

ОТЧЕТ № 14

**об определении рыночной стоимости нежилых помещений
общей площадью S=85,2 м2, расположенных по адресу: г.Москва,
ул.Тверская-Ямская 1-Я, д.11.**

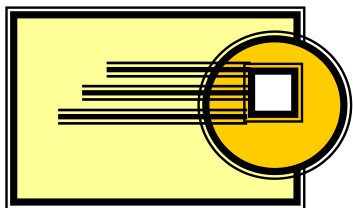
Принадлежащих: Панову П.А.

по состоянию на 02.06.2015 г.

ЗАКАЗЧИК: Конкурсный управляющий Корсаков А.А.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО "Эксперт"

Дата составления отчета: 08 июня 2015 года



**Общество с ограниченной ответственностью
«Эксперт»**

Московская область, г Чехов, Советская площадь, д. 5, офис 204

Тел/факс 8(49672)-6-91-88, e-mail: ekspert_ocenka@list.ru

В соответствии с Договором №13 от 02.06.2015, специалисты ООО «Эксперт» провели работы по определению рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью S=85,2м², расположенные по адресу: г.Москва, ул. Тверская-Ямская 1-Я, д. 11 принадлежащих Панову П.А.

№п/п	Предмет залога	Номера в поэтажном плане	Условный (кадастровый) номер
1	Нежилые помещения , S=85,2м ²	Цоколь, помещения XII – комнаты с 7 по 15	77:01:0004012:5396

Оценка проведена по состоянию на 02 июня 2015г.

Оценка объекта выполнена на основании натурального обследования, предоставленных Вами сведений и наших дополнительных исследований и расчетов.

Развернутая характеристика объекта оценки приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данные о выполненных расчетах приведены в письменном отчете.

Рыночная стоимость определена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Базовыми Федеральными Стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость объекта оценки, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно составляет:

10 456 000

(Десять миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч) рублей (без учёта НДС)

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим аргументам, положенным в ее основу, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Эксперт»

Севрюков В.С.

Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	4
1.1 Общие сведения.	4
1.2 Определение задания на оценку.	5
1.3 Краткое изложение существенных характеристик объекта оценки.	6
1.4 Заключительный вывод о рыночной стоимости.	7
1.5 Допущения и ограничивающие условия	7
1.6 Сертификация оценки.....	8
1.7 Сведения о специалистах, участвовавших в работе	9
2. Анализ информации.....	9
2.1 Источники информации	9
2.2 Идентификация объекта оценки.	9
2.3. Описание Объекта оценки.	11
3. Анализ рынка Объекта оценки.....	33
4. Анализ наиболее эффективного использования.....	86
4. 1. Анализ ННЭИ объекта оценки как свободного от застройки.....	86
4.2. Анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями	86
5. Базовые понятия и технология оценки.....	89
5.1. Базовые понятия.....	89
5.2. Определение вида стоимости в контексте цели оценки.	89
5.3. Процедура оценки.....	91
5.4 Обоснование используемых стандартов оценки.....	93
6. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.	93
6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.	93
6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.	93
6.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.	103
6.4. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.....	124
7. Пределы использования полученных результатов.....	126
Перечень примененной нормативной документации.	127
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	128

1. Основные факты и выводы

1.1 Общие сведения.

В настоящем разделе дана постановка задания на оценку, сформулированы цели исследования, выполнена идентификация объекта оценки и указана действительная дата оценки.

Также приводятся: результаты оценки в краткой форме, сертификат качества оценки, ограничительные условия и сделанные допущения. Указаны использованные источники информации.

Основанием для проведения оценки является Договор №13 от 02.06.2015с Конкурсным управляющим Панова П.А.

Таблица № 1

Заказчик:	Конкурсный управляющий Панова П.А.- Корсаков А.А.
Место нахождения Заказчика:	109316, г. Москва, Остаповский пр., д. 3, стр. 6/7, к. 201 (офис ПАУ ЦФО)
Место нахождения Оценщика:	Московская обл., г. Чехов, пл. Советская, д.5, офис 204
Членство в СРО:	СРО НКСО (рег. номер в ФРС №0006 включена в реестр 19.12.2007г.)
Севрюков Д.В.	Свидетельство НП СО «НКСО» от 29.09.2009г. регистрационный номер в реестре №01917. Выписка из реестра № 03462 от 30.09.2009г.
Топилина Е.В.	Свидетельство НП СО «НКСО» от 18.01.2008г. регистрационный номер № 00021. Выписка из реестра №00468 от 18 января 2008г.
Полис страхования ответственности Оценщика:	ООО «Эксперт» - Полис № 922/856638582 ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 07.11.2015г. Топилина Е.В. - Полис № 921988936 ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 25.04.2016г. Севрюков Д.В. - Полис № 845349810 ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 22.09.2015г.

1.2 Определение задания на оценку.

Таблица №2

Объект оценки:	Право собственности на нежилые помещения , общей площадью S=85,2 м2, расположенные по адресу: г.Москва, ул. Тверская-Ямская 1-Я, д. 11, принадлежащие Панову П.А.
Основания проведения оценки:	Договор №13 от 02.06.2015
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости нежилых помещений в рамках конкурсного производства для целей купли-продажи(в соответствии со ст.141 ФЗ от 26 октября 2002 г. N127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)")
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на объект оценки.
Правообладатель/ли	Панов П.А. паспорт гражданина РФ, серия 4507№323026 выдан 27.11.2003г. П/С ОВД р-на «ТЕПЛЫЙ СТАН» г. Москвы.
Реквизиты собственника	г.Москва, ул.ТЕПЛЫЙ СТАН, д.7,корп.1,кВ.25 паспорт гражданина РФ, серия 4507№323026 выдан 27.11.2003г. П/С ОВД р-на «ТЕПЛЫЙ СТАН» г. Москвы.
Балансовая стоимость	2 261 100,65 руб.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата составления отчета:	08 июня 2015г
Дата оценки:	02 июня 2015г
Период определения рыночной стоимости:	02.06. 2015г. - 15.06.2015г.
Используемое законодательство РФ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Конституция Российской Федерации 2. Гражданский кодекс Российской Федерации. 3. Земельный Кодекс Российской Федерации 4. Налоговый кодекс Российской Федерации 5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г. с изменениями (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 N 181-ФЗ). 6. Федеральный закон о несостоятельности (банкротстве) от 02.11.2002г №127-ФЗ.

Используемые стандарты и правила оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)». 2. Международные стандарты оценки (МСО-2005), Европейские Стандарты Оценки Недвижимости (TEGOVA), Рекомендации Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), <i>разрешённых к использованию, как общепринятых принципов международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.</i>
Используемые допущения и ограничения:	Данная информация представлена в разделе 1.5 «Допущения и ограничивающие условия»

1.3 Краткое изложение существенных характеристик объекта оценки.

Таблица №3

Описание объекта оценки	
Наименование	нежилые помещения (цоколь, помещения XII – комнаты с 7 по 15)
кадастровый (условный) номер	77:01:0004012:5396
Адрес	г.Москва, ул. Тверская-Ямская 1-Я, д. 11
Местоположение	В Тверском районе ЦАО г. Москвы первая линия улицы 1-я Тверская-Ямская .
Расположение	Цокольный этаж 6-ти этажного жилого дома
Степень ликвидности	высокая
Среднерыночный срок экспозиции	6 месяцев
Тип актива	Актив общего назначения.
Общая площадь, м ²	85,2
Этажность здания	6
Год постройки	1940
Целевое назначение	Помещения нежилые коммерческого назначения
Фактическое использование	На момент оценки не используются . Ремонтные работы в стадии завершения. Дальнейшее использование, предположительно, сфера услуг.
Наличие/отсутствие	Нет

перепланировки	
Наличие/отсутствие обременений	Ипотека (договор залога 99-01696-ДИ-2006 от 05.09.2006г. Кредитный договор № 99-01696-ВКЛ-2006 от 05.09.2006г.) Арест (Постановление от 03.04.2012г. №9176/12/01/77- Тверской районный отдел судебных приставов УФССП по Москве; Постановление от 26.12.2012г. №49570/12/11/77 –МОСП по ОИП УФССП по Москве).
Внутреннее состояние (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	Панов П.А. 100% доля
Подробное описание зданий дано на стр.16. данного отчёта	

1.4. Заключительный вывод о рыночной стоимости.

При оценки рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком использовались сравнительный и доходный подходы. Результаты, полученные в рамках применения каждого подхода, представлены в таблице №4:

Таблица №4

<i>Подходы</i>	<i>Значения стоимости на дату оценки.</i>
<i>Затратный подход</i>	<i>Не применялся</i>
<i>Сравнительный подход</i>	<i>10 234 394 рублей(без учёта НДС).</i>
<i>Доходный подход</i>	<i>10 677 857рублей(без учёта НДС).</i>
<i>Рыночная стоимость</i>	<i>10 456 126 рублей (без учёта НДС).</i>
<i>Округлено</i>	<i>10 456 000 рублей (без учёта НДС).</i>

1.5 Допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

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

Задачей оценщика было определение рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью $S=85,2\text{м}^2$, расположенные по адресу: г.Москва, ул. Тверская-Ямская 1-Я, д. 11 (цоколь, помещения XII – комнаты с 7 по 15), принадлежащие Панову П.А.. Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке.

Конкретная информация, приведенная в данном отчете по объекту оценки, получена в результате натурных обследований, документов, представленных Заказчиком.

Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

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

Предположения, разработанные Оценщиком и положенные в основу всех выводов и, соответственно, расчетов, приведенные в настоящем Отчете, сделаны на основе устных переговоров с Заказчиком.

Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому приводится источник информации

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

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

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

1.6 Сертификация оценки.

Полагаясь полностью на наши знания и опыт, с чувством убежденности мы удостоверяем:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничительных условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или какой-либо другой заранее оговоренной цены;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" законом РФ от 14.11.2002 №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности», от 10.01.2003 №15-ФЗ, от 27.02.2003 №29-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Базовыми Федеральными Стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №256, №255, №254. А так же с применением Международных стандартов оценки (МСО-2005), Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (ТЕGOVA), Рекомендаций Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), разрешённых к использованию, как общепринятых принципов

международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.

1.7 Сведения о специалистах, участвовавших в работе

Настоящий отчет выполнен следующими специалистами:

Таблица №5

Ф.И.О. оценщика	Образование	Стаж работы в оценке	Трудовой договор
Топилина Елена Владимировна	диплом о высшем профессиональном образовании Финансовой Академии при Правительстве РФ №ВСБ 0463517 выдан 18.06.2004г.	18 лет - с 10.02.1997г	С ООО «Эксперт» с 01.01.2002г
Севрюков Дмитрий Владимирович	диплом о высшем профессиональном образовании ИПО №ВСГ 2279942, выдан 20.06.2008г.	13 лет - с 17.04.2002г	С ООО «Эксперт» с 01.10.2009г.

2. Анализ информации

2.1 Источники информации

В качестве источников информации для расчета стоимости объекта оценки были использованы документы предоставленные заказчиком.

Кроме того, были использованы открытые источники информации, в которых отражены экономические, социальные, политические, правовые, географические и экологические факторы, влияющие на стоимость имущества.

Дополнительно к открытым источникам были использованы специализированные источники информации: обзоры, бюллетени и целевые информационные подборки рейтинговых и информационных агентств.

2.2 Идентификация объекта оценки.

2.2.1 Правоустанавливающие документы.

Документы представлены не были.

2.2.2. Правоподтверждающие документы.

Свидетельства о государственной регистрации права, выданные Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области:

Таблица №6

№ п/п	Наименование	Площадь, (м ²)	Свидетельство о государственной регистрации
1	нежилые помещения, кадастровый (условный) номер- 77:01:0004012:5396	85,2	отсутствует
2	Земельный участок		Права не определены

2.2.3. Документы содержащие описание объекта не недвижимости.

Таблица №7

№ п/п	Наименование	Площадь, (м ²),	Технический паспорт БТИ и кадастровый паспорт		Примечание
			Дата обследования	Дата оформления	
1	нежилые помещения кадастровый (условный) номер- 94300	85,2	24.11.1999г.	22.02.2015г.	Цоколь, помещения XII – комнаты с 7 по 15
2	Земельный участок	-	-	-	Какие-либо данные по земельному участку отсутствуют

2.2.4. Дополнительные документы

Письмо №186 от 04.06.2015г., конкурсного управляющего ИП Панова П.А. Корсаков А.А.

2.2.5. Результаты исследования.

Результаты проведённого исследования позволяют сделать следующие выводы.

1. Данные объекта недвижимости внесены в (ЕГРП) единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сделаны записи регистрации в соответствии с действующим законодательством (Федеральный закон от 21 июля 1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»):

Таблица №8

№ п/п	Наименование	Площадь, (м ²),	Запись в ЕГРП
1	нежилые помещения кадастровый (условный) номер- 77:01:0004012:5396	85,2	Данные отсутствуют
2	Земельный участок		Права не определены

2. В соответствии с письмом №186 от 04.06.2015г., конкурсного управляющего ИП Панова П.А. Корсаков А.А. правовой статус земельного участка под объектом недвижимости, принадлежащим ИП Панову П.А. - нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тверская-Ямская 1-Я, д.11 (кадастровый номер 77:01:0004012:5396) не установлен.

Таким образом, в своих расчётах Оценщики земельный участок не учитывают..

3. Проводя анализ предоставленных документов на оценку было установлено, что недвижимое имущество, принадлежащее Панову П.А. находится в залоге у КБ «Москоммерцбанк» (Ипотека (договор залога 99-01696-ДИ-2006 от 05.09.2006г. Кредитный договор № 99-01696-ВКЛ-2006 от 05.09.2006г.) .

Данное обстоятельство является существенным обременением при совершении сделок купли-продажи и соответственно влияет на рыночную стоимость объекта. Но так, как цель и задача данной работы, является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, для целей купли-продажи, в рамках конкурсного производства, то вступают в силу следующие нормы. В соответствии с п.5. ст.18.1 Федерального закона от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» :

«...Продажа заложенного имущества влечёт за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора...»

«...При продаже заложенного имущества требования конкурсного кредитора по обязательствам, которые были обеспечены залогом имущества должника, удовлетворяются за счёт средств, вырученных от продажи заложенного имущества...»

Из выше сказанного следует, что обременение объекта оценки будет распространяться только на расчёты конкурсного управляющего с кредитором. В связи с этим в дальнейших расчётах данное обременение не учитывалось.

4. В результате исследования документов содержащих описание объекта оценки (технический паспорт БТИ) было установлено, что паспорт БТИ был составлен по состоянию на 24.11.1999г. (см. табл. № 7). В паспорте БТИ в графе «тип помещений» указано- бытовое обслуживание (ремонт бытовой техники). При обследовании было установлено (см. фотоматериал п. 2.3.2.1) , что данное помещение в настоящий момент переоборудуются в VIP салон . Выполнены работы по переоборудованию помещений под баню (хамам) и под мини бассейн.

Таким образом, Оценщики в своих расчётах , при установлении фактического использования помещений , руководствуются материалами обследования на момент оценки.

5. В результате исследования, документов содержащих описание объекта оценки (технический паспорт БТИ) было установлено, что все паспорт БТИ был составлен по состоянию на 24.11.1999г. (см. табл. № 7). Изучив данную документацию, Оценщики установили, что физический износ конструктивных элементов, указанный в технических паспортах БТИ на момент оценки не соответствует действительности.

Таким образом, Оценщики в своих расчётах, при определении состояний помещений опираются на результаты обследования нежилых помещений (фото-материал см. в разделах 2.3.3 и 5.1.2 данного отчёта) .

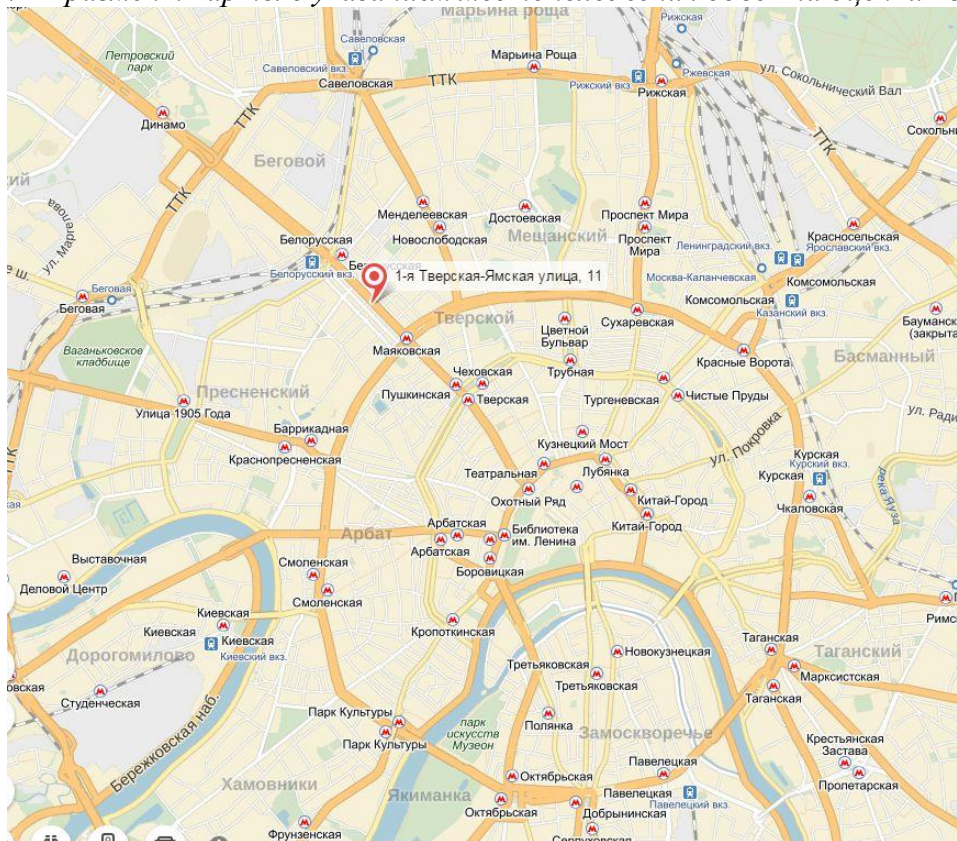
2.3. Описание Объекта оценки.

2.3.1 Местоположение.

Нежилые помещения S= 85,2м² кадастровый (условный) номер- 77:01:0004012:5396, принадлежащие Панову П.А., расположены в г.Москва, по улице 1-я Тверская –Ямская, д.11 в 6-ти этажном жилом доме в цокольном этаже (вход со двора).

Объект оценки расположен в Тверском районе Центрального Административного округа города Москвы на первой линии улице 1-я Тверская-Ямская в районе Садового кольца в 450 м от станции метро Маяковская и 630 м от станции метро Беларуская.

Рис.2.1 Фрагмент карты с указанием местоположения объекта оценки в г. Москва.



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 — 12 184 015 чел. (2015), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортом осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами (с восемью вокзалов — Белорусский, Казанский, Курский, Киевский, Ленинградский, Павелецкий, Рижский, Ярославский осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение, один вокзал — Савёловский — обслуживает только пригородные перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

Все железные дороги Москвы относятся к Московской железной дороге, кроме Ленинградского направления, относящегося к Октябрьской железной дороге, которая тоже

входит в Московский железнодорожный узел, имеет при этом ССВ с некоторыми направлениями Московской железной дороги. При этом цены и правила оплаты проезда в пригородных электропоездах одинаковы на всех направлениях без исключения, согласно правилам Московской железной дороги.

В 1990-е — 2000-е годы ряд железнодорожных веток, обслуживавших промышленные предприятия, был закрыт в связи с выводом этих предприятий из города или серьёзным сокращением объёмов производства.

Общая протяжённость железных дорог в пределах города — 394,7 км. Пригородные поезда, связывающие вокзалы Москвы с населёнными пунктами Московской и близлежащих областей, играют существенную роль и во внутригородских перевозках. Крупным проектом по развитию пассажирского железнодорожного сообщения в Москве является организация пассажирского движения на Малом кольце Московской железной дороги.

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево.

Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая в частности три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога, планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) в Подмосковье для разгрузки города от транзитного транспортного потока.

