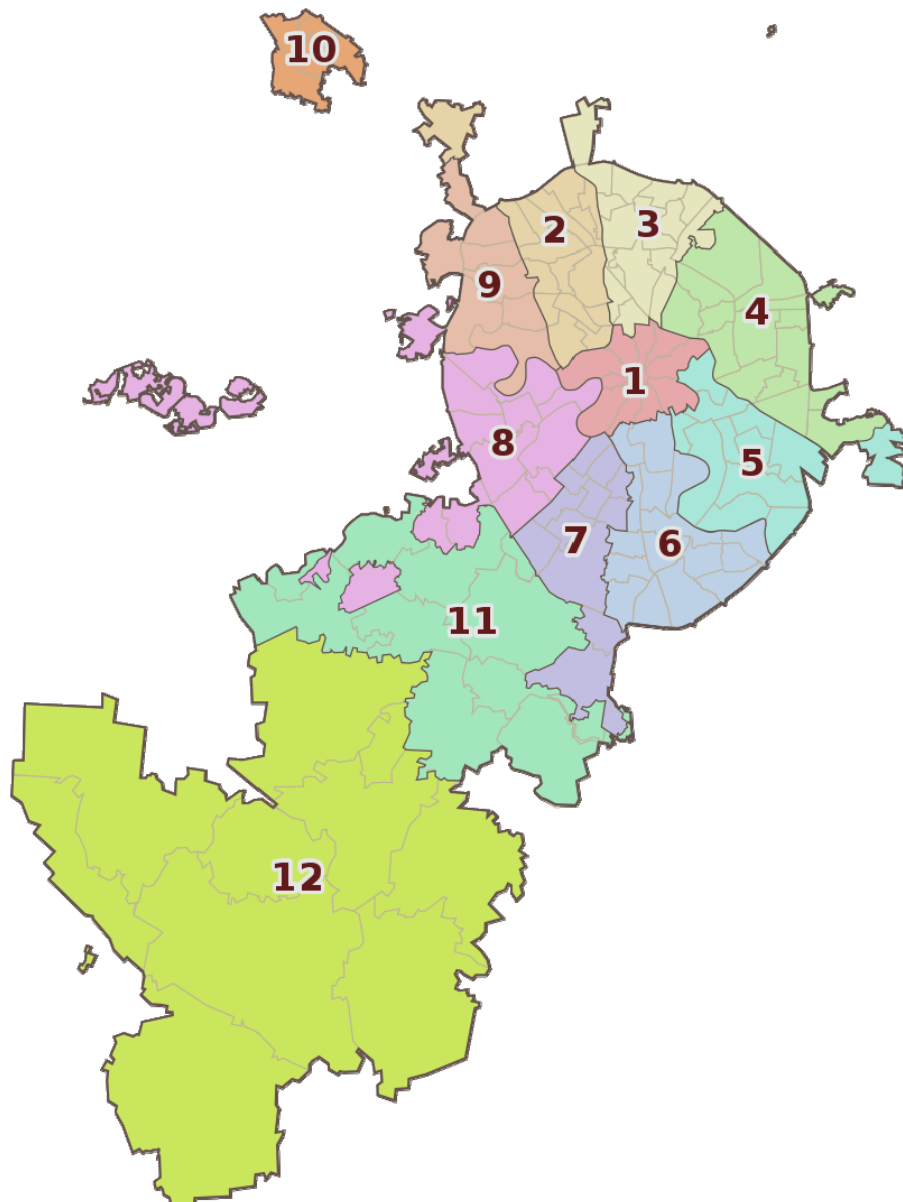


Рисунок 3

Административный округ ⇄	Площадь км ² 1.07.2012 ⇄ [2][3]	% от общей площади ⇄	Место по площади ⇄	Население чел. 01.01.2017 ^[4] ⇄	% от общего населения ⇄	Место по населению ⇄	Плотность населения чел. / км ² 01.01.2017 ⇄	Место по плотности населения ⇄
Центральный	66,18	2,62 %	11	↗769 630 ^[4]	6,22	9	11 630,14	5
Северный	113,73	4,50 %	7	↗1 160 576 ^[4]	9,37	7	10 205,02	7
Северо-Восточный	101,88	4,03 %	9	↗1 415 283 ^[4]	11,43	4	13 891,26	1
Восточный	154,84	6,13 %	3	↗1 507 198 ^[4]	12,17	2	9734,19	8
Юго-Восточный	117,56	4,65 %	6	↗1 385 385 ^[4]	11,19	5	11 784,52	4
Южный	131,77	5,22 %	5	↗1 776 789 ^[4]	14,35	1	13 483,72	2
Юго-Западный	111,36	4,41 %	8	↗1 427 284 ^[4]	11,53	3	12 816,59	3
Западный	153,03	6,06 %	4	↗1 368 731 ^[4]	11,06	6	8943,95	9
Северо-Западный	93,28	3,69 %	10	↗990 696 ^[4]	8	8	10 620,56	6
Зеленоградский	37,20	1,47 %	12	↗239 861 ^[4]	1,94	10	6447,89	10
Троицкий	1084,34	42,92 %	1	↗122 522 ^[4]	0,99	12	112,99	12
Новомосковский	361,36	14,30 %	2	↗216 709 ^[4]	1,75	11	599,7	11
Вся Москва	2526,53	100,00 %		↗12 380 664^[4]	100,00		4900,26	

Рисунок 4

Северо-Восточный административный округ

Северо-Восточный административный округ (СВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Находится на севере города. Содержит 17 районов. На территории округа расположены станции Калужско-Рижской, Серпуховско-Тимирязевской и Люблинско-Дмитровской линий метро и линия монорельса.

Население района по состоянию на 2017 год составляет 1 415 283 человека.

Название района ^[15]	Соответствующее муниципальное образование ^[16]	Площадь, ^[17] га	Население (на 01.01.2010 г.) ^[18] , тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.) ^[19] , тыс. м ²	Средняя жилая площадь на человека м ² / чел.
Алексеевский	Алексеевское	529	70,5	13327,0	1409	19,99
Алтуфьевский	Алтуфьевское	325	48,9	15046,2	795	16,26
Бабушкинский	Бабушкинское	507	77,3	15246,6	1558	20,16
Бибирево	Бибирево	645	149,5	23178,3	2510	16,79
Бутырский	Бутырское	504	61,2	12142,9	1104	18,04
Лианозово	Лианозово	579	78,6	13575,1	1509	19,2
Лосиноостровский	Лосиноостровское	554	72,2	13032,5	1486	20,58
Марфино	Марфино	226	25,1	11106,2	431	17,17
Марьино	Марьино	468	59,5	12713,7	1119	18,81
Останкинский	Останкинское	1246	55,6	4462,3	1128	20,29
Отрадное	Отрадное	1016	168,8	16614,2	3141	18,61
Ростокино	Ростокино	354	34,1	9632,8	685	20,09
Свиблово	Свиблово	441	54,4	12335,6	956	17,57
Северное Медведково	Северное Медведково	566	114,5	20229,7	1965	17,16
Северный	Северное	1029	19,8	1924,2	585	29,55
Южное Медведково	Южное Медведково	387	73,9	19095,6	1258	17,02
Ярославский	Ярославское	799	85,5	10700,9	1456	17,03

Рисунок 5

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

По территории округа проходят три линии московского метрополитена: Калужско-Рижская, Серпуховско-Тимирязевская и Люблинско-Дмитровская, а также Московская монорельсовая транспортная система.

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

Около метро ВДНХ находится пригородная автостанция, с которой отправляются пригородные автобусы в Мытищи, Королёв, Ивантеевку, Пушкино, Красноармейск, Софрино-1, Лесные Поляны, Хотьково (часть рейсов), Сергиев Посад. Также имеются пункты отправления пригородных автобусов возле станций метро «Медведково» и «Алтуфьево».

На территории округа находятся ряд объектов широко известных не только в Москве, но и далеко за её пределами:

- ВДНХ, центральный павильон
- Выставка достижений народного хозяйства (ВДНХ), многие павильоны которой являются памятниками архитектуры.
- Останкинская телебашня и одноимённый телецентр.
- Первая в России Монорельсовая транспортная система.
- Ростокинский акведук.
- Усадьба Шереметьевых. Памятник русской архитектуры XVIII века.
- Усадьба «Свиблово»
- Главный ботанический сад РАН.

- Скульптурная композиция Веры Мухиной «Рабочий и Колхозница», стоящая на крыше одноимённого музейно-выставочного центра
- Мемориальный дом-музей академика С. П. Королева
- Музейно-мемориальный комплекс «Аллея Космонавтов»
- Памятник плавленому сырку «Дружба»
- Памятник «Ростокинский дворник»
- Новый драматический театр — самый отдаленный театр Москвы с редким репертуаром

СВАО — единственный округ в Москве, на территории которого имеются все виды городского транспорта: метро, автобус, трамвай, троллейбус, маршрутное такси и монорельс.
<http://gorod-moskva.ru/rayon/>

15.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой помещение торгового назначения. Данное суждение подтверждается визуальным осмотром и конструктивными решениями.

Объект оценки: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139, находится в СВАО города Москвы, район Бибирево. Типовая застройка в районе расположения – объекты многоквартирной жилой недвижимости, объекты жилой инфраструктуры.

Объект оценки представляет сегмент рынка недвижимости торгового назначения.

15.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

15.3.1. Продажа торговой недвижимости.

Рынок продажи торговой недвижимости СВАО

Таблица 11

№ п/п	Район	Метро	Адрес	Этаж	Площадь, м ²	Цена	Цена за 1 метр, руб.	Источник информации
1	Отрадное	м. Отрадное (15 мин. пешком)	г. Москва, Высоковольтный проезд, 11	1-ый этаж	77,1	7 494 120	97 200	https://www.cian.ru/sale/commercial/165474568
2	Южное Медведково	м. Свиблово (2 мин. на машине)	г. Москва, Заповедная улица, 16к2	Цоколь, 1-ый этаж	1542	97 146 000	63 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/169087500
3	Ярославский	м. Бабушкинская (6 мин. на машине)	г. Москва, Ярославское шоссе, вл. 144	3-х этажное здание	3594	199 998 302	55 648	https://www.cian.ru/sale/commercial/169087824
4	Бабушкинский	м. Бабушкинская (17 мин. пешком)	г. Москва, улица Коминтерна, 11/7	Подвал	175	6 000 000	34 286	https://www.cian.ru/sale/commercial/165341052
5	Свиблово	м. Свиблово	г. Москва,	1-ый	98	7 000 000	71 429	https://www.cian.ru/sale/commercial/165341052

№ п/п	Район	Метро	Адрес	Этаж	Площадь, м2	Цена	Цена за 1 метр, руб.	Источник информации
		во (7 мин. пешком)	улица Амундсена, 3К1	этаж				.ru/sale/commercial/169381825
6	Марфино	м. Петровско-Разумовская (8 мин. пешком)	г. Москва, улица Комдива Орлова, 6	1-ый этаж	80	8 000 000	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/151073328
7	Отрадное	м. Владыкино (17 мин. пешком)	г. Москва, Березовая аллея, 14А	2-ой этаж	143	13 500 000	94 406	https://www.cian.ru/sale/commercial/164900724
8	Марфино	м. Фонвизинская (10 мин. пешком)	г. Москва, улица Академика Королева, 28К3	Цоколь	337,4	14 000 000	41 494	https://www.cian.ru/sale/commercial/154562402
9	Марьино	м. Марьино (5 мин. пешком)	г. Москва, улица Сушецкий Вал, 49С1	1,2 этажи	700,5	57 500 000	82 084	https://www.cian.ru/sale/commercial/168423759
10	Бутырский	м. Тимирязевская (3 мин. на машине)	г. Москва, Огородный проезд, 10С6	2 здания	1254	119 130 000	95 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/169088633
11	Бибирево	м. Бибирево (10 мин. пешком)	г. Москва, улица Пришвина, 3	Часть здания (подвал, 1,2 этажи)	2010	120 000 000	59 701	https://www.cian.ru/sale/commercial/164615894
12	Бибирево	м. Бибирево (12 мин. пешком)	г. Москва, улица Пришвина, 3	2-ой этаж	1741,1	122 500 000	70 358	https://www.cian.ru/sale/commercial/168215725
13	Отрадное	м. Бибирево (12 мин. пешком)	г. Москва, Высоковольтный проезд, 1С24	3-х этажное здание	1520	125 000 000	82 237	https://www.cian.ru/sale/commercial/168769029
14	Южное Медведково	м. Бибирево (18 мин. на машине)	г. Москва, Ясный проезд, 19С2	Цоколь, 1-ый этаж	1463,8	144 550 000	98 750	https://www.cian.ru/sale/commercial/162096703
15	Свиблово	м. Свиблово (15 мин. пешком)	г. Москва, Ивовая улица, 6С2	Здание (Подвал, 1,2 этажи)	1779,8	155 000 000	87 088	https://www.cian.ru/sale/commercial/169486275
16	Ярославский	м. Бабушкинская (6 мин. на машине)	г. Москва, Ротерта 2	Здание (1,2 этажи)	952,5	89 000 000	93 438	https://www.cian.ru/sale/commercial/164215139/
17	Останкинский	м. ВДНХ (3 мин. на машине)	г. Москва, Аргуновская улица,	3-х этажное здание	2315	189 998 995	82 073	https://www.cian.ru/sale/commercial/169085777

№ п/п	Район	Метро	Адрес	Этаж	Площадь, м2	Цена	Цена за 1 метр, руб.	Источник информации
			2к2					
18	Марьино	м. Марьино (5 мин. пешком)	г. Москва, 2-я Ямская улица, 9	3 здания	6097,7	459 000 000	75 274	https://www.cian.ru/sale/commercial/169485057
19	Отрадное	м. Владыкино (15 мин. пешком)	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 22	2-ой этаж	357	37 500 000	105 042	https://www.cian.ru/sale/commercial/157398509
20	Отрадное	м. Владыкино (12 мин. пешком)	г. Москва, Сигнальный проезд, 18	1-ый этаж	421	42 100 000	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/168305164
21	Бабушкинский	м. Бабушкинская (5 мин. пешком)	г. Москва, улица Менжинского, 15К2	1-ый этаж	477	50 000 000	104 822	https://www.cian.ru/sale/commercial/167367545
22	Бабушкинский	м. Свиблово (20 мин. пешком)	г. Москва, улица Летчика Бабушкина, 6С2	2-х этажное здание	572,2	57 990 000	101 346	https://www.cian.ru/sale/commercial/169263768
23	Останкинский	м. Алексеевская (10 мин. пешком)	г. Москва, Большая Марьинская улица, 2	1-ый этаж	509,3	59 990 000	117 789	https://www.cian.ru/sale/commercial/150238719
24	Отрадное	м. Отрадное (15 мин. пешком)	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 22, ш. Алтуфьевское (5 км до МКАД)	2-ой этаж	362,2	47 000 000	129 763	https://www.cian.ru/sale/commercial/168641042
25	Отрадное	м. Отрадное (3 мин. на машине)	г. Москва, улица Декабристов, 4к1с1	3-х этажное здание	524	56 000 000	106 870	https://www.cian.ru/sale/commercial/162248231
26	Бутырский	м. Дмитровская (7 мин. пешком)	г. Москва, Новодмитровская улица, 2к2	13-ий этаж	1395	155 000 000	111 111	https://www.cian.ru/sale/commercial/158074353
27	Останкинский	м. ВДНХ (20 мин. пешком)	г. Москва, улица Академика Королева, 13С4	1-ый этаж	1500	180 000 000	120 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/159295405
28	Бибирево	м. Бибирево (20 мин. пешком)	г. Москва, ул. Корнейчука, 52	1-ый этаж	134	17 000 000	126 866	https://www.cian.ru/sale/commercial/168545568/
29	Бибирево	м. Бибирево (10 мин. пешком)	г. Москва, ул. Плещеева, 14	1-ый этаж	79	9 300 000	117 722	https://www.cian.ru/sale/commercial/1157075/
30	Бабушкинский	м. Бабушкинская (20 мин. пешком)	г. Москва, Кольская	3-х этажное	1046,9	60 000 000	57 312	https://www.cian.ru/sale/commercial/169485057

№ п/п	Район	Метро	Адрес	Этаж	Площадь, м2	Цена	Цена за 1 метр, руб.	Источник информации
		мин. пешком)	8С50	здание				ial/169576247/
31	Отрадное	м. Отрадное (3 мин. на машине)	г. Москва, Поморская улица, 5А	5-и этажное здание	6700	550 003 000	82 090	https://www.cian.ru/sale/commercial/169084988
32	Алексеевский	м. ВДНХ (9 мин. пешком)	г. Москва, Ярославская улица, 17	5-и этажное здание	6207	569 970 189	91 827	https://www.cian.ru/sale/commercial/169084454
33	Ярославский	м. Бабушкинская (4 мин. на машине)	г. Москва, улица Вешних Вод, 14	3-ий этаж	700	60 000 000	85 714	https://www.cian.ru/sale/commercial/156457010
34	Останкинский	м. Владыкино (10 мин. на машине)	г. Москва, Мира 119 с574	1-этажное здание	632	37 920 000	60 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/169085532/
35	Бибирево	м. Бибирево (20 мин. пешком)	г. Москва, Белозерская улица, 17Г	2-ой этаж	700	52 400 000	74 857	https://www.cian.ru/sale/commercial/155846669
36	Северное Медведково	м. Домодедовская (30 мин. на машине)	г. Москва, МКАД, 89-й км, вл 12	3-х этажное здание	12000	1 040 000 000	86 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/169078248
37	Бутырский	м. Бутырская (9 мин. пешком)	г. Москва, улица Руставели, 10К2	Цоколь	180	9 900 000	55 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/166692856
38	Бабушкинский	м. Бабушкинская (20 мин. пешком)	г. Москва, улица Летчика Бабушкина, 8	Подвал, 1-ый этаж	400	33 000 000	82 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/168017354
39	Северное Медведково	м. Медведково (2 мин. пешком)	г. Москва, Заревый проезд, 2	1-ый этаж	725,5	65 000 000	89 593	https://www.cian.ru/sale/commercial/163604444
40	Алексеевский	м. Алексеевская (10 мин. пешком)	г. Москва, проспект Мира, 122К1	2-ой этаж	1300	130 000 000	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/167100386
		Макс			12 000		129 763	
		Мин			77		34 286	

Минимальная удельная стоимость составляет 34 286 руб. за 1 м.кв.; максимальная – 129 763 руб. за 1 м.кв.

Методы, применяемые для анализа данных, многообразны. Выбор конкретного метода зависит, в первую очередь, от характера исследовательских гипотез, т. е. от того, на какие вопросы мы хотим получить ответ. Если целью является описание одной характеристики выборки в определенный момент времени, разумно ограничиться одномерным анализом, т. е. описанием распределения наблюдений (“случаев”) вдоль оси интересующего нас признака.

Результаты измерения любой переменной могут быть представлены с помощью распределения наблюдений (“случаев”) по отдельным категориям данной переменной.

Меры центральной тенденции указывают на расположение среднего, или типичного, значения признака, вокруг которого сгруппированы остальные наблюдения. Понятие средне-

го, центрального, значения в статистике, подразумевает нечто “ожидаемое”, “обычное”, “типичное”. Способность среднего значения давать некую обобщенную информацию о распределении вытекает из того соотношения, которое связывает среднее значение с другими “особыми” точками распределения — минимумом и максимумом: зная среднее значение, мы можем утверждать, что наименьшее наблюдаемое значение полученного распределения — например, распределение рыночной стоимости — было не больше среднего, а наибольшее зафиксированное значение — не меньше среднего.

Самой простой из мер центральной тенденции является мода (M_o). Для номинальных переменных мода — это единственный способ указать наиболее типичное, распространенное значение. Разумеется, исследователь может пользоваться модальным значением и для характеристики распределения переменных, измеренных на более высоком уровне, если для этого существуют содержательные основания (например, описывая распределение ответов на вопрос о количестве подписываемых журналов). Мода — это такое значение в совокупности наблюдений, которое встречается чаще всего.

Другая мера центральной тенденции — медиана — обычно используется для ординальных переменных, т. е. таких переменных, значения которых могут быть упорядочены от меньших к большим. Медиана (M_d) — это значение, которое делит упорядоченное множество данных пополам, так что одна половина наблюдений оказывается меньше медианы, а другая — больше. Иными словами, медиана — это 50-й перцентиль распределения. Для того чтобы найти медианное значение для маленького массива наблюдений, достаточно упорядочить наблюдения от меньших значений переменной к большим: то значение, которое окажется в середине, и будет медианным. Медиана может совпадать или не совпадать с модой. При этом медиана лучше всего соответствует нашему интуитивному представлению о середине упорядоченной последовательности чисел.