В Москве действует разветвлённая сеть уличного общественного транспорта: маршрутов автобусов, троллейбусов, трамваев, маршрутных такси, которые перевозят около 12 миллионов пассажиров ежедневно. Некоторые маршруты работают круглосуточно.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

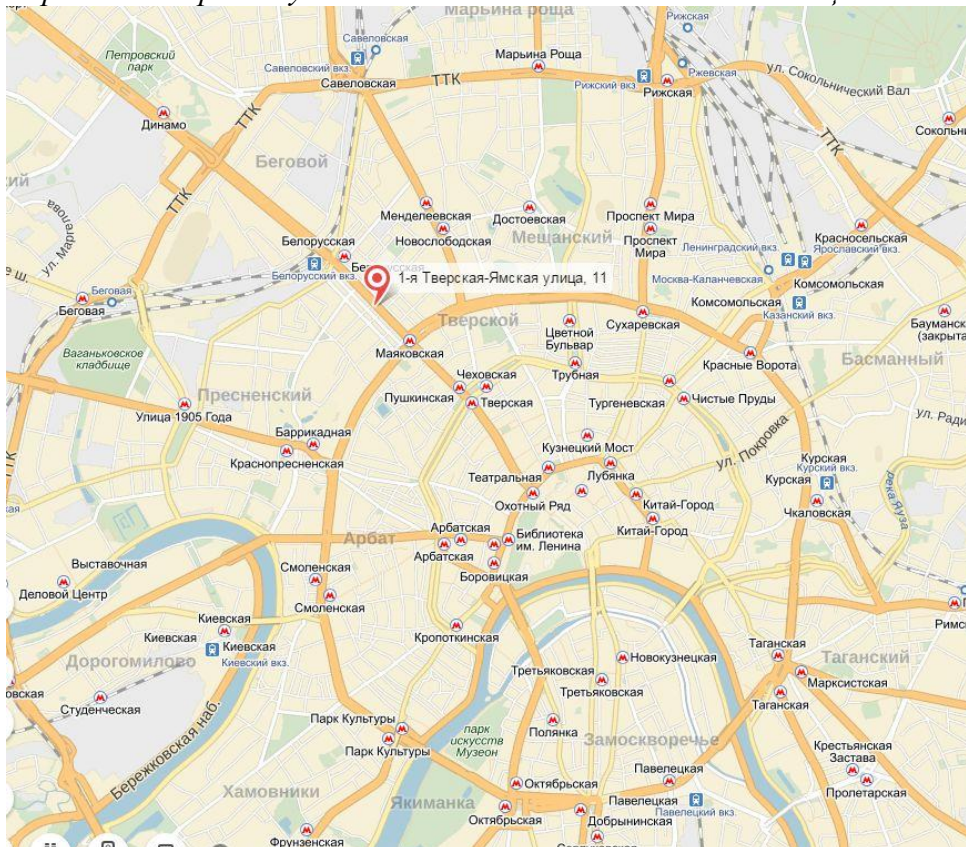
Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как *поселение* и *городской округ*. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

Как уже отмечалось ранее объект оценки расположен в ЦАО.

Центральный административный округ (ЦАО) города Москвы — один из десяти округов столицы. Был образован в 1991 году для административного управления соответствующей территорией. В состав ЦАО входят 10 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники и Якиманка. Округ занимает территорию 66,2 км². Общая численность жителей Центрального округа составляет порядка 701 тысячи человек. На территории Центрального

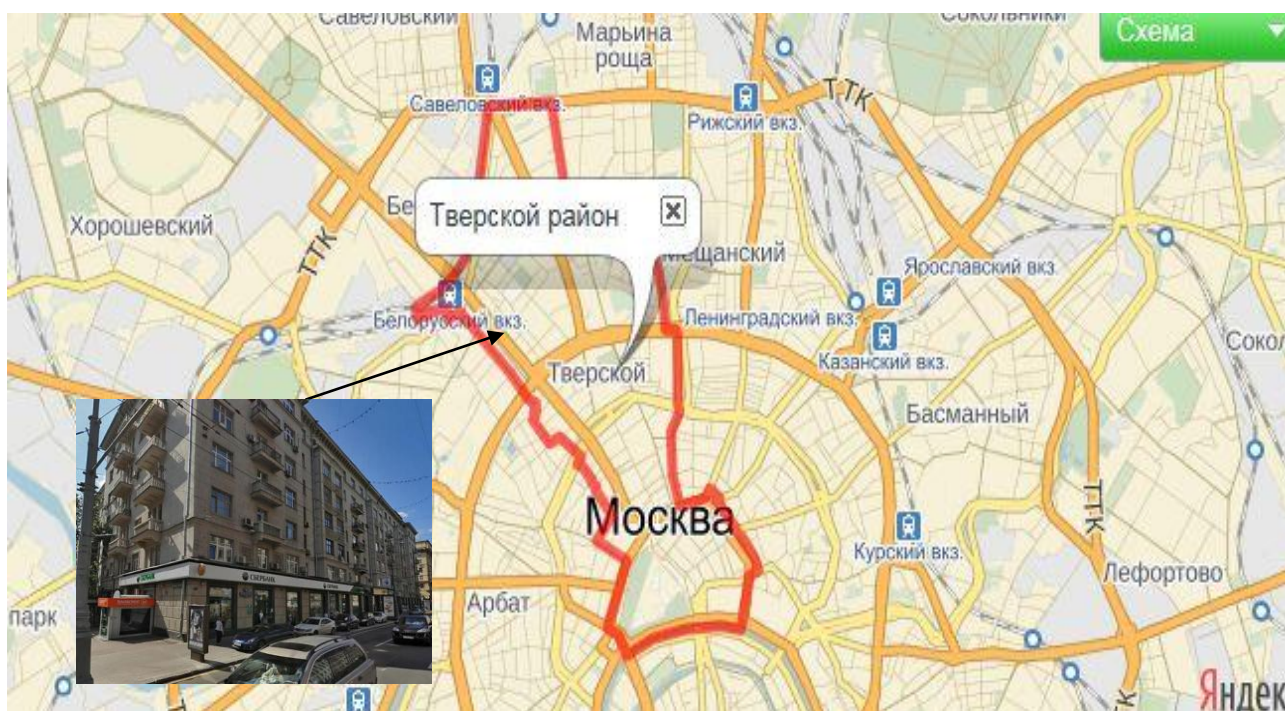
административного округа насчитывается 1194 улицы. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Рис.2.2. Фрагмент карты с указанием местоположения объекта оценки в округе.



Как уже отмечалось ранее объект оценки расположен в Тверском районе ЦАО.

Рис.2.3 Фрагмент карты с указанием местоположения объекта оценки в районе.



Тверской район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 565 гектаров в нём насчитывается 179 улиц и 16 станций метро (Белорусская, Белорусская, Достоевская, Китай-город, Китай-город, Лубянка, Маяковская, Менделеевская, Новослободская, Охотный ряд, Площадь Революции, Пушкинская, Тверская, Театральная, Цветной бульвар и Чеховская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 76 тысяч человек. Район получил своё название от главной Московской магистрали — Тверской улицы. Сегодня это один из самых перспективных сегментов столичного мегаполиса. История московского центра и его традиции неотделимы от истории этого района. Граница Тверского района проходит: по оси Моховой улицы, далее по осям: Большой Никитской улицы и Газетного переулка, по юго-западным границам владений №№ 15 и 13/15 по Газетному переулку и владений №№ 8/10 (к. 2 и 1) по Брюсову переулку, далее, пересекая Брюсов переулочек, по северо-восточным границам владения № 17 по Брюсову переулку и владений №№ 20 (к. 3 и 2) по Вознесенскому переулку, оси Вознесенского переулка, северо-восточным границам владения № 17 по Вознесенскому переулку и владения № 18 по Леонтьевскому переулку, осям: Леонтьевского и Большого Гнездииковского переулков, северо-восточной границе владения № 24 по Тверскому бульвару, оси юго-западного проезда Тверского бульвара, далее, пересекая Тверской бульвар, по осям: Сытинского, Большого Палашёвского, Трёхпрудного и Благовещенского переулков, юго-западным границам владения № 1 по Благовещенскому переулку, северо-восточным границам территории сада «Аквариум», далее, пересекая Большую Садовую улицу, по осям: 2-й Брестской улицы и улицы Грузинский вал, далее по северо-восточным границам владений №№ 9—11 по улице Грузинский вал, далее, пересекая Смоленское направление и Алексеевскую железнодорожную ветку Московской железной дороги (МЖД), северо-западной границе полосы отвода Алексеевской соединительной железнодорожной ветки МЖД, осям: улицы Сущёвский вал, Тихвинской улицы и Перуновского переулка, юго-западной границе площади Борьбы, оси улицы Достоевского, юго-западной границе Суворовской площади, осям: Самотёчной и Садовой-Самотечной улиц, западного проезда Цветного бульвара, далее, пересекая Трубную площадь, по осям: западного проезда Неглинной улицы, Неглинной улицы, Театрального проезда, северо-западным и северо-восточным границам Лубянской площади, оси Лубянского проезда, юго-восточным границам Славянской площади и площади Варварские Ворота, оси Китайгородского проезда, оси русла реки Москвы, оси Большого Каменного моста, юго-западной границе Боровицкой площади до Моховой улицы. Районы Москвы имеющие общую границу с Тверским районом: Арбат, Басманный, Беговой (САО), Бутырский (СВАО), Замоскворечье, Красносельский, Марьино роща (СВАО), Мещанский, Пресненский, Савёловский (САО), Таганский, Хамовники и Якиманка.

Магистрали. Транспортные потоки. Транспортная инфраструктура.

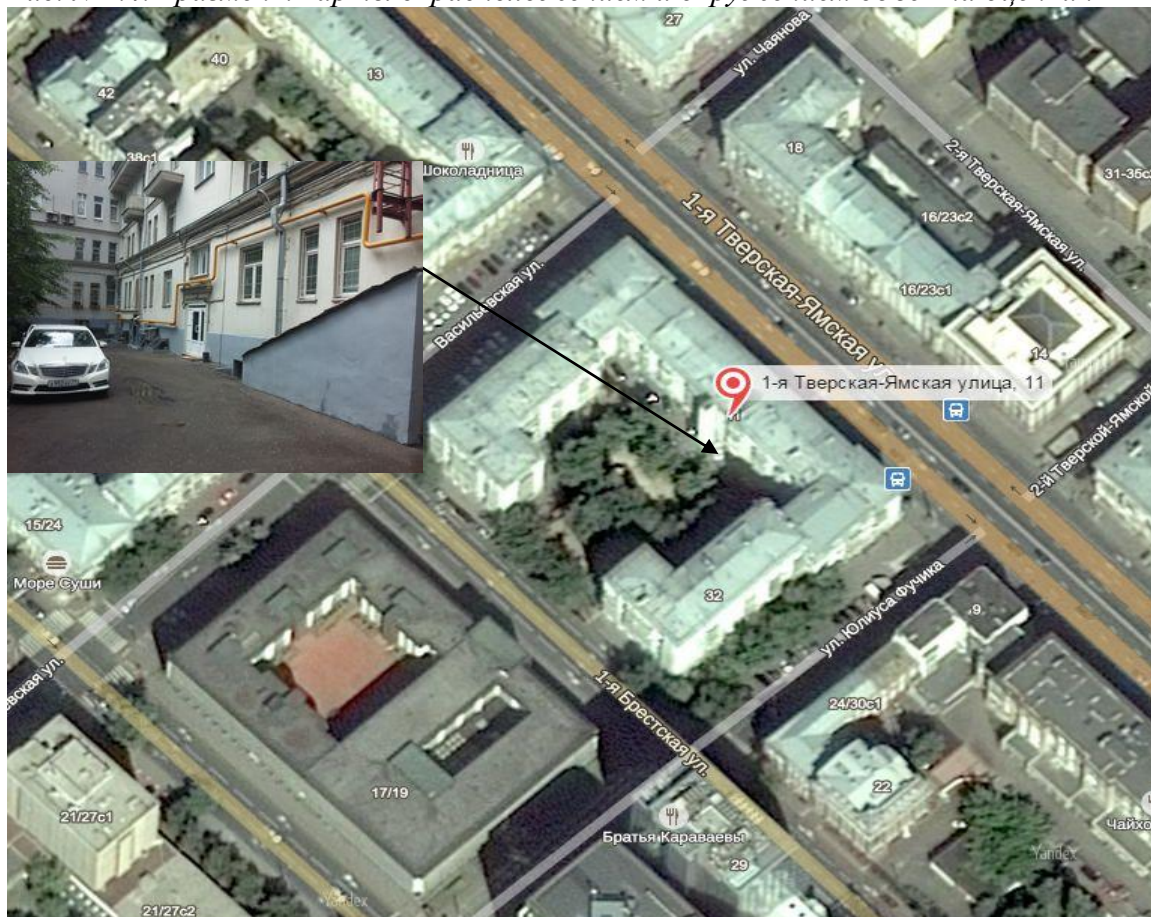
Транспортная доступность Объекта оценки хорошая. Улица Тверская, которая переходит в 1-ю Тверскую-Ямскую улицу, является одной из центральных улиц города. Подъезд осуществляется всеми видами наземного и подземного транспорта. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 50 м от здания, ближайшие станции метро Маяковская и станция метро Белорусская находятся соответственно в 450 м 630 м.

Инфраструктура окружения.

Уровень развития инфраструктуры Тверского района, в котором расположены оцениваемые помещения соответствует статусу главного района Москвы. Здесь особенно сильно наблюдается явление, так называемой «суточной миграции», когда дневное «население» района в 7—8 раз превышает постоянное. Поблизости от Тверской улицы с трудом можно найти тихие переулочки — сказывается высокая концентрация офисов. Повсюду люди, спешащие на работу или учёбу, а также туристы приехавшие осмотреть местные

достопримечательности. Поэтому инфраструктура района, призвана удовлетворять потребности и желания не только жителей, но и гостей района. Жилой дом, в цокольном этаже которого находятся оцениваемые помещения, расположен на первой линии улице 1-Я Тверская- Ямская, в 450 метрах от Садового кольца. Высокоразвитая транспортная инфраструктура: автобусы, троллейбусы, трамваи, метро .Окружающая застройка жилая и административная.

Рис. №2.4. Фрагмент карты с расположением и окружением объекта оценки .



Выводы:

Объектом оценки является нежилые офисные помещения, расположенные на 1-ом этаже 6-ти этажного жилого дома. Жилой дом расположен в районе с высокоразвитой инфраструктурой в данном доме расположено 25 различных организаций. Местоположение Объекта оценки, считаем отличным.

2.3.2. Описание Объекта оценки.

2.3.2.1. Состав улучшений и основные характеристики.

Как уже отмечалось ранее, объект оценки расположен в в 6-ми этажном жилом доме 1940 года постройки. Стены здания выполнены из кирпича. Имеется лифт. Здание оснащено всеми видами инженерных коммуникаций (газ, вода, электроэнергия), а так же средствами связи (радио, телефон, интернет).

Фотоматериал.



Основные характеристики улучшений даны в таблице №9.

Таблица №9

№п/п	Наименование	Общие сведения		Физические характеристики						
		Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Обременения	Площадь (м ²),	Строительный объём, (м ³)	Высота потолка в, м	Этажность	Год постройки	Описание конструктивных элементов	Внутреннее состояние (подробное описание состояния конструктивных элементов дано в п.4.1 гл 4 на стр. 39 данного отчёта)

1	Нежилые помещения кадастровый номер- 77:01:0004012:5396 (Цоколь, помещения XII – комнаты с 7 по 15)	№19/029/2014-3797 от 10.12.2014г.	Ипотека (договор залога 99- 01696-ДИ- 2006 от 05.09.2006г. Кредитный договор № 99- 01696-ВКЛ- 2006 от 05.09.2006г.) Арест (Постановлени е от 03.04.2012г. №9176/12/01/7 7- Тверской районный отдел судебных приставов УФССП по Москве; Постановление от 26.12.2012г. №49570/12/11/ 77 –МОСП по ОИП УФССП по Москве).	85,2	-	3,40	Цокольн ый этаж	1940	стены –из кирпича, перегородки –деревянные, двери : деревянные, входная металлическая, отделка- подвесные потолки, высококачественная окраска, керамическая плитка.	В стадии ремонта
---	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------	---	------	--------------------	------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

2.3.2.2 Определение класса улучшений.

Как уже отмечалось ранее (см. табл. №3 данного отчёта, а так же технический паспорт БТИ), оцениваемые помещения являются помещениями свободного назначения. Это выражение обозначает многофункциональность помещения. Помещение свободного назначения может стать офисным или торговым центром, а также предприятием социального или бытового характера. В нашем конкретном случае оцениваемые помещения используется для ремонта бытовой техники. Классификация данных помещений условна. Чаще всего помещения свободного назначения делятся по следующим признакам.

Таблица №10

Основные показатели	Классификация помещений свободного назначения				
	A+	A	B+	B	C
Конструктив	Помещения расположенные в новых, современных зданиях построенных по специальному проекту. Стены выполнены из индустриальных, многослойных, стеновых панелей с использованием светопрозрачных фасадных систем. Облицованные металлом и фасадными кассетами. (не старше 8 лет)	Помещения расположенные в зданиях с историческим прошлым , а также вновь построенные здания в историческом центре имеющие внешний облик в соответствии со стилем и архитектурной застройки.	Помещения расположенные в зданиях с историческим прошлым , а также вновь построенные здания в историческом центре имеющие внешний облик в соответствии со стилем и архитектурной застройки.	Помещения расположенные в зданиях постройки советского времени. Стены выполнены из кирпича и ж/бетонных панелей.	Помещения расположенные в зданиях постройки советского времени. Стены выполнены из кирпича и ж/бетонных панелей.
Высота потолков	4-6 метров	4-6 метров	4-6 метров	Высота потолков не менее 3,0 м,	Высота потолков 2,5-3 метра,
Расположение	в центральной части города, в шаговой доступности от административных городских зданий	В центральной исторической части города	В центральной исторической части города, а также районах близких к центральному	В центральной, средней части города и на окраине.	За пределами Садового кольца, средней части города , на окраине, а так же на территориях предприятий .
Транспортная доступность	Шаговая доступность от станций метро и удобной транспортной развязки.	Шаговая доступность от станций метро и удобной транспортной развязки.	Удалённость от станций метро и транспортной развязки не более 100-200м.	Удалённость от станций метро и транспортной развязки не более 500 метров	Удалённость от станций метро и транспортной развязки не от 500 метров и более
Наличие парковки	Предусмотрены открытая парковка и подземный гараж	Предусмотрены открытая парковка и подземный гараж	Предусмотрены открытая парковка	Предусмотрены открытая парковка	отсутствует
Охрана	усиленная охрана, в том	усиленная охрана, в том	Имеется охрана и	Имеется охрана и	Возможна охрана и

	числе охраняемая стоянка, видеонаблюдение, фейс-контроль	числе охраняемая стоянка, видеонаблюдение, фейс-контроль	видеонаблюдение	видеонаблюдение	сигнализация
Коммуникационные системы и средства связи	современные системы противопожарной сигнализации, наличие центральной автоматизированной системы вентиляции и кондиционирования воздуха. оптоволоконной связи, отдельных телефонных линий	современные системы противопожарной сигнализации, наличие центральной автоматизированной системы вентиляции и кондиционирования воздуха. оптоволоконной связи, отдельных телефонных линий	современные системы противопожарной сигнализации, наличие центральной автоматизированной системы вентиляции и кондиционирования воздуха. оптоволоконной связи, отдельных телефонных линий	Имеются системы противопожарной сигнализации, и коммуникации в соответствии с проектом	Имеются системы противопожарной сигнализации, и коммуникации в соответствии с проектом
Наличие дополнительных услуг	организации питания сотрудников и посетителей	организации питания сотрудников и посетителей	организации питания сотрудников и посетителей	отсутствуют	отсутствуют
Отделка	de luxe (люкс)	de luxe (люкс)	premium (улучшенная)	premium (улучшенная), standard (средний)	econom (экономный), standard -69 (низкий)

Определение класса объекта оценки.

Таблица №11

Основные показатели	Описание объекта -оценки	Классификация помещений свободного назначения				
		A+	A	B+	B	C
Конструктив	Помещения расположенные в зданиях с историческим прошлым , а также вновь построенные здания в историческом центре имеющие внешний облик в соответствии со стилем и архитектурной застройки.		+			
Высота потолков	3,40 м				+	
Расположение	В центральной исторической части города , между Белорусском вокзалом и Садовым кольцом, первая линия 1-й Тверской-Ямской улицей, в ЦАО города Москвы в Тверском районе.	+	+	+		
Транспортная доступность	Удалённость от ближайшей станций метро Маяковская 450 метров, остановки наземного вида транспорта не более 100-200 метров.			+	+	
Наличие парковки	имеется	+	+	+	+	
Охрана	Наличие системы пожарной сигнализации и видеонаблюдения	+	+	+	+	+
Коммуникационные	Имеются системы противопожарной сигнализации, и коммуникации в соответствии с				+	+

<i>системы и средства связи</i>	проектом					
<i>Наличие дополнительных услуг</i>	отсутствует				+	+
<i>Отделка</i>	premium			+		
ИТОГО		4	5	5	6	3

Вывод: Рассмотрев данные в табл. №11, Оценщики пришли к следующему выводу: Максимальное количество конструктивных признаков нежилых помещений относятся классу В.

2.3.2.3.Определение класса отделки.