И все же для количественных переменных самой важной и распространенной является другая мера центральной тенденции — среднее арифметическое, которое чаще всего называют просто средним (и обозначают как \bar{X}). Процедура определения среднего общеизвестна: нужно просуммировать все значения наблюдений и разделить полученную сумму на число наблюдений. При использовании среднего в качестве “представителя” (т. е. статистической оценки) каждого из наблюдаемых значений, ошибка, определяемая как сумма квадратов отклонений, будет минимальной. Не стоит, однако, забывать о том, что и минимальная ошибка может быть достаточно большой. Так, для малых выборок, имеющих более чем одну моду, любая мера центральной тенденции, включая среднее, будет недостаточно хороша. Центральной тенденции в таком распределении просто не существует.

Чтобы определить, насколько хорошо та или иная мера центральной тенденции описывает распределение, нужно воспользоваться какой-либо мерой изменчивости, разброса.

Самая грубая мера изменчивости — размах (диапазон) значений. Эта мера не учитывает индивидуальные отклонения значений, описывая лишь диапазон их изменчивости. Под размахом понимают разность между максимальным и минимальным наблюдаемым значением.

Еще одна грубая мера разброса значений — это коэффициент вариации (V), который определяется просто как процент наблюдений, лежащих вне модального интервала, т. е. процент (доля) наблюдений, не совпадающих с модальным значением.

Коэффициент вариации — индикатор, позволяет выделить ряды, на которые стоит обратить внимание перед расчетом прогноза и очистить данные от случайных факторов.

Если коэффициент равен 0%, то ряд абсолютно однородный, т.е. все значения между собой равны.

Если коэффициент вариации больше 33%, то по классической теории ряд считается неоднородным, т.е. большой разброс удельной рыночной цены относительно среднего значения.

Наиболее распространенным показателем, характеризующим разброс значений переменной, измеренной на порядковом уровне, является *квартильное отклонение*. Чтобы понять смысл этого показателя, необходимо уяснить значение понятия *квартиля*.

Квартиль является естественным развитием медианы, с той разницей, что квартильное разбиение делит всех респондентов не на 2, а на 4 части. Первый квартиль — это такая точка на шкале, значения меньше (либо равные) которой отметили 25% опрошенных. Второй квартиль — точка, меньше которой отметили 50% опрошенных (следовательно, второй квартиль совпадает с медианой). Наконец, третий квартиль — точка, градации меньше которой отметили 75% опрошенных.

Квартильное отклонение — это разница между третьим и первым квартилями. Иногда используется как "быстрая и приблизительная" оценка вариативности распределения, особенно когда медиана используется как измерение центральной тенденции.

Среднее значение, разброс и форма распределения, рассмотренные выше, представляют собой характеристики, определяемые по выборке. Однако, если набор данных содержит числовые измерения всей генеральной совокупности, можно вычислить ее параметры. К числу таких параметров относятся математическое ожидание, дисперсия и стандартное отклонение генеральной совокупности.

Математическое ожидание равно сумме всех значений генеральной совокупности, деленной на объем генеральной совокупности. Численно математическое ожидание равно среднему значению выборки.

Дисперсия генеральной совокупности равна сумме квадратов разностей между элементами генеральной совокупности и мат. ожиданием, деленной на объем генеральной совокупности. Дисперсия является именованным показателем. Она измеряется в единицах соответствующих квадрату единиц измерения изучаемого признака.

Величина, равная квадратному корню из дисперсии, называется стандартным отклонением. Совершенно очевидной интерпретацией стандартного отклонения является его способность оценивать "типичность" среднего: стандартное отклонение тем меньше, чем лучше среднее суммирует, "представляет" данную совокупность наблюдений.

Еще одно важное применение стандартного отклонения связано с тем, что оно, наряду со средним арифметическим, позволяет определить самые существенные характеристики нормального распределения. Графически нормальному распределению частот наблюдений соответствует, как известно, симметричная колоколообразная кривая. Свойства нормального распределения прекрасно изучены, что позволяет делать важные выводы относительно самых разных распределений, не обязательно нормальных.

Очевидно, что стандартное отклонение — это прекрасный показатель положения любого конкретного значения относительно среднего, поэтому часто возникает необходимость выразить "сырые" оценки (баллы теста, величины дохода и т. п.) в единицах стандартного отклонения от среднего. Получаемые в результате оценки называют стандартными, или Z-оценками.

Далее представленные расчетные величины определены при помощи программы Excel и сведены в таблицу. В качестве исходной выборки используем удельные цены предложений.

Таблица 12

Одномерная статистика:	Значение
Кол-во наблюдений:	40
Мин	34 286
Макс	129 763
Размах	95 477
Среднее	87 259
Дисперсия	509 495 208
Стандартное отклонение	22 572
Квариации	0,26
Медиана	88 341
1 квартиль	74 000

Одномерная статистика:	Значение
3 квартиль	100 336
Межквартильный размах	26 336

На основании представленных статистических параметров можно сделать вывод, что рынок продажи торговой недвижимости однородный. Ярким подтверждением этому служит коэффициент вариации 0,26.

15.3.2. Аренда торговой недвижимости.

Рынок аренды торговой недвижимости СВАО

Таблица 13

№ п/п	Район	Метро	Адрес	Этаж	Площадь, м2	Цена аренды, руб./мес.	Удельная ставка аренды в год, руб./кв. м.	Источник информации
1	Бабушкинский	м. Бабушкинская (10 мин. пешком)	г. Москва, улица Летчика Бабушкина, 17	2-ой этаж	700	437 500	7 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/168727703
2	Отрадное	м. Бибирево (18 мин. пешком)	г. Москва, Высоковольтный проезд, 1С30	2-х этажное здание	559	350 493	7 524	https://www.cian.ru/rent/commercial/159224070
3	Отрадное	м. Отрадное (15 мин. пешком)	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 37А	3-ий этаж	300	162 500	6 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/164943466
4	Останкинский	м. ВДНХ (12 мин. пешком)	г. Москва, улица Академика Королева, 13С4	Подвал	300	162 500	6 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/166544744
5	Ростокино	м. ВДНХ (20 мин. пешком)	г. Москва, улица Докучкина 10, стр. 39	Часть здания (подвал, 1, 2, 3 этажи)	300	187 500	7 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/155328710
6	Ростокино	м. ВДНХ (30 мин. пешком)	г. Москва, улица Бажова, 17С6	1-ый этаж	330	206 000	7 491	https://www.cian.ru/rent/commercial/169097288
7	Марьино	м. Марьино (15 мин. пешком)	г. Москва, Октябрьская улица, 4к2	1-ый этаж	300	225 000	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/168079994
8	Отрадное	м. Владыкино (3 мин. пешком)	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 2А	5-ый этаж	300	243 625	9 745	https://www.cian.ru/rent/commercial/166554294
9	Отрадное	м. Ботанический сад (15 мин. пешком)	г. Москва, Березовая аллея, 5	Часть здания (подвал)	500	250 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/168613045

№ п/п	Район	Метро	Адрес	Этаж	Площадь, м2	Цена аренды, руб./мес.	Удельная ставка аренды в год, руб./кв. м.	Источник информации
		пешком)		вал, 1 этаж)				
10	Северное Медведково	м. Медведково (5 мин. пешком)	г. Москва, Широкая улица, 3К3	1-ый этаж	350	250 000	8 571	https://www.cian.ru/rent/commercial/169141826
11	Марьино	м. Менделеевская (5 мин. пешком)	г. Москва, Тихвинская улица, 4	Подвал	381	265 938	8 376	https://www.cian.ru/rent/commercial/169133190
12	Останкинский	м. Алексеевская (10 мин. пешком)	г. Москва, Звездный бульвар, 44	3-ий этаж	450	300 000	8 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/168727700
13	Лосино-островский	м. Бабушкинская (13 мин. пешком)	г. Москва, Янтарный проезд, 3	Часть здания (1 этаж)	375	300 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/154181873
14	Ярославский	м. ВДНХ (15 мин. на машине)	г. Москва, Ярославское шоссе, 34	1-ый этаж	500	350 000	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/169610010
15	Ярославский	м. ВДНХ (10 мин. на машине)	г. Москва, Ярославское шоссе, 124	Подвал	650	400 000	7 385	https://www.cian.ru/rent/commercial/169610391
16	Ярославский	м. Бабушкинская (25 мин. пешком)	г. Москва, Ярославское шоссе, 19С1	4-ый этаж	520	433 334	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/151801491
17	Отрадное	м. Владыкино (15 мин. пешком)	г. Москва, Нововладыкинский проезд, 6С1	2-х этажное здание	800	466 102	6 992	https://www.cian.ru/rent/commercial/169072585
18	Бибирево	м. Алтуфьево (10 мин. на пешком)	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д 102, корп. 2, стр. 1	2-х этажное здание	1030,8	1 200 000	13 970	https://www.cian.ru/rent/commercial/166138281/
19	Северное Медведково	м. Медведково (2 мин. на машине)	г. Москва, Широкая улица, 31	2-ой этаж	743,6	495 734	8 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/143002701
20	Ярославский	м. Медведково (7 мин. на машине)	г. Москва, Ярославское шоссе, 146к1	1-ый этаж	733	586 400	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/169439648
21	Южное Медведково	м. Свиблово (10 мин. пешком)	г. Москва, Заповедная улица,	Цоколь, 1-ый этаж	763	610 400	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/163483220

№ п/п	Район	Метро	Адрес	Этаж	Площадь, м2	Цена аренды, руб./мес.	Удельная ставка аренды в год, руб./кв. м.	Источник информации
			16к1с2					
22	Отрадное	м. Владыкино (3 мин. на машине)	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 37С1	3-ий этаж	5800	3 141 667	6 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/165917348
23	Южное Медведково	м. Бабушкинская (6 мин. на машине)	г. Москва, Полярная улица, 17К1	Подвал	441	198 450	5 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/148752385
24	Алексеевский	м. Алексеевская (2 мин. на машине)	г. Москва, улица Павла Корчагина, 2	1-ый этаж	300	225 000	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/165194921
25	Бибирево	м. Бибирево (24 мин. пешком)	г. Москва, Белозерская улица, 11Г	Цоколь, 1-ый этаж	577,6	440 000	9 141	https://www.cian.ru/rent/commercial/167737976
26	Ярославский	м. ВДНХ (10 мин. на машине)	г. Москва, Ярославское шоссе, 114К1	Подвал	120	78 000	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/166096845
27	Ярославский	м. ВДНХ (10 мин. на машине)	г. Москва, Югорский проезд, 6	1-ый этаж	194,6	129 734	8 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/166032172
28	Отрадное	м. Алтуфьево (20 мин. на машине)	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 37А	3-ий этаж	100	54 167	6 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/166690994
29	Ярославский	м. ВДНХ (10 мин. на машине)	г. Москва, Ярославское шоссе, 130К1, ш. Ярославское (1 км до МКАД)	Цоколь	110	71 500	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/156628884
30	Ярославский	м. ВДНХ (15 мин. на машине)	г. Москва, Ярославское шоссе, 130К1	Цоколь	120	80 000	8 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/165677144
31	Останкинский	м. Алексеевская (10 мин. пешком)	г. Москва, улица Бочкова, 11	Цоколь	100	83 334	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/153659296
32	Марьино	м. Савеловская (7 мин. пешком)	г. Москва, улица Двинцев, 4	Цоколь	150	85 050	6 804	https://www.cian.ru/rent/commercial/157440354
33	Останкинский	м. ВДНХ (12 мин. пешком)	г. Москва, улица Академика Королева,	6-ой этаж	130	92 084	8 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/166953528

№ п/п	Район	Метро	Адрес	Этаж	Площадь, м2	Цена аренды, руб./мес.	Удельная ставка аренды в год, руб./кв. м.	Источник информации
			13С1					
34	Ростокино	м. Ботанический сад (15 мин. пешком)	г. Москва, просп. Мира, 163	Часть здания (1 этаж)	878	900 000	12 301	https://www.cian.ru/rent/commercial/169441131/
35	Останкинский	м. ВДНХ (12 мин. пешком)	г. Москва, улица Академика Королева, 13	3-ий этаж	220	137 500	7 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/166578038
36	Бибирево	м. Алтуфьево (9 мин. пешком)	г. Москва, улица Лескова, 8	Часть здания (1 этаж)	170	102 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/166244536
37	Бутырский	м. Тимирязевская (10 мин. пешком)	г. Москва, ул. Добролюбова, 14А	3-х этажное здание	1 257,1	1 200 000	11 455	https://www.cian.ru/rent/commercial/169450679/
38	Алексеевский	м. Алексеевская (10 мин. на машине)	г. Москва, Графский пер., 12АС 1	3-х этажное здание	2 406	1 698 837	8 473	https://www.cian.ru/rent/commercial/169064802/
39	Бибирево	м. Бибирево (10 мин. пешком)	г. Москва, Лескова, 19А	2-ой этаж	1300	950 000	8 769	https://www.cian.ru/rent/commercial/169441908/
40	Алексеевский	м. Алексеевская (12 мин. на машине)	г. Москва, ул. Павла Корчагина, 2	4-х этажное здание	1862	2 535 113	16 338	https://www.cian.ru/rent/commercial/169064914/
41	Бутырский	м. Савеловская (9 мин. пешком)	г. Москва, Складочная ул., 1С51	1-ый этаж	800	448 450	6 727	https://www.cian.ru/rent/commercial/169404675/
42	Лосино-островский	м. Бабушкинская (13 мин. пешком)	г. Москва, Челюскинская 13	1-ый этаж	200	100 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/156044728/
43	Бабушкинский	м. Бабушкинская (15 мин. пешком)	г. Москва, улица Летчика Бабушкина, 7	1-ый этаж	270	202 500	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/150477408
		Макс			5 800		16 338	
		Мин			100		5 400	

Минимальная удельная стоимость составляет 5400 руб. за 1 м.кв.; максимальная – 16338 руб. за 1 м.кв.

Далее представленные расчетные величины определены при помощи программы Excel и сведены в таблицу. В качестве исходной выборки используем удельные цены предложений.

Таблица 14

Одномерная статистика:	Значение
Кол-во наблюдений:	43

Одномерная статистика:	Значение
Мин	5 400
Макс	16 338
Размах	10 938
Среднее	8 453
Дисперсия	4 325 444
Стандартное отклонение	2 080
Квариации	0,25
Медиана	8 000
1 квартиль	7 292
3 квартиль	9 071
Межквартильный размах	1 778

На основании представленных статистических параметров можно сделать вывод, что рынок аренды торговой недвижимости однородный. Ярким подтверждением этому служит коэффициент вариации 0,25.

15.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение

15.4.1. Продажа торговой недвижимости.

Величина торга (тип сделки).

В качестве аналогов используются предложения, как правило, величина сделки ниже цены предложения. Значение скидки на торг для продажи торговых объектов в Москве составляет 5% (на 01.10.2017 г.), доверительный интервал (4 – 6) %.

Корректировка проведена на основе данных НК «СтатРиэлт»: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1183-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

Фактор местоположения.

Один из самых главных ценообразующих факторов рынка недвижимости, это местоположение. Он учитывает перспективность расположения, транспортную доступность, характер окружения.

Корректировка на местоположение производится на основе анализа рынка. Выведен график медианных значений удельных цен для торговой недвижимости СВАО.



Рисунок 6

Корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$PK = \left(\frac{Ц_{00}}{Ц_a} - 1 \right) * 100$$

Где: РК - величина корректировки, %

Ц₀₀ – удельная цена продажи в районе расположения оцениваемого объекта, руб./ м.кв.

Ц_а – удельная цена продажи в районе расположения объектов-аналогов, руб./ м.кв.

Фактор площади.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год). Зависимость удельной цены от общей площади представлена ниже.



Рис. 60.³

Рисунок 7

Полученное уравнение:

$$y = 1,7653x^{-0,121}$$

Где: Y – коэффициент корректировки, доли ед.

X – площадь объекта, м.кв.

Корректировка на красную линию. Стоимость объекта, расположенного внутриквартально на 21% ниже, чем стоимость объекта, находящегося на красной линии. Обратная корректировка - 26%. Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год).

15.4.2. Аренда торговой недвижимости.

Величина торга (тип сделки).

В качестве аналогов используются предложения, как правило, величина сделки ниже цены предложения. Значение скидки на торг для аренды торговых объектов в Москве составляет 3% (на 01.10.2017 г.), доверительный интервал (1 – 5) %.

Корректировка проведена на основе данных НК «СтатРиэлт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1183-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

Фактор местоположения.

Корректировка на местоположение производится на основе анализа рынка. Выведен график годовых медианных значений арендных ставок для торговой недвижимости СВАО.



Рисунок 8

Корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$PK = \left(\frac{Ц_{00}}{Ц_a} - 1 \right) * 100$$

Где: РК - величина корректировки, %

Ц₀₀ – удельная арендная ставка в районе расположения оцениваемого объекта, руб./ м.кв.

Ц_а – удельная арендная ставка в районе расположения объектов-аналогов, руб./ м.кв.

Фактор площади.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год). Зависимость удельной цены от общей площади представлена ниже.



Рисунок 9

Полученное уравнение:

$$y = 1,729x^{-0,116}$$

Где: Y – коэффициент корректировки, доли ед.

X – площадь объекта, м.кв.

Корректировка на красную линию. Ставка аренды для объекта, расположенного внутриквартально на 21% ниже, чем ставка аренды для объекта, находящегося на красной линии. Обратная корректировка - 26%. Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год).

15.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Основные выводы:

- Снижение темпов экономического развития привело к снижению арендных ставок для торговой недвижимости.
- Основными ценообразующими факторами для объектов недвижимости являются функциональное назначение и удаление от центра города, локальных центров.
- Основными ценообразующими факторами для торговой недвижимости являются: класс, возможность и привлекательность для реновации, коммуникации (в основном выделенные электрические мощности).
- Переход на налогообложение недвижимости по базе кадастровой стоимости, вероятно, приведет к увеличению операционных расходов и снижению инвестиционной привлекательности недвижимости.
- Рыночный диапазон цен предложений составляет, округленно:
 - для торговой недвижимости СВАО: от 34,2 до 129,7 тыс. руб./кв. м;
 - для арендных ставок торговой недвижимости СВАО: от 5,4 до 16,3 тыс. руб./кв. м в год.
 - рыночный диапазон цен на земельные участки в г. Москвы для торговой функции не выявлен в связи с отсутствием достаточного количества предложений по продаже свободных земельных участков.

15.5.1. Продажа торговой недвижимости.

Основные ценообразующие факторы рынка продажи:

1. Скидка на торг. (Значение скидки на торг для продажи торговых объектов в Москве составляет 5% (на 01.10.2017 г.))
2. Местоположение. (Отношение медианных значений удельных цен на объекты недвижимости по районам города на основе анализа рынка).
3. Общая площадь. (Чем больше общая площадь объекта, тем меньше удельная рыночная стоимость).
4. Красная линия. (Стоимость объекта, расположенного внутриквартально на 21% ниже, чем стоимость объекта, находящегося на красной линии. Обратная корректировка - 26%).

15.5.2. Аренда торговой недвижимости.

Основные ценообразующие факторы рынка аренды:

1. Скидка на торг. (Значение скидки на торг для аренды торговых объектов в Москве составляет 3% (на 01.10.2017 г.))
2. Местоположение. (Отношение медианных значений удельных арендных ставок на объекты недвижимости по районам города на основе анализа рынка).
3. Общая площадь. (Чем больше общая площадь объекта, тем меньше удельная рыночная стоимость).

4. Красная линия. (Ставка аренды для объекта, расположенного внутриквартально на 21% ниже, чем ставка аренды для объекта, находящегося на красной линии. Обратная корректировка - 26%).

16. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки

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. (ФСО №1, п. 11)

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Результаты анализа достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки, представлены в таблице.