Классификатор качества отделки. (сборник УПСС « Общественные здания» 2014г. раздел «Многофункциональные здания и комплексы»)

Таблица №12

Условные обозначения	наименования
E	econom (экономный)
S	standard (средний)
P	premium (улучшенный)
L	de luxe (люкс)

Таблица №13

№п/п	Группа материалов конструктивно о элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов	Наличие признаков классов качества.			
				E	S	P	L
1	Стены наружные с отделкой						
1.1	Лесоматериалы	бревна	оцилиндрованные			*	
			обычные	*			
		брус	цельный		*	*	
			клееный			*	
	щиты	с заполнением	*				
1.2	Кирпич	Керамический	Обычный полнотельный с расшивкой швов	*			
			Обычный полнотельный оштукатуренный		*	*	
			Обычный полнотельный с наружным слоем из облицовочного кирпича			*	
			Пустотельный эффективный внутренняя часть стен с наружным слоем из облицовочного кирпича				*
		силикатный	полнотельный	*			
1.3	Бетон	блоки	Полнобетонные	*			

			Газо, пенобетонные		*		
			пенополистеролбетонные		*		
			керамзитобетонные				
			Ячистые, шлаковые				
		Монолитный железобетон		*			
1.4	Камень	Крупноформатный поризованный, природный	известняк			*	*
			ракушник	*	*		
			туф		*	*	
1.5	Индустриальные, многослойные, стеновые панели	Железобетон (полносорный и сборный) 1-3-х слойный	Тяжелые, легкие и ячеистые бетоны				*
		Теплоизоляционные системы «сэндвич»	Сталь, утеплитель (огнеупорная каменная вата, пенополистирол, пенополиуретан и т.п.)		*	*	*
1.6.	Светопрозрачные фасадные системы	Профильные системы	Несущие профили и стеклопакеты			*	*
		Планарные системы остекления	Точечное крепление стекла к несущему каркасу			*	
		полутвёрдые породы					
		Вентилируемые фасады	Двойной фасад с внешним однослойным озеленением и внутренним из стеклопакетов				*
1.7.	Облицовка камнем и бетоном	Штучные материалы	Керамический гранит				*
			Натуральный камень			*	
		Монолитные материалы	Фибро-цементы в том числе с армированной стеклосеткой				*
			Бетонные с мраморным заполнением			*	
		Полимербетонные				*	
1.8.	Облицовка полимерными материалами	сайдинг	виниловые			*	
		панели	Полипропиленовые, полиэстеровые		*		
			ламинированные			*	
1.9.	Облицовка металлом	Профилированные листы (сайдинг)	стальные				*
			алюминиевые				
		Фасадные панели (кассеты)					*
2	Внутренние стены и перегородки (без отделки)						
2.1	Лесоматериалы	стационарные	Брусовые, каркасные	*	*		
2.2.		Бетон	стационарные	Железобетонные панели		*	*
	Керамзитобетонные,				*	*	

			газобетонные панели					
			Бетонные блоки (в т.ч. ячеистый бетон) гипсобетонные блоки из полистиролобетона		*	*		
2.3.	Кирпич	стационарные		*	*	*	*	
2.4.	Гипс	стационарные	Гипсовые плиты		*	*		
		Сборно-разборные (из отдельных, готовых к эксплуатации элементов)	Панели из жестковспененного полистирола				*	
			ПВХ профиль			*	*	
		стационарные	стеклоблоки		*			
		Трансформирующиеся (раздвижные-раскладные) мягкие перегородки	Кожзаменитель, винил, текстиль, стекло				*	
2.5.	Комбинированные материалы	Сборно-разборные (из отдельных, готовых)	Панели из жесткоспененного полистерола				*	
			ПВХ-профиль			*	*	
		стационарные	стеклоблоки		*			
		Трансформирующиеся (раздвижные-раскладные) мягкие перегородки	Кожзаменитель, винил, текстиль, стекло				*	
3	Кровля							
3.1	Мягкие кровельные материалы	Битумные на картонной основе (однослойные)	Рубероид, рубемаст	*				
		Битумные на асбестовой основе (однослойные) и безосновные	Гидроизол, пластибитумы, резинобитумы		*			
		Битумно-полимерные, приклеиваемые, наплавливаемые, с клеящим слоем (многослойные)	Гидростеклоизол, филизол, изопласт			*		
		Полимерные, многослойные	Термоэластопласты, термопластичные			*		
		Мастики		Однокомпонентные, армированные стеклосеткой или стеклохолстом		*		
				Двухкомпонентные, армированные стеклосеткой или стеклохолстом			*	*
		Полимерные мембраны (кровельная система)		ЭПДМ			*	*
				Синтетический каучук			*	*
				ТПО - термопластичные			*	*
				ПВХ-поливинилхлорид			*	*
	Мягкая черепица		Битум, полиолефины		*			
3.2.	Металлическая кровля	Стальная	Рулонная не оценкованная	*				
			оцинкованная		*			

			Плоская, с полимерным покрытием(акрил, полиэстр, алюцинк, пластизол)			*	*
			Профилированная оцинкованная				
			Профилированная с полимерным покрытием		*		
		Металлочерепица из цветных металлов крупно и мелко размерная	медная				*
			Алюминиевая (алюмоцинковый сплав)			*	
			Цинк –титановый сплав				*
3.3.	Кровля из натурального материала	Черепица плоская и волнообразная	Керамическая глиняная		*		
			Цементно-песочная		*		
		сланец	Натуральный шифер			*	
		Асбест	Асбестоцементный шифер	*			
		Цемент	Цементно-волокнистый безасбестовый шифер		*		
		битум	Волнистобитумные листы (ondulin)			*	
3.4.	Гипс	стационарные	Гипсовые плиты		*	*	
		Сборно-разборные (из отдельных, готовых к эксплуатации элементов)	Панели из жестковспененного полистирола				*
			ПВХ профиль			*	*
		стационарные	стеклоблоки		*		
		Трансформирующиеся (раздвижные-раскладные) мягкие перегородки	Кожзаменитель, винил, текстиль, стекло				*
3.5.	Эксплуатируемые крыши		Пешеходные покрытие «крыша-сад»				*
			Покрытие для движения транспорта				
3.6.	Светопронускающие кровельные конструкции	На основе системных профилей из алюминия, стали, ПВХ, с заполнением	Стекло (в том числе низкоэмиссионное)			*	
			Стеклопакеты (в том числе из низкоэмиссионного стекла с греющим слоем)				*
			Полимерные материалы , поликорбанаты			*	

		Из самонесущих светопропускающих элементов с системой антиобледенения на основе греющих кабелей	Экструдированный ПВХ				*
		Из самонесущих светопропускающих элементов без систем антиобледенения	Экструдированный ПВХ			*	
4	Окна и двери						
4.1	Лесоматериалы	Цельный массив, распашные, одинарные, прямоугольные	Остекление простым стеклом	*			
Остекление стеклом с плёночным покрытием				*			
Цельный массив, распашные, двойные, прямоугольные		Остекление простым стеклом	*	*			
		Остекление стеклом с плёночным покрытием		*			
Клееные, простые, распашные, двойные, прямоугольные		Остекление простым стеклом		*			
		Остекление стеклом с плёночным покрытием			*		
Клееные, фанерованные, шпоном ценных пород дерева, распашные, двойные, прямоугольные		Остекление простым стеклом			*		
		Остекление стеклом с плёночным покрытием			*		
Цельный массив, распашные, двойные, трапецевидные, треугольные круглые, арочные		Остекление простым стеклом		*			
		Остекление стеклом с плёночным покрытием			*	*	
		Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)				*	
4.2.		Поливинилхлорид (ПВХ)	Заполнение однокамерными стеклопакетами, поворотноткидные, раздвижные, прямоугольные	Остекление простым стеклом		*	
Остекление стеклом с плёночным покрытием						*	*

			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)			*	
		Заполнение многокамерными стеклопакетами	Остекление простым стеклом		*	*	*
			Остекление стеклом с плёночным покрытием				
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)		*		*
4.3.	<i>Алюминий</i>	Заполнение однокамерными стеклопакетами, поворотнo-откидные, раздвижные, прямоугольные	Остекление простым стеклом			*	
			Остекление стеклом с плёночным покрытием		*		
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)		*		
		Заполнение многокамерными стеклопакетами	Остекление простым стеклом				*
			Остекление стеклом с плёночным покрытием		*	*	
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-			*	*

			солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)				
4.4.	Комбинированные материалы	Дерево-алюминиевые, дерево и ПВХ, ПВХ и алюминий, с декоративными деревянными планками, заполнение однокамерными стеклопакетами	Остекление простым стеклом			*	
			Остекление стеклом с плёночным покрытием				
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)			*	
		Дерево-алюминиевые, дерево и ПВХ, ПВХ и алюминий, с декоративными деревянными планками, заполнение многокамерными стеклопакетами	Остекление простым стеклом				*
			Остекление стеклом с плёночным покрытием				*
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)				*
4.5.	Дополнительные аксессуары	Противомоскитные сетки и солнцезащитные устройства				*	*
		Защитные алюминиевые рольставни					*
		Защитные деревянные ставни					
		Устройства дистанционного управления				*	*
5.	Полы						
5.1	Деревянные покрытия	Мягкие	Доски из массива	*			
			Паркетная доска		*		
			Паркет штучные (простой, художественный)			*	
			Паркет щитовой			*	
			Паркет мозаичный (модульный)				*
		Твёрдые породы	Паркетная доска		*		
			Паркет штучные (простой, художественный)			*	
			Паркет щитовой			*	
		Паркет мозаичный (модульный)				*	

		Ламинированные напольные покрытия	Паркетная доска		*	*			
5.2	Эластичные покрытия	ПВХ-линолеум	безосновные	*					
			Основание -натуральные волокна		*				
			Основание искусственные волокна	*	*				
			Основание нетканые материалы в т.ч вспененные		*				
		Плиточные покрытия	Прессованная виниловая плитка	*					
			Кварц-виниловая плитка		*				
			Натуральный линолеум		*	*			
		Каучуковые покрытия	натуральные				*		
			искусственные			*			
		Специальные покрытия	спортивные						
			«искусственная трава»						
			медицинские						
			акустические			*	*		
			антистатические				*		
			Токорассеивающие и токопроводящие				*		
			Сценические ПВХ						
			Ворсовые ковровые покрытия	Натуральные, тканые, иглопробивные			*		
		Натуральные иглопрошивные (тафтинговые) плетёные					*		
Искусственные, тканые, иглопробивные		*							
Искусственные иглопрошивные (тафтинговые) плетёные		*							
5.3	Жёсткие покрытия	Керамические плитки	Одинарного обжига глазурованные			*	*		
			Одинарного обжига неглазурованные			*	*		
			Двойного обжига глазурованные		*	*			
		Керамический гранит (гранитогрес), плитки из искусственного камня	Одинарного обжига глазурованные			*	*		
			Одинарного обжига неглазурованные			*	*		
			Двойного обжига глазурованные		*	*			
		Натуральный камень	Гранит, мрамор				*		
		Напольные покрытия из пробки	Декоративный шпон из пробки				*		
		5.4	Агломерированные покрытия	Стеклянные полы	Многослойные стеклоблоки , прозрачные, матовые				*
				Мозаичные полы	Каменные, керамические, стеклянные				*
Бетонные полы	«железненные» цементным молоком								

			Покрытия упрочняющими смесями				
		Полимерные покрытия	Цементно-полимерные покрытия				
			Полимерны покрытия – эпоксидные, на основе эластомерных полиуретанов, акриловые системы				
5.5	<i>Дополнительны е оснащения</i>	Система напольного отопления на основе нагревающих электорокабелей «теплый пол»				*	*
		Система напольного водяного отопления				*	*
6	<i>Отделка потолков, внутренних стен и перегородок</i>						
6.1	<i>Потолки бетонные</i>	Окраска, побелка		*	*		
		Оклейка обоями			*		
6.2	<i>Потолки деревянные</i>	Оштукатуренные с окраской и побелкой		*			
		Оштукатуренные с оклейкой обоями		*			
63.3	<i>Потолочные системы</i>	Подвесные	Минеральное волокно, (стекловолокно)		*	*	
			Металл (сталь, алюминий)			*	
			Армированный гипс, гипсокартон			*	*
			Пластик, ДВП, MDF			*	
			дерево				*
			Подвесные типа «Армстронг»				*
		Натяжные	Плѐнка ПВХ			*	
			Полиэфирная ткань				*
		Подшивные	Пластик, ДВП, MDF			*	
			Металлические реечные		*	*	
Из гипсокартонных листов				*	*		
Клеевые	Панели из полистерола			*	*		
6.4	<i>Окраска стен и перегородок</i>	Водно-дисперсионная на основе ПВА полимеров		*	*		
		Водно-дисперсионная на основе акриловых полимеров(латексная)			*	*	*
		Органорастворимая (масляная,алкидная,эпоксидная)			*	*	
6.5	<i>Монолитные декоративные покрытия</i>	На основе красок и готовых смесей водо-и органорастворимых	Иметация различных материалов (мрамор, «венедианская штукатурка»)				*
			Мозаичные (полихромные) покрытия				*
			Тиоколовые покрытия			*	
		На основе хлопковых или синтетических волокон	Текстильные покрытия (жидкие обои)			*	
		Декоративные штукатурки	На основе натуральных компонентов- кварцевый песок, белый цемент и т.д.			*	
			На основе полимеров (акриловых смол)		*		
			с натуральной каменной крошкой				*
Металлизированные покрытия					*		
6.6	<i>Облицовочные панели</i>	деревянные	массивные				*
			Клееные из натурального дерева			*	
		На основе ДСП, ДВП, MDF, HDF			*	*	
		На основе гипсокартона			*	*	
		На основе ПВХ и полистирола, в т.ч зеркальные				*	
		металлические			*		

		Пробковые				*	*	
		На основе стекловолокна (акустические панели)				*	*	
6.7	Облицовочные плитки	Керамическая плитка	Гладкая, одноцветная	*				
			Гладкая, цветная с рисунком		*			
			Рельефная цветная с рисунком и бордюром			*		
			Художественная керамика				*	
		Натуральный камень	Песчаник кварцит доломит известняк			*		
			Габбро диабаз лабрадорит					*
			Гранит мрамор диорит					*
		Искусственный камень	На основе смол (CORIAN)			*	*	
На основе цементных клеевых составов (KAMROCK)				*	*			
6.8	Мозаичные покрытия	Стекло, смальта					*	
		Керамика, камень					*	
6.9	Покрытия из пробки	Листы, полотна, обои				*	*	
6.10	Обои	бумажные	простые	*				
			тисненные		*			
			велюровые		*	*		
			трёхслойные		*	*		
			Дуплексные под окраску		*	*		
			Ручного изготовления			*		
		виниловые	Плоские простые			*		
			«шелкография»					*
			Рельефные (вспененный винил)				*	
		На основе флизелина	Простые		*	*		
			велюровые			*		
			металлизированные				*	
		На нетканой основе	кварцевые				*	
		На основе стеклоткани	стекловолокнистые			*	*	
Рельефные стеновые покрытия («Линкруст»)				*	*			
Обои со специальными свойствами (акустические, с антибактериальной обработкой, пожаробезопасные)						*		
6.11	Тканевые покрытия	Натуральные волокна					*	
		Искусственные волокна					*	
		Синтетические волокна				*		

Определяем класс отделки объекта-оценки.

Таблица №14

№п/п	Группа материалов конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов	Наличие признаков классов качества.			
				E	S	P	L
1	Стены наружные с отделкой						
1.1	Кирпич	керамический	Обычный полнотелый			*	

			с наружным слоем из облицовочного кирпича обычные цельный клееный с заполнением				
1.2	Облицовка камнем и бетоном	Штучные материалы	Натуральный камень			*	
2	Внутренние стены и перегородки (без отделки)						
2.1	Бетон	стационарные	Бетонные блоки (в т.ч. ячеистый бетон) гипсобетонные блоки из полистиролобетона		*	*	
2.	Полы						
2.1	Жёсткие покрытия	Керамические плитки	Двойного обжига глазурированные		*	*	
2.2	Дополнительные оснащения	«теплый пол»	Система напольного отопления на основе нагревающих электрокабелей			*	*
3	Отделка потолков, внутренних стен и перегородок						
3.1	Потолочные системы	Подшивные	Из гипсокартонных листов			*	*
3.2	Облицовочные плитки	Керамические плитки	Двойного обжига глазурированные			*	*
3.3	Облицовочные плитки	Художественная керамика	Рельефная цветная с рисунком и бордюром			*	*
4.	Окна и двери						
4.1	Лесоматериалы	Клееные, фанерованные, шпоном ценных пород дерева, распашные, двойные, прямоугольные	Остекление стеклом с плёночным покрытием			*	
4.2	Комбинированные материалы	Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)				*	
	ИТОГО			0	2	10	4

Вывод: Рассмотрев данные в табл. №14, Оценщики пришли к следующему выводу: При обследовании было установлено, что оцениваемые помещения на момент оценки находятся в стадии переоборудования и отделки. Поскольку работы по переоборудованию на момент оценки практически закончены и отделочные работы в помещении выполнены на 85%, то в расчётах необходимо учитывать наличие отделки. Максимальное количество признаков качества отделочных работ внутренних помещений объекта-оценки относятся к категории «premium» (улучшенный), поэтому Оценщики считают возможным, при определении рыночной стоимости объекта оценки, отделку внутренних помещений считать категорией «premium» (улучшенный).

2.3.3. Вывод по направлениям развития и оценки объекта:

Учитывая вышеизложенное описание объекта оценки, можно сделать следующий вывод:

1. *Учитывая вышеизложенное описание местоположения объекта оценки и характеристика окружающих объектов так же позволяет реализовать единственное направление использования площадей объекта- в соответствии с его функциональном назначении (см. п.2.3.1 данного отчёта).*
2. *Учитывая данные полученные в таблицах № 12, 14 данного отчёта , Оценщики пришли к выводу, что оцениваемые помещения коммерческого назначения, для использования в сфере услуг, соответствуют классу B+ с отделкой premium (улучшенный) .*

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком.

3. Анализ рынка Объекта оценки.

Исследование рынка - необходимая составляющая любой профессиональной предпринимательской деятельности в сфере недвижимости в особенности для оценщика, так как именно анализ рынка дает необходимые исходные данные для оценки недвижимости. На основе сбора и обработки данных может быть осуществлен, действительно, глубокий анализ состояния, проблем и перспектив развития рынка недвижимости.

Исходя из того что, цены на рынке недвижимости формируются на основе взаимодействия спроса и предложения, задача, следовательно состоит в том, чтобы определить, какие факторы и как влияют на спрос, предложение, а значит и на цены на рынке недвижимости.

В рамках региональной экономики на спрос и предложение на рынке недвижимости воздействует целый ряд факторов, среди которых наиболее важное значение имеют следующие их группы:

- экономические;
- социальные;
- административные;
- условия окружающей среды.

3.1. Макроэкономический анализ.

Макроэкономические показатели.

Росстат опубликовал предварительную оценку ВВП за I квартал текущего года. В I квартале 2015 г. ВВП сократился на 1,9% к соответствующему периоду 2014 года, что оказалось на 0,3 п. пункта выше предварительной оценки Минэкономразвития России.

В результате оценки поступивших статистических данных, том числе показателей по внешней торговле, Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за первые три месяца текущего года. В январе годовой ВВП сократился на 1,4%, в феврале - на 1,3%, в марте спад ускорился до 2,7 процента.

Данные за апрель текущего года показали продолжение спада экономики, что определяется как реальным углублением спада, так и относительно более высокой базой прошлого года.

По предварительной оценке Минэкономразвития, в апреле сокращение ВВП в годовом выражении составило 4,2%, за январь-апрель 2015 г. объем ВВП уменьшился на 2,4% к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно очищенная динамика ВВП к предыдущему месяцу, по оценке Минэкономразвития России, в апреле сократилась на 0,8% (в январе 2015 г. уменьшилась на 1,0%, в феврале и марте снижение ВВП составляло 0,9%).

Со стороны производства это связано с ускорением темпов падения выпуска обрабатывающих производств, добычи полезных ископаемых, грузооборота транспорта, строительства и торговли, а также с сокращением налогов на продукты и импорт. Отрицательный вклад в ВВП также внесли сокращение розничной торговли в условиях ускоряющейся динамики сокращения реальной заработной платы, спад инвестиций в основной капитал, а также усиление спада экспорта нефти и газа.

По промышленному производству в целом после стагнации производства в марте, в апреле продолжилось сокращение (-1,2% к предыдущему месяцу с исключением сезонной и календарной составляющих). В добыче полезных ископаемых после возобновления роста в марте, в апреле добыча вновь сократилась (-0,4%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в апреле продолжился рост, составивший 0,9%). В обрабатывающих производствах с начала года отмечается сокращение производства и в апреле оно составило 1,8% (с исключением сезонности).

В отраслях промежуточного спроса в апреле продолжилось сокращение производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; в апреле сократилось химическое производство и возобновился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в апреле продолжилось сокращение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака; возобновился рост производства в отраслях легкой промышленности.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве машин и оборудования, в апреле сократилось производство транспортных средств и оборудования; после трехмесячного сокращения возобновился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В апреле, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора ускорилось до 0,7% против снижения на 0,2% в марте. В строительстве, по оценке Минэкономразвития России, динамика с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу составила 0,0% после отрицательных значений в январе-марте.

Сезонно очищенная динамика по сельскому хозяйству, по оценке Минэкономразвития России, в апреле снизилась до нулевых значений после роста в предыдущие два месяца.

В апреле, по оценке Минэкономразвития России, динамика оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности снизилась на 0,9%, платных услуг населению на 0,6 процента.

Реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в апреле выросли на 0,2%, реальная заработная плата продолжила снижение – на 2,0 процента.

На рынке труда после некоторого обострения в феврале – марте текущего года, связанного с ухудшением экономической ситуации, наблюдается относительная стабилизация. На уровне предыдущего месяца сохранилась безработица – 5,6% от экономически активного населения (с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России).

Экспорт товаров в апреле 2015 г., по оценке, составил 32,7 млрд. долл. США (68,7% к апрелю 2014 г. и 100,9% к марту 2015 года).

Импорт товаров в апреле текущего года, по оценке, составил 16,2 млрд. долл. США (58,2% к апрелю 2014 г. и 92,8% к марту 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в апреле 2015 г., по оценке, составило 16,5 млрд. долл. США, относительно апреля 2014 г. снизилось на 16,6 процента.

В апреле 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции. После значительного роста цен в первые три месяца года (3,9% - в январе, 2,2% - в феврале и 1,2% - в марте) в

апреле инфляция выросла на 0,5%, с начала года - 7,9% (в апреле 2014 г. – 0,9%, с начала года – 3,2%), за годовой период рост составил 16,4% против 16,9% в марте.

В апреле инфляция составила 0,5%, и впервые с августа 2014 г. стала ниже показателей соответствующего месяца годом ранее (в апреле 2014 г. – 0,9%). В результате за годовой период показатель инфляции снизился – до 16,4% с 16,9% в марте.

В целом инфляция с середины февраля устойчиво снижалась вслед за укреплением рубля, составившим с середины февраля по конец апреля 22-23%. Замедление роста цен наблюдалось во всех секторах потребительского рынка, однако темпы его несколько различались.

Рынок инвестиций в недвижимость.

Цены на недвижимость в Москве были обязаны своим почти непрерывным ростом в течение полутора десятков лет в основном притоку средств из-за рубежа, главным образом из стран Евросоюза. Однако падение цен на нефть, возвращения которых на уровень \$100 за баррель в обозримом будущем не прогнозируют даже самые оптимистичные аналитики, и западные санкции против России – быстро отменять их явно никто не собирается – отрезали отечественную экономику и, в частности, рынок недвижимости от источника дешевой ликвидности. Эпоха шальных денег и обеспеченного ими постоянного роста цен на квадратные метры подошла к концу.

«Мы привыкли к реальности, в которой недвижимость почти всегда дорожала. Но в мировой практике есть немало примеров обратного. Взять хотя бы Японию», - отметил эксперт.

Однако новые условия существования рынка недвижимости не означают, что недвижимость полностью утратила привлекательность как инвестиционный актив. Просто теперь, когда роста цен никто не гарантирует, недвижимость может быть интересна в качестве инструмента не для преумножения, а для сбережения капитала и как источник небольшого, но постоянного дохода – от сдачи в аренду.

Европейские инвесторы

Рынок недвижимости столичного региона остается привлекательным для европейцев. Доходность европейской недвижимости не превышает 5-7% против 11-15%, которые гарантирует недвижимость России. Политические санкции не нашли должной поддержки в бизнес-среде, а это значит, что все равно участники рынка станут искать и находить варианты инвестирования и совместной работы.

Инвестиции с внутреннего рынка

Санкции со стороны Европы и США ограничили возможности российских инвесторов. Частные лица и компании, имеющие финансовые активы за рубежом, во избежание экономических и политических рисков вкладываются в недвижимость на отечественном рынке. Прекрасно осознавая угрозы и возможности по приобретению объектов за границей, причем неважно, в какой стране, часть потенциальных покупателей вернется к рассмотрению инвестиций в недвижимость на родине.

Депозиты против недвижимости

Банковские депозиты не являются сейчас, да и последние несколько лет, тихой гаванью. Как следствие, часть вкладчиков уже рассматривает как альтернативу инвестирование средств в объекты недвижимости, в первую очередь для сдачи ее потом в аренду. Уже сейчас мы наблюдаем увеличивающийся интерес со стороны непрофессиональных инвесторов, которые готовы вкладываться в недвижимость.

Ставка ипотечного кредитования

Ипотека - весьма чувствительный инструмент на рынке недвижимости. Ипотечная ставка у нас и так не самая дешевая, и рост на 0,5-1%, значительно не повлияет на расклад сил и общее положение на рынке.

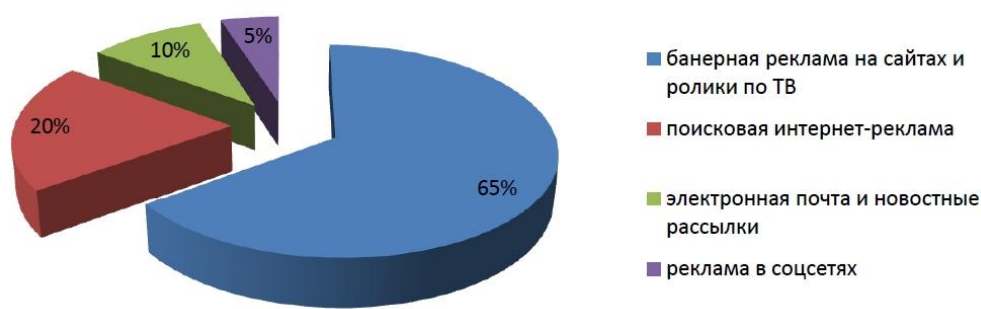
В 2015 году в связи с ростом ключевой ставки ЦБ до 17%, значительно возросла стоимость проектов. Поэтому велика вероятность, что ряд проектов будет заморожен, а оставшаяся часть будет запускать по оптимизированной схеме. Впрочем, банкиры постараются реструктуризировать долги, так как брать на баланс непрофильные и малоликвидные активы, в виде торгового «недостроя», банкам не выгодно. Также велика вероятность снижения ставки до 11-12% после стабилизации цен на нефть.

В целом, 2015 год пройдет для торговой недвижимости под трендом «Оптимизация». Девелоперы уже готовы к тому, что сроки окупаемости объектов возрастут в 1,5 раза. Большим спросом на рынке будет пользоваться качественный консалтинг и геомаркетинг. Системы анализа будут внедрены повсеместно для ежедневной и детальной калькуляции данных и подготовки аналитики.

Рассматривая маркетинговые инструменты девелоперов, применяемые в 2014 году, стоит обратить внимание на пропорции затрат на рекламу в разных сегментах.

Первое место среди рекламных маркетинговых инструментов делят между собой реклама в СМИ и в Интернете, ориентированная на потребителя. При этом девелоперы в областных центрах вкладывают больше в Интернет-рекламу, а их коллеги из городов с населением до 300 000 человек – в уличные баннеры и рекламу на ТВ.

Соотношение вложений в рекламу девелоперами ТЦ



В денежном выражении объем на рекламу в СМИ и в Сети примерно равен: 300000-400000 рублей в год и выше. Если в СМИ это приглашения на мероприятия и акции в ТРЦ, то в Сети – набор инструментов.

Первое место по затратам в денежном выражении занимает баннерная реклама на сайтах и реклама вне Сети. Второе – поисковая Интернет-реклама. Третье – электронная почта и новостные рассылки. Четвертое – реклама в социальных сетях.

При этом, с середины 2014 года вложения в рекламу в целом сокращались на 15-25%.

Несмотря на крупные затраты в баннерную рекламу в Интернете и в СМИ, основной поток посетителей, пришедших целенаправленно в ТРЦ, формируется из рекламы в социальных сетях. Это подтверждают опросы посетителей во время мероприятий: порядка 50% посетителей сообщили, что узнали о мероприятии из соцсетей. И только 40% из ТВ и баннерной Интернет-рекламы.

Этот фактор также повлиял на снижение объема рекламы по ТВ. В конце 2014 года большинство девелоперов сообщили, что сокращают затраты на рекламу в целом на 20-40%. При этом маркетинговое продвижение сохранится, но станет более целевым.

Акцент в ближайшие 2 года будет сделан на продвижение в Интернете через поисковые и контекстные элементы, а также через социальные сети. В том числе, по причине дешевизны этого инструмента.

Если говорить о векторе приоритета, то в областных городах и мегаполисах, управляющие компании выделяли больше сил и ресурсов на продвижение своего объекта в соцсетях уже в 2013-2014 годах.

Некоторые группы товаров и мероприятий идеально подходят под специальный формат соцсетей. Например, Instagram лучше других подходит для демонстрации мероприятий, инсталляций, портретов посетителей. Эту соцсеть активнее комментируют и просматривают,

чем остальные. При этом, создание и ведение группы или так называемого паблика, требует небольших затрат, но в тоже время, обязывает к более калькулятивной работе аналитиков по формированию обратной связи с посетителями.

Выводы

Валотильность рынка недвижимости всегда была самой низкой, и она оставалась привлекательной для инвестиций в условиях политической и экономической нестабильности. Серьезных угроз для его развития в нынешней ситуации нет. Это делает инвестиции в недвижимость прекрасным "защитным" активом.

Обзор подготовлен компанией Jones Lang LaSalle.

3.2. Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости г. Москвы.

Как уже отмечалось ранее оцениваемые помещения по назначению относятся к нежилым помещениям коммерческого назначения. Таким образом, проведем анализ рынка коммерческой недвижимости в целом и по сегментам рынка (офисной, торговой, в сфере услуг, сфере питания (рестораны, кафе, бары)) недвижимости г. Москвы.

Компания RRG представляет индикаторы рынка купли-продажи коммерческой недвижимости Москвы за неделю с 25 по 31 мая 2015 года, подготовленные на основе мониторинга предложения.

Основные результаты недели:

- Объем рынка предложений

Таблица №15

		изм. за неделю	к прошлому месяцу
Кол-во объектов	743	+ 18,5%	- 30,3%
Площадь	1085 тыс. м2	+ 11,4%	- 48%
Стоимость	\$3,78 млрд.	+ 12,2%	- 50,8%

- Объем новых предложений

Таблица №16

		доля в общем объеме
Кол-во объектов	63	8,5%
Площадь	81 тыс. м2	7,4%
Стоимость	\$303 млн.	8,0%

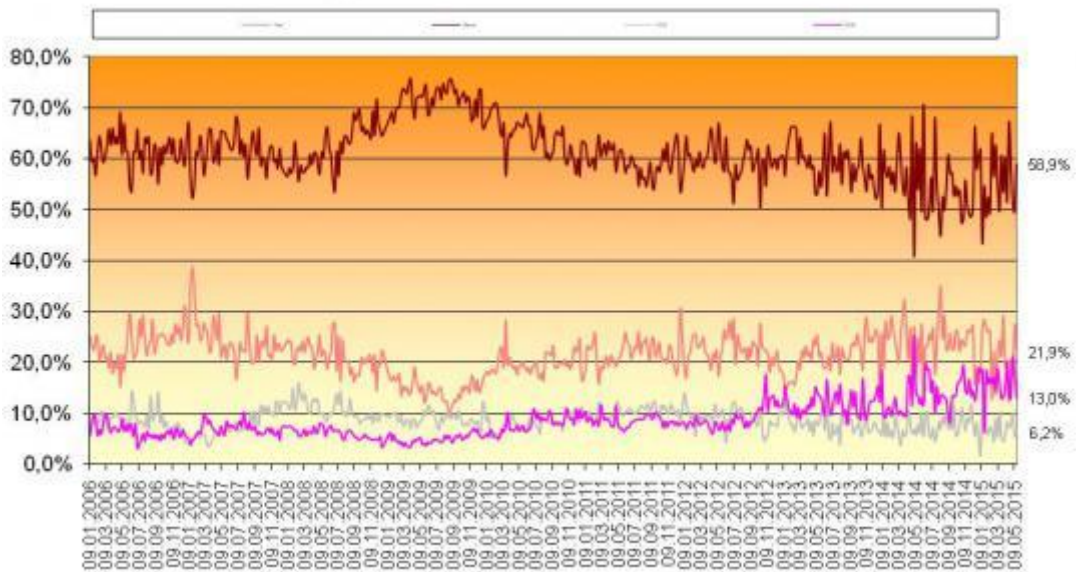
За неделю с 25 по 30 мая было предложено на продажу 743 объектов общей площадью 1,085 млн. кв.м общей стоимостью \$3,78 млрд. Доля объектов, впервые появившихся на рынке, находится на среднем уровне – 8,5% по количеству объектов (63), 7,4% по площади (81 тыс. кв.м) и 8,0% по общей стоимости (\$303 млн.).

Что касается средневзвешенной и очищенной цены, то эти показатели повысились на 0,7% и -0,6% соответственно и составили \$3481 и \$3256. В структуре рынка по общей площади лидирующее положение по-прежнему занимают офисные помещения, доля которых на рынке составляет 55,8%. На втором месте ПСП, их доля – 15,8%, доля торговых помещений – 17,9%. В структуре рынка по общей стоимости также лидируют офисные помещения. Их доля составляет 58,9%. За ними следуют торговые помещения – 21,9%, доля ПСП – 6,2%.

Динамика общего кол-ва предложений, шт.



Доля сегментов по стоимости

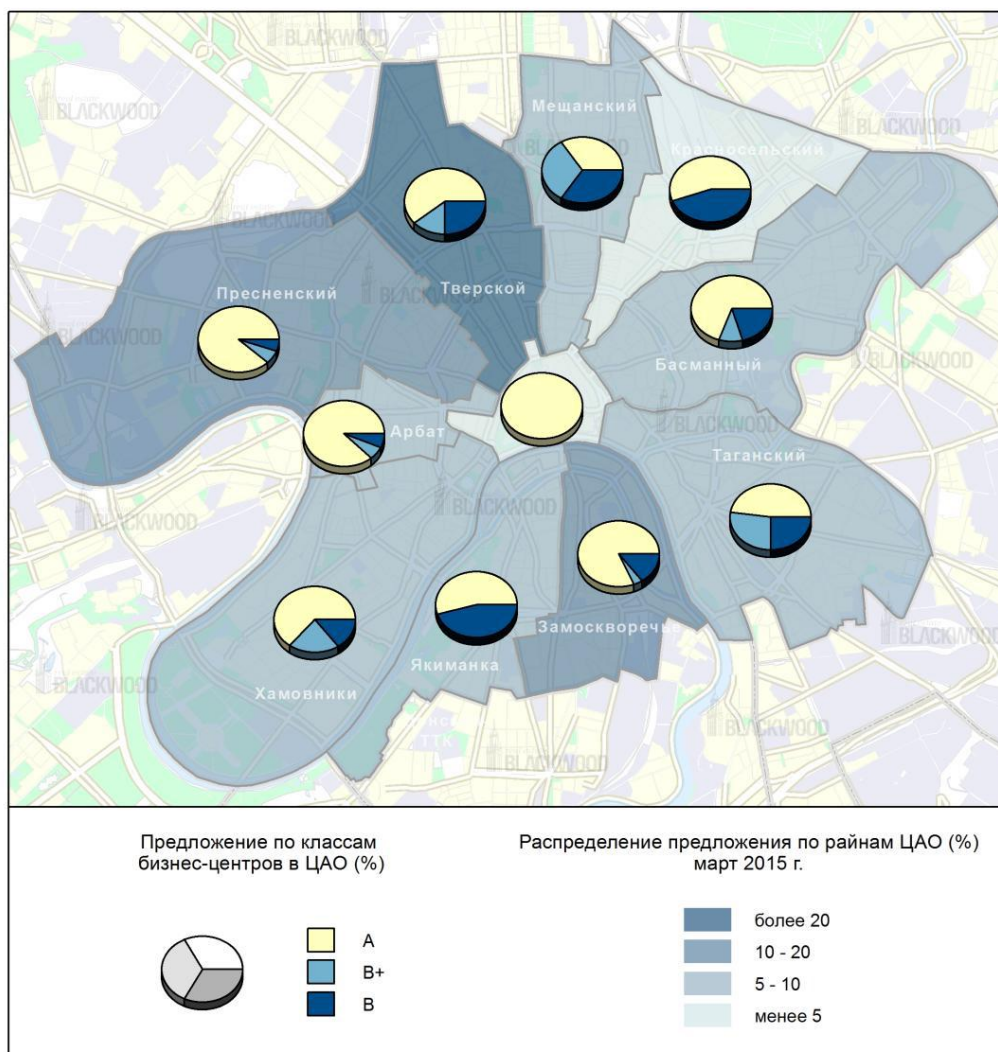


Средняя и средневзвешенная цена кв. м.



Офисная недвижимость.

Москва. ЦАО. Объем и структура предложения.



Предложение по офисной недвижимости.

В первом квартале 2015 г. прирост нового предложения качественной офисной недвижимости в Московском регионе составил порядка 122 тыс. кв. м. На долю класса «А» приходится 95% нового предложения, на долю офисных центров класса «В» пришлось только 5%.

Лидером по объему ввода по районам стал ММДЦ «Москва-Сити», доля которого составила 53% за счет ввода в эксплуатацию офисной башни Evolution Tower.

Среди других наиболее крупных объектов, введенных в первом квартале, можно выделить бизнес-центр «Демидов» и офисную часть МФК «Кунцево Плаза».

По итогам первого квартала, совокупный объем предложения качественных офисов в Московском регионе оценивается на уровне 14,1 млн. кв. м.

На рынке аренды и купли-продажи офисной недвижимости в первом квартале наблюдалась достаточно низкая деловая активность, в результате чего уровень вакансии в классе «А»

увеличился и составил порядка 29% (в том числе за счет ввода нового объема предложения в данном классе) и сохранился на уровне 14% для помещений класса «В».

На 2015 г. заявлен ввод в эксплуатацию порядка 1 млн. кв. м офисных площадей, однако реальный пророст нового предложения оценивается на уровне 500-600 тыс. кв. м, за счет заморозки некоторых проектов и переноса сроков ввода ряда объектов.

На середину 2016 г. перенесен срок ввода в эксплуатацию Башни «Восток» в МФК «Башня Федерация». Были заморожены следующие объекты, находящиеся на разных стадиях реализации: Greendale, «Кутузов», «БЦ Нагорное». По итогам первого квартала порядка 50 проектов строительства офисных центров перепрофилированы под жилые, торговые и гостиничные объекты.

Несмотря на кризисные явления на рынке офисной недвижимости в феврале началось строительство первой очереди МФК «Китайский деловой центр «Парк Хуамин» общей площадью 100 тыс. кв. м.

Таблица. Некоторые проекты, заявленные к строительству в 1 квартале 2015 г.

Таблица №17

Девелопер/Инвестор	Название объекта	Адрес	Реализованная площадь
ЛСР Недвижимость-М	МФК	Производственная ул.	633 тыс.
Дон-Строй Инвест	Деловой и торговый центр	Коммунально-складская зона "Строгино"	350 тыс.
н/д	Технопарк с гостиницей	Годовикова, вл. 9	328 тыс.
Дон-Строй Инвест	БЦ	Территория завода Серп и Молот	205 тыс.
ГК ПИК	ОДЦ	МО, Одинцово-1	200 тыс.
ОАО "СТМП-Зеленоград"	3,4 очередь бизнес-инкубатора	Зеленоград	120 тыс.
ООО "Парк Хуамин"/ ООО "Аиком"	Китайский деловой центр "Парк Хуамин"	м. Ботанический сад	100 тыс.
Тушино 2018	Город на реке Тушино-2018	Аэродром имени Чкалова	75 тыс.
Ак Барс	МФК	МО, Щербинка	53,4 тыс.
н/д	Административно-коммуникационный центр	Лужники	48 тыс.
Дон-Строй Инвест	БЦ	Территория завода Серп и Молот	43 500 кв. м
ГК Элвиком	ТОК Selectica	на пересечении Россошанской и Академика Янгеля	42 тыс.
Ак Барс	МФК	Бартеневская улица	40,2 тыс.

В сегменте купли-продажи офисных помещений стоимость квадратного метра класса «А» варьируется от 2 500 до 16 000 долл. США в зависимости от площади и типа объекта, класса «В» - от 1 600 до 13 000 долл. США в зависимости от реализуемой площади, типа объекта и его расположения.

Предложение по торговой недвижимости.

В течение 1 кв. 2015

г. новое предложение профессиональных торговых центров в Москве продолжило расти рекордными темпами: на рынок вышли сразу три крупных объекта суммарной общей

площадью почти 600 000 кв. м (из них 237 400 кв. м - арендопригодная площадь, см. Таблицу). Однако новые объекты демонстрируют и отрицательные «рекорды»: никогда ранее торговые центры не выходили на рынок с такой низкой долей заполненных площадей и функционирующих на момент открытия магазинов. Также стоит отметить, что значительно увеличился срок между т.н. техническим открытием комплекса (сегодня это 1-2 функционирующих «якорных» арендатора и 10-30% торговой галереи) и официальным торжественным открытием, на момент которого, как правило, приступают к работе не менее 50-60% арендаторов.

Анализ текущей рыночной ситуации позволяет прогнозировать, что уже начиная со 2 кв. темпы прироста предложения существенно снизятся. Согласно заявлениям девелоперов, до конца 2015 г. в Москве ожидается ввод еще около 900 000 кв. м новых профессиональных объектов, но с учетом возникающих трудностей по привлечению арендаторов в новые проекты этот показатель с высокой вероятностью окажется значительно ниже за счет переноса на 2016 г. срока выхода на рынок части объектов.

По итогам 1 кв. общий объем предложения профессиональных торговых центров в Москве составляет 8,6 млн. кв. м общей площади, из которых 4,3 млн. кв. м - арендопригодная площадь. Обеспеченность жителей Москвы качественной торговой недвижимостью составила 410 кв. м на 1 000 жителей.

Нельзя не отметить снижение девелоперской активности в отношении новых проектов. Многие проекты «на бумаге» сегодня приостанавливаются и с высокой вероятностью их концепции окажутся пересмотренными в ответ на меняющуюся конъюнктуру рынка. Что касается новых проектов, то в 1 кв. 2015 г. стало известно о планах ГК «ПИК» по строительству торгового центра общей площадью 60 000 кв. м в рамках комплексной застройки территории Одинцово-1. Также в марте был анонсирован проект редевелопмента бывшего ТЦ «Капитолий» в Марьиной Роще, в результате которого общая площадь объекта увеличится до 205 000 кв. м и он станет многофункциональным за счет включения апартаментов.

Крупнейшие профессиональные торговые центры, вышедшие на рынок в 1 кв. 2015 г., Москва

Таблица №18

Название	Местоположение	Девелопер	Общая/арендопригодная площадь, кв.м	Основные арендаторы
Columbus	Кировоградская ул., д. 13А	ООО «МИРС»	277 000 / 135 000	Гипермаркет «О'Кей», магазин бытовой техники и электроники «М.Видео», гипермаркет спортивных товаров Decathlon, кинотеатр «Киномакс»
Кунцево Плаза	Ярцевская ул., д. 19	Enka	245 000 / 68 000	Гипермаркет Auchan, магазин бытовой техники и электроники «Эльдорадо», развлекательный центр «Космик», кинотеатр Mori Cinema

Центральный Детский Магазин на Лубянке	Театральный пр- д, д. 5/1	Галс-Девелопмент	73 000 / 34 400	Супермаркет «Азбука Вкуса», магазин игрушек Hamleys, детский центр «Кидбург», кинотеатр «Формула Кино»
ВСЕГО			595 000 / 237 400	

Предложение по недвижимости в сфере услуг.