Таблица 15

Вид информации/критерий		
1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки		
Достаточность	Объем и содержание информации	Информация о социально-экономическом положении представлена компетентными органами.
	Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности
Достоверность	Источник информации	Информация получена с официальных интернет-сайтов: 1. Министерство экономического развития Российской Федерации (http://economy.gov.ru , http://www.ranepa.ru) 2. Департамент экономики Правительства города Москвы (https://www.mos.ru) 3. Администрация муниципального района и (или) населенного пункта (http://gorod-moskva.ru)
	Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности
2. Информация о спросе и предложении на рынке		
Достаточность	Объем и содержание информации	Исследован рынок торговой недвижимости г. Москва. Изучены существующие предложения о продажах, выявлены показатели удельной стоимости.
	Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности
Достоверность	Источник информации	Информация получена с интернет-сайтов. С целью установления качественных и количественных характеристик объектов-аналогов проведено телефонное интервью с продавцами.
	Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности
3. Информация об объекте оценки		
3.1. Правоустанавливающие документы		
Достаточность	Объем и содержание информации	Имущественное право на объект оценки установлено на основании следующих документов: - Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 000587 от 17.12.2014 г.
	Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено
	Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности

Вид информации/критерий		
3.2. Сведения об обременениях		
Достаточность	Объем и содержание информации	Представленные документы не содержат обременений
	Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено.
	Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности
3.3. Информация о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки		
Достаточность	Объем и содержание информации	Заказчиком представлены: 1. Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 29.07.2005 г. 2. Справка БТИ о состоянии здания от 28.07.2005 г. С целью установления фактического состояния, оценщиком проведен осмотр и фотографирование объекта оценки
	Соответствие критерию достаточности	Кадастровые (технические) документы содержат основные сведения об объекте недвижимости и его графический план. Документы выдаются организациями кадастрового (технического) учета на основе данных, подтверждающих право собственности. Информация соответствует требованию достаточности.
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено.
	Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности

17. Описание процесса оценки объекта оценки

17.1. Методологические основы применяемых подходов к оценке

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

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчёт рыночной стоимости объекта оценки;
- составление настоящего Отчёта.

17.2. Инспекция оцениваемого имущества

Инспекция включала осмотр оцениваемого имущества, беседы со специализированными организациями, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, определение наиболее эффективного использования и т. д.

1. В настоящее время объект используется для торговой функции.
2. Характеристика объекта недвижимости:

Таблица 16

№ п/п	Наименование	Назначение	Характеристика
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I -	Нежилое	<p>Год постройки: 1984 г.</p> <p>Объект оценки находится в СВАО города Москвы, район Бибирево.</p> <p>Общее физическое состояние – удовлетворительное.</p>

№ п/п	Наименование	Назначение	Характеристика
	комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139		

3. Типовая застройка в районе расположения – объекты многоквартирной жилой недвижимости, объекты жилой инфраструктуры

17.3. Теоретические основы определения рыночной стоимости объекта недвижимости

Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от владения за определенный период времени при наиболее эффективном использовании собственником объекта недвижимости (принцип ожидания). Общие характеристики объекта недвижимости представлены в разделе «Описание объектов оценки».

При оценке объектов недвижимости оценщики обычно используют три основных подхода:

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

Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за имущество больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим имуществом, аналогичным по своим полезным характеристикам. Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т.е. «улучшений», с учетом фактического износа. Затратный подход в основном используется в сфере страхования, для налогообложения, в случаях оценки специализированной недвижимости, а также при определении рыночной стоимости объектов недвижимости на недостаточно развитых и емких рынках, где затруднительно подобрать сопоставимые объекты и надежные данные по сделкам продаж аналогов отсутствуют.

Основные этапы процедуры оценки:

- расчет стоимости земельного участка как свободного, с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования;
- расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки;
- определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов;
- уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта;
- суммирование стоимости земельного участка и стоимости «улучшений» за вычетом износа.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Сравнительный подход

Сравнительный подход моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на покупку. Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие моменты при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования;
- корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.

Согласование результатов

Описанными выше различными методами в рамках доходного, сравнительного и затратного подходов Оценщик находит ориентиры определения рыночной стоимости оцениваемого имущества. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей на VIII Международном ежегодном конгрессе «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002г.

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями по пятибалльной системе;

- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;

на основе полученных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения, полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

17.4. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода.

Затратный подход, отражает фактические затраты на строительство объектов недвижимости плюс затраты на приобретение земельного участка и его подготовку к строительству. **Объектом оценки является** нежилое помещение.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры или, как в данном случае – встроенных торговых помещений в здании. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведет к большей погрешности при вычислениях.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчета.

17.5. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

17.5.1 Отказ от использования иных методов оценки стоимости объектов недвижимости.

Обоснование выбора методов оценки

Таблица 17

Подход	Метод	Применяется для недостроенных объектов	Применяется для используемых объектов	Условие применения метода	Обоснование выбора методов оценки
Сравнительный	Метод сравнения продаж	ДА	ДА	При применении метода сравнения продаж каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.	Условия применения метода выполняются. Метод применен оценщиком.
Сравнительный	Метод регрессионно-	НЕТ	ДА	При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструи-	Данный метод достаточно ограничен в том, что он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, по-

Подход	Метод	Применяется для недостоенных объектов	Применяется для используемых объектов	Условие применения метода	Обоснование выбора методов оценки
	го анализа			рует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	скольку при его использовании проводится сравнение только ключевых факторов, влияющих на стоимость объекта. Расчет достаточно трудоемкий и дает приближенные результаты и в большинстве случаев искажает стоимость (в ту или иную сторону). В связи со всем вышесказанным, метод регрессионного анализа в данном случае не применялся.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применяется метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

17.5.2. Алгоритм проведения оценки сравнительным подходом

- Изучение рынка недвижимости, сопоставимого с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи или запрашиваемой цене, условиях сделки, местоположении и физических характеристиках сравниваемых объектов (аналогов);
- анализ и сравнение каждого из аналогов с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям сделки и т.д.;
- придание качественным отличительным признакам объектов количественных измерителей с целью их сопоставления с оцениваемым объектом;
- корректировка цен продаж или предложений по каждому аналогу в соответствии с различиями, имеющимися у объекта оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта Оценщик опирается на цены предложений объектов сравнения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В данном отчёте оценщиком для определения стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода, использован метод сравнения продаж как наиболее достоверный.

17.5.3. Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения принята стоимость за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости.

В соответствии с обычаями делового оборота в основных правоустанавливающих и правоподтверждающих документах на объекты недвижимости (Договор аренды. Договор

купли-продажи. Свидетельство о государственной регистрации права) указывается основная характеристика - площадь в квадратных метрах. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

На основании предоставленных доводов, 1 кв. м. является оптимальной единицей для сравнения объектов недвижимости.

Источники использованной информации:

При подборе аналогов была использована информация:

- <https://www.cian.ru>

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые обычно должны анализироваться:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

17.5.4. Критерии отбора аналогов

В качестве объектов аналогов использовались предложения о продаже объектов недвижимости наиболее близких к оцениваемому по следующим критериям:

1. Местоположение (г. Москва, СВАО)
2. Разрешенное использование объектов. (Торговое).

Объектом аналогом является тот объект, о котором есть достоверная подтвержденная информация, как о самом объекте, так и о условиях совершения сделки с ним. Оценщик выбрал наиболее схожие по ценообразующим факторам с объектом оценки аналоги, сведения о них и используются в рамках сравнительного подхода. Другие объекты аналогами не являются.

17.5.5. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости.

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139

Таблица 18

Характеристика объекта	Ед.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Объект		Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139	Здание, кад. №77:02:0010017:1036	Здание, кад. №77:02:0013006:1015	Здание, кад. №77:02:0014010:1039
Функциональное назначение		Торговое (магазин, аптека, кафе, фитнес-клуб, ветеринарная клиника)	Торговое (медцентр, банк, учебное заведение)	Торговое (гостиница, медцентр, аптека)	Торговое (магазин, аптека, столовая)
Адрес объекта		г. Москва, ул. Лескова, д. 30, стр.2	г. Москва, улица Летчика Бабушкина, 6С2	г. Москва, Ротерта 2	г. Москва, Ивовая улица, 6С2
Район и ближайшие станции метро		СВАО, район Бибирево, ст. Алтуфьево, Бибирево	СВАО, Бабушкинский район, ст. Бабушкинская, Свиблово	СВАО, Ярославский район, ст. Бабушкинская	СВАО, район Свиблово, ст. Бабушкинская, Свиблово
Расположение в районе города		Красная линия	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное
Этажность		Часть здания (подвал, 1,2 этажи)	Здание (1,2 этажи)	Здание (1,2 этажи)	Здание (Подвал, 1,2 этажи)
Цена предложения	руб.		57 990 000	89 000 000	155 000 000
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные
Право на здание	м.кв.	собственность	собственность	собственность	собственность
Право на земельный участок		долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Общая площадь	м ²	842,4	572,2	952,5	1 779,8
Удельная цена, руб.			101 346	93 438	87 088

Характеристика объекта	Ед.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Дата предложения		Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Тип сделки			предложение	предложение	предложение
Особенности продажи		продажа целиком	продажа целиком	продажа целиком	продажа целиком
Год постройки	год	1984	1938	1958	1966
Материал стен		кирпич (панели)	кирпич	кирпич	кирпич
Уровень отделки		простая	простая	простая	простая
Класс здания		Standard	Standard	Standard	Standard
Наличие парковки		наземная стихийная	наземная стихийная	наземная стихийная	наземная стихийная
Состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Источник информации			https://www.cian.ru/sale/commercial/169263768/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164215139/	https://www.cian.ru/sale/commercial/169486275/

Расчет стоимости помещения

Таблица 19

Характеристика объекта	Ед.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения	руб.		57 990 000	89 000 000	155 000 000
Удельная цена вкл. НДС	руб./кв.м		101 346	93 438	87 088
Право на здание		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		101 346	93 438	87 088
Условия финансирования			разовый платёж	разовый платёж	разовый платёж
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		101 346	93 438	87 088
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		101 346	93 438	87 088
Дата продажи (предложения)		Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		101 346	93 438	87 088
Тип сделки			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-5	-5	-5
Скорректированная цена	руб./кв.м		96 278	88 766	82 734
Передаваемые права на земельный участок		долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		96 278	88 766	82 734
Местоположение объекта		г. Москва, ул. Лескова, д. 30, стр.2	г. Москва, улица Летчика Бабушкина, 6С2	г. Москва, Ротерта 2	г. Москва, Ивовая улица, 6С2
Район и ближайшие станции метро		СВАО, район Бибирево, ст. Алтуфьево, Бибирево	СВАО, Бабушкинский район, ст. Бабушкинская, Свиблово	СВАО, Ярославский район, ст. Бабушкинская	СВАО, район Свиблово, ст. Бабушкинская, Свиблово
Средняя цена продажи по району	руб./кв.м.	74 857	82 500	85 714	79 259

Характеристика объекта	Ед.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
ону					
Корректировка	%		-9	-13	-6
Скорректированная цена	руб./ кв.м		87 359	77 523	78 140
Расположение в районе города		Красная линия	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное
Корректировка	%		26	26	26
Скорректированная цена	руб./ м.кв.		110 072	97 679	98 456
Площадь здания	м ²	842,4	572,2	952,5	1 779,8
Коэффициент корректировки КС		0,78	0,82	0,77	0,71
Корректировка	%		-4,6	1,5	9,5
Скорректированная цена	руб./ кв.м		105 040	99 141	107 783
Функциональное назначение		Торговое (магазин, аптека, кафе, фитнес-клуб, ветеринарная клиника)	Торговое (медцентр, банк, учебное заведение)	Торговое (гостиница, медцентр, аптека)	Торговое (магазин, аптека, столовая)
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		105 040	99 141	107 783
Этажность		Часть здания (подвал, 1,2 этажи)	Здание (1,2 этажи)	Здание (1,2 этажи)	Здание (Подвал, 1,2 этажи)
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		105 040	99 141	107 783
Уровень отделки		простая	простая	простая	простая
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ м.кв.		105 040	99 141	107 783
Класс здания		Standard	Standard	Standard	Standard
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ м.кв.		105 040	99 141	107 783
Материал стен		кирпич (панели)	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		105 040	99 141	107 783
Состояние объекта		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		105 040	99 141	107 783
Наличие парковки		наземная стихийная	наземная стихийная	наземная стихийная	наземная стихийная
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./ кв.м		105 040	99 141	107 783
Суммарная абсолютная корректировка	%	121,03	39,84	40,16	41,03
В пределах нормальной выборки			1	1	1
Промежуточный результат		2,138	0,715	0,713	0,709
Весовой коэффициент		1,000	0,335	0,334	0,332
Отклонение от	%		-1,02	4,65	-3,66

Характеристика объекта	Ед.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
средневзвешенной цены					
Размах	%	8,02			
Коэффициент вариации	%	4,25			
Средневзвешен. цена 1 м²	руб./кв.м	103 981			
Стоимость единого объекта недвижимости (вкл. НДС)	руб.	87 593 611			

Удельная величина рыночной стоимости объекта оценки находится в пределах стоимостного диапазона аналогичных объектов, информация по которым приведена в разделе анализа рынка. (Ценовой диапазон от 34 286 до 129 763 руб. за 1 кв.м.)

Комментарий к таблице корректировок:

Перечень применяемых корректировок соответствует последовательности, отраженной в ФСО № 7 (п. 22е).

Корректировка на передаваемое право. Все объекты аналоги, как и объект оценки в собственности, поэтому корректировка равна нулю.

Корректировка на условия финансирования. У всех объектов – аналогов одинаковые условия финансирования. Оценщик допускает, что процедура оплаты будет осуществлена единовременным (разовым) платежом. Корректировка равна нулю.

Корректировка на условия продажи. Отношения между продавцом и покупателем построены на исключительно рыночных условиях, корректировка нулевая.

Корректировка на дату проведения сделки (дату предложения). Предложения о продаже объектов аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка равна нулю.

Корректировка на тип сделки. В качестве аналогов используются предложения, как правило, величина сделки ниже цены предложения. Значение скидки на торг для продажи торговых объектов в Москве составляет 5% (на 01.10.2017 г.), доверительный интервал (4 – 6) %.

Корректировка проведена на основе данных НК «СтатРиэлт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1183-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

Корректировка на передаваемые права на земельный участок.

Земельные участки под объектами-аналогами находятся в долгосрочной аренде. Подразумевается, что земельные участки будут приобретаться на типичных, для данного рынка, условиях.

Оценщик исходил из предположения соответствия ценообразующих факторов земельных участков у объектов-аналогов и оцениваемого объекта. Корректировка равна нулю.

Корректировка на местоположение.

Корректировка на местоположение производится на основе анализа рынка. Выведен график медианных значений удельных цен для торговой недвижимости.

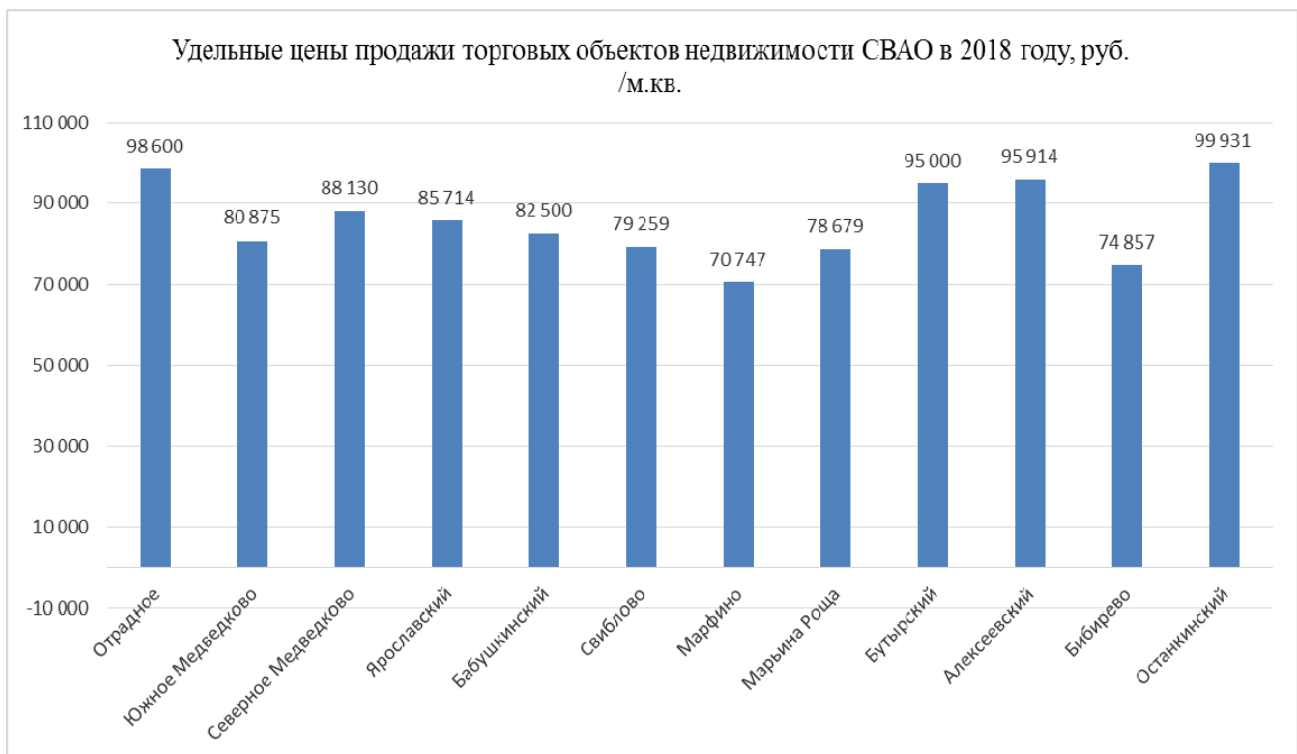


Рисунок 10

Корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$PK = \left(\frac{Ц_{00}}{Ц_a} - 1 \right) * 100$$

Где: РК - величина корректировки, %

Ц₀₀ – удельная цена продажи в районе расположения оцениваемого объекта, руб./ м.кв.

Ц_a – удельная цена продажи в районе расположения объектов-аналогов, руб./ м.кв.

Корректировка на красную линию. Объект оценки располагается на красной линии (вдоль ул. Лескова). Объекты-аналоги имеют внутриквартальное расположение.

Стоимость объекта, расположенного внутриквартально на 21% ниже, чем стоимость объекта, находящегося на красной линии. Обратная корректировка - 26%. Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год).

Корректировка на этажность. Объект оценки представляет собой помещения в подвале, на 1-ом и 2-ом этажах (часть здания). К наиболее близким аналогам можно отнести нежилые торговые здания или их части (с продажей помещений на каждом этаже). Корректировка нулевая.

Корректировка на наличие коммуникаций. Все объекты аналоги, как и объект оценки имеют электроснабжение, водоснабжение, водоотведение и отопление. Корректировка не вводилась.

Корректировка на материал стен. Все объекты состоят из кирпича (панелей). Корректировка равна нулю.

Корректировка на наличие отделки. Все объекты имеют простую отделку. Корректировка нулевая.

Корректировка на класс здания. Класс качества здания определяется в зависимости от наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем у объекта капитального строительства.

На текущий момент, выделяют следующие классы качества зданий:

- **econom** (экономичный)
- **standard** (средний)
- **premium** (улучшенный)
- **de luxe** (люкс)

Все объекты построены в советское время и имеют средний (Standard) класс здания. Корректировка равна нулю.

Корректировка на функциональное назначение нулевая, все объекты используются под торговую функцию.

Корректировка на площадь. Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год). Зависимость удельной цены от общей площади представлена ниже.

Полученное уравнение:

$$y = 1,7653x^{-0,121}$$

Где: Y – коэффициент корректировки, доли ед.

X – площадь объекта, м.кв.

Находим размер корректировки по следующей формуле:

$$PK = \left(\frac{Y_{oo}}{Y_a} - 1 \right) * 100$$

Где: PK - величина корректировки, (%)

Y_{oo} – коэффициент корректировки оцениваемого объекта, доли ед.

Y_a – коэффициент корректировки аналогичного объекта, доли ед.

Корректировка на состояние объекта. Все объекты находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка равна нулю.

Корректировка на наличие парковки. Все объекты имеют наземную стихийную парковку. Корректировка равна нулю.

Величина рыночной стоимости объекта оценки рассчитана как средневзвешенная от скорректированных величин по аналогам:

1. Определяем суммарную абсолютную корректировку, как сумма применяемых корректировок по модулю, без учета торга.
2. Определяется принципиальное участие аналога в формировании стоимости объекта оценки (участвует – 1, не участвует – 0).
3. Рассчитывается удельный вес каждого аналога в структуре формирования рыночной стоимости объекта оценки. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле. Сумма удельных весов аналогов должна быть равна 1.

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где:

K - искомый весовой коэффициент.

n - номер аналога

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет.

S_1 - сумма корректировок 1 - го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2 - го аналога;

S_n - сумма корректировок n - го аналога.

4. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается как сумма произведения скорректированных цен аналогов на удельный вес.

Итак, рыночная стоимость объекта оценки в сравнительном подходе составила:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139 – 87 593 611 руб. с НДС.

17.6. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода

17.6.1 Отказ от использования иных методов оценки стоимости объектов недвижимости.

Обоснование выбора методов оценки

Таблица 20

Подход	Метод	Применяется для нестроженных объектов	Применяется для используемых объектов	Условие применения метода	Обоснование выбора методов оценки
Доходный	Метод прямой капитализации	НЕТ	ДА	Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Условия применения метода выполняются. Метод применен оценщиком.
Доходный	Метод дисконтирования денежных потоков	НЕТ	ДА	Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	При нестабильной экономической ситуации на рынке недвижимости невозможно сгенерировать поток доходов на несколько лет вперед и выявить достоверную ставку дисконтирования для оцениваемого объекта. Метод дисконтирования денежных потоков в данном случае не применялся.
Доходный	Метод капитализации по расчетным моделям	НЕТ	ДА	Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке	Метод применяется при возможности долгосрочного инвестирования в объект недвижимости с целью извлечения прибыли. Метод капитализации по расчетным моделям не применялся.

Подход	Метод	Применяется для недостоверных объектов	Применяется для используемых объектов	Условие применения метода	Обоснование выбора методов оценки
				капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.	ся, т.к. на дату оценки и в ближайшем будущем не предполагается инвестирования в объект оценки.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применяется метод прямой капитализации в рамках доходного подхода.

17.6.2 Алгоритм проведения оценки доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её продажи.

Подход с точки зрения дохода основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Доходный подход используется при определении:

- **инвестиционной стоимости**, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;
- **рыночной стоимости**.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Достоинства и недостатки методов определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность учитывать конкурентные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

Метод прямой капитализации доходов используется если:

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

Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула для расчета имеет следующий вид:

$$C = NOY / R_k$$

или $C = \text{ЧОД} / \text{Коэффициент капитализации}$,

Где C – стоимость объекта недвижимости

R_k – коэффициент капитализации (%).

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод дисконтированных денежных потоков.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Для расчета ДДП необходимы данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

Алгоритм расчета метода ДДП.

1. Определение прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов.

В международной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3 – 5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

2. Прогнозирование величин денежных потоков, включая реверсию, требует:

- а) тщательного анализа на основе финансовой отчетности, представляемой заказчиком о доходах и расходах от объекта недвижимости в ретроспективном периоде;
- б) изучение текущего состояния рынка недвижимости и динамика изменения его основных характеристик;
- в) прогноз доходов и расходов на основе реконструированного отчета о доходах.

Для расчета стоимости оцениваемого объекта в данном отчете используем метод прямой капитализации, так как объект оценки сдается на продолжительное время и потоки до-

ходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину.

Общая формула для расчёта рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации дохода следующая:

$$PC = \frac{\text{Доход}}{Kk},$$

Где: PC – рыночная стоимость объекта оценки;

Доход – величина дохода, которую необходимо капитализировать. Это может быть валовой доход, чистый операционный доход, прибыль до налогообложения, Ebitda, чистая прибыль и т.п.

Kk – коэффициент капитализации дохода.

В соответствии с алгоритмом метода, изложенным выше, оценщик должен определить величину годового дохода от эксплуатации объекта.

Этот метод осуществляется в три этапа:

Первый этап. Оценивается рыночный рентный доход от оцениваемой недвижимости.

Второй этап. Определяется коэффициент капитализации.

Третий этап. Рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством деления дохода на коэффициент капитализации.

17.6.3. Выбор единицы сравнения, отказ от использования других единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения принята стоимость за 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости.

В соответствии с обычаями делового оборота в основных правоустанавливающих и правоподтверждающих документах на объекты недвижимости (Договор аренды. Договор купли-продажи. Свидетельство о государственной регистрации права) указывается основная характеристика - площадь в квадратных метрах. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

На основании предоставленных доводов, 1 кв. м. является оптимальной единицей для сравнения объектов недвижимости.

Источники использованной информации:

При подборе аналогов была использована информация:

- <https://www.cian.ru>

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые обычно должны анализироваться:

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

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

17.6.4. Критерии отбора аналогов

В качестве объектов аналогов использовались предложения к аренде объектов недвижимости наиболее близких к оцениваемому по следующим критериям:

1. Местоположение. (г. Москва, СВАО)
2. Разрешенное использование объекта. (Торговое)

Объектом аналогом является тот объект, о котором есть достоверная подтвержденная информация, как о самом объекте, так и о условиях совершения сделки с ним. Оценщик выбрал наиболее схожие по ценообразующим факторам с объектом оценки аналоги, сведения о них и используются в рамках доходного подхода.

Другие объекты аналогами не являются.

17.6.5. Расчет рыночной стоимости арендной ставки объектов недвижимости

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139

Объекты-аналоги для определения величины арендной платы

Таблица 21

Характеристика объекта	Ед.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Объект		Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10	Здание, кад. №77:02:0021002:1032	Пристройка к жилому дому. Кад. № жилого здания - 77:02:0018008:1011	Здание, кад. №77:02:0002002:1012

Характеристика объекта	Ед.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
		139			
Функциональное назначение		Торговое (магазин, аптека, кафе, фитнес-клуб, ветеринарная клиника)	Торговое (мед-центр, гостиница)	Торговое (магазин, кафе)	Торговое (магазин, столовая, гостиница)
Адрес объекта		г. Москва, ул. Лескова, д. 30, стр.2	г. Москва, ул. Добролюбова, 14А	г. Москва, просп. Мира, 163	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д 102, корп. 2, стр. 1
Район и ближайшие станции метро		СВАО, район Бибирево, ст. Алтуфьево, Бибирево	СВАО, Бутырский район, ст. Тимирязевская, Дмитровская	СВАО, район Ростокино, ст. Ботанический сад	СВАО, район Бибирево, ст. Алтуфьево, Бибирево
Расположение в районе города		Красная линия	Внутриквартальное	Красная линия	Внутриквартальное
Этажность		Часть здания (подвал, 1,2 этажи)	Здание (подвал, 1,2,3 этажи)	Часть здания (1 этаж)	Здание (1,2 этажи)
Удельная цена аренды в год	руб.		11 455	12 301	13 970
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные
Право на здание	м.кв.	собственность	собственность	собственность	собственность
Арендуемая площадь	м ²	842,4	1 257,1	878	1 030,8
Дата предложения		Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Тип сделки			предложение	предложение	предложение
Коммунальные платежи		отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Год постройки	год	1984	1959	1978	1988
Материал стен		кирпич (панели)	кирпич	кирпич	кирпич
Уровень отделки		простая	простая	простая	простая
Класс здания		Standard	Standard	Standard	Standard
Наличие парковки		наземная стихийная	наземная стихийная	наземная стихийная	наземная стихийная
Состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Источник информации			https://www.cian.ru/rent/commercial/169450679/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169441131/	https://www.cian.ru/rent/commercial/166138281/

Корректировка цен аренды для определения величины арендной платы

Таблица 22

Характеристика объекта	Ед.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Адрес объекта		г. Москва, ул. Лескова, д. 30, стр.2	г. Москва, ул. Добролюбова, 14А	г. Москва, просп. Мира, 163	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д 102, корп. 2, стр. 1
Цена аренды в год	руб./кв.м.	?	11 455	12 301	13 970
Передаваемое право		аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11 455	12 301	13 970
Условия финансирования		ежемесячный платеж	ежемесячный платеж	ежемесячный платеж	ежемесячный платеж
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная	руб./		11 455	12 301	13 970

Характеристика объекта	Ед.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
ная цена	кв.м.				
Условия аренды			рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка цен объектов-аналогов	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11 455	12 301	13 970
Дата предложения		Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
Корректировка цен объектов-аналогов	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11 455	12 301	13 970
Тип сделки			предложение	предложение	предложение
Корректировка цен объектов-аналогов	%		-3	-3	-3
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11 111	11 932	13 551
Местоположение объекта		г. Москва, ул. Лескова, д. 30, стр.2	г. Москва, ул. Добролюбова, 14А	г. Москва, просп. Мира, 163	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д 102, корп. 2, стр. 1
Район и ближайшие станции метро		СВАО, район Бибирево, ст. Алтуфьево, Бибирево	СВАО, Бутырский район, ст. Тимирязевская, Дмитровская	СВАО, район Ростокино, ст. Ботанический сад	СВАО, район Бибирево, ст. Алтуфьево, Бибирево
Удельная ставка аренды в год	руб./кв.м.	8 955	9 091	7 500	8 955
Корректировка	%		-1,5	19,4	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10 946	14 247	13 551
Расположение в районе города		Красная линия	Внутриквартальное	Красная линия	Внутриквартальное
Корректировка	%		26	0	26
Скорректированная цена	руб./м.кв.		13 791	14 247	17 074
Функциональное назначение		Торговое (магазин, аптека, кафе, фитнес-клуб, ветеринарная клиника)	Торговое (мед-центр, гостиница)	Торговое (магазин, кафе)	Торговое (магазин, столовая, гостиница)
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		13 791	14 247	17 074
Этажность		Часть здания (подвал, 1,2 этажи)	Здание (подвал, 1,2,3 этажи)	Часть здания (1 этаж)	Здание (1,2 этажи)
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		13 791	14 247	17 074
Коммунальные платежи		отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		13 791	14 247	17 074
Уровень отделки		простая	простая	простая	простая
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./м.кв.		13 791	14 247	17 074

Характеристика объекта	Ед.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Класс здания		Standard	Standard	Standard	Standard
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		13 791	14 247	17 074
Общая площадь	м2	842,4	1 257,1	878	1 030,8
Скорректированная площадь		0,43	0,41	0,43	0,42
Корректировка	%		4,75	0,48	2,37
Скорректированная цена	руб./м.кв.		14 447	14 315	17 478
Материал стен		кирпич (панели)	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м.кв.		14 447	14 315	17 478
Состояние объекта		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		14 447	14 315	17 478
Наличие парковки		наземная стихийная	наземная стихийная	наземная стихийная	наземная стихийная
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		14 447	14 315	17 478
Суммарная абсолютная корректировка	%	89,5	35,24	22,88	31,37
В пределах нормальной выборки			1	1	1
Промежуточный результат		2,314	0,739	0,814	0,761
Весовой коэффициент		1,00	0,319	0,352	0,329
Отклонение от средневзвешенной цены	%		6,17	7,03	-13,51
Размах	%	18,10			
Коэффициент вариации	%	11,61			
Средневзвешен. аренда 1 м² в год, вкл. НДС	руб./кв.м.	15 398			

Удельная цена аренды объекта оценки находится в пределах стоимостного диапазона аналогичных объектов, информация по которым приведена в разделе анализа рынка. (Ценовой диапазон от 5 400 до 16 338 руб.)

Комментарии к таблице корректировок

Перечень применяемых корректировок соответствует последовательности, отраженной в ФСО № 7 (п. 22е).

- 1. Корректировка на передаваемое право.** Все объекты аналоги, как и объект оценки передаются на правах аренды, поэтому корректировка равна нулю.
- 2. Корректировка на условия финансирования.** У всех объектов – аналогов одинаковые условия финансирования. Оценщик допускает, что процедура оплаты будет осуществлена единовременным (разовым) ежемесячным платежом. Корректировка равна нулю.

3. **Корректировка на условия аренды.** Отношения между продавцом и покупателем построены на исключительно рыночных условиях, корректировка нулевая.
4. **Корректировка на дату проведения сделки (дату предложения).** Предложения об аренде объектов аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка равна нулю.
5. **Корректировка на тип сделки.** В качестве аналогов используются предложения, как правило, величина сделки ниже цены предложения. Значение скидки на торг для аренды торговых объектов в Москве составляет 3% (на 01.10.2017 г.), доверительный интервал (1 – 5) %.

Корректировка проведена на основе данных НК «СтатРиэлт»: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1183-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

6. **Корректировка на район.** Корректировка на местоположение производится на основе анализа рынка. Выведен график годовых медианных значений арендных ставок для торговой недвижимости СВАО.

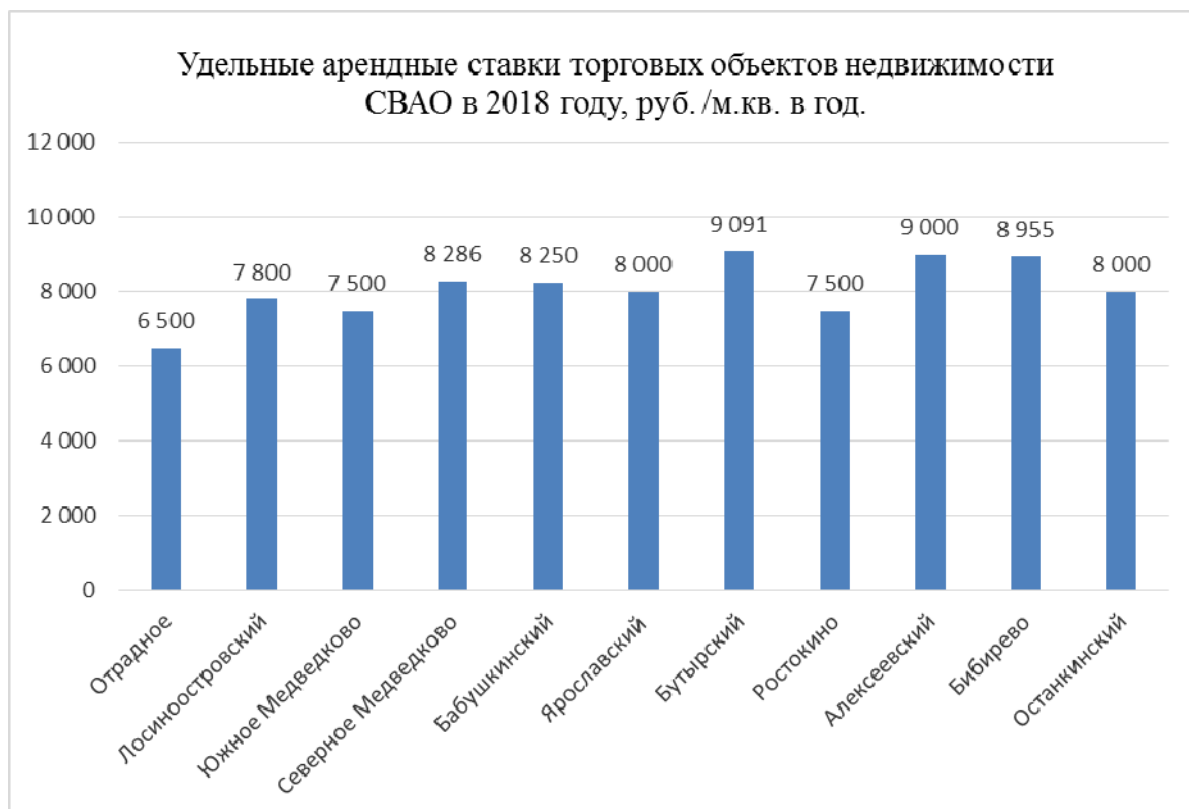


Рисунок 11

Корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$PK = \left(\frac{Ц_{00}}{Ц_a} - 1 \right) * 100$$

Где: PK - величина корректировки, %

Ц₀₀ – удельная арендная ставка в районе расположения оцениваемого объекта, руб./ м.кв.

Ц_a – удельная арендная ставка в районе расположения объектов-аналогов, руб./ м.кв.

7. *Корректировка на красную линию.* Объект оценки и аналог №2 располагаются на красной линии. Объекты-аналоги №1 и №3 имеют внутриквартальное расположение.

Ставка аренды для объекта, расположенного внутриквартально на 21% ниже, чем ставка аренды для объекта, находящегося на красной линии. Обратная корректировка - 26%. Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год).

8. *Коммунальные платежи.* Оценщик делает допущение, что коммунальные платежи совершает арендатор. Следовательно, условия оплаты должны быть приведены к условиям оцениваемого объекта. Так как у всех объектов аналогов коммунальные платежи совершает арендатор, корректировка равна нулю.

9. *Функциональное назначение.* Все аналоги могут использоваться под торговую функцию, поэтому корректировка нулевая.

10. *Расположение в здании.* Объект оценки представляет собой помещения в подвале, на 1-ом и 2-ом этажах (часть здания). К наиболее близким аналогам можно отнести нежилые торговые здания или их части (с возможностью аренды помещений на каждом этаже). Корректировка нулевая.

11. *Корректировка на наличие коммуникаций.* Все объекты аналоги, как и объект оценки имеют электроснабжение, водоснабжение, водоотведение и отопление. Корректировка не вводилась.

12. *Корректировка на наличие отделки.* Все объекты имеют простую отделку. Корректировка нулевая.

13. *Корректировка на класс здания.* Класс качества здания определяется в зависимости от наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем у объекта капитального строительства.

На текущий момент, выделяют следующие классы качества зданий:

- **econom** (экономичный)
- **standard** (средний)
- **premium** (улучшенный)
- **de luxe** (люкс)

Все объекты построены в советское время и имеют средний (Standard) класс здания. Корректировка равна нулю.

14. *Корректировка на материал стен.* Все объекты состоят из кирпича (панелей). Корректировка равна нулю.

15. *Корректировка на площадь.* Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 год). Зависимость удельной цены от общей площади представлена ниже.

Полученное уравнение:

$$y = 1,729x^{-0,116}$$

Где: Y – коэффициент корректировки, доли ед.

X – площадь объекта, м.кв.

Находим размер корректировки по следующей формуле:

$$PK = \left(\frac{Y_{00}}{Y_a} - 1 \right) * 100$$

Где: PK - величина корректировки, (%)
 Y₀₀ – коэффициент корректировки оцениваемого объекта, доли ед.
 Y_a – коэффициент корректировки аналогичного объекта, доли ед.

16. Корректировка на состояние. Все объекты находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка равна нулю.

17. Корректировка на наличие парковки. Все объекты имеют наземную стихийную парковку. Корректировка равна нулю.

Алгоритм расчета средневзвешенной величины представлен в отчете выше при определении стоимости земельного участка.

17.6.6 Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

Далее необходимо определить величину потенциального валового дохода. Он определяется произведением арендной ставки, периода определения валового дохода (12 месяцев) и арендуемой площади.

Потенциальный валовой доход – гипотетическая величина дохода, которая не учитывает возможных рисков и потерь от неполного использования пригодных для аренды площадей, и возможных неплатежей, задержек платежей, отсутствия платежей во время поиска арендаторов.

Потери от неплатежей арендной платы для зданий при хорошем менеджменте обычно составляют 5-10% от ПВД. Однако это индивидуальная величина. Она зависит от местоположения, привлекательности, престижности здания и помещения, величины арендной платы, условий аренды, планировки здания и т.д. Исходя из условий рынка аренды, оценщик считает, что, хотя бы 1 месяц в году необходимо изъять из приносящего доход времени на поиски арендатора.

Потери от неполной занятости объекта арендаторами тоже зависят от многих факторов. Прежде всего, если арендаторов несколько, то часть площадей может быть не сдана в аренду по причине неудобств планировки (отсутствие окон, неудобный кабинет и т.п.) Для расчёта действительного валового дохода от аренды торгового здания (помещения) оценщик принял потери в размере 21% («Справочник оценщика недвижимости», Н.-Новгород, 2016 г. Под редакцией Лейфера Л.А.)

Операционные расходы не учитываются, т.к. их в данном случае совершает арендатор.

Расчёт чистого операционного дохода для объекта оценки

Таблица 23

Показатели	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139
Площади, пригодные для сдачи в аренду, м ²	842,2
Ставка арендной платы, руб./год, включая НДС	15 398
Общий потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	12 967 943

Показатели	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139
Потери от неплатежей арендной платы, руб.	907 756
Потери от неполной занятости объекта, руб.	2 723 268
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	9 336 919
Операционные расходы, всего:	0
- постоянные расходы	0
- переменные расходы	0
- расходы на замещение	0
Чистый операционный доход (ЧОД)	9 336 919

Расчёт коэффициента капитализации

Величину коэффициента капитализации можно определить различными методами, например, методом рыночной экстракции и методом кумулятивного построения.

Рыночная экстракция – это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. То есть, оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта. В простейшем случае величина коэффициента капитализации определяется по формуле:

$$КК = (ДВД - ОР) / Ц,$$

где:

КК – коэффициент капитализации

ДВД – действительный валовой доход

ОР – операционные расходы

Ц – цена объекта

Отсутствие необходимой информации не позволило применить метод рыночной экстракции к определению ставки капитализации.