В данном случае имеются ввиду помещения в которых расположены салоны красоты, парикмахерские, фитнес-центры, спа-салоны, бани, сауны. Как уже отмечалось ранее рынок коммерческой недвижимости города Москвы в основном представлен помещениями офисного и торгового назначения. На долю помещений для сферы услуг выставленных на продажу приходится менее 10 %. По мнению экспертов это связано с тем, что в данную категорию помещений можно легко переоборудовать любое нежилое помещение, если конечно речь не идет о специализированных помещениях типа бань, саун с бассейнами. Переоборудование таких помещений требует серьезных затрат, как в техническом так и в материальном плане.

Вообще бизнес в сфере услуг это наиболее быстрорастущий прибыльный бизнес. На сегодняшний день в Москве работает 2500 салонов красоты, различных спа –салонов, фитнес центров и т.д. До кризиса 2014 года каждую неделю открывалась по несколько новых предприятий в сфере услуг. Поскольку больших затрат для этого не требовалось. Соответственно и требования к помещениям под данное использование не высокие. Площадь помещения для этого бизнеса (касается салонов красоты, парикмахерских, спа-центров, массажных кабинетов) может быть как и 20м² так и 500м². Все зависит от размаха собственника подобного бизнеса. Местоположение может считаться хорошо как окраина города, так и центр, лишь бы были поблизости как жилые массивы так и административные центры. Соответственно и стоимость на подобный класс помещений процентов на 20-30%% ниже чем на помещения, например под офис или ресторан, где очень важную роль играет местоположение.

На сегодняшний день финансовый кризис сказался на рынке услуг салонов красоты незначительно. Опыт прошедших кризисов показал, что салоны красоты переживают подобные «провальные» периоды несколько легче, чем представители других направлений деятельности. Существенного падения покупательского спроса на рынке данных услуг не наблюдается. Рынок услуг салонов красоты продолжает пусть медленный, но рост, и в результате оказывается более устойчивым. Официального резкого закрытия салонов не наблюдается, но некоторые салоны (в Москве таких порядка 70) временно «закрылись на ремонт». Закрытие некоторых парикмахерских и салонов красоты среднего уровня, в числе прочего, также повлекло за собой увеличение спроса на услуги парикмахерских эконом – класса. В некоторых салонах красоты, а также фитнес центрах в первые месяцы кризиса упала выручка, больше всего за счет временной и нерезкой тенденции снижения посещаемости клиентов. Теперь женщины стараются экономить на ежедневных расходах, и это не может не отразиться на индустрии красоты: клиенты более осмотрительно тратят свои деньги. Возможно, отчасти этим определяется перетекание клиентов из более высоких классов салонов красоты в более бюджетные. Из-за кризиса кому-то пришлось сократить регулярные походы в салоны красоты, кто-то был вынужден найти парикмахерскую с более низкими ценами, а для кого-то все осталось без изменений. На сегодняшний день важным фактором определения судьбы многих предприятий, в том числе и салонного бизнеса, на первый план выходит такое явление как репутация. Поэтому труднее всего заведениям, существующим на рынке менее трех лет, и салонам в бизнес-центрах. Многие офисы закрываются или переезжают в места с более низкой арендной платой. И если клиента в люксовый салон можно привлечь только высочайшим качеством услуги и эксклюзивностью

бренда, то для основной части населения Москвы нужен доступный «средний чек» и приличное качество услуг.

Во многом на цену предложения конкретного объекта влияет его локация: близость к центру, имидж района в целом и уровень жизни населения. Например, в районах Академический и Черемушки, несмотря на удаленность от Садового кольца, цены на коммерческие площади на первых этажах жилых комплексов достаточно высокие (до 550 000 руб/кв.м.). Кроме того, на уровень цен оказывает влияние класс жилого комплекса. Так, например, в клубных домах, расположенных на небольшой удаленности от МКАД стоимость кв.м. достигает 620 000 руб/кв.м.

Предложение на недвижимость в сфере питания .

Российский рынок общественного питания до осени 2014 года рос весьма неплохими темпами. По данным Федеральной службы госстатистики РФ, за период с января по июль 2014 г. оборот рынка составил 125,1 млрд руб., что на 10,9% больше, чем за тот же период в 2013 г. А в июле оборот общепита увеличился уже на 11,2% – до 19,5 млрд. руб.

Ресторанный бизнес в России считается одним из самых рискованных - большие затраты, конкуренция. Даже в Европе, где этот бизнес стабильнее, чем где бы то ни было, примерно 45% проектов не переживают стартового срока в 2 года. Согласно данным Всемирного справочника банкротств Дан энд Брэдстрит, ресторанный бизнес уверенно занимает 4-е место в списке банкротств после магазинов готового платья, мебельных и фотوماгазинов. И, тем не менее, по признанию рестораторов, этот бизнес - один из самых заманчивых. Хороший ресторан каждый день приносит реальные немалые деньги.

И все-таки, по оценкам экспертов, в ближайшее время ресторанный бизнес ждут не самые легкие времена. Чтобы он стал силой, необходимо сетевое развитие, а выдавать кредиты под залог существующего ресторана на открытие следующего никто не спешит. Для того чтобы ресторан окупился, нужно от шести месяцев до трех лет, и лишь потом идет чистая прибыль. При этом существует большой риск разориться, а это не добавляет энтузиазма стороне, финансирующей проект. Инвесторам выгоднее вкладывать деньги в торговлю, сервисные центры и производство, где риска меньше и прибыль приходит быстрее. Тем более в условиях кризиса. На сегодняшний день ситуация складывается плачевная, как и на других сегментах рынка коммерческой недвижимости. Посещаемость подобных заведений снизилась в половину. Стали повсеместно закрываться маленькие кафе и ресторанчики в спальных районах города, на окраине. Центр пока держится, но и здесь эксперты прогнозируют резкий спад посещаемости из-за выросших цен. В топе пока остаются рестораны fast food.

В структуре предложений о продаже ресторанов находятся в основном помещения общей площадью от 200 до 400 кв. м.. Как правило, в ресторане, рассчитанном на проведение банкетов, должно быть не менее 60 посадочных мест. Однако, очень важно установить ту грань между количеством посадочных мест, местонахождением и стоимостью аренды 1 м², позволяющих оставаться на плаву в любое время года.

Спрос на офисные помещения.

Уровень активности арендаторов и покупателей на рынке недвижимости Московского региона в первом квартале снизился, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что обусловлено макроэкономической обстановкой и высокой волатильностью валютных рынков. Значительную долю в объеме поглощенных помещений составляют офисы, реализованные по продленным или пересмотренным текущим договорам аренды. В первом квартале было поглощено порядка 210 тыс. кв. м качественной офисной недвижимости в Московском регионе, что на 30% ниже, чем в предыдущем квартале. Порядка 79% сделок на рынке офисной недвижимости было совершено по договорам аренды и 21% - по договорам купли-продажи.

Среди сделок по аренде офисных помещений доминируют сделки в классе «А» - 49% от всех совершенных сделок по аренде помещений, на класс «В+» приходится 47% сделок. Количество сделок по аренде помещений класса «В-» немногочисленно и составляет порядка 4%.

В структуре спроса на аренду качественных офисных помещений по метражу наибольшим спросом пользуются офисные блоки площадью 500 - 1 500 кв. м, составляя порядка 41% сделок по аренде офисов. Остальной спрос равномерно распределен между блоками площадью до 500 кв. м и блоками свыше 1 500 кв. м, по 30% соответственно.

В структуре сделок по аренде доминируют новые сделки (по количеству сделок), однако совокупный объем реализованных офисных помещений (по площади) по продленным или пересмотренным текущим договорам аренды составляет 76%.

Наиболее популярными комплексами у арендаторов в первом квартале были «Ситидел», Деловой квартал «Симоновский».

Что касается структуры спроса по покупке помещения в зависимости от класса, то в первом квартале доминировали сделки на покупку помещений класса «А» (69%). На помещения класса «В» пришлось 23%. Также совершались сделки купли-продажи в классе «С» - 8%. Стоит отметить интерес покупателей к объектам низкого класса в первом квартале: по данным Департамента по конкурентной политике, были реализованы 85 объектов недвижимости общей площадью 7 758 кв. м. Количество сделок в низкокачественном сегменте сопоставимо с количеством сделок в сегменте качественной недвижимости, что свидетельствует о кризисных тенденциях рынке офисной недвижимости.

Лидером по метражу в структуре спроса на покупку офисов в первом квартале являются офисные блоки площадью 200 - 500 кв. м, на долю которых пришлось более 70% всех сделок по купле-продаже. Наиболее популярным объектом на рынке купли-продажи был БЦ «Лотос», в котором офисы реализуются по схеме лизинга.

Спрос на торговые помещения.

В 1 кв. 2015 г. негативные тенденции в экономике России, а также нестабильность валютных курсов привели к дальнейшему пересмотру программ развития многих торговых операторов. Так, о намерении выйти на российский рынок за рассматриваемый период заявили лишь сеть магазинов одежды Superdry, а также сеть магазинов часов Seiko (речь идет о формате монобрендового магазина компании).

Об уходе с российского рынка заявили: Сеть магазинов одежды сегмента премиум Herve Leger; Сеть магазинов одежды MEXX; Сеть магазинов одежды Lindex (группа Stockmann). Многие операторы планируют сократить размеры сетей и приостанавливают программы расширения и/или развития новых брендов: Сеть ДИУ-гипермаркетов «Метрика» планирует закрыть небольшие региональные магазины и сосредоточиться на дальнейшем развитии в Санкт-Петербурге; Сеть супермаркетов «Азбука Вкуса» приостановила проект развития демократичных магазинов под брендом «АВ Маркет»; Сеть Adidas планирует закрыть около 200 магазинов в России; Сеть гипермаркетов «О'Кей» приостановила проект развития дискаунтеров под брендом «Да!». На фоне сокращения программ развития торговых операторов продолжился рост уровня вакантных площадей как в торговых центрах, так и в сегменте street retail: по итогам 1 кв. 2015 г. данный показатель составляет от 5% в успешных востребованных объектах до 15% в менее популярных ТРЦ.

Таким образом учитывая вышесказанное можно прийти к выводу, что традиционно самая дорогая недвижимость коммерческого назначения находится в пределах Бульварного и Садового кольца, самая дешевая на окраинах города.

Что касается округов, то средняя стоимость м² нежилых помещений коммерческого назначения, распределились на момент оценки следующим образом:

Таблица №19

№ п/п	Округ	Среднее значения стоимости м ² , руб.
1	Центральный округ	818900
2	Северо-Западный округ	540028
3	Южный Административный округ	487433
4	Восточный Административный округ	321360
5	Северный Административный округ	293478
6	Северо-Восточный Административный округ	277750
7	Западный Административный округ	272316
8	Юго-Восточный Административный округ	187000
9	Юго-Западный округ	153000

Спрос на недвижимость в сфере услуг.

Как уже отмечалось ранее, закрытие некоторых парикмахерских и салонов красоты высокого и среднего уровня, в числе прочего, также повлекло за собой увеличение спроса на услуги парикмахерских эконом – класса. Многие офисы закрываются или переезжают в места с более низкой арендной платой или более маленькой площади. Поэтому спросом на сегодняшний день пользуются небольшие помещения до 100 м², расположенные желательно в жилых домах либо административных зданиях, где всегда найдётся клиент. Помещения для сферы услуг расположенные на первых этажах жилых домов достаточно популярный формат для этого вида бизнеса. Это объясняется, во-первых, возможностью беспрепятственного и быстрого доступа в помещение с улицы, что особенно важно для предприятий, ориентирующихся на большой поток клиентов. Во-вторых, если жилой комплекс расположен на первой линии домов и имеет хорошую видимость с улицы, то высокая проходимость будет обеспечивать дополнительный поток клиентов, а также легкость в нахождении салона. Такие помещения пользуются особым спросом. Многие инвесторы предпочитают покупать их и потом сдавать их в аренду, так как в последнее время "арендный бизнес" становится более популярным.

В целом, по данным аналитического департамента компании "НДВ-Недвижимость", основной спрос (59%) покупателей помещений для сферы услуг сосредоточен на небольших площадях — от 50 до 150 кв.м. Причем наиболее востребованными являются помещения с отдельным входом площадью 50 — 100 кв.м. Кроме того, достаточно высоким спросом (26%) пользуются помещения площадью 150 — 300 кв.м. Помещения площадью более 500 кв.м. интересуют лишь 2% покупателей.

В основном покупателей интересуют помещения с отдельным входом в жилых комплексах, расположенных вблизи крупных транспортных магистралей, имеющие хорошие визуальные показатели, т.е. расположенные на первой линии домов. Важна также близость к метро и остановкам общественного транспорта, т.е. в первую очередь, покупателей интересуют места с высокой проходимостью и хорошей пешеходной доступностью.

Спрос на недвижимость в сфере питания.

Спрос на объекты питания точно так же как и на другие помещения коммерческой недвижимости практически отсутствует.

В целом, можно сказать, что цена на «ресторанную» недвижимость в Москве определяется теми же параметрами, что и в большинстве городов мира. основополагающим фактором является место расположения ресторана.

От места будущего ресторана зависит его посещаемость и прибыль. Если уровень сервиса является удовлетворительным, то, в зависимости от месторасположения, оборот заведения составляет не менее \$25-40 тыс. в месяц при средней наценке на блюда 300-500%. Остаток после оплаты всех расходов, таким образом, может составлять порядка \$5-15 тыс. в месяц. При этом аренда или покупка помещения составляет самую весомую статью расходов ресторатора.

Самые высокие цены на продающиеся под рестораны помещения - в центральном округе. Например, помещения на Садовом кольце, Мясницкой улице, в районе Арбата, Тверской предлагаются от \$10000 до \$40000 и более за кв. м. В районе ВДНХ можно приобрести помещение под ресторан за \$7500 кв. м, а в Северном Бутово – за \$3500 кв. м.

Можно подсчитать, что в большинстве случаев помещения продаются за сумму, которую мог бы получить продавец в течение 1-1,5 лет, сдавая его в аренду. Таким образом, покупка помещения под ресторан может стоить:

В среднем - \$850-2500 тыс.;

В хорошем месте - \$2,5-3,8 мил.;

При больших вложениях - до \$10 млн. (в этом случае много средств вкладывается в дизайн).

Хотя покупка помещения под ресторан – это крупное единовременное вложение средств в долгосрочное развитие бизнеса, все же она (покупка) требует больших материальных затрат. В случае с необорудованным помещением, рестораторам приходится нести существенные расходы по изменению назначения помещения, перепланировке, строительству коммуникаций, изменению фасада здания, реставрации и другим работам, в результате которых выбранное помещение будет готовым для организации в нем ресторана. Именно в силу этих обстоятельств, при прочих равных, цены на помещения, которые уже использовались для ресторанного бизнеса, приблизительно на 20% выше, чем на торговые. Однако рынок купли-продажи действующих ресторанов находится в стадии формирования, и рестораны продаются в основном среди «своего круга». Анализ таких сделок показывает, что большая их часть оценивается в среднем в \$1,5 мил. Таким образом, при существующих прибылях подобный ресторан может окупиться в среднем за 1,5-2 года. Закрытость информации о продающихся заведениях для внешних инвесторов вынуждает их начинать ресторанное дело с нуля.

Арендные ставки офисных помещений.

В связи с высокой волатильностью валютных рынков и снижением уровней деловой активности продолжилось снижение среднего уровня валютных ставок аренды на офисные помещения. Совокупное снижение средних ставок аренды за первый квартал оценивается на уровне 10-15% в зависимости от класса объектов и их расположения. В перспективе, учитывая экономическую и общерыночную ситуацию, дальнейшее снижение ставок аренды может сохраниться.

В течение первого квартала собственники отдельных объектов продолжали фиксировать цены в рублях по курсу ниже ЦБ или устанавливали валютный коридор.

Рублевое предложение по аренде офисов сосредоточено преимущественно в классе «В».

На конец первого квартала ставки аренды на офисные помещения класса «А» в зависимости от локации варьировались от 270 до 1 200 долл. США за кв. м в год, в классе «В+» - от 100 до 900 долл. США за кв. м в год, для помещения класса «В-» - от 90 до 600 долл. США за кв. м в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов).

Средняя ставка аренды в классе «А» составляет 630 долл. США за кв. м в год, в классе «В+» - порядка 430 долл. США за кв. м в год, в классе «В-» - 300 долл. США за кв. м в год.

Эксплуатационные расходы в бизнес-центрах на конец первого квартала составляют 65-220 долл. США за кв. м в год для помещений класса А, 20-150 долл. США за кв. м в год для помещений класса В.

Ставки аренды на торговые помещения.

В течение 1 кв. 2015 г. ставки аренды в долларовом выражении продолжили поступательное снижение на фоне роста курса валюты. При этом как в сегменте профессиональных торговых центров, так и в street retail все более масштабной становится тенденция ухода от валютных ставок: в договорах все чаще фиксируются ставки в рублях или процент от оборота оператора.

Пересмотр многими сетями программ развития и, как результат, снижение спроса на торговые помещения вкупе с рекордными темпами прироста нового предложения профессиональных объектов оказывают негативное влияние на ставки аренды. Мы прогнозируем сохранение этой тенденции в течение 2015 г.

Уровень вакантных площадей и арендные ставки предложения в торговых коридорах г. Москвы по состоянию на конец 1 кв. 2015 г. и в сравнении с 1 кв. 2014 г.

Таблица №20

Наименование улицы	Уровень вакантных площадей, %	Уровень вакантных площадей на конец 1 кв. 2014 г., %	Ставка аренды, \$ за кв. м	Ставка аренды, \$ за кв. м по состоянию на конец 1 кв. 2014 г.
Тверская улица	7,5	1,7	1 100 – 4 000	3 000 – 9 000
1-ая Тверская-Ямская улица	8,0	1,5	1 700 – 3 000	1 950 – 4 100
Арбат	5,0	1,5	1 200 – 2 500	2 000 – 3 800
Новый Арбат	8,5	4,0	1 000 – 2 200	1 000 – 3 400
Пятницкая ул.	5,0	1,5	1 800 – 2 800	2 000 – 3 900
Петровка	5,0	1,0	1 800 – 3 000	2 200 – 3 750
Садовое кольцо	9,5	6,5	750 – 1 800	900 – 2 800
Кутузовский пр-т	7,0	2,5	1 000 – 2 300	1 300 – 3 400
Столешников пер.	3,0	2,0	4 000 – 4 500	4 000 – 6 000

Таким образом учитывая вышесказанное можно прийти к выводу, что традиционно самая дорогая аренда недвижимости коммерческого назначения находится в пределах Бульварного и Садового кольца, самая дешевая на окраинах города.

Что касается округов, то средняя стоимость аренды за руб/м² в год нежилых помещений коммерческого назначения, распределились на момент оценки следующим образом:

Таблица №21

№ п/п	Округ	Среднее значения арендной ставки руб /м ² в год.
1	Центральный округ	267 000
2	Северо-Западный округ	185 000
3	Южный Административный округ	168 000
4	Восточный Административный округ	151000
5	Северный Административный округ	148000
6	Северо-Восточный Административный округ	112000
7	Западный Административный округ	109000

8	Юго-Западный округ	75000
9	Юго-Восточный Административный округ	32000

Ставки аренды на помещения в сфере питания.

Аренда ресторанных площадей обходится арендаторам:

От \$450-550 до \$80 за кв. м в год за пределами Садового кольца;

От \$1000-1500 до \$3500 и более за кв. м в год в центре и на проходных местах.

Арендовать помещение в двух-трех станциях метро от Кольцевой линии можно в среднем за \$300-600 за кв. м в год. В спальных районах или далеко от станций метро и оживленных магистралей аренда обходится в \$150-180 за кв. м в год.

Постоянные затраты на содержание ресторана в среднем на 40% состоят из арендной платы за помещение.

И при аренде и при покупке ресторатор может арендовать или купить:

помещение без оборудования;

помещение с оборудованием;

готовый ресторан.

Квадратный метр оборудованной площади ресторана обходится примерно в \$1000-\$1500.

Конечно, можно открыть ресторан «средней руки», взять подержанное оборудование, тогда 1 кв. м обойдется лишь в \$350-500.

Тенденции и прогнозы по сфере услуг.

Услуги салонов красоты являются востребованными в повседневном быту людей и самыми массовыми в России, поэтому сегмент рынка салонного бизнеса – один из самых больших по выручке среди оборота всей сферы бытовых услуг.

- Салонный бизнес всегда был надежным и перспективным, спрос на услуги парикмахерских салонов устойчив и стабилен и имеет значительный потенциал роста.

- В последние несколько лет рынок стабильно рос, однако темпы роста снижались, что связано с некоторым насыщением рынка.

- С точки зрения эффективности бизнеса, наиболее востребованным форматом для нового салона красоты, является концепция предприятия, ориентированного на клиентов со средним достатком и предусматривающая весь комплекс парикмахерских услуг, а также оказание дополнительных услуг.

- Быстро меняются условия, растет число салонов, созданных талантливыми предпринимателями и новичками, привносящими в этот бизнес что-то новое.

- финансовый кризис сказался на рынке услуг салонов красоты незначительно.

Существенного падения покупательского спроса на рынке не наблюдается. Клиенты более осмотрительно стали тратить свои деньги, однако полностью от салонных услуг не отказались.

Тенденции и прогнозы по офисным помещениям.