В сложившейся ситуации для расчета ставки капитализации необходимо сначала рассчитать ставку дисконтирования, представляющую собой требуемый инвестором уровень дохода на вложенный капитал.

Для расчета ставки дисконтирования использован метод кумулятивного построения.

Ставка дисконтирования используется для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. Другими словами, она представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которой ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. Она определяется исходя из нормы прибыли на доступные альтернативные инвестиционные возможности с сопоставимыми рисками.

Данный метод предполагает определение базовой безрисковой ставки процента и поправок на риски, связанные с инвестициями в недвижимость и управление этими инвестициями (инвестиционный менеджмент).

В качестве безрисковой ставки принята среднесрочная ставка за 3 мес. предшествующих дате оценки в размере 7,26% годовых.

(Источник: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zscyc_params).

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций

Таблица 24

Дата	Среднесрочная ставка, % годовых (до 3 лет)
12.01.2018	6,82
11.01.2018	6,88
10.01.2018	6,84
09.01.2018	6,8
05.01.2018	6,88
04.01.2018	6,89
03.01.2018	6,93
29.12.2017	6,98
28.12.2017	6,94
27.12.2017	6,98
26.12.2017	7
25.12.2017	7,01
22.12.2017	6,99
21.12.2017	7,01
20.12.2017	7,06
19.12.2017	7,09
18.12.2017	7,09
15.12.2017	7,13
14.12.2017	7,22
13.12.2017	7,24
12.12.2017	7,22
11.12.2017	7,24
08.12.2017	7,24
07.12.2017	7,26
06.12.2017	7,25
05.12.2017	7,27
04.12.2017	7,28
01.12.2017	7,27
30.11.2017	7,33
29.11.2017	7,34
28.11.2017	7,33
27.11.2017	7,35
24.11.2017	7,36
23.11.2017	7,36
22.11.2017	7,4
21.11.2017	7,4
20.11.2017	7,43
17.11.2017	7,44
16.11.2017	7,47
15.11.2017	7,51
14.11.2017	7,51
13.11.2017	7,5
10.11.2017	7,49
09.11.2017	7,46
08.11.2017	7,49
07.11.2017	7,46
03.11.2017	7,46

Дата	Среднесрочная ставка, % годовых (до 3 лет)
02.11.2017	7,45
01.11.2017	7,45
31.10.2017	7,48
30.10.2017	7,45
27.10.2017	7,48
26.10.2017	7,41
25.10.2017	7,4
24.10.2017	7,41
23.10.2017	7,38
20.10.2017	7,37
19.10.2017	7,36
18.10.2017	7,36
17.10.2017	7,39
16.10.2017	7,37
13.10.2017	7,34
Среднее	7,26

А). Компенсация за риск учитывает то обстоятельство, что вложения капитала в недвижимость имеют более высокие риски в отличие от «безрисковых» вложений.

Расчет компенсации за риск

Таблица 25

	Риск	Категория	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Итого
1	Ухудшение общей экономической ситуации	Динамический	1										
2	Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамический	1										
3	Изменение федерального / местного законодательства	Динамический	1										
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1										
5	Ускоренный износ зданий	Статичный	1										
6	Финансирование инвестиций	Динамический	1										
7	Не эффективный менеджмент	Динамический	1										
8	Криминогенные факторы	Динамический	1										
9	Финансовые проверки	Динамический	1										
10	Неправильное оформление правоустанавливающих документов	Динамический	1										
	Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Взвешенный итог		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Сумма												10
	Количество фак-												10

Риск	Категория	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Итого
торов												
Средневзвешенное значение												1

Б). Компенсация за низкую ликвидность отражает низко ликвидный характер недвижимости по сравнению с другими активами.

Поправку можно рассчитать, как эффект переноса продажи с начала периода (шага расчета) на его конец (при шаге прогнозирования сравнимым со средним периодом экспозиции на рынке).

Формула для расчёта компенсации за низкую ликвидность выглядит следующим образом:

$$Кл = i * t / 12,$$

где:

Кл – компенсация за низкую ликвидность, %;

i – безрисковая ставка = 7,26%;

t – минимальный срок экспозиции объекта на рынке = 3 мес. (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №20, 2017)

Таким образом, компенсация за низкую ликвидность для торговых помещений составила 1,81%.

В). Управление инвестициями в недвижимость с учетом их рискованности и низкой ликвидности требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Учитывая особенности объекта оценки, компенсация за инвестиционный менеджмент была определена на уровне 1% (расчёт в таблице ниже).

Расчет компенсации за риск инвестиционного менеджмента

Таблица 26

№ п/п	Компенсация за риск инвестиционного менеджмента	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	Итого
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом	1									
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии	1									
3	Наличие адекватных источников инвестиций	1									
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций	1									
5	Обеспечение отдачи вложений	1									
6	Обеспечение возврата заимствований	1									
7	Система принятия управленческих решений	1									
8	Контроль за принятыми управленческими решениями	1									
9	Система корректировок принятых управленческих решений	1									
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования	1									
	Количество наблюдений	10	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Взвешенный итог	10	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Итого										10

№ п/п	Компенсация за риск инвестиционного менеджмента										
	Количество факторов										10
	Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости										1

Ставка дисконтирования отражает норму доходности для инвестора от владения объектом недвижимости. При расчете ставки капитализации необходимо учесть норму возврата, которая необходима для возмещения потерь, связанных с изнашиванием строений. Учитывая характер объектов недвижимого имущества, оценщик не прогнозирует реинвестирование средств в бизнес.

Расчет ставки дисконтирования

Таблица 27

№	Ставка дисконтирования для здания (помещений)	Формула	Значение, %
1	Безрисковая ставка		7,26
2	Компенсация за риск вложений		1,0
3	Компенсация за ликвидность		1,81
4	Компенсация за инвестиционный менеджмент		1,0
5	Ставка дисконтирования, %	п.1+п.2+п.3+п.4	11,1

Совокупный доход собственника формируется из двух составляющих: из дохода, который генерирует объект недвижимости, и дохода фонда возмещения.

Это значит, что при формировании фонда возмещения по ставке процента, равной ставке дохода на капитал (в нашем случае номинальной ставки дисконтирования), имеет место равновеликий (постоянный) поток совокупного дохода. Именно это имеют в виду, когда говорят о том, что метод Инвуда используется для оценки активов, генерирующих постоянный по величине поток доходов.

Срок экономической жизни торгового здания составляет 100 лет (Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - СПб.: Питер, 2013.- 384 с.: ил.)

Расчёт ставки капитализации для объекта недвижимости

Таблица 28

№	Ставка капитализации для здания (помещений)	Формула	Значение
1	Ставка дисконтирования, доли	-	0,111
2	Оставшийся срок службы здания, лет	100 – (2018-1984)	66
3	Норма возврата капитала по методу Инвуда, доли	$p.1 / (((1 + p.1)^{p.2}) - 1) * 100$	0,0001
4	Ставка капитализации, доли	п.1+п.3	0,111

Расчёт стоимости объекта оценки доходным подходом

Таблица 29

Показатели	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139
-------------------	--

Показатели	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139
Чистый операционный доход (ЧОД)	9 336 919
К капитализации, %	0,111
Стоимость объекта, руб.	84 242 291
Удельная стоимость объекта, руб.	100 026

Удельная величина рыночной стоимости находится в пределах стоимостного диапазона аналогичных объектов, информация по которым приведена в разделе анализа рынка.

Значение диапазона для торговых объектов недвижимости, расположенных в СВАО: 34 286 – 129 763 руб./кв.м.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода составила:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139 – 84 242 291 руб. с НДС.

18. Анализ существенности расхождений величин стоимости, полученных в рамках разных подходов.

Согласно п.25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Экономическая и математическая сущность диапазона стоимости, полученной при применении разных подходов (методов), идентична сущности интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки.

Таким образом, применительно к границам диапазона стоимости, полученной при использовании подхода (метода) оценки, справедливы все положения, изложенные в отношении интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки. Это значит, что может быть использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, пример которой применительно к оценке недвижимости был предложен в «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости»¹ на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 – 2015 годах (см. рисунок ниже).

¹ Ильин М.О., Лебединский В.И. – [Электронный ресурс] // srososvet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srososvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf

Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

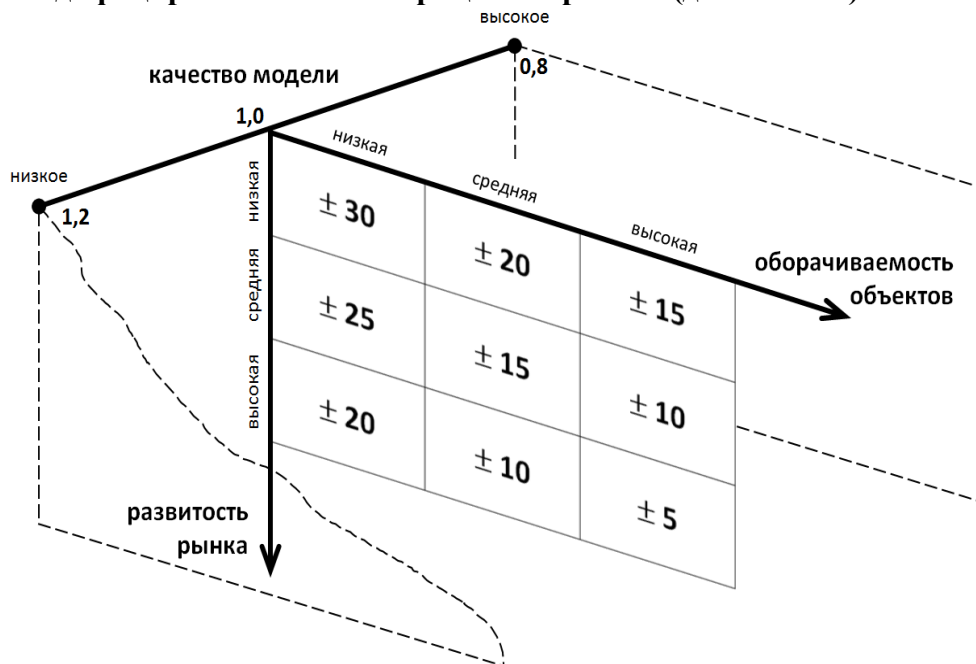


Рисунок 12

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.

Согласно указанной выше методике, диапазон стоимости для СВАО г. Москвы составляет +/- 15%, что соответствует средней развитости рынка и средней оборачиваемости объектов. Оценщик провел анализ диапазонов стоимости полученных результатов.

Анализ диапазонов стоимости

Таблица 30

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139		
Параметр	Подход к оценке		
	затратный	доходный	сравнительный
Результат расчета, руб.	Не применялся	84 242 291	87 593 611
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %		15	
Показатель качества модели, ед.	-	1	1

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139		
Параметр	Подход к оценке		
	затратный	доходный	сравнительный
Результат расчета, руб.	Не применялся	84 242 291	87 593 611
Диапазон стоимости, ± %	-	15	15
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	-	74 454 569	71 605 947
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	-	100 732 653	96 878 635
Максимальное значение диапазона, руб.	-	100 732 653	96 878 635
Минимальное значение диапазона, руб.	-	74 454 569	71 605 947
Проверка условия попадания в интервал	-	ИСТИНА	ИСТИНА
Существенность отличий	Отличия не существенны : результат сравнительного подхода находится внутри границ диапазона стоимости, полученной доходным подходом; результат доходного подхода находится внутри границ диапазона стоимости, полученной сравнительным подходом. Затратный подход не применялся.		
Анализ и установление причин расхождений	Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты двух подходов к оценке. Затратный подход не применялся.		

Итоговое согласование результатов оценки

Таблица 31

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139		
Параметр	Подход к оценке		
	затратный	доходный	сравнительный
Результат расчета, руб.	Не применялся	84 242 291	87 593 611
Показатель качества модели, ед.	-	1	1
Весовой коэффициент, доли ед.	-	0,5	0,5
Итоговая величина рыночной стоимости (округление до тысяч), руб.	85 918 000		
Границы интервала итоговой величины рыночной стоимости, руб.	71 605 947	-	100 732 653

Учитывая изложенные факторы, а также цель и задачи оценки, оценщик считает возможным, присвоить результатам, полученным в рамках перечисленных подходов весовые коэффициенты, приведенные в таблице ниже.

Таблица 32

Затратный подход	0%	Незначимый
Сравнительный подход	50%	Значимый
Доходный подход	50%	Значимый

Подходы, использованные для расчета рыночной стоимости недвижимого имущества, дали следующие результаты.

Согласование предварительных результатов

Таблица 33

Наименование	Затратный	Доходный	Сравнительный	Итоговая ст-ть, руб.
Вес, %	0%	50%	50%	100%
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139	Не применялся	84 242 291	87 593 611	85 918 000

Информация: собственные расчеты оценщика

Интервал предполагаемых значений стоимости Оценщик приводит выше.

19. Согласование результатов

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик является сопоставление расчётных стоимостей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса и предложения.
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей на VIII Международном ежегодном конгрессе "СЕРЕАН" 15 – 19 октября 2002 г.

Затратный подход.

- Затратный подход не применялся

Доходный подход.

• Для реализации доходного подхода был изучен достаточно большой объём рыночной информации. Заключение о стоимости получено расчётами по рыночным данным, используя метод прямой капитализации, так как оцениваемые объекты, действуют и могут приносить стабильный доход собственнику. Источники доходов обоснованы. Величина коэффициента капитализации также определена на основании рыночных данных. Методология расчёта стоимости объекта в доходном подходе отражает поведение типичного инвестора. Подход позволяет учесть риски, связанные с инвестициями в данный конкретный объект, его спецификой, правовым статусом.

Сравнительный подход.

• В сравнительном подходе в качестве объектов-аналогов приведены цены предложения о продаже объектов недвижимости. Поскольку не бывает абсолютно идентичных объектов, то для приведения индивидуальных факторов этих объектов к условиям оцениваемой недвижимости, оценщиком применены корректировки по основным отличительным признакам объектов-аналогов. По результатам производится расчет стоимости одного квадратного метра. Далее умножая на всю площадь, получаем искомый результат – стоимость объекта недвижимости.

К расчету стоимости объектов оценки применены 2 подхода: сравнительный и доходный. Затратный подход не применялся.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

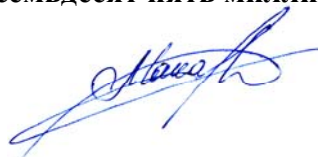
Таблица 34

Наименование	Затратный	Доходный	Сравнительный	Итоговая ст-ть, руб.
Вес, %	0%	50%	50%	100%
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139	Не применялся	84 242 291	87 593 611	85 918 000
Итого				85 918 000

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки составила:

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139 - 85 918 000 (Восемьдесят пять миллионов девятьсот восемнадцать тысяч) руб.

Оценщик



Макаренко Дмитрий Александрович

Исполнитель



Осиева Валентина Дмитриевна

Директор ООО «Юридическое агентство «Дело»



Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС № 000587 от 17.12.2014 г.
2. Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 29.07.2005 г.
3. Справка БТИ о состоянии здания от 28.07.2005 г.
4. Инвентаризационная опись основных средств ООО "Асерк-Меха" на 20.10.2017 г.
5. Решение Арбитражного суда города Москвы по Делу № А40-102782/17-86-145 Б от 19.07.2017 г.
6. «Экономика и менеджмент недвижимости «СПб: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X Озеров Е. С.
7. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. М.: Финансы и статистика, 2008 г.
8. Грибовский С. В., Оценка доходной недвижимости, Санкт-Петербург, 2002 г.
9. Правовое регулирование оценочной деятельности, составитель Верховина А.В., М.: Российское общество оценщиков, 2002 г.
10. «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфер, Л. А.
11. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20)», Москва, 2017 г., под редакцией к.т.н. Яскевича Е. Е.
12. Интернет-сайты:
 - <https://www.cian.ru>
 - <https://statrielt.ru>

Приложение №1. Фотоальбом.

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв. м., этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, кадастровый № 77:02:0002011:10139

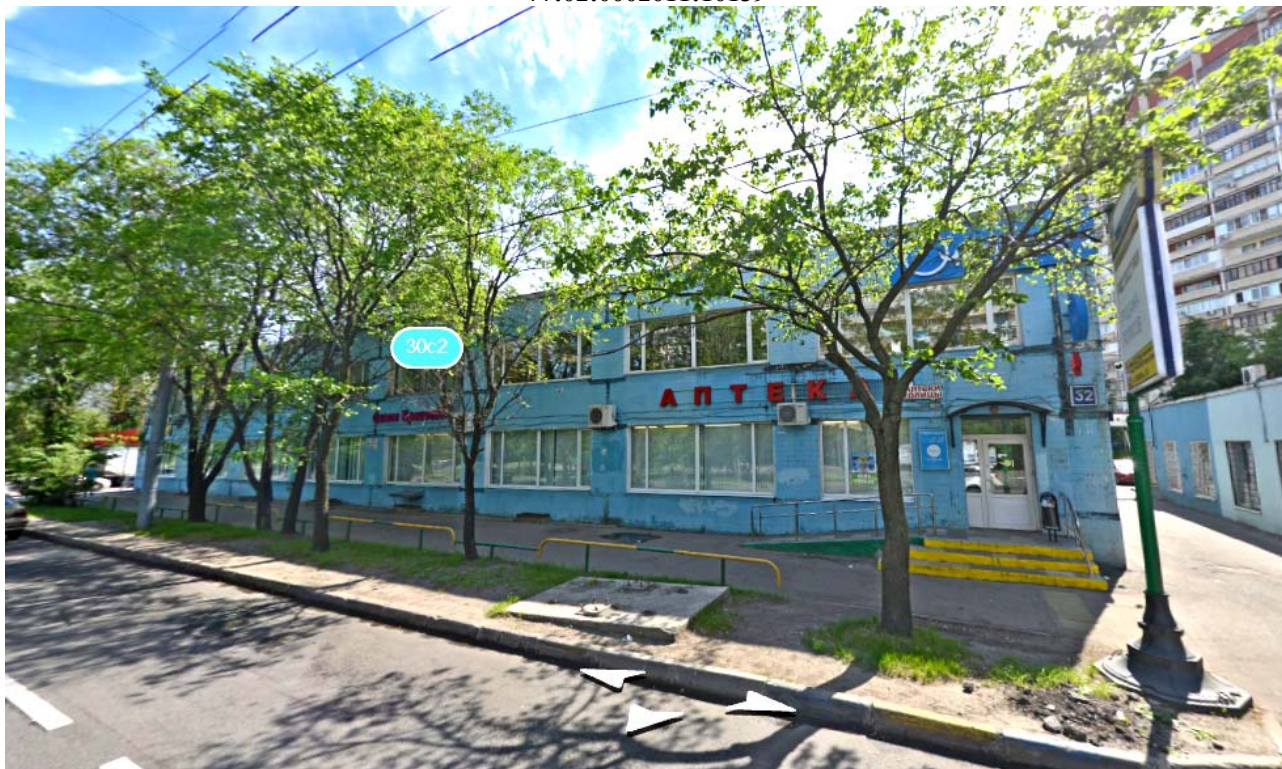


фото 1



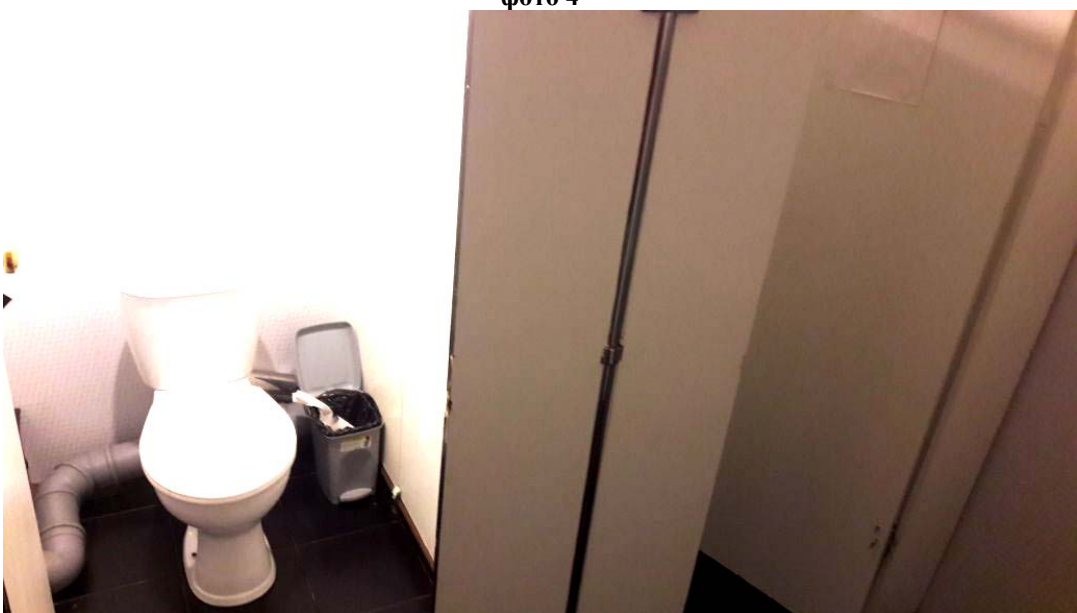
фото 2



φωτο 3



φωτο 4



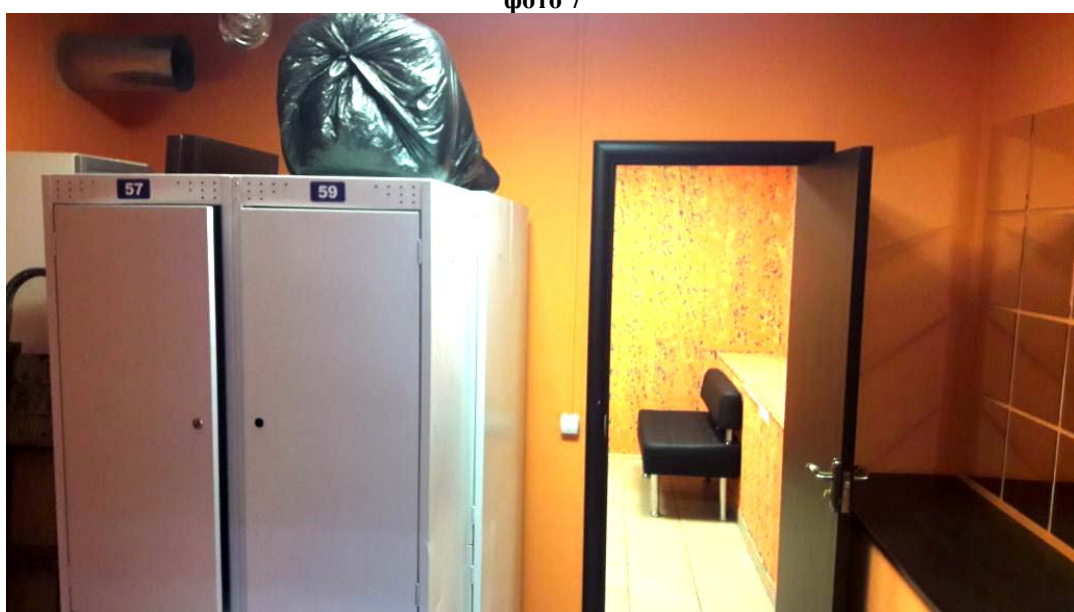
φωτο 5



φωτο 6



φωτο 7



φωτο 8



фото 9



фото 10

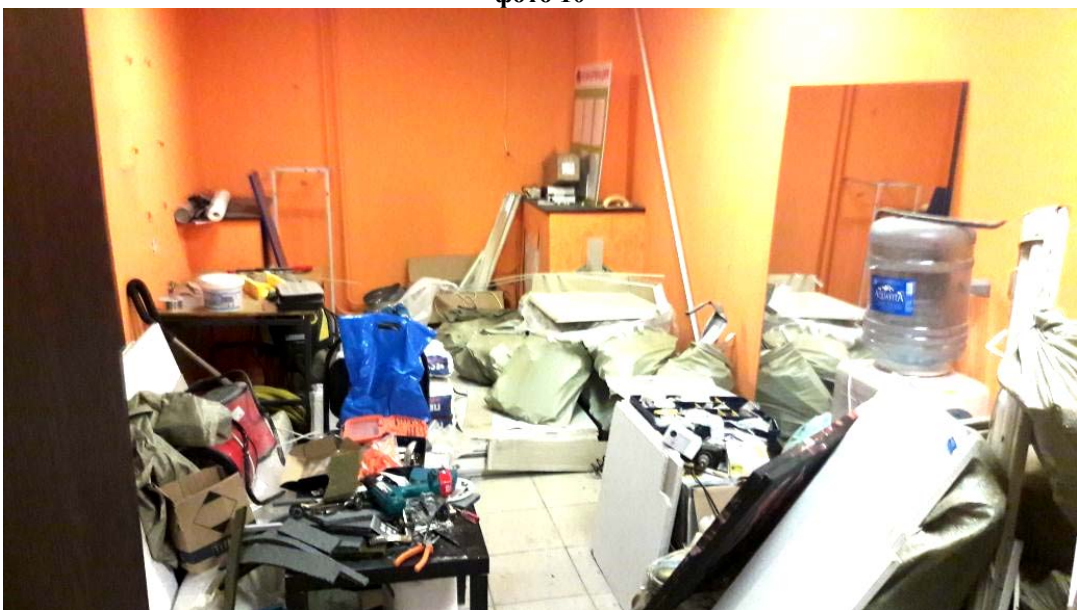


фото 11



фото 12



фото 13



фото 14



фото 15

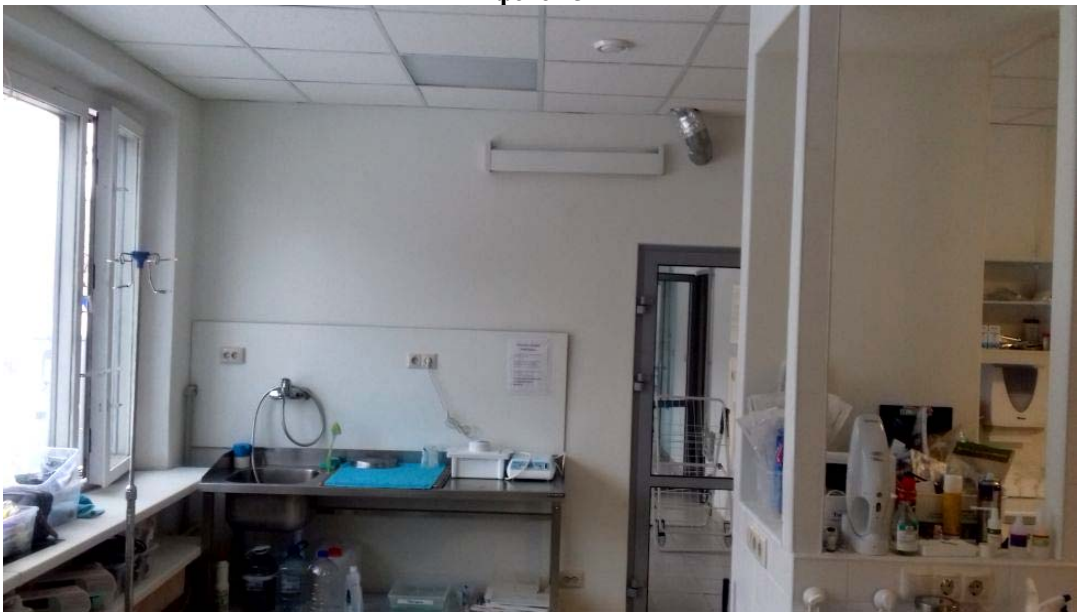


фото 16

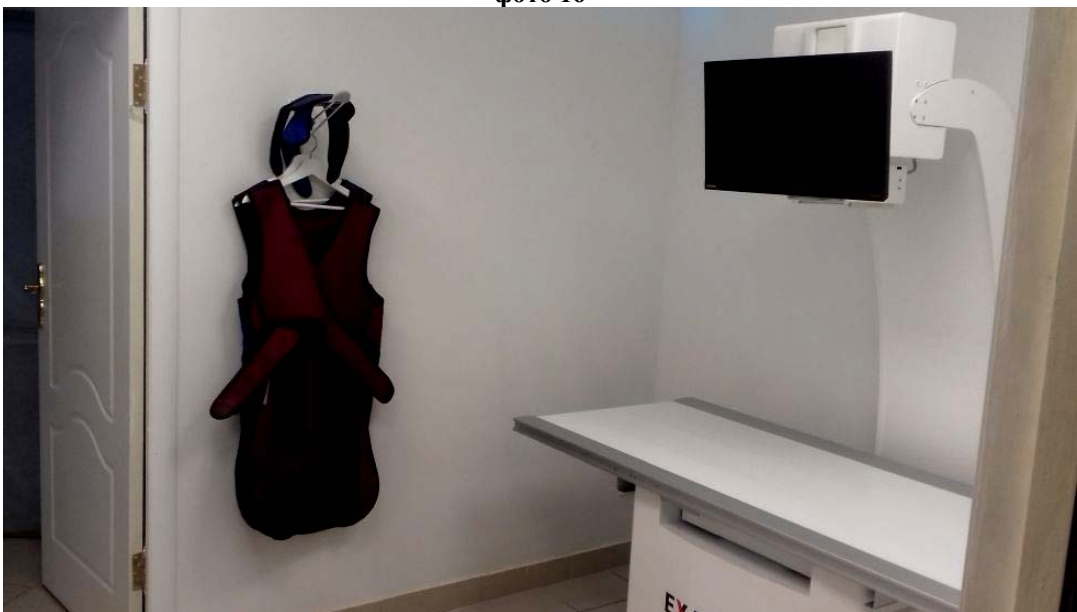


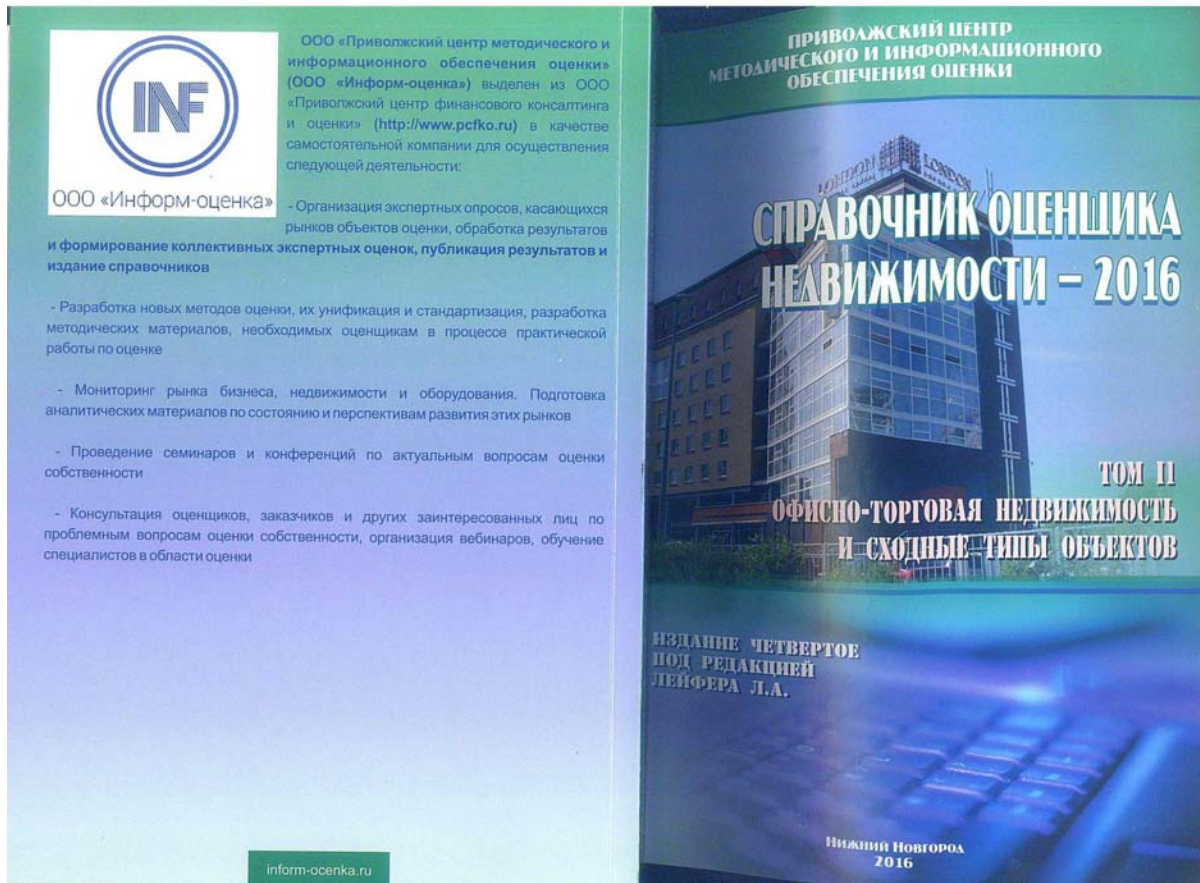
фото 17

Приложение №2. Материалы, используемые при оценке

Информация, которая не обеспечена свободным доступом

1. «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2011-16 гг., под редакцией Лейфера Л. А.
2. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД)», Москва, 2008-2017 гг., под редакцией к.т.н. Яскевича Е. Е.
3. Некоммерческая организация «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru>)

«Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 гг., под редакцией Лейфера Л. А.



Оглавление

ЧАСТЬ I	12
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПО СОЗДАНИЮ КОЛЛЕКТИВНЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2015-2016 ГГ.	12
1.1. Участники проекта.....	12
1.2. Требования Федеральных стандартов к информации, используемой при составлении отчета об оценке, и их учет в справочнике.....	14
1.3. Представление результатов статистической обработки и их интерпретация.....	19
<i>Точечная оценка и доверительный интервал</i>	20
<i>Матрицы коэффициентов</i>	22
<i>Толерантный (расширенный) интервал</i>	23
<i>Гистограммы</i>	25
<i>Представление информации по отдельным городам. Коробчатые диаграммы</i>	26
<i>Зависимости</i>	28
1.4. Активные и неактивные рынки.....	29
1.5. Дополнительные рекомендации по использованию корректировок для приведения цен объектов-аналогов к ценам объектов оценки.....	30
1.6. Особенности Справочника оценщика недвижимости - 2016.....	31
1.7. Дополнительные сведения о втором томе Справочника оценщика недвижимости 2016.....	34
1.8. Объекты офисно-торговой недвижимости. Классификация.....	42
2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ ОФИСНО-ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ	47
3. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ	50
<i>Предварительные замечания</i>	50
3.1. Диапазоны (интервалы) цен/арендных ставок недвижимости в населенных пунктах Российской Федерации.....	53
3.2. Элемент сравнения – статус населенного пункта.....	60
3.3. Зависимость стоимости офисно-торговой недвижимости от численности населенного пункта.....	78
3.4. Зависимость стоимости офисно-торговой недвижимости от средней заработной платы в населенном пункте.....	82
4. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	88
<i>Предварительные замечания</i>	88
4.1. Элемент сравнения – местонахождение в пределах города.....	88

4

8. НАМЕТИВШИЕСЯ ТЕНДЕНЦИИ И ОЖИДАНИЯ РЫНКА НА ПОСЛЕДУЮЩИЕ ГОДЫ	272
<i>Предварительные замечания</i>	272
8.1. Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в 2016 году.....	275
8.2. Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в следующие 5 лет.....	282
9. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК	297
9.1. Скидки на торг.....	297
9.1.1. <i>Активный рынок</i>	299
9.1.2. <i>Неактивный рынок</i>	313
9.1.3. <i>Анализ скидок на торг</i>	327
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ КО 2 ТОМУ СПРАВОЧНИКА	333
11. БЛАГОДАРНОСТИ	335
12. ЛИТЕРАТУРА	337
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	343
<i>Приложение 1. Анкета, розосланная оценщикам - экспертам</i>	343

6

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии».....	109
4.3. Элемент сравнения – расположение относительно остановок общественного транспорта.....	113
4.4. Элемент сравнения – доступ к объекту.....	118
4.5. Элемент сравнения – средняя проходимость в день (для высококлассной торговой недвижимости).....	123
4.6. Элемент сравнения – тип парковки.....	126
5. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	130
<i>Предварительные замечания</i>	130
5.1. Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба).....	130
5.2. Элемент сравнения – тип объекта.....	145
5.3. Элемент сравнения – материал стен.....	149
5.4. Элемент сравнения – наличие отдельного входа.....	157
5.5. Элемент сравнения – расположение встроенного помещения в здании (этаж).....	162
5.6. Элемент сравнения – физическое состояние объекта.....	174
5.7. Элемент сравнения – состояние отделки.....	183
6. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ	196
6.1. Элемент сравнения – функциональное назначение объекта.....	196
6.2. Элемент сравнения – состав арендной ставки.....	207
ЧАСТЬ II	211
<i>Предварительные замечания</i>	211
7. ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	211
7.1. Арендопригодная площадь.....	211
7.2. Процент недозагрузки при сдаче в аренду.....	214
7.2.1. <i>Активный рынок</i>	215
7.2.2. <i>Неактивный рынок</i>	221
7.3. Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода.....	228
7.3.1. <i>Активный рынок</i>	229
7.3.2. <i>Неактивный рынок</i>	235
7.4. Текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет.....	242
7.4.1. <i>Активный рынок</i>	243
7.4.2. <i>Неактивный рынок</i>	249
7.4.3. <i>Анализ текущей доходности</i>	255
7.5. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.....	258
7.5.1. <i>Активный рынок</i>	259
7.5.2. <i>Неактивный рынок</i>	265

5

Предисловие к Справочнику оценщика недвижимости - 2016

Начиная с 2011 года, до 2015 года, в свет вышли три издания Справочника оценщика недвижимости. Каждый справочник являлся результатом реализации проектов, в процессе которых проводились опросы экспертов - оценщиков из городов России. Оценщикам предлагалось ответить на поставленные вопросы относительно численных значений параметров (характеристик) рынка, наиболее значимо влияющих на ценообразование объектов недвижимости, которые он использует в своей практической работе в процессе оценки. Естественно, каждый оценщик высказал свое субъективное мнение, основанное на его личном опыте, общении с участниками рынка и его собственных статистических исследованиях рынка в основном в своем регионе. Однако в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных оценщиков городов России, которое в некотором смысле представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости.

С выходом справочников у оценщиков появилась возможность использовать требуемые в процессе оценки характеристики и корректирующие коэффициенты, опираясь на мнение оценочного сообщества. Это позволило уменьшить влияние субъективного фактора при определении рыночной стоимости и обеспечить обоснованность оценки в тех случаях, когда другими способами обосновать используемые параметры и корректировки в силу недостаточной развитости отдельных сегментов рынка невозможно.