По оценке экспертов далее представлены основные тенденции и прогнозы в сегменте офисной недвижимости г. Москва:

- В связи с неблагоприятной политической и экономической ситуацией в стране компании будут пересматривать планы по развитию и стараться оптимизировать расходы.
- В 2015 году рынок офисной недвижимости будет адаптироваться к новым условиям.

- В 2015 году ожидается ввод около 700 тыс. кв. м. офисных площадей, несмотря на заявления девелоперов о вводе более 1 млн. кв. м.
- Согласно прогнозу JLL спрос на офисные площади в Москве может сократиться на 25-30% относительно 2014 года и составить 700-800 тыс. кв. м, что сопоставимо с 2009 годом.
- Уровень свободных площадей продолжит расти. Доля вакантных площадей в офисном сегменте класса «А» в 2015 году может достигнуть 35%.
- В течение года запрашиваемые ставки аренды, номинированные в долларах США, будут демонстрировать дальнейшее снижение и приведут к переходу в условные единицы за счет принятия сторонами фиксированного курса или валютного коридора.
- Переход офисного рынка на ставки аренды, номинированные в российских рублях, продолжится и может окончательно сформировать рублевый рынок аренды.
- По оценке CBRE, рынок будет находиться в фазе стабилизации в течение следующих 2–3 кварталов 2015 года, а восстановление рыночного баланса и появление факторов, способствующих восстановлению арендных ставок, тогда ожидается к началу 2016 года.

Тенденции и прогнозы по торговым помещениям.

В течение 1 кв. 2015 г. на рынке сохранялись негативные тенденции. Потребительская активность населения снижается: по предварительным данным Мосгорстата, оборот розничной торговли и общественного питания в 1 кв. 2015 г. снизился на 8% и 6,5% соответственно по сравнению с 1 кв. 2014 г. Снижение оборота розничной торговли вынуждает торговых операторов сокращать программы развития и пересматривать портфель магазинов, отказываясь от нерентабельных точек. На фоне максимального за историю развития рынка прироста нового предложения торговых центров в 2014 г. - 1 кв. 2015 г. это приводит к росту вакантных площадей и снижению арендных ставок.

С учетом пересмотра планов девелоперов в отношении новых проектов мы ожидаем снижения темпов прироста нового предложения, однако сохраняющиеся на рынке негативные тенденции с высокой вероятностью будут определять динамику основных показателей в течение 2015 г.: уровень вакантных помещений продолжит расти, ставки аренды будут снижаться в зависимости от востребованности торгового центра или торгового коридора. Усложнение рыночных условий будет побуждать собственников функционирующих ТРЦ проводить реконцепцию и/или редевелопмент объектов.

Фактическое изменение параметров, \$

Таблица №22

№	Название показателя	4 кв. 2014	1 кв. 2015	Отклонение 1 кв. 2015 от 4 кв. 2014, %
1	Средневзвешенная цена <u>коммерческой недвижимости в Москве</u> , \$/кв.м	6421	5891	-9%
2	Средневзвешенная цена торговой недвижимости, \$/кв.м	7177	6358	-16%
3	Средневзвешенная цена street-retail в пределах Бульварного Кольца, \$/кв.м	15665	13481	-14%
4	Средневзвешенная цена офисной недвижимости, \$/кв.м	5526	5200	-7%
5	Средневзвешенная цена офисной недвижимости внутри Садового Кольца, \$/кв.м	8055	7314	-9%
6	Средняя ставка аренды на коммерческую недвижимость Москвы, \$/кв.м/год	521	418	-20%
7	Средняя ставка аренды на торговую недвижимость, \$/кв.м/год	837	654	-22%
8	Средняя ставка аренды street-retail в пределах Садового Кольца, \$/кв.м/год	1640	1299	-21%

№	Название показателя	4 кв. 2014	1 кв. 2015	Отклонение 1 кв. 2015 от 4 кв. 2014, %
9	Средняя ставка аренды на офисную недвижимость, \$/кв.м/год	476	389	-18%
10	Средняя ставка аренды на офисную недвижимость внутри Садового Кольца, \$/кв.м/год	695	560	-19%
11	Средняя цена <u>жилой недвижимости</u> эконом-класса в Москве, \$/кв.м	3869	3054	-21%
12	Курс рубль/доллар США	47,6	63,2	33%
13	Курс рубль/евро	59,5	71,0	19%
14	Цена барелля нефти Brent, \$	78	55	-28%
15	Индекс ММВБ	1457	1661	14%
16	Уровень вакантных площадей офисов класса А, %	31,2	30,9	-1%
17	Уровень вакантных площадей офисов класса В, %	13,1	13,5	3%
18	Средняя ставка аренды на офисы класса А (без НДС и операционных расходов), \$/кв.м/год	687	611	-11%
19	Средняя ставка аренды на офисы класса В (без НДС и операционных расходов), \$/кв.м/год	408	287	-30%

3.3.Ценообразующие факторы на рынке аренды и продажи Объекта -оценки.

3.3.1.Ценообразующие факторы на рынке продажи Объекта оценки.

Поскольку, как было принято ранее (см. раздел 2 и 3 данного отчёта) объектом оценки является база отдыха (единый объект), то в данном разделе рассмотрим, какие основные факторы (критерии) влияют на стоимость таких объектов как единых комплексов при продажи в городе Москве. Другими словами определим основные ценообразующие факторы.

Зависимость стоимости нежилых помещений от ценообразующих факторов определялась с использованием *регрессионных моделей*. Для этого на начальном этапе анализа, была сформирована выборка из 43 объектов –аналогов выставленных на продажу на момент оценки.

В качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости 1м² нежилых помещений. Кроме того, в распоряжении Оценщика имеется информация о следующих факторах:

- площадь помещений;
- класс помещений;
- назначение (производственно-складское, жилое, коммерческое);
- использование (Поскольку все помещения взяты коммерческого назначения, рассматриваются использование только для коммерческих целей – паркинг, офис, торговые, общепит) ;
- Округ ;
- Местоположение (удалённость от центра) ;
- расположение ;
- качество отделки;
- материал стен ;

Данные по всей выборке отражены в таблице №23

таблица №23

№ п/п	Наименование	площадь	класс	назначение	использование	округ	местоположение	расположение	Качество отделки	материал стен	Цена предложения за помещение, в рублях без учёта НДС.	Цена предложения 1м ² , в рублях без учёта НДС.
1	Помещение, г.Москва, м.Кожуховская, www.avito.ru	160,2	В	коммерческое	офисное	ЮВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж жилого многоэтажного дома	standart	кирпич	28 035 000	175 000
2	Подвальное помещение, г.Москва, м. Водный стадион, Головинское ш., д. 5, www.realty.dmir.ru	92	А	коммерческое	торговое	САО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж ТЦ	premium	мнolitные ж/бетонные	27 000 000	293 478
3	Помещение, г.Москва, м.Тульская, ул.Люсиновская 72, www.realty.dmir.ru	415	В	коммерческое	торговое	ЮАО	между Садовым кольцом и ТТК	1-й этаж+ подвал многоэтажного жилого здания	standart	кирпич	108 000 000	260 241
4	Помещение, г.Москва, м.Первомайская, Измайловский бульвар, www.realty.dmir.ru	133	В	коммерческое	торговое	ВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж жилого многоэтажного дома	standart	кирпич	30 000 000	225 564
5	Помещение, г.Москва, м.Автозаводская, ул. Ленинская слобода, 19, www.realty.dmir.ru	110	А	коммерческое	ресторан	ЮАО	между Садовым кольцом и ТТК	1-й этаж БЦ	premium	мнolitные ж/бетонные	30 717 900	279 254

6	Помещение, г.Москва, м.Перово, ул. 3-я Владимирская,16, www.realty.dmir.ru	140	В	коммерческое	сфера услуг	ВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж жилого многоэтажного дома	premium	кирпич	25 700 000	183 571
7	Помещение, г.Москва, м.Волоколамская, ул. Митинская, 12, www.realty.dmir.ru	188	В	коммерческое	торговое	СЗАО	окраина города район МКАД	1-й этаж жилого многоэтажного дома	standart	кирпич	35 000 000	186 170
8	Помещение, г.Москва, м.Калужская, ул. Бутлерова, 17Б, www.realty.dmir.ru	442	В	коммерческое	офисное	ЮЗАО	окраина города район МКАД	1-й этаж многоэтажного адм. Здания	premium	сб. ж/бетонные панели	67 626 000	153 000
9	Помещение, г.Москва, м.Парк Культуры, ул. Остоженка, 40/1, www.realty.dmir.ru	128,7	В	коммерческое	торговое	ЦАО	район Садового кольца	1-й этаж жилого многоэтажного дома	standart	кирпич	150 000 000	1 165 501
10	Помещение, г.Москва, ул. Веерная, 3к5, www.realty.dmir.ru	196	В	коммерческое	торговое	ЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж жилого многоэтажного дома	standart	кирпич	37 900 000	193 367
11	Помещение, г.Москва, м. Маяковская, ул. 4-я Тверская-Ямская, www.realty.dmir.ru	145	В	коммерческое	торговое	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	1-й этаж жилого многоэтажного дома	standart	кирпич	35 000 000	241 379
12	Помещение, г.Москва, м. Пролетарская, ул.Малая Калитниковская, 20 к.1, www.realty.dmir.ru	92	В	коммерческое	торговое	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	20 000 000	217 391
13	Помещение, г.Москва, м. Улица Академика Янгеля, ул.Кировоградская, www.realty.dmir.ru	100	А	коммерческое	торговое	ЮАО	окраина города район МКАД	1 этаж многоэтажного жилого дома	premium	мнolitные ж/бетонные	94 000 000	940 000
14	Помещение, г.Москва, м. Автозаводская, ул.Автозаводская, www.realty.dmir.ru	158	В	коммерческое	торговое	ЮАО	между Садовым кольцом и ТТК	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	54 000 000	341 772

15	Помещение, г.Москва, м. Первомайская, ул. Первомайская, 77, www.realty.dmir.ru	191,1	В	коммерческое	торговое	ВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	95 000 000	497 122
16	Помещение, г.Москва, м. Кузнецкий мост, ул. Рождественка, 5/7 стр.1, www.realty.dmir.ru	97	В+	коммерческое	кафе	ЦАО	центр города	1 этаж многоэтажного жилого дома	premium	кирпич	175 000 000	1 804 124
17	Помещение, г.Москва, м. Преображенская площадь, ул. Преображенский Вал, 14, www.realty.dmir.ru	65	В	коммерческое	торговое	ВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	51 000 000	784 615
18	Помещение, г.Москва, м. Октябрьское поле, www.avito.ru	77,6	В	коммерческое	торговое	СЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	72 000 000	927 835
19	Помещение, г.Москва, м. Бауманская, www.avito.ru	125,7	А	коммерческое	торговое	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	Жилой комплекс бизнес-класса	premium	мнolitные ж/бетонные	75 514 275	600 750
20	Помещение, г.Москва, м. Нагатинская, ул. Нагатинская, 16, www.realty.dmir.ru	68,2	А	коммерческое	торговое	ЮАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	2-й этаж ТЦ	premium	мнolitные ж/бетонные	16 900 000	247 801
21	Помещение, г.Москва, м. Шаболовская, ул. Шаболовка, www.realty.dmir.ru	346	А	коммерческое	торговое	ЮАО	между Садовым кольцом и ТТК	1 этаж+ антресоль многоэтажного жилого дома	premium	мнolitные ж/бетонные	120 000 000	346 821
22	Помещение, г.Москва, м. Театральная, ул. Большая Дмитровка, www.realty.dmir.ru	351	В	коммерческое	торговое	ЦАО	центр города	1-й этаж +подвал адм. Здания	standart	кирпич	211 886 780	603 666
23	Помещение, г.Москва, м. Дмитровская, ул. Руставели, 15,	245	С	коммерческое	торговое	СВАО	между ТТК и МКАД средняя	1 этаж многоэтажного жилого	standart -69	кирпич	55 000 000	224 490

	www.realty.dmir.ru						часть города	дома 1957 г. постройки				
24	Помещение, г.Москва, м. Курская,Площадь Земляной Вал, www.realty.dmir.ru	96,7	В	коммерческое	торговое	ЦАО	район Садового кольца	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	77 400 000	800 414
25	Помещение, г.Москва, м. Молодежная,ул. Партизанская, www.realty.dmir.ru	401	С	коммерческое	торговое	ЗАО	окраина города район МКАД	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart-69	кирпич	98 000 000	244 389
26	Помещение, г.Москва, м. Тульская,Варшавское ш., 1 стр1 www.realty.dmir.ru	146	В	коммерческое	офисное	ЮАО	между Садовым кольцом и ТТК	1-й этаж+антресоль БЦ класса В Прайм В-Плаза	standart	ж/б	21 950 000	150 343
27	Помещение, г.Москва, ул.Милашенкова, 8 www.realty.dmir.ru	175	В	коммерческое	торговое	СВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	57 000 000	325 714
28	Помещение, г.Москва, м. Филевский парк, ул. Большая Филевская, д. 37 к.1, www.realty.dmir.ru	210	В	коммерческое	торговое	ЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	55 000 000	261 905
29	Помещение, г.Москва, м. Молодежная, Рублевское ш., д. 18 к.1, www.realty.dmir.ru	260	В	коммерческое	торговое	ЗАО	окраина города район МКАД	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	110 000 000	423 077
30	Помещение, г.Москва, м. Отрадное,Высоковольтный пр-д, д. 1 к.1 www.realty.dmir.ru	70	В	коммерческое	торговое	СВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	15 000 000	214 286
31	Помещение, г.Москва, м. Маяковская,ул. Тверская д. 27, стр.2 www.zdanie.info.ru	107	В	коммерческое	торговое	ЦАО	район Садового кольца	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	115 060 000	1 075 327

32	Помещение, г.Москва, м.Люблино, ул.Краснодарская. д. 57 www.zdanie.info.ru	70	В	коммерческое	сфера услуг	ЮВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	17 200 000	245 714
33	Помещение, г.Москва, м.Первомайская, Сиреневый б-р. д. 62, к.1 www.zdanie.info.ru	155	В	коммерческое	офисное	ВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	19 000 000	122 581
34	Помещение, г.Москва, м.Строгино, ул. Твардовского, д. 12, к.2 www.komesto.ru	184	В	коммерческое	торговое	СЗАО	окраина города район МКАД	цокольный этаж ЖК Альбатрос	standart	кирпич	27 645 000	150 245
35	Помещение, г.Москва, м.Строгино, ул. Твардовского, д. 12, к.3 www.komesto.ru	336	В	коммерческое	торговое	СЗАО	окраина города район МКАД	цокольный этаж ЖК Альбатрос	standart	кирпич	40 356 000	120 107
36	Помещение, г.Москва, м. Алексеевская, пр-т Мира, д. 124 к.9 www.realty.dmir.ru	140	В	коммерческое	торговое	СВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж +цокольный многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	48 500 000	346 429
37	Помещение, г.Москва, м.Беларусская, www.avito.ru	367	В	коммерческое	торговое	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	2-й этаж + цокольный многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	385 000 000	1 049 046
38	Помещение, г.Москва, м.Спортивная, Хамовнический вал, д. 32 www.avito.ru	115	В	коммерческое	торговое	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	1-й этаж +цокольный многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	33 205 000	288 739
39	Помещение, г.Москва, м. Деловой центр, Пресненская наб, д. 8, стр1, www.avito.ru	260	А+	коммерческое	офисное	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	пом 303, этаж 30/73, Башня москва Сити	de luxe	многолитные ж/бетонные	52 000 000	200 000
40	Помещение, г.Москва, м. Текстильщики, Саратовская улица	157	В	коммерческое	офисное	ЮВАО	между ТТК и МКАД средняя	1 этаж многоэтажного жилого	standart	панельный	22 000 000	140 127

	www.realty.dmir.ru						часть города	дома				
41	Помещение, г.Москва, м. Преображенская площадь, Погонный проезд, www.realty.dmir.ru	413	В	коммерческое	торговое	ВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	47 548 690	115 130
42	Помещение, г.Москва, м. Третьяковская, улица Бахрушина, 19С1, www.realty.dmir.ru	100	В	коммерческое	торговое	ЦАО	район Садового кольца	1 этаж многоэтажного жилого дома	standart	кирпич	24 000 000	240 000
43	Помещение, г.Москва, м. Парк Победы, Мосфильмовская улица, 17Б, www.realty.dmir.ru	330	В	коммерческое	кафе	ЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	5-й этаж из 13-ти комнат 6-ти этажного дома	standart	кирпич	59 000 000	178 788

Как мы видим из таблица №23 большинство рассматриваемых факторов являются качественными / Для перевода качественных характеристик в количественные использовалось несколько методов.

Таблица №24

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	метод	Ранжирование	Основание для ранжирования
1	Общая площадь помещений	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
2	Класс	Шкала качественных оценок 1-4	1- С; 2-В; 3- В+; 4- А; 5-А+;	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимости и города Москвы
3	Назначение	Шкала качественных оценок 1-4	1-жилое; 2- производственно-складское; 3- коммерческое;	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимости и города Москвы
4	Использование	Шкала качественных оценок 1-4	1- паркинг подземный, наземный); 2- сфера услуг; 3-офисное; 4-торговое; 5- общепит (кафе, рестораны, фаст-фуд)	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимости и города Москвы
5	Округ	Шкала качественных оценок 1-9	1- ЮЗАО; 2-ЮВАО; 3-ЗАО; 4-СВАО; 5-САО; 6-ВАО; 7-ЮАО; 8-СЗАО; 9-ЦАО;	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимости и города Москвы
6	Местоположение	Шкала качественных оценок 1-5	1- окраина города район МКАД; 2-между ТТК и МКАД средняя часть города; 3-между Садовым кольцом и ТТК; 4- район Садового кольца; 5- центр города (район Бульварного кольца);	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимости и города Москвы
7	Расположение	Шкала качественных оценок 1-5	1- помещения расположенные на территориях предприятия; 2- подвал,	п.3.2.Анализ рынка коммерческой

			3- цокольный этаж, 1-й этаж жилого дома; 4- помещения расположенные в бизнес -центрах и ТЦ; 5- ОСЗ ;	недвижимост и города Москвы
7	Качество отделки	Шкала качественных оценок 1-5	0-без отделки; 1- standart-69; 2-econom; 3 standart; 4- premium; 5-de luxe;.	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимост и города Москвы
9	Материал стен	Шкала качественных оценок 1-3	1- деревянные; 2-ж/бетонные панели; 3-кирпичные; 4-монолитно-железобетонные;	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимост и города Москвы

В таблице №25 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде:

Таблице №25

№ п/п	Наименование	площадь	класс	назначение	использование	округ	местоположение	расположение	отделка	материал стен	Цена предложения 1м ² , в рублях без учёта НДС.
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈	X ₉	Y
1	Помещение, г.Москва, м.Кожуховская, www.avito.ru	160,2	2	3	3	2	2	3	3	3	175 000
2	Подвальное помещение, г.Москва, м. Водный стадион, Головинское ш., д. 5, www.realty.dmir.ru	92	4	3	4	5	2	4	4	4	293 478
3	Помещение, г.Москва, м.Тульская, ул.Люсиновская 72, www.realty.dmir.ru	415	2	3	4	7	3	3	3	3	260 241
4	Помещение, г.Москва, м.Первомай	133	2	3	4	6	2	3	3	3	225 564

	ская, Измайловск ий бульвар, www.realty.d mir.ru										
5	Помещение, г.Москва, м.Автозавод ская, ул. Ленинская слобода, 19, www.realty.d mir.ru	110	4	3	5	7	3	4	4	4	279 254
6	Помещение, г.Москва, м.Перово, ул. 3-я Владимирск ая, 16, www.realty.d mir.ru	140	2	3	2	6	2	4	4	3	183 571
7	Помещение, г.Москва, м.Волокола мская, ул. Митинская, 12, www.realty.d mir.ru	188	2	3	4	8	1	3	3	3	186 170
8	Помещение, г.Москва, м.Калужска я, ул. Бутлерова, 17Б, www.realty.d mir.ru	442	2	3	3	1	1	3	4	2	153 000
9	Помещение, г.Москва, м.Парк Культуры, ул. Остоженка, 40/1, www.realty.d mir.ru	128,7	2	3	4	9	4	3	3	3	1 165 501
10	Помещение, г.Москва, ул. Веерная, 3к5, www.realty.d mir.ru	196	2	3	4	3	2	3	3	3	193 367
11	Помещение, г.Москва, м. Маяковская, ул. 4-я Тверская- Ямская, www.realty.d mir.ru	145	2	3	4	9	3	3	3	3	241 379
12	Помещение, г.Москва, м. Пролетарска я, ул.Малая	92	2	3	4	9	3	3	3	3	217 391

	Калитниковская, 20 к.1, www.realty.dmir.ru										
13	Помещение, г.Москва, м. Улица Академика Янгеля, ул. Кировоградская, www.realty.dmir.ru	100	4	3	4	7	1	3	4	4	940 000
14	Помещение, г.Москва, м. Автозаводская, ул. Автозаводская, www.realty.dmir.ru	158	2	3	4	7	3	3	3	3	341 772
15	Помещение, г.Москва, м. Первомайская, ул. Первомайская, 77, www.realty.dmir.ru	191,1	2	3	4	6	2	3	3	3	497 122
16	Помещение, г.Москва, м. Кузнецкий мост, ул. Рождественка, 5/7 стр.1, www.realty.dmir.ru	97	3	3	5	9	5	3	4	3	1 804 124
17	Помещение, г.Москва, м. Преображенская площадь, ул. Преображенский Вал, 14, www.realty.dmir.ru	65	2	3	4	6	2	3	3	3	784 615
18	Помещение, г.Москва, м. Октябрьское поле, www.avito.ru	77,6	2	3	4	8	2	3	3	3	927 835
19	Помещение, г.Москва, м. Бауманская, www.avito.ru	125,7	4	3	4	9	3	4	4	4	600 750
20	Помещение, г.Москва, м. Нагатинская, ул. Нагатинская, 16, www.realty.dmir.ru	68,2	4	3	4	7	2	4	4	4	247 801