Однако со временем рынок меняется, происходят изменения в сознании участников рынка относительно

7

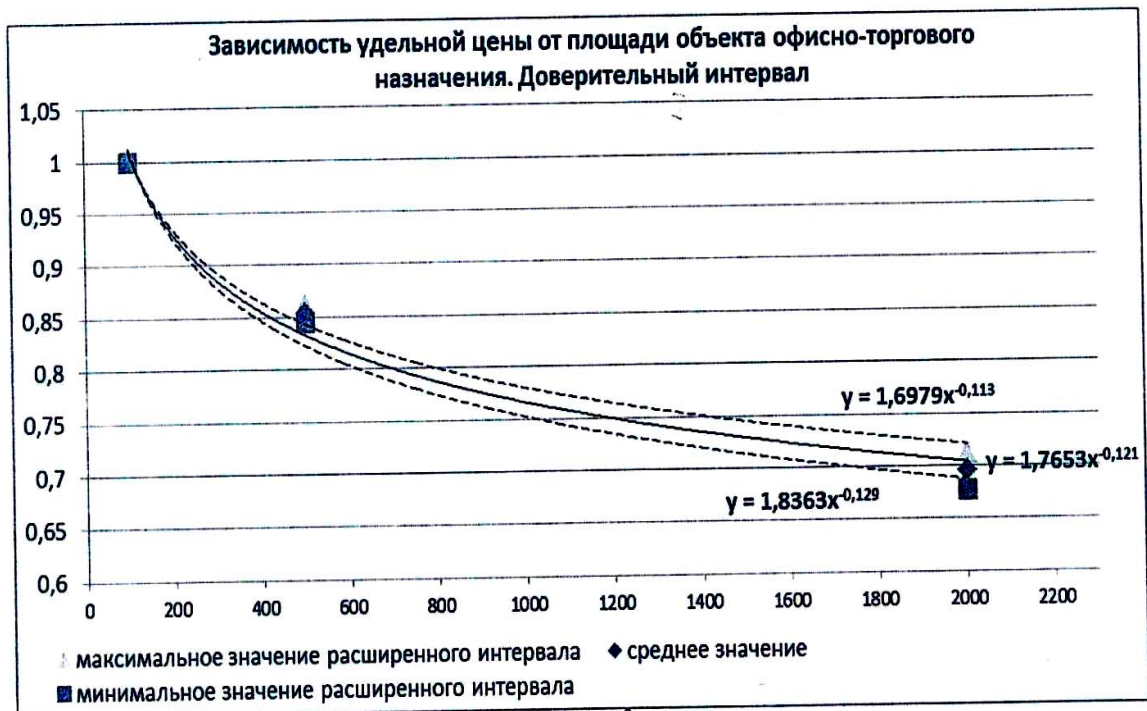


Рис. 60.³

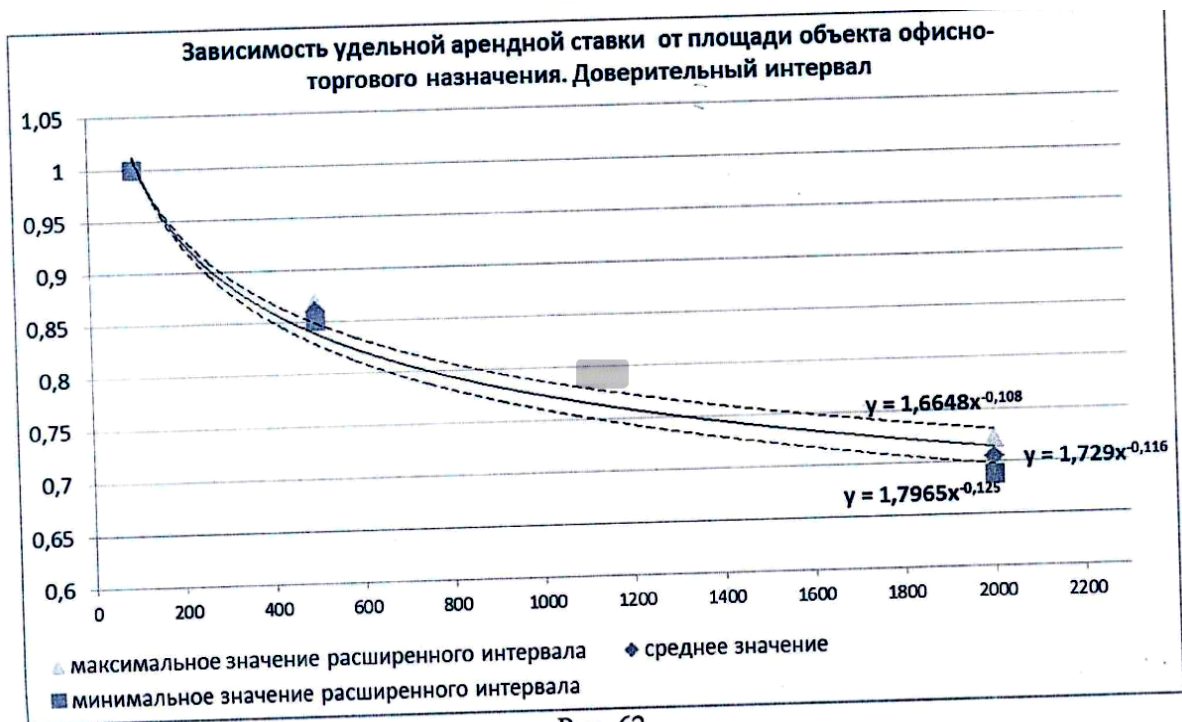


Рис. 62.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство территории;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- состояние окружающей среды, санитарные условия;
- инженерно-геологические условия строительства;
- рекреационная ценность территории;
- престижность территории.

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78 0,81
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78 0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72 0,87
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71 0,87

7.2.2. Неактивный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	20,0%	22,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	19,7%	21,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	18,6%	20,6%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 71

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	12,5%	29,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	12,6%	28,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	11,7%	27,5%



СРД-20, май 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Раздел 1. НЕДВИЖИМОСТЬ	5
1.1. Мотивации покупки предпринимателя и внешнего вклада по городам РФ.....	5
1.2. Значения рыночных мультипликаторов (ВРМ) в городах РФ.....	11
1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты.....	15
1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков.....	15
1.3.2. Корректировка на уторгование для объектов недвижимости.....	17
1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2017 гг.....	18
1.5. Корректировки на вид разрешенного использования земельных участков по городам РФ.....	19
1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области, Волгограде.....	20
1.7. Средние различия в стоимости торговых помещений класса «С-В» с различным уровнем отделки и инженерных сетей на рынках купли-продажи.....	21
1.8. Средние товарные чеки в Москве и по России.....	21
Раздел 2. БИЗНЕС	22
2.1. Выдры и типы мультипликаторов.....	22
2.2. Базисные значения коэффициента бета (рыночного и безрыночного).....	23
2.3. Расчетные мультипликаторы.....	24
2.4. Внутренние нормы рентабельности (IRR) отдельных инвестиционных проектов.....	25
2.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций.....	26
Раздел 3. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (ИМА)	27
3.1. Франчайзинг и роялти.....	27
3.2. Сроки полезного использования программ для ЭВМ.....	29
3.3. Сроки эволюционной жизни технологий.....	30
Раздел 4. МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ (МО)	31
4.1. Отново-розничные коэффициенты учета складов и функциональные склады.....	31
4.2. Исследования коэффициентов перехода на вторичный рынок.....	32
4.3. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке.....	34
Раздел 5. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	37
5.1. Ставки рефинансирования (РФ, США, страны Евросоюза) и страховые риски для РФ (табл. 5.1.1, 5.1.2).....	37
5.2. Ориентировочные видексы-дефакторы.....	38
5.3. Экспертные мнения специалистов.....	39
5.3.1. Недвижимость.....	39
5.3.2. Бизнес.....	39
Раздел 6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОЛУЧЕНИЯ РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ	40
Определение прибыли предпринимателя и внешнего вклада (к п. 1.1).....	40
Валовые рыночные мультипликаторы (ВРМ) (к п. 1.2).....	41
Базисные значения коэффициента бета (рыночного, безрыночного) (к п. 2.2).....	42
Значения коэффициентов перехода на вторичный рынок (к п. 4.2).....	42
Значения коэффициентов уторгования (к п. 4.3).....	42
Заключение.....	44
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ООО "ИВЦО"	45
Литературные источники.....	46



Научно Практический Центр Профессиональной Оценки

ИВЦО

**СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА**

СРД № 20, 2017

Москва 2017

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2007 г.	2014 г.	2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.
	Квартиры						
1	1-комнатные квартиры						
	Москва	0,3...1,1	1...2,2	1,5...3,0	3...6	3...5	2...4
	Санкт-Петербург	0,5...1,2	1,3...2,8	1,8...3,5	4,5...6	4...6	2...6
	Екатеринбург				3...4,5	3...4	3...4
2	2-комнатные квартиры						
	Москва	0,5...1,5	2,5...4,5	3...5	4,5...7	4...6	3...5
	Санкт-Петербург		1,8...5		5...7	4...7	3...6
	Екатеринбург		3...6		4,5...7	4...6	4...6
3	3 и более-комнатные квартиры						
	Москва		4...6,9	4...7,5	6...8	6...7	5...6
	Санкт-Петербург		3...8	3...9	5...10	4...8	4...6
	Екатеринбург				5...8	4...6	3...5
	Земельные участки						
1	Под дачное строительство						
	Московская область	1,5...4,5	3...7		4...9	4...6	3...5
	Тульская область		5...9		5...11		
2	Под офисные и торговые цели						
	Москва		1...3		2...5	2...4	2...4
	Московская область (торговые цели)		4...8		6...9	6...8	5...6
3	Под производственно-складские цели						
	Москва		2...5		4...8	4...6	4...7
	Московская область		6...10		8...12	7...10	6...10
	Помещения (здания)						
1	Производственные						
	Иркутск	3...9,9			5...9		6...8
	Киров	6,1...10,8			4,5...5,5		7...9
	Москва	0,8...5,5	5...11	6...10	6...12	6...9	6...9
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9...4,4	6...12	5...10	8...12	8...10	6...9
	Санкт-Петербург				6...10	5...8	5...9
2	Торговые						
	Иркутск	0,7...1,7		2...3	4...8	4...6	3...5
	Киров	2...4			4...7	4...5	4...5
	Москва	0,3...4,8	2...7	3,5...8	4,5...9	4...8	3...7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9...2,8	1...6	2...8	5...9	5...8	4...7
3	Офисные						
	Москва		5...10	5...12	6...10	4...8	4...6
	Московская область (10-40 км. от МКАД)		6...12		8...11	8...10	7...11
	Иркутск				4...6	3...5	-
	Санкт-Петербург				7...10	5...8	4...7
4	Гостиницы						
	Москва		9...14		7...9	7...8	7...8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)		8...16		9...12	9...11	8...12

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в г. Москва (01.10.2017 г.)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,84	0,93	0,88
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,81	0,92	0,86
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,94	0,88
	Б. При аренде объектов			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,94

своб. назнач.
Москва, район Бабушкинский, ул. Летчика
Бабушкина, 6С2

Метро: Свиблово, 20 мин. пешком

57 990 000 руб

101 559 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 2
Площадь: 571 м²
Комнаты: None
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: —
Мебель: нет
Телефонные линии: —

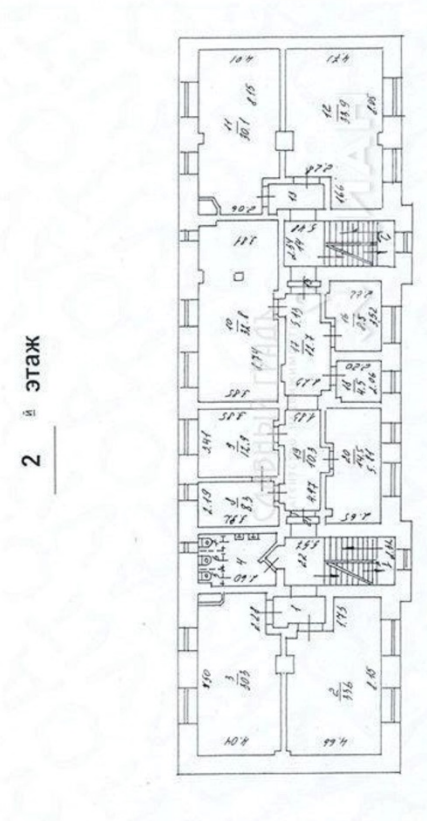
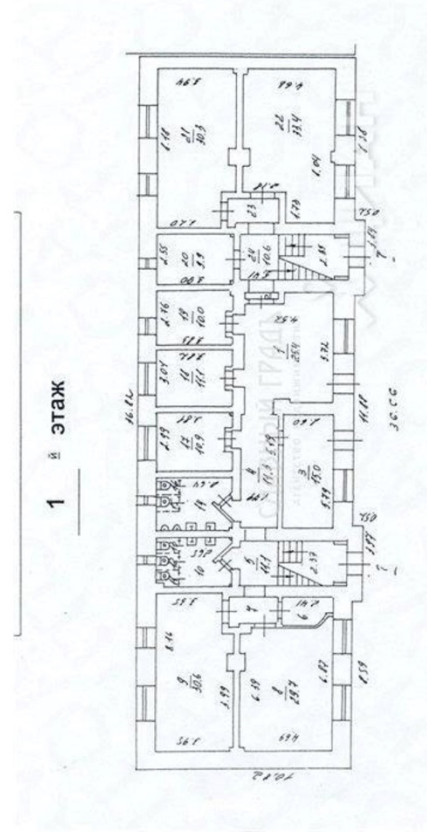
Представитель: Славный Градъ

БЕЗ КОМИССИИ! Продается отдельно стоящее кирпичное 2-х этажное нежилое здание по адресу ул.Летчика Бабушкина, д.6, стр.2. Общая площадь 571 кв.м. Коридорно-кабинетная планировка, офисная отделка (плитка/ламинат, стеклопакеты, подвесные потолки, индивидуальные кондиционеры, видеонаблюдение, пожарная сигнализация). Собственность с 2008г. на действующее юрлицо, без обременений. 20 мин пешком от м.Бабушкинская, м.Свиблово, 10 мин пешком от ж.д.станции Лосиноостровская. Свободная торговля. Подходит под банк, офис, учебное заведение и т.д.

Телефоны: **+7 929 637-87-35, +7 967 079-96-85**

<https://www.cian.ru/sale/commercial/169263768/>





здание

Москва, район Ярославский, ул. Ротерга, 2

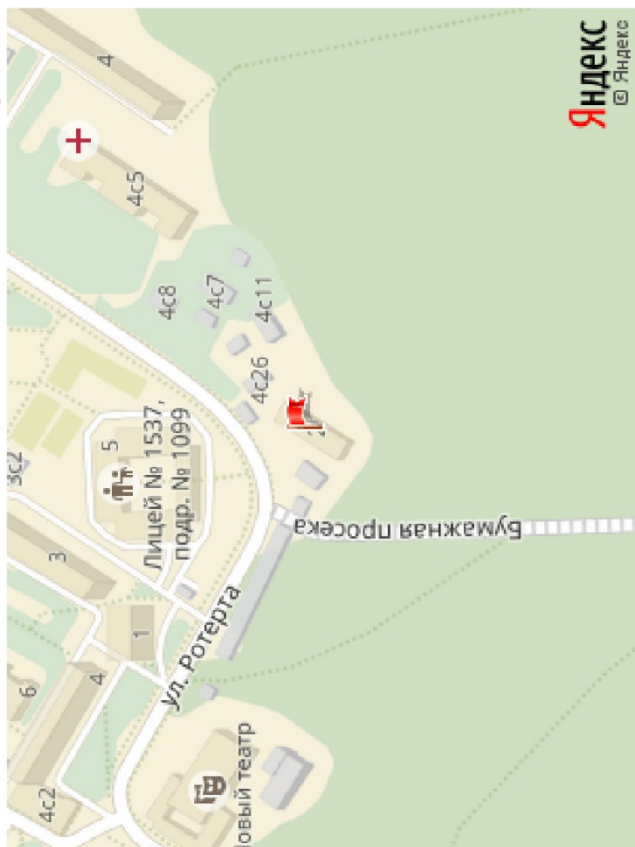
Метро: Бабушкинская, 5 мин. на машине

89 000 000 руб

93 439 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 0 / 2
 Площадь: 952 м²
 Комнаты: None
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: —
 Мебель: нет
 Телефонные линии: —

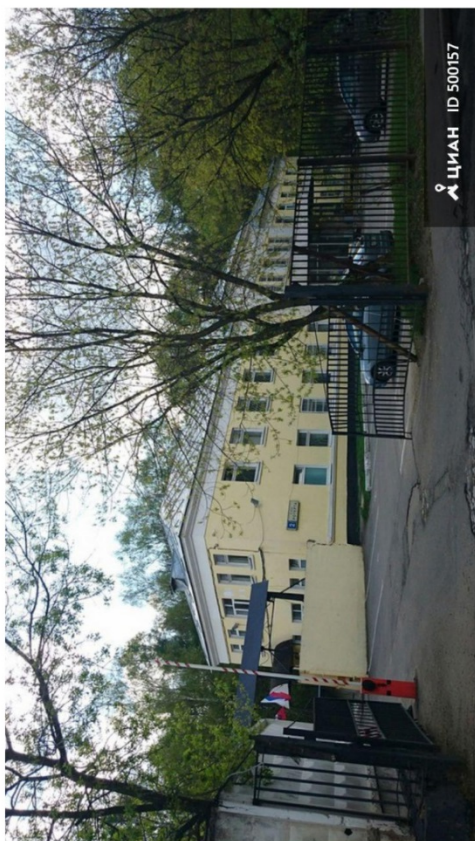


Представитель: **Представитель: ID 500157**

Инвест проект (редевелопмент, жилой дом, гостиница, БЦ и тд). Продается 2-х этажный особняк площадью 952,5 кв.м.в рабочем состоянии (арендаторы на краткосрочных договорах) с возможностью надстройки мансарды. метро Бабушкинская. Кабинетная планировка, 1-й этаж 426,9 кв.м. 2-й этаж 432,1 кв.м. , три отдельных входа с улицы. Благоустроенная территория и паркинг на 30-40 м/м. Все коммуникации, кондиционирование, вентиляция, пожарная и охранная сигнализация, видеонаблюдение. В шаговой доступности супермаркеты, фитнес-центры, салоны красоты, школа, аптеки, рестораны и другая инфраструктура. Земельный участок 0,44 Га. ЗУ. Аренда до 2048 г. Выделенная мощность 80 кВт. Цена продажи 89 млн. руб.

Телефоны: **+7 915 014-22-12, +7 915 173-91-15**

<https://www.cian.ru/sale/commercial/164215139/>



торговая площадь

Москва, район Свиблово, Ивовая ул., 6С2

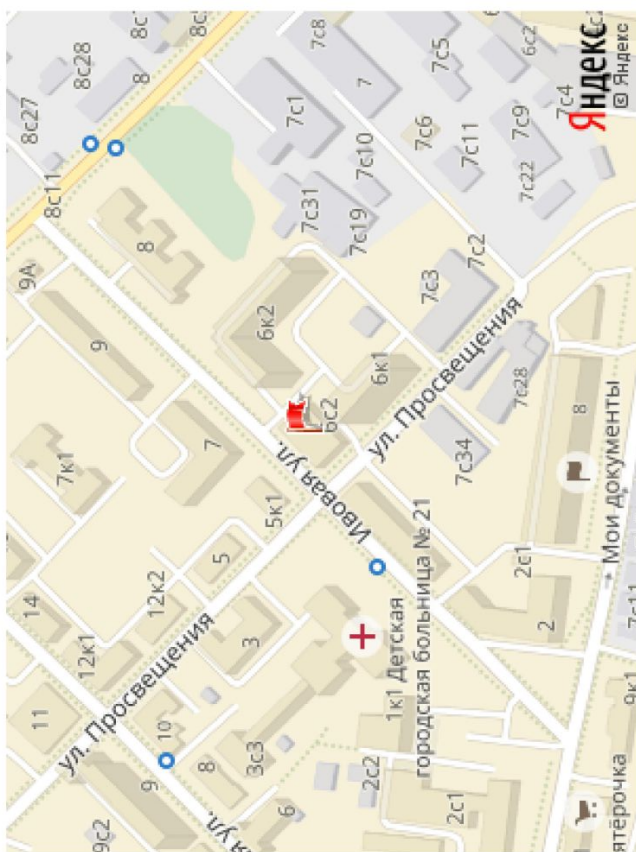
Метро: Свиблово, 15 мин. пешком

155 000 000 руб

87 089 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 2
Площадь:	1779 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



Представитель: OXE Capital - Элитная Недвижимость

Предлагается на продажу отдельно стоящее здание с арендаторами, расположенное в 15-и минутах пешком от станции метро Свиблово , по адресу Ивовая ул., д.6, стр.2. Общая площадь - 1779,8 кв.м. Объект представляет собой двухэтажное отдельно стоящее здание, расположенное на земельном участке площадью 1480 кв.м. Витринное остекление. Все центральные коммуникации водопровод, канализация, центральное отопление от ТЭЦ, электричество. Электрическая мощность - по запросу. Закрытая зона погрузки/разгрузки товара. Здание расположено в спальном районе, в ближайшем окружении находятся государственные учреждения, школа, больница и др. Коммерческие условия Стоимость продажи - 155 000 000 руб. Арендаторы - Магнолия , столовая и др. Совокупный МАП - 1 060 000 руб. Совокупный ГАП - 12 720 000 руб. 40% площадей - ВАКАНТНЫ Земельный участок с правом аренды.