21	Помещение, г.Москва, м. Шаболовска я,ул. Шаболовка, www.realty.d mir.ru	346	4	3	4	7	3	3	4	4	346 821
22	Помещение, г.Москва, м. Театральная ,ул. Большая Дмитровка, www.realty.d mir.ru	351	2	3	4	9	5	3	3	3	603 666
23	Помещение, г.Москва, м. Дмитровска я,ул. Руставели,1 5, www.realty.d mir.ru	245	1	3	4	4	2	3	1	3	224 490
24	Помещение, г.Москва, м. Курская,Пло щадь Земляной Вал, www.realty.d mir.ru	96,7	2	3	4	9	4	3	3	3	800 414
25	Помещение, г.Москва, м. Молодежная ,ул. Партизанска я, www.realty.d mir.ru	401	1	3	4	3	1	3	1	3	244 389
26	Помещение, г.Москва, м. Тульская,Ва ршавское ш., 1 стр1 www.realty.d mir.ru	146	2	3	3	7	3	4	3	2	150 343
27	Помещение, г.Москва, ул.Милашен кова, 8 www.realty.d mir.ru	175	2	3	4	4	2	3	3	3	325 714
28	Помещение, г.Москва, м. Филевский парк, ул. Большая Филевская, д. 37 к.1, www.realty.d mir.ru	210	2	3	4	3	2	3	3	3	261 905
29	Помещение, г.Москва, м. Молодежная , Рублевское	260	2	3	4	3	1	3	3	3	423 077

	ш., д. 18 к.1, www.realty.d mir.ru										
30	Помещение, г.Москва, м. Отрадное,В ысоковольтн ый пр-д, д. 1 к.1 www.realty.d mir.ru	70	2	3	4	4	2	3	3	3	214 286
31	Помещение, г.Москва, м. Маяковская, ул. Тверская д. 27, стр.2 www.zdanie. info.ru	107	2	3	4	9	4	3	3	3	1 075 327
32	Помещение, г.Москва, м.Люблино, ул.Краснода рская. д. 57 www.zdanie. info.ru	70	2	3	2	2	2	3	3	3	245 714
33	Помещение, г.Москва, м.Первомай ская, Сиреневый б-р. д. 62, к.1 www.zdanie. info.ru	155	2	3	3	6	2	3	3	3	122 581
34	Помещение, г.Москва, м.Строгино, ул. Твардовског о, д. 12, к.2 www.komest o.ru	184	2	3	4	8	1	3	3	3	150 245
35	Помещение, г.Москва, м.Строгино, ул. Твардовског о, д. 12, к.3 www.komest o.ru	336	2	3	4	8	1	3	3	3	120 107
36	Помещение, г.Москва, м. Алексеевска я,пр-т Мира, д. 124 к.9 www.realty.d mir.ru	140	2	3	4	4	2	3	3	3	346 429
37	Помещение, г.Москва, м.Беларусск ая, www.avito.r u	367	2	3	4	9	3	3	3	3	1 049 046

38	Помещение, г.Москва, м.Спортивн ая, Хамовничес кий вал, д. 32 www.avito.r u	115	2	3	4	9	3	3	3	3	288 739
39	Помещение, г.Москва, м. Деловой центр, Пресненска я наб, д. 8, стр1, www.avito.r u	260	5	3	3	9	3	4	5	4	200 000
40	Помещение, г.Москва,м. Текстильщи ки, Саратовская улица www.realty.d mir.ru	157	2	3	3	2	2	3	3	2	140 127
41	Помещение, г.Москва, м. Преображен ская площадь, Погонный проезд, www.realty.d mir.ru	413	2	3	4	6	2	3	3	3	115 130
42	Помещение, г.Москва, м. Третьяковск ая, улица Бахрушина, 19С1, www.realty.d mir.ru	100	2	3	4	9	4	3	3	3	240 000
43	Помещение, г.Москва, м. Парк Победы, Мосфильмо вская улица, 17Б, www.realty.d mir.ru	330	2	5	3	3	2	3	3	3	178 788

Далее была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 9$) и результирующим показателем Y . Для этого были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь помещений), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (использование, округ, местоположение, расположение, качество отделки, материал стен). Показатель – «назначение» не рассматривался, поскольку все аналоги взяты коммерческого назначения, а при одинаковых показателях модель не работает. Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel. Расчёты данных показателей даны в Приложении 1

(табл.1,2,3,4,5,6,7,8,) данного отчёта. Результаты данного анализа приведены в таблице №26.

Таблице №26

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	Расчётный показатель	Расчетная формула	Критерии	Значение показателя	Вывод	Примечание
1	Общая площадь помещений	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,7830	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.12
2	Класс	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{\sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7083	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.1
3	назначение	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	Не проверялся, из-за отсутствия аналогов отличного друг от друга назначения. (см. табл.23)		
4	использование	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{\sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8587	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.2
5	округ	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{\sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8398	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.3
6	местоположение	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{\sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,9413	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.4
7	Расположение	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{\sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8398	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.5
8	Качество отделки	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{\sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,9413	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.6
9	Материал стен	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{\sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,6956	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.7

Таким образом, в результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, в различной степени влияет на значение стоимости объектов и следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости нежилых помещений. Анализ возможного диапазона корректировок в данном случае не приводился поскольку определение рыночной

стоимости нежилых помещений будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. (см. раздел 6 данного отчёта).

3.3.1.2. Ценообразующие факторы на рынке аренды Объекта оценки.

Поскольку, как было принято ранее (см. раздел 2 и 3 данного отчёта) объектом оценки является нежилые помещения, то в данном разделе рассмотрим, какие основные факторы (критерии) влияют на стоимость аренды 1 м² в год, другими словами определим основные ценообразующие факторы.

Зависимость стоимости аренды 1 м² в год от ценообразующих факторов определялась с использованием *регрессионных моделей*. Для этого на начальном этапе анализа, была сформирована выборка из 45 аналогов сдаваемых в аренду помещений на момент оценки. В качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости 1 м² в год. Кроме того, в распоряжении Оценщика имеется информация о следующих факторах:

- площадь помещений;
- класс помещений;
- назначение (производственно-складское, жилое, коммерческое);
- использование (Поскольку все помещения взяты коммерческого назначения, рассматриваются использование только для коммерческих целей – паркинг, офис, торговые, общепит) ;
- Округ ;
- Местоположение (удалённость от центра) ;
- расположение ;
- качество отделки;
- операционные расходы ;

Вся вышеперечисленная информация приведена в **табл.№27**

Таблица №27

№ п/п	Наименование	площадь	класс	назначение	использование	округ	местоположение	расположение	отделка	операционные затраты,	цена предложения аренды, руб в месяц, без учета НДС	цена предложения аренды, руб за м2 в год
1	Помещение, г.Москва, ул.Миклухо-Маклая, 11 www.arendacre.mirkvarti.ru www.arendacre.ru	361	B	коммерческое	офисное	ЮАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж	standart	входят	1 200 000	39 889
2	Помещение, г.Москва, ул. Столетова, д.17, ЖК Мичуринский, www.arendacre.mirkvarti.ru	125	B	коммерческое	торговое	ЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж	standart	входят	244 792	23 500
3	Помещение, г.Москва, Азовская д.24, м. Севастопольская, www.arendacre.mirkvarti.ru	409	B+	коммерческое	торговое	ЮЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	ОСЗ	premium	входят	2 500 013	73 350
4	Помещение, г.Москва, Каховка 27, ХЦ Бухарест www.arendacre.mirkvarti.ru	140	B	коммерческое	торговое	ЮЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж	standart	входят	649 000	55 629
5	Помещение, г.Москва, ул. Игарский проезд, м. Свиблово www.rent21.ru	337	B+	коммерческое	торговое	СВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж	premium	входят	550 000	19 585

6	Помещение, г.Москва, ул. Проспект Мира, ТЦ Золотой Вавилон, www.rent21.ru	52	А	коммерчес кое	торговое	СВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж нежилог о здания	de luxe	входят	850 000	196 154
7	Помещение, г.Москва, ул. Всеволода Вишневого, д9 www.rent21.ru	162,4	В	коммерчес кое	офисное	САО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж жилого дома	standart	входят	400 000	29 557
8	Помещение, г.Москва, ул. Окская, м. Кузьминки, www.rent21.ru	100	В	коммерчес кое	торговое	ЮВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж жилого дома	premium	не входят	120 000	14 400
9	Помещение, г.Москва, ул. Б. Переяславская, м. Рижская www.rent21.ru	458	С	коммерчес кое	ресторан	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	1-й этаж, Цоколь, жилого здания	econom	входят	496 166	13 000
10	Помещение, г.Москва, ул. Кутузовский пр-т, м. Деловой центр, www.rent21.ru	127,5	В	коммерчес кое	торговое	ЗАО	между Садовым кольцом и ТТК	1-й этаж, Цоколь, жилого здания	premium	входят	200 000	18 824
11	Помещение, г.Москва, ул. Ярославская, м. ВДНХ, www.rent21.ru	120	В	коммерчес кое	торговое	СВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й эт. Жилого здания	econom	входят	260 000	26 000
12	Помещение, г.Москва, м.Кожуховская, ул.Трофимова, www.rent21.ru	135	В	коммерчес кое	сфера услуг	ЮВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й эт. Жилого здания	standart	входят	393 750	35 000

13	Помещение, г.Москва, м.Автозаводская, ул.Трофимова, www.rent21.ru	85	B	коммерческая	офисное	ЮВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й эт. Жилого здания	standart	входят	259 993	36 705
14	Помещение, г.Москва, м.Новый Черемушки, ул.Профсоюзная, www.rent21.ru	273	B+	коммерческая	ресторан	ЮЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж нежилого здания	de luxe	входят	1 638 000	72 000
15	Помещение, г.Москва, м.Кожуховская, 2-й Южнопортовый пр-д, www.rent21.ru	101,4	B+	коммерческая	офисное	ЮВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж нежилого здания	premium	входят	126 750	15 000
16	Помещение, г.Москва, м.Чкаловская, Покровский б-р 6/20, www.arendacre.mirkvarti.ru	91	B	коммерческое	офисное	ЦАО	центр города (район Бульварного кольца)	1-й этаж нежилого здания	premium	входят	350 000	46 154
17	Помещение, г.Москва, м.Волгоградский проспект, Михайловский пр-д, www.arendacre.mirkvarti.ru	185	B	коммерческое	офисное	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	1-й этаж нежилого здания	standart	входят	185 000	12 000
18	Помещение, г.Москва, м.Деловой центр, Шмитовский пр-д, 16 www.arendacre.mirkvarti.ru	69	B	коммерческое	торговое	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	1 -й этаж жилого дома	de luxe	входят	220 000	38 261
19	Помещение, г.Москва, м. Площадь Ильича, Гжельский перю, 19 www.arendacre.mirkvarti.ru	180	B	коммерческое	торговое	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	1 -й этаж жилого дома	standart	входят	225 000	15 000

20	Помещение, г.Москва, м.Деловой центр, Шмитовский пр-д, 16 www.arendacre.mirkvarti.ru	390	B+	коммерческое	торговое	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	1 -й этаж этаж жилого дома	standart	входят	800 000	24 615
21	Помещение, г.Москва, м.Серпуховская, ул. Мытная д.7 стр.1 www.arendacre.mirkvarti.ru	441	A	коммерческое	торговое	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	1 -й этаж этаж жилого дома	de luxe	входят	1 653 750	45 000
22	Помещение, г.Москва, м.таганская, ул. Верхняя Радищевская, д. 16 www.arendacre.mirkvarti.ru	170	B	коммерческое	офисное	ЦАО	район Садового кольца	1 -й этаж этаж отдельно стоящего особняка	econom	входят	300 000	21 176
23	Помещение, г.Москва, м.Маяковская, ул. Тверская, 20/1 www.arendacre.mirkvarti.ru	234	B	коммерческое	ресторан	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	1 -й этаж этаж нежилого дома	premium	входят	1 800 000	92 308
24	Помещение, г.Москва, м.Тульская, ул. Б. Тульская www.avito.ru	180	B	коммерческое	торговое	ЮАО	между Садовым кольцом и ТТК	1 -й этаж этаж нежилого дома	standart	входят	349 995	23 333
25	Помещение, г.Москва, м.Пушкинская, Сытинский пер., www.avito.ru	148	B	коммерческое	ресторан	ЦАО	центр города (район Бульварного кольца)	1 -й этаж этаж отдельно стоящего особняка	premium	не входят	600 016	48 650
26	Помещение, г.Москва, Алексеевская, Проспект Мира www.avito.ru	89	B+	коммерческое	торговое	СВАО	между Садовым кольцом и ТТК	1 -й этаж этаж жилого	premium	входят	522 875	70 500

								дома				
27	Помещение, г.Москва, м.Белорусская, Ленинградский пр-т, www.avito.ru	267	С	коммерческое	кафе-бар	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	Цокольный этаж адм. Здания	premium	входят	400 500	18 000
28	Помещение, г.Москва, м.Красные ворота, ул.Садовая-спасская, www.avito.ru	53	В	коммерческое	торговое	ЦАО	район Садового кольца	1 -й этаж жилого дома	premium	входят	240 885	54 540
29	Помещение, г.Москва, м.Парк культуры, Площадь Победы, www.avito.ru	80	А	коммерческое	офисное	ЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 -й этаж жилого дома	standart	не входят	230 000	34 500
30	Помещение, г.Москва, м.Белорусская, Площадь Тврская застава, www.avito.ru	438,5	В	коммерческое	торговое	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	1 -й этаж жилого дома	standart	не входят	2 302 628	63 014
31	Помещение, г.Москва, м.Проспект Вернадского, Ленинский пр-т 86, www.realty.dmir.ru	66,5	С	коммерческая	торговое	ЮЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	Цокольный этаж жилого здания	standart	входят	85 000	15 338
32	Помещение, г.Москва, м.Проспект Вернадского, ул. Марии Ульяновой, www.arendacre.mirkvarti.ru	124	С	коммерческая	торговое	ЮЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	Цокольный этаж жилого здания	standart	входят	130 000	12 581
33	Помещение, г.Москва, ул. Архитектора Власова www.arendacre.mirkvarti	430	С	коммерческая	торговое	ЮЗАО	между ТТК и МКАД средняя	Цокольный этаж адм. здания	standart	входят	514 208	14 350

	г.гу						часть города					
34	Помещение, г.Москва, Енисейская ул., 20,м. Бабушкинская, www.arendacre.mirkvarti.ru	61,5	В	коммерческая	торговое	СВАО	окраина города район МКАД	1 -й этаж этаж жилого дома	standart	входят	461 250	90 000
35	Помещение, г.Москва, м.Краснопресненская площадь, www.realtysteer.ru	90	С	коммерческая	торговое	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	Цокольный этаж жилого здания	standart-69	входят	150 000	20 000
36	Помещение, г.Москва, м.Цветной бульвар, ул. Садовая Самотечная, www.avito.ru	140,9	С	коммерческая	торговое	ЦАО	район Садового кольца	1-й этаж + цокольный. Жилого дома.	econom	не входят	176 125	15 000
37	Помещение, г.Москва, м.Новые Черемушки, Ленинский пр-т, www.avito.ru	100	В	коммерческая	торговое	ЮАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	Цокольный этаж жилого здания	standart	входят	400 000	48 000
38	Помещение, г.Москва, м.Речной вокзал, ул. Солнечногорская д.6 к.1, www.avito.ru	90	С	коммерческая	офисное	ЮАО	окраина города район МКАД	Цокольный этаж жилого здания	standart-69	входят	60 000	8 000
39	Помещение, г.Москва, м.Волоколамская, Пятницкое ш. д.9, к. 1 д.6 к.1, www.avito.ru	71	С	коммерческая	офисное	СЗАО	окраина города район МКАД	Цокольный этаж жилого здания	standart	входят	70 000	11 831
40	Помещение, г.Москва, м. Тимирязевская, ул. Яблочкова д.16, www.avito.ru	105,5	В	коммерческая	торговое	СВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 -й этаж этаж жилого дома	premium	входят	250 000	28 436

41	Помещение, г.Москва, м.Преображенская площадь, Преображенская площадь, www.avito.ru	95	В	коммерческая	офисное	ВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 -й этаж этаж жилого дома	standart	не входят	98 958	12 500
42	Помещение, г.Москва, м.Улица 1905 года, ул. Малая Грузинская, д. 29, www.avito.ru	125	В	коммерческая	торговое	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	1 -й этаж этаж жилого дома	standart	входят	310 000	29 760
43	Помещение, г.Москва, м.Проспект Вернадского, Ленинский пр-т, www.avito.ru	189,5	В	коммерческая	торговое	ЮЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 -й этаж этаж жилого дома	без отделки	входят	284 000	17 984
44	Помещение, г.Москва, м.Академическая, ул. Дмитрия Ульянова, www.realty.dmir.ru	72	В	коммерческая	торговое	ЮЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 -й этаж этаж жилого дома	standart	входят	300 000	50 000
45	Помещение, г.Москва, м.Печатники, ул. Гурьянова, www.realty.dmir.ru	104	В	коммерческая	торговое	ЮВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 -й этаж этаж ТЦ	standart	входят	104 000	12 000

Как мы видим из таблицы №27 большинство рассматриваемых факторов являются качественными . Для перевода качественных характеристик в количественные использовалось несколько методов.

Таблица №28

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	метод	Ранжирование	Основание для ранжирования
1	Общая площадь помещений	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
2	Класс	Шкала качественных оценок 1-4	1- С; 2-В ; 3- В+; 4- А; 5-А+;	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимости и города Москвы
3	Назначение	Шкала качественных оценок 1-4	1-жилое; 2- производственно-складское; 3- коммерческое;	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимости и города Москвы
4	Использование	Шкала качественных оценок 1-4	1-паркинг 2- сфера услуг; 3-офисное; 4-торговое; 5- общепит (кафе, рестораны, фаст-фуд)	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимости и города Москвы
5	Округ	Шкала качественных оценок 1-9	1 -ЮВАО ; 2- ЮЗАО; 3-ЗАО; 4-СВАО; 5-САО; 6-ВАО; 7-ЮАО; 8-СЗАО; 9-ЦАО;	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимости и города Москвы
6	Местоположение	Шкала качественных оценок 1-5	1- окраина города район МКАД; 2-между ТТК и МКАД средняя часть города; 3-между Садовым кольцом и ТТК; 4- район Садового кольца; 5- центр города (район Бульварного кольца);	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимости и города Москвы
7	Расположение	Шкала качественных оценок 1-5	1- помещения расположенные на территориях предприятия; 2-подвал жилого дома либо административного здания; 3- цокольный этаж, 1-й этаж	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимости и города

			жилого дома; 4- помещения расположенные в бизнес -центрах и ТЦ; 5- ОСЗ	Москвы
8	Качество отделки	Шкала качественных оценок 1-5	0-без отделки 1- standart-69; 2-econom; 3 standart; 4- premium; 5-de luxe,.	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимости и города Москвы
9	Операционные затраты	Метод кодирования	0- не входят 1-входят	п.3.2.Анализ рынка коммерческой недвижимости и города Москвы

В таблице №29 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде:

Таблица №29

№ п/п	Наименование	площадь	класс	назначение	использование	округ	местоположение	расположение	отделка	операционные затраты,	Ст-ть 1 м2 в год
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	X ₈	X ₉	Y
1	Помещение, г.Москва, ул. Миклухо-Маклая, 11 www.arendacre.mirkvartir.ru www.arendacre.ru	361	2	3	3	7	2	3	3	1	39 889
2	Помещение, г.Москва, ул. Столетова, д.17, ЖК Мичуринский, www.arendacre.mirkvartir.ru	125	2	3	4	3	2	3	3	1	23 500
3	Помещение, г.Москва, Азовская д.24, м. Севастопо	409	3	3	4	2	2	5	4	1	73 350

	льская, www.arend acre.mirkv artir.ru										
4	Помещени е, г.Москва, Каховка 27, ХЦ Бухарест www.arend acre.mirkv artir.ru	140	2	3	4	2	2	3	3	1	55 629
5	Помещени е, г.Москва, ул. Игарский проезд, м. Свиблово www.rent2 1.ru	337	3	3	4	4	2	3	4	1	19 585
6	Помещени е, г.Москва, ул. Проспект Мира, ТЦ Золотой Вавилон, www.rent2 1.ru	52	4	3	4	4	2	3	5	1	196 154
7	Помещени е, г.Москва, ул. Всеволода Вишневск ого, д9 www.rent2 1.ru	162,4	2	3	3	5	2	3	3	1	29 557
8	Помещени е, г.Москва, ул. Окская, м. Кузьминки , www.rent2 1.ru	100	2	3	4	1	2	3	4	0	14 400
9	Помещени е, г.Москва, ул. Б. Переяслав ская, м. Рижская www.rent2 1.ru	458	1	3	5	9	3	3	2	1	13 000

10	Помещение, г.Москва, ул. Кутузовский пр-т, м. Деловой центр, www.rent2 1.ru	127,5	2	3	4	3	3	3	4	1	18 824
11	Помещение, г.Москва, ул. Ярославская, м. ВДНХ, www.rent2 1.ru	120	2	3	4	4	2	3	2	1	26 000
12	Помещение, г.Москва, м.Кожуховская, ул.Трофимова, www.rent2 1.ru	135	2	3	2	1	2	3	3	1	35 000
13	Помещение, г.Москва, м.Автозаводская, ул.Трофимова, www.rent2 1.ru	85	2	3	3	1	2	3	3	1	36 705
14	Помещение, г.Москва, м.Новый Черемушки, ул.Профсоюзная, www.rent2 1.ru	273	3	3	5	2	2	3	5	1	72 000
15	Помещение, г.Москва, м.Кожуховская,2-й Южнопортовый пр-д, www.rent2 1.ru	101,4	3	3	3	1	2	3	4	1	15 000
16	Помещение, г.Москва, м.Чкаловская, Покровский б-р 6/20, www.arend	91	2	3	3	9	5	3	4	1	46 154

	acre.mirkv artir.ru										
17	Помещени е, г.Москва, м.Волгогр адский проспект, Михайлов ский пр-д, www.arend acre.mirkv artir.ru	185	2	3	3	9	3	3	3	1	12 000
18	Помещени е, г.Москва, м.Деловой центр, Шмитовск ий пр-д, 16 www.arend acre.mirkv artir.ru	69	2	3	4	9	3	3	5	1	38 261
19	Помещени е, г.Москва, м. Площадь Ильича, Гжельский перю, 19 www.arend acre.mirkv artir.ru	180	2	3	4	9	3	3	3	1	15 000
20	Помещени е, г.Москва, м.Деловой центр, Шмитовск ий пр-д, 16 www.arend acre.mirkv artir.ru	390	3	3	4	9	3	3	3	1	24 615
21	Помещени е, г.Москва, м.Серпухо вская, ул. Мытная д.7 стр.1 www.arend acre.mirkv artir.ru	441	4	3	4	9	3	3	5	1	45 000
22	Помещени е, г.Москва, м.таганска я,ул. Верхняя	170	2	3	3	9	4	3	2	1	21 176

	Радищевская, д. 16 www.arendacres.mirkvartir.ru										
23	Помещение, г.Москва, м.Маяковская, ул. Тверская, 20/1 www.arendacres.mirkvartir.ru	234	2	3	5	9	3	3	4	1	92 308
24	Помещение, г.Москва, м.Тульская, ул. Б. Тульская www.avito.ru	180	2	3	4	7	3	3	3	1	23 333
25	Помещение, г.Москва, м.Пушкинская, Сытинский пер., www.avito.ru	148	2	3	5	9	5	3	4	0	48 650
26	Помещение, г.Москва, Алексеевская, Проспект Мира www.avito.ru	89	3	3	4	4	3	3	4	1	70 500
27	Помещение, г.Москва, м.Белорусская, Ленинградский пр-т, www.avito.ru	267	1	3	5	9	3	3	4	1	18 000
28	Помещение, г.Москва, м.Красные ворота, ул.Садовая-спасская, www.avito.ru	53	2	3	4	9	4	3	4	1	54 540

29	Помещение, г.Москва, м.Парк культуры, Площадь Победы, www.avito.ru	80	4	3	3	3	2	3	3	0	34 500
30	Помещение, г.Москва, м.Белорусская, Площадь Тврская застава, www.avito.ru	438,5	2	3	4	9	3	3	3	0	63 014
31	Помещение, г.Москва, м.Проспект Вернадского, Ленинский пр-т 86, www.realty.dmir.ru	66,5	1	3	4	2	2	3	3	1	15 338
32	Помещение, г.Москва, м.Проспект Вернадского, ул. Марии Ульяновой, www.arendacre.mirkvartir.ru	124	1	3	4	2	2	3	3	1	12 581
33	Помещение, г.Москва, ул. Архитектора Власова www.arendacre.mirkvartir.ru	430	1	3	4	2	2	3	3	1	14 350
34	Помещение, г.Москва, Енисейская ул., 20,м. Бабушкинская, www.arendacre.mirkvartir.ru	61,5	2	3	4	4	1	3	3	1	90 000

35	Помещение, г.Москва, м.Краснопресненская площадь, www.realtysteer.ru	90	1	3	4	9	3	3	1	1	20 000
36	Помещение, г.Москва, м.Цветной бульвар, ул. Садовая Самотечная, www.avito.ru	140,9	1	3	4	9	4	3	2	0	15 000
37	Помещение, г.Москва, м.Новые Черемушки, Ленинский пр-т, www.avito.ru	100	2	3	4	7	2	3	3	1	48 000
38	Помещение, г.Москва, м.Речной вокзал,ул. Солнечногорская д.6 к.1, www.avito.ru	90	1	3	3	7	1	3	1	1	8 000
39	Помещение, г.Москва, м.Волоколамская, Пятницкое ш. д.9, к. 1 д.6 к.1, www.avito.ru	71	1	3	3	8	1	3	3	1	11 831
40	Помещение, г.Москва, м.Тимирязевская,ул. Яблочкова д.16, www.avito.ru	105,5	2	3	4	4	2	3	4	1	28 436
41	Помещение, г.Москва, м.Преображенская площадь,Преображен	95	2	3	3	6	2	3	3	0	12 500

	ская площадь , www.avito. ru										
42	Помещени е, г.Москва, м.Улица 1905 года, ул. Малая Грузинска я,д. 29 , www.avito. ru	125	2	3	4	9	3	3	3	1	29 760
43	Помещени е, г.Москва, м.Проспек т Вернадско го, Ленински й пр-т, www.avito. ru	189,5	2	3	4	2	2	3	0	1	17 984
44	Помещени е, г.Москва, м.Академи ческая, ул. Дмитрия Ульянова, www.realty .dmir.ru	72	2	3	4	2	2	3	3	1	50 000
45	Помещени е, г.Москва, м.Печатни ки, ул. Гурьянова, www.realty .dmir.ru	104	2	3	4	1	2	4	3	1	12 000

Далее была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 9$) и результирующим показателем Y . Для этого были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь помещений), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (округ, местоположения, расположение, класс, использование, качество отделки) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость объекта) и двухуровневым ранговым фактором «операционные затраты». Показатель – «назначение» не рассматривался, поскольку все аналоги взяты коммерческого назначения, а при одинаковых показателях модель не работает.

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel. Расчёты данных показателей даны в Приложении 1 (табл.№9,10,11,12,13,14,15,16) данного отчёта. Результаты данного анализа приведены в таблице №230.

Таблица №30

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	Расчётный показатель	Расчетная формула	Критерии	Значение показателя	Вывод	Примечание
1	Общая площадь помещений	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,051	Зависимость отсутствует	Приложение №1 табл.15
2	Класс	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7638	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.9
3	назначение	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	Не проверялся, из-за отсутствия аналогов отличного друг от друга назначения. (см. табл. №27)		
4	использование	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7542	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.10
5	округ	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7916	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.11
6	местоположение	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8323	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.12
7	Расположение	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,6582	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.13
8	Качество отделки	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8853	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.14
9	Операционные затраты	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{расч} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \sigma_j^2}$	$F_{расч} > F_{крит.}$	5,19 > 4,067	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.21

Таким образом, в результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением факторов «площадь», (расчётный показатель оказался меньше показателя критического см. таблицу №30), в различной степени влияет на значение стоимости объектов, и следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости аренды 1м² в год. Анализ возможного диапазона корректировок в данном случае

не приводился поскольку определение рыночной аренды будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. (см. раздел 6 данного отчёта).

РЕЗЮМЕ:

- Темпы прироста нового предложения превысили все предшествовавшие показатели рынка с 2008 года. Объем ввода нового предложения по сравнению с 2014 годом увеличился практически на 60% и составил 1,4 млн. кв. м. Общий объем предложения коммерческой недвижимости на начало 2015 года составил около 15 млн. кв. м.
- Доля вакантных площадей достигла рекордных позиций, превысив значения 2008 – 2009 годов. Доля вакансии в классе «А» около 30%, в классах «В» и «В+» - около 13%. На рынке офисной недвижимости есть объекты со 100% свободными площадями.
- Растет доля арендаторов, которых интересуют объекты, где арендная ставка представлена в российских рублях.
- В целом в 1 квартале 2015 года ставки аренды на коммерческую недвижимость снизились. В сегменте класса «А» в среднем до 418 \$/кв. м./год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), класса «В» - 375 \$/кв. м./год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). класса «С» можно арендовать в среднем от 200 \$/кв. м./год (без учета НДС)

Источники информации: Компания «Blackwood real estate», Компания «Peshu Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н «МИЕЛЬ», Консалтинговая компания А.Т.Kearney, компания «United Realty Group», информационный портал «Интерфакс-Недвижимость», информационный портал «Zdanie.info», Swiss Appraisal, <http://rbpinfo.ru>, [rway](http://rway.ru), Knight Frank..

3.4. Анализ достаточности и достоверности информации.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Оценщик должен произвести Анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик , использованных при проведении оценки Объекта оценки, а так же не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках , исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком не была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик принял ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. 1.5 Отчёта). В рамках представленных допущений, информацию, использованную Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

4. Анализ наиболее эффективного использования.

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

Анализ наилучшего использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений,
- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу,
- быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат,
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования применительно к земельному участку предполагает исследование экономических результатов при использовании этого земельного участка в двух вариантах: как свободного и застроенного.

4. 1. Анализ ННЭИ объекта оценки как свободного от застройки.

Наиболее эффективное использование участка как свободного - это физически возможное, законодательно допустимое и финансово целесообразное использование земельного участка в предположении отсутствия улучшения, приводящее к его максимальной стоимости. Поскольку объектом оценки являются нежилые помещения принадлежащие Панову П.А. расположенные в цокольном этаже жилого дома и земельно-правовые отношения собственником данных помещений не определены (см. письмо №186 от 04.06.2015г.), то данный анализ не проводился.

4.2. Анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями

Определение наиболее эффективного варианта использования земельного участка с существующими улучшениями также базируется на вышеприведенных 4-х критериях.

Законодательная разрешенность

Характер предполагаемого использования не должен противоречить законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС). Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику. Так как рассматриваемый земельный участок расположен в районе смещенной застройки, которая состоит из жилых и общественных зданий, то законодательно разрешено в данном месте размещать только офисы, объекты торговли и предприятия сферы услуг.

Объект оценки – нежилые помещения, расположенные в цокольном этаже 6-ти жилого дома. В основном такие помещения используются под офисы, магазины, кафе или под сферу услуг (салоны красоты, ателье и т.д.).

Со 2 июня 2014 года вступили в силу санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, предъявляемые к баням и саунам. Согласно им, бани должны размещаться в отдельно стоящих зданиях. Не допускается оборудование бань в многоквартирных жилых домах. Однако в банях допускается размещать маникюрные, педикюрные салоны, салоны красоты, кабинеты массажа, парикмахерские, прачечные. Кроме того, в здании бань и саун могут находиться объекты общественного питания, розничной торговли, бассейны (при условии соблюдения требований санитарного законодательства к их размещению, устройству, оборудованию и эксплуатации).

Таким образом, можно сделать вывод, что законодательно допустимыми вариантами использования рассматриваемого объекта может быть любое из вышеперечисленного.

Физическая осуществимость

Объемно-планировочные характеристики и возможность оснащения инженерными коммуникациями, делают физически осуществимыми использование оцениваемых площадей по адресу: г.Москва, ул.Тверская-Ямская 1-Я, д.11, как для сферы услуг так и использовать их как офисные помещения и торговые. Но при обследовании было установлено (см. фотоматериал п.2.3.2.1), что данные помещения были переоборудованы в помещения под спа-салон с турецкой баней (хаммам) и мини бассейном. Ремонт помещений находится в стадии завершения. Теперь для переоборудования данные помещения в офисные либо торговые необходимы большие затраты как в техническом так и в материальном плане. Поэтому Оценщики считают, что данные помещения физически возможно использовать только как спа-салон с баней и бассейном.

Экономическая целесообразность

Допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Современная ситуация на рынке недвижимости такова (см. «Анализ рынка коммерческой недвижимости» п.3.2.), что наибольшее внимание уделяется небольшим инвестиционным проектам с небольшим периодом освоения, с целью достижения коротких сроков окупаемости и с достаточно быстрым оборотом средств, что уменьшает риск инвестирования. Это говорит об экономической целесообразности с точки зрения рынка владения объектами подобными оцениваемым (офис, небольшой магазин, кафе, салон красоты и т.д.).

в зависимости от площади

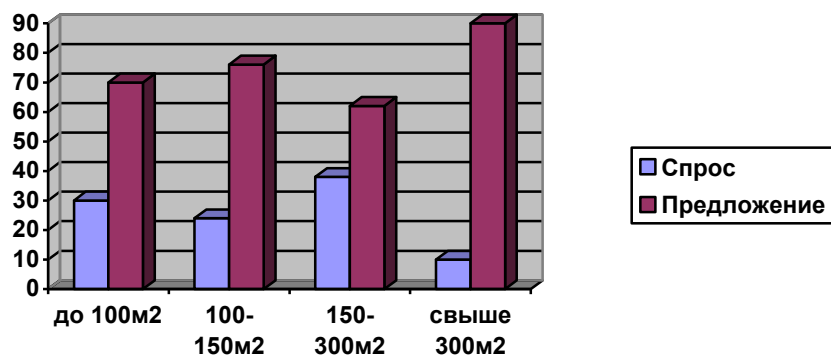
(Данные на конец 1-ого квартала 2015 года)

Спрос;

- До 100м² - 30%
- 100-150м² - 24%
- 150-300 - 38%
свыше 300м²-10%

Предложение:

До 100м² -70%
100-150м² - 76%
150-300 - 62%
свыше 300м²-90%



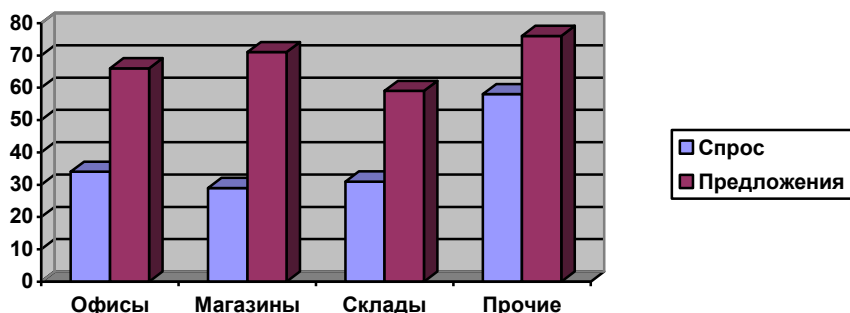
Структура спроса и предложения на рынке нежилых помещений (Данные на конец 1-го квартала 2015 года)

Спрос;

- офисы - 34%
- магазины - 29%
- производственно-складские - 31%
- прочие-24%

Предложение:

- офисы -66%
- магазины - 71%
- производственно-складские - 69%
- прочие-76%



Как мы видим из графиков не одна из сфер в настоящий момент не является экономически эффективной сферой деятельности. Но учитывая то, что предприятия офисной-торговой сети и сферы услуг и питания являются неперенными спутниками как центральной части города, так и жилых массивов, функционально с ними слиты, использование рассматриваемых помещений для размещения в нем офиса или магазина, либо салона красоты видится вполне рациональным и экономически оправданным. Но поскольку на сегодняшний день предложение по всем категориям объектов превышает значительно спрос, то считаем экономически целесообразно использовать оцениваемые помещения по назначению, поскольку для переоборудования данные помещения под офис, кафе, магазин требуются дополнительные затраты.

Максимальная продуктивность

Кроме получения чистого дохода как, такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственник, либо достижение макс стоимости самого объекта.

В рыночных условиях возможные варианты использования, как позволяющее получить доход, являются финансово возможными. Определение вариантов использования, дающие максимальную продуктивность данной недвижимости, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости.

Определяя наиболее эффективное использование, принималось во внимание следующие обстоятельства:

1. Как уже отмечалось ранее, район, в котором расположен объект оценки, имеет развитую офисную и торговую структуру, месторасположение участка имеет высокую степень коммерческой привлекательности, так, как объект оценки расположен на первой линии 1-ой Тверской- Ямской улице.
2. Поскольку Объект оценки расположен в цокольном этаже жилого дома, то законодательно разрешено и физически возможно данные помещения использовать как офисные помещения или помещения под сферу услуг.
3. Так, как доход собственник объекта недвижимости получает от сдачи в аренду принадлежащих ему помещений, то при выборе наилучшего использования Объекта оценки сравнивается возможная арендная плата при сдаче в аренду помещений того или иного назначения.
4. Поскольку оцениваемые помещения являются коммерческого назначения, то на первый план выходит местоположение.

Но поскольку на сегодняшний день предложение по всем категориям объектов превышает значительно спрос, то считаем экономически целесообразно использовать оцениваемые помещения по назначению, поскольку для переоборудования данные помещения под офис, кафе, магазин требуются дополнительные затраты.

Поэтому финансово целесообразно и максимально продуктивно использовать оцениваемые помещения по своему назначению.

Вывод:

Таким образом наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта, расположенные по адресу: г.Москва, ул. Тверская-Ямская 1-Я, д. 11 является использование его по своему назначению.

5. Базовые понятия и технология оценки

5.1. Базовые понятия

В соответствии с задачей оценки, рыночная стоимость Объекта оценки, определялась на основе Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утверждённые Приказом Минэкономразвития России №256, №255, №254 от 20.07.2007г.).

А также на основе Международных стандартов оценки (МСО2005) и Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA), как общепринятых принципов международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации составной частью правовой системы РФ.

5.2. Определение вида стоимости в контексте цели оценки.

В соответствии с п.7 ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, Оценщиком определяется рыночная стоимость.

В соответствии с п.4 ст.132 Федеральный закон о несостоятельности (банкротстве) от 02.11.2002г №127-ФЗ, «... Начальная цена продажи **социально значимых объектов** устанавливается на основании определённой в соответствии с отчётом об оценке их рыночной стоимости ...»

Понятие рыночной стоимости:

В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г.№255:

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

- 1). Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2.) Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3.) Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4). Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5). Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Или согласно ст.3 ФЗ от 29.07.98г.№135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001г.№178-ФЗ, от 21.03.2002г. №31-ФЗ, от 14.11.2002г. №143-ФЗ), рыночная стоимость это - наиболее вероятная, по состоянию на указанную дату стоимость, которая обеспечит переход права собственности от продавца к покупателю на следующих условиях:

- 1).Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2). Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3). Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4).Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5). Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

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

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

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

5.3. Процедура оценки

В практике оценки, для определения рыночной стоимости, выработаны и используются три подхода к оценке стоимости недвижимости: затратный, доходный и рыночный или как его еще называют подход с точки зрения сравнимых продаж.

Различные методы оценки, основанные на этих подходах, имеют свои преимущества и недостатки, поэтому обычно используются все три подхода, а затем проводится сравнительный анализ полученных результатов для окончательного вывода о величине стоимости, или обосновывается отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания. Затратный подход основан на принципе: «Потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания, без неоправданных задержек по времени.

В соответствии с п.23 ФСО №1: «затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания».

Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости (оборудования).

Данная процедура включает следующие основные этапы:

- 1). Определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки.
- 2). Определение физического износа в зависимости от утраты товарной стоимости и наличие различных дефектов в результате эксплуатации.
- 3). Определение экономического и функционального устаревания.
- 4). Оценка рыночной стоимости улучшений с учетом всех видов износа.
- 5). К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка, на котором расположены улучшения, как условно незастроенного.

Сравнительный подход

Сравнительный подход- это способ оценки путем анализа цен сделок с объектами-аналогами после внесения поправок на их отличия от объекта оценки. Этот метод основан на посылке, что покупатели выбирают товар путем сравнения, т.е. этот метод основан на принципе замещения. Другими словами, он основан на предпосылке, что разумный покупатель не будет платить за товар больше денег, чем требуется для приобретения товара аналогичного качества и полезности. Этот метод предусматривает сбор данных об объектах, близких по своим качествам к оцениваемому.

В соответствии с п.22 ФСО №1: «сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

А) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта –аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту –аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта –аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснения того , при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

В) Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам –аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов –аналогов».

Доходный подход

Доходный подход – это способ оценки, основанный на определении текущей стоимости будущих доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основан на принципе ожидания, который гласит, что разумный покупатель (инвестор) приобретает объекты недвижимости, с целью получения дохода в будущем. Другими словами стоимость может быть определена как сегодняшняя ценность прав на получение будущих доходов или иных благ.

В соответствии с п.21 ФСО №1: « доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить , а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценки ,оценщик должен:

А) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

Б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

В) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

Г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а так же доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки».

Согласование расчетных результатов

Заключительным шагом в процессе оценки является сопоставимый анализ показателей стоимости, полученный различными методами с тем, чтобы сделать окончательный вывод о величине стоимости объекта. В ходе этого анализа рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов в отношении оцениваемой недвижимости и рынка в целом. В итоге формируется заключительный вывод о величине стоимости, являющийся конечным итогом всей работы.

5.4 Обоснование используемых стандартов оценки.

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утверждённые Приказом Минэкономразвития России №256, №255, №254 от 20.07.2007г.), использовались нами при определении вида стоимости Объекта оценки и подходов к оценке.

Применение Международных стандартов оценки (МСО2005) и Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA) связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, принимаемые при проведении работ по оценке.

Работа выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов Российской Федерации.

6. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

Стоимость Объекта оценки на основе затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_p = C_{уч} + (PЗН - И_n);$$

где C_p - стоимость Объекта оценки;

$C_{уч}$ - стоимость права собственности на земельные участки;

$PЗН$ - стоимость Объекта оценки по затратному подходу, как нового, ден. ед.;

$И_n$ - величина