Телефоны: +7 495 021-57-82

<https://www.cian.ru/sale/commercial/169486275>



здание

Москва, район Бутырский, ул. Добролюбова, 14А

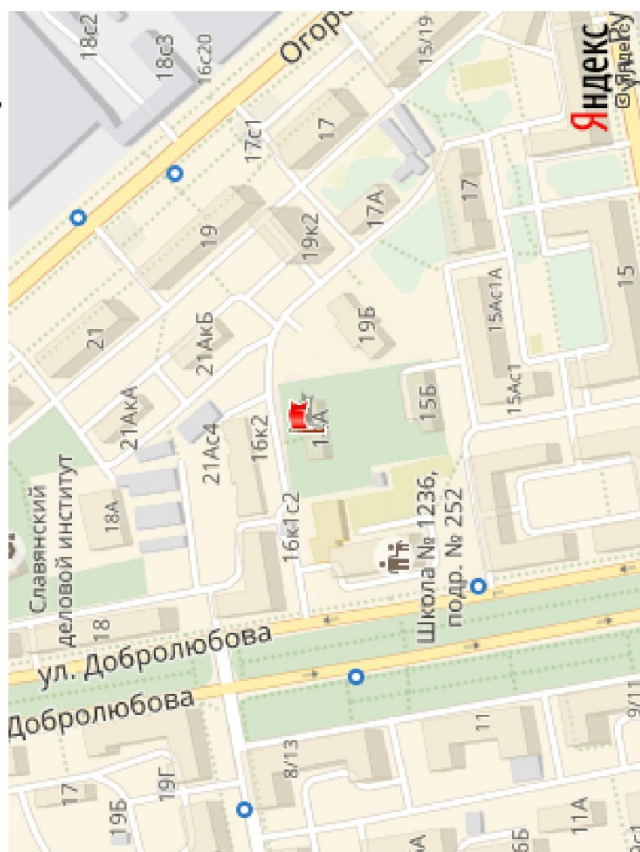
Метро: Бутырская, 4 мин. пешком

1 200 000 руб

11 520 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	0 / 3
Площадь:	1250 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



Представитель: **Rentavik Real Estate**

Здание (ОСЗ). 4 мин. пешком от м. Бутырская. Здание расположено в пешей доступности от метро на второй линии домов. Удобное транспортное сообщение. Помещение возможно использовать под офис, гостиницу, медицинский центр. Земельный участок 40 соток. Ранее здание арендовала сетевая мед.клиника. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: Коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 31205

Телефоны: **+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64**

<https://www.cian.ru/rent/commercial/169450679/>



торговая площадь

Москва, район Ростокино, просп. Мира, 163

Метро: Ботанический сад, 2 мин. на машине

900 000 руб

12 301 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

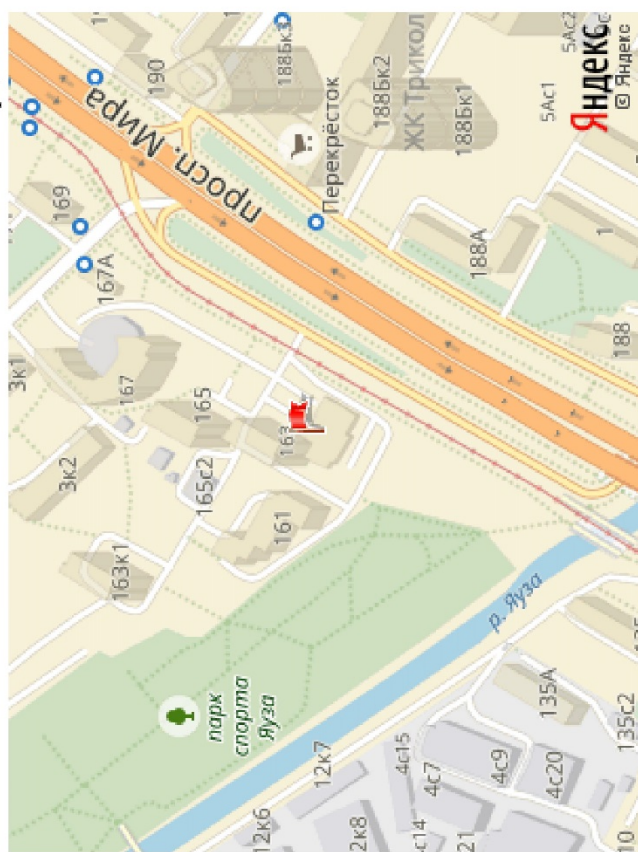
Этаж: 1 / 16
 Площадь: 878 м²
 Комнаты: 1
 Здание: жилое
 Тип договора: прямая аренда
 Пропускная система: нет
 Мебель: нет
 Телефонные линии: 1

Представитель: Penny Lane Realty Аренда

Отдельно стоящее здание в одном уровне, с большой парковкой. Все инженерные коммуникации, лицензия на алкоголь. Хорошее расположение возле трассы. Удобные подъездные пути, зона разгрузки. Дополнительная информация по запросу! Номер лота на нашем сайте: 26387.

Телефоны: +7 926 110-81-55

<https://www.cian.ru/rent/commercial/169441131/>





здание

Москва, район Бибирево, Алтуфьевское ш., 102к2с1

Метро: Алтуфьево, 12 мин. пешком

1 200 000 руб

14 400 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 2
Площадь:	1000 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	есть
Телефонные линии:	—

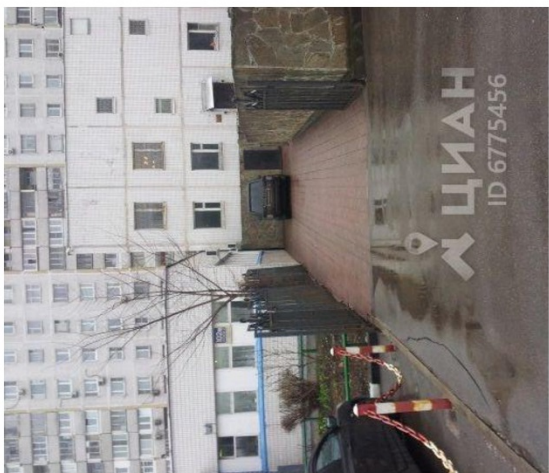


Представитель: ID 6775456


Лот 11954 Помещение класса С. Предлагается ОСЗ с огороженной территорией, возможно использовать под офис, гостиницу или отделение банка. Отдельный вход. Кабинетная планировка С отделкой за выездом арендаторов. Естественная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Супермаркет. Наземная, Стихийная парковка. Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: 1000 м2 здания. Ставка аренды 1 200 000 руб/мес. Коммунальные платежи по факту потребления.

Телефоны: +7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60

<https://www.cian.ru/rent/commercial/166138281/>



Приложение №4. Документы на объект оценки.


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 17 ДЕК 2014

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 06.10.2014 №59-933

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Асерк-Меха", ИНН: 7715031507, ОГРН: 1037739532852, дата гос.регистрации: 02.04.1993, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 771501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Лескова, д.30, строен.2

Вид права: Собственность


Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 842,4 кв.м, этаж подвал, этаж 1, этаж 2, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 6, с 8 по 10, с 12 по 14; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты А, а; этаж 2, помещение I - комнаты с 5 по 7, 7а, 8, 8а, 8б, 8в, 8г, 9, 9а, 10, 11, 11а, 11б, 12, 12а, с 27 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, А, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Лескова, д.30, строен.2

Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0002011:10139


Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-02/072/2014-540

МОСКВА

Регистратор _____ (подпись)



77-АС 000587



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3233/43 Литер -
по состоянию на 16.03.2000 г

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-	
Предыдущий кадастровый номер		-	
Условный номер		2111477	
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Лескова	
Дом	30	Корп.	-
		Строение	2
Функциональное назначение		нежилое	
Площадь с логгиями, всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	2453,2	Количество квартир	-
	45,5	Материал стен	панельные
	-	Год постройки	1984
	6,7	Этажность (без учета подземных этажей)	2
	36,6	Подземных этажей	2, в т.ч. техподполье
	2,2	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	398,9
Площадь застройки (кв.м.)	982	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	2453,2

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	863,4	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	863,4
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	863,4

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник

Ярошук Л.С.

29.07.2005

Подпись

Исполнитель

Гурова И.Н.

29.07.2005

Подпись



Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: ул. Лескова, 30, стр.2

**Северо-Восточное
ТБТИ г. Москва**

Помещение N II Тип: Прочие
Последнее обследование 8.11.1984

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	2	венткамера	41,7	41,7		прочая			225
Итого по помещению			41,7	41,7					
----- Нежилые всего			41,7	41,7					
в т.ч. Прочие			41,7	41,7					
Площадь с летними			41,7						

По адресу: ул. Лескова, 30, стр.2

стр. 3

Помещение N I Тип: Прочие
 Последнее обследование 26.04.2004
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
тх	3	подполье технич	8,0		8,0			прочая	210
	4	подполье технич	131,2		131,2			прочая	207
	5	подполье технич	22,0		22,0			прочая	210
	6	подполье технич	16,2		16,2			прочая	210
	7	подполье технич	32,4		32,4			прочая	207
	7а	подполье технич	77,2		77,2			прочая	207
Итого по помещению			287,0		287,0				
----- Нежилые всего			287,0		287,0				
в т.ч. Прочие			287,0		287,0				
Площадь с летними			287,0						

Помещение N II Тип: Прочие
 Последнее обследование 30.09.2003
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	пом.техническое	33,9		33,9			прочая	207
	24	пом.техническое	9,2		9,2			прочая	
	25	пом.техническое	106,7		106,7			прочая	
	26	пом.техническое	10,3		10,3			прочая	
	27	пом.техническое	16,3		16,3			прочая	
Итого по помещению			176,4		176,4				
----- Нежилые всего			176,4		176,4				
в т.ч. Прочие			176,4		176,4				
Площадь с летними			176,4						

Помещение N I Тип: Прочие
 Последнее обследование 8.11.1984

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	1	А лестница	9,6		9,6			прочая	293
	1	а пом.подсобное	2,2		2,2			прочая	
	2	А лестница	14,3		14,3			прочая	
Итого по помещению			26,1		26,1				
----- Нежилые всего			26,1		26,1				
в т.ч. Прочие			26,1		26,1				
Площадь с летними			26,1						

По адресу: ул. Лескова, 30, стр.2

стр. 2

Помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 14.02.2003

Решение (распоряжение) N 876-СН от 26.12.2003
распоряжение префекта

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
2	5	мастерская	37,8		37,8	произв.			293
	6	мастерская	38,3	38,3		произв.			210
	7	кабинет	20,3	20,3		произв.			267
	7а	кабинет	15,3	15,3		произв.			207
	8	кабинет	14,4	14,4		произв.			
	8а	мастерская	12,3		12,3	произв.			
	8б	коридор	11,2		11,2	произв.			
	8в	шкаф встроенный	0,8		0,8	произв.			
	8г	комната отдыха	2,2		2,2	произв.			
	9	кабинет	13,1	13,1		произв.			
	9а	кабинет	10,4	10,4		произв.			
	10	кабинет	18,1	18,1		произв.			
	11	коридор	21,0		21,0	произв.			3,25
	11а	кабинет	7,8	7,8		произв.			
	11б	кабинет	10,6	10,6		произв.			
	12	кабинет	17,4	17,4		произв.			
	12а	кабинет	14,7	14,7		произв.			
	27	умывальная	1,5		1,5	произв.			
	28	туалет	1,4		1,4	произв.			
	29	коридор	22,5		22,5	произв.			
	29а	коридор	26,3		26,3	произв.			267
	29б	коридор	12,3		12,3	произв.			
	29в	уборная	1,5		1,5	произв.			
	29г	шкаф встроенный	0,5		0,5	произв.			
	29д	шкаф встроенный	0,5		0,5	произв.			
Итого по помещению			332,2	180,4	151,8				
----- Нежилые всего			332,2	180,4	151,8				
в т.ч. Производствен.			332,2	180,4	151,8				
Площадь с летними			332,2						

Помещение N I Тип: Произв.

ф.25

Последнее обследование 8.11.1994

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
1	А	лужайка	9,6		9,6	проч.			293
1	Б	пом. под обшивку	12,2		12,2	проч.			
2	А	лужайка	14,3		14,3	проч.			
Итого по помещению			26,1		26,1				
----- Нежилые всего			26,1		26,1				
в т.ч. проч.			26,1		26,1				
Площадь с летними			26,1						

По адресу: ул. Лескова, 30, стр.2

стр. 4

Итого	863,4	222,1	641,3				
----- Нежилое всего	863,4	222,1	641,3				
в т.ч. Производствен.	332,2	180,4	151,8				
Прочие	531,2	41,7	489,5				
Площадь с летними	863,4						

Экспликация на 4 страницах

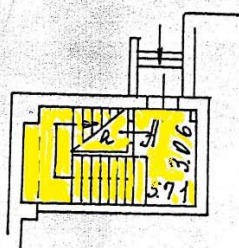
28.07.2005 г.

Исполнитель _____

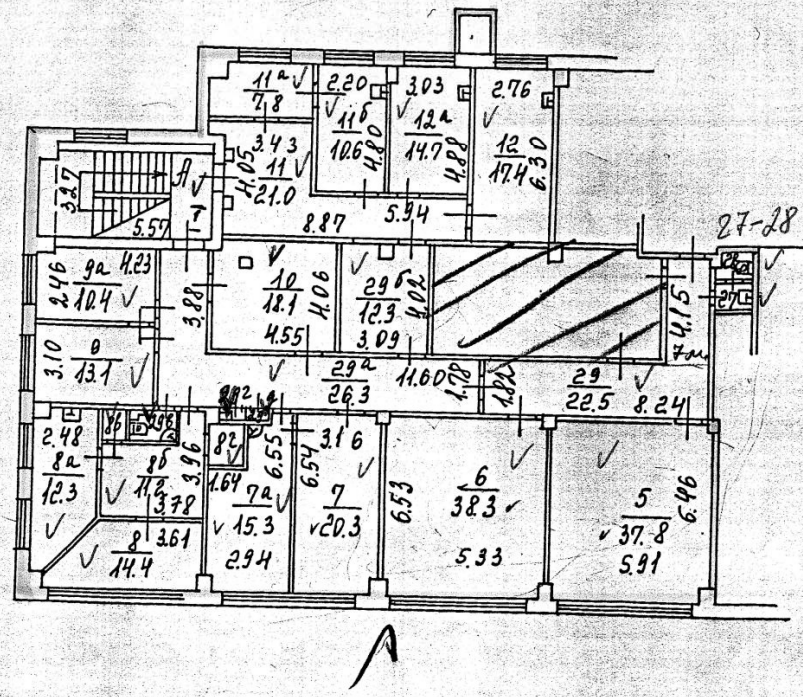
Лемеш С.И.

Северо-Восточное
ГБТИ г. Москвы

1 ЭТАЖ



2 ЭТАЖ



ПОСТАНОВКА ПОДПИСИ СОСТАВИТЕЛЯ
 26 04
 ПОДПИСАНИЕ
 28 07

Унифицированная
форма № ИНВ-1
Утверждена
постановлением
Госкомстата
России
от 18.08.1998 №
88

Код
Форма по
ОКУД
1779973
по ОКПО

ООО "Асерк-Маха", ИНН 7715031507, р/с 40702810002540000958, в банке ОАО "АЛЬФА-БАНК", БИК 044525593, к/с 30101810200000000593
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

приказа

Вид деятельности

2

Дата начала инвентаризации

07-20-17

Дата окончания инвентаризации

10-20-17

Вид операции

1

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства

находящиеся

в собственности

(в собственности организации)

НЕ
ответственным хранением в т.ч. арендованные

127560, Москва, Г. Лескова ул., дом № 30, строение 2

Местонахождение

Арендодатель *

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Тел. 600-98-59, факс 600-99-42

Именем Российской Федерации**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва

Дело № А40-102782/17-86-145 Б

Резолютивная часть решения объявлена 19 июля 2017 г.

Полный текст решения изготовлен 19 июля 2017 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Аландаренко Т.А.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Мининой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании заявление ООО «Планета Плюс» о признании несостоятельным (банкротом) Общества с ограниченной ответственностью «АСЕРК-МЕХА» (ОГРН 1037739532852, ИНН 7715031507),

при участии: от заявителя – Митькин С.А. (пасп., дов. от 09.01.2017), от должника – Гацалов К.А.(пасп., дов. от 01.03.2017).

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 09.06.2017 заявление ООО «Планета Плюс» о признании банкротом ООО «АСЕРК-МЕХА» принято к производству, возбуждено производство по настоящему делу.

В судебном заседании рассмотрению подлежали рассмотрению вопрос обоснованности заявления о признании несостоятельным (банкротом) ООО «АСЕРК-МЕХА».

Представитель должника задолженность признал, пояснил, что должник находится в стадии ликвидации, кредиторская задолженность превышает стоимость активов должника, у должника в собственности имеется недвижимость.

Как усматривается из материалов дела, у ООО «АСЕРК-МЕХА» перед ООО «Планета Плюс» имеется кредиторская задолженность в размере 350 000 руб. – основной долг, подтвержденная исполнительным листом по делу № А40-36952/17-143-333 от 25.05.2017 на принудительное исполнение решения третейского суда.

Суд, исследовав представленные доказательства, приходит к выводу о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства, поскольку должник имеет просроченную свыше трех месяцев кредиторскую задолженность, превышающую 300 000 руб., что соответствует признакам банкротства, установленным пунктом 2 статьи 3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Поскольку требования заявителя являются обоснованными и соответствующими условиям, установленным п.2 ст.33 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», с учетом положений ст.ст.134, 137 названного закона требования перед ООО «Планета Плюс» подлежат включению в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «АСЕРК-МЕХА».

При этом суд приходит к выводу о применении упрощенной процедуры, применяемой в деле о банкротстве к ликвидируемому должнику по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 224 Закона о банкротстве в случае, если стоимость имущества должника – юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ в отношении ООО «АСЕРК-МЕХА», должник находится в стадии ликвидации.

При таких обстоятельствах арбитражный суд приходит к выводу о том, у ООО «АСЕРК-МЕХА» имеются признаки банкротства, предусмотренные ст.224 ФЗ РФ «О несостоятельности

(банкротстве)», поскольку размер задолженности должника перед кредиторами превышает размер его активов.

В соответствии с заявлением кредитора и ст.45 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» НП СРО АУ «Развитие» представлена информация о соответствии кандидатуры Шалыго Александра Петровича требованиям ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в связи с чем суд признает необходимым утвердить Шалыго А.П., конкурсным управляющим должника.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.20, 32, 45, 124, 134, 137, 224-225 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 16, 64, 65, 67, 68, 71, 75,167-170, 176, 223 АПК РФ, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Признать Общество с ограниченной ответственностью «АСЕРК-МЕХА» (ОГРН 1037739532852, ИНН 7715031507) несостоятельным (банкротом) как ликвидируемого должника.

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «АСЕРК-МЕХА» (ОГРН 1037739532852, ИНН 7715031507) конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Признать обоснованными и включить в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «АСЕРК-МЕХА» требования ООО «Планета Плюс» в размере 350 000 руб. – основной долг.

Взыскать с ООО «АСЕРК-МЕХА» в пользу ООО «Планета Плюс» расходы по уплате госпошлины в размере 6 000 руб.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «АСЕРК-МЕХА» Шалыго Александра Петровича (является членом НП СРО АУ «Развитие», ИНН 352600276830, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 5582, адрес для направления корреспонденции: 160000, г. Вологда, а/я 56 Шалыго Александру Петровичу).

Прекратить полномочия ликвидатора ООО «АСЕРК-МЕХА», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок, принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Обязать бывшего руководителя и ликвидатора ООО «АСЕРК-МЕХА» в трехдневный срок передать конкурсному управляющему должника бухгалтерскую и иную документацию, печати, штампы, материальные и иные ценности должника.

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования ст. ст. 28, 128 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства (незамедлительно после опубликования).

Назначить судебное разбирательство по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника **на 13 декабря 2017 г. на 14 час. 30 мин.** в помещении Арбитражного суда г.Москвы по адресу: 115191, г.Москва, ул.Большая Тульская дом 17, зал № **11024, 11-й этаж.**

Конкурсному управляющему заблаговременно до судебного разбирательства представить в суд: либо – отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 Закона о банкротстве; либо – документально обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства.

Решение о признании должника банкротом может быть обжаловано в месячный срок, а в части утверждения конкурсного управляющего должника – в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Т.А. Аландаренко

Приложение №5. Документы оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

"МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ"

Внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков «19» февраля 2015 года, регистрационный № 016

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Дата регистрации в реестре
21.03.2016 года

Регистрационный номер в реестре
00434

оценщик

МАКАРЕНКО ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ
"МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА 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 29.07.1998 года

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НП "МПО"



ПОСТЮШКОВ А.В.

ПОЛИС № 8304R/776/00023/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком – АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 8304R/776/00023/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Макаренко Дмитрий Александрович

Адрес регистрации: г. Вологда, ул. Ильюшина, д. 1А, кв. 12.

Объект страхования:

- не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
- имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
 - такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
 - такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей – по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «03» ноября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «02» ноября 2018 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Региональный филиал в г. Вологда

(А.Г. Немолочнов)

На основании доверенности № 9227/14

от 22 ноября 2017 года

«АльфаСтрахование»

Ярославский филиал

Для документов

0105/04

г. ВОЛОГДА

СТРАХОВАТЕЛЬ

Оценщик

Макаренко Дмитрий Александрович

(Д.А. Макаренко)

Место и дата выдачи полиса:

город Вологда.

«02» ноября 2017 года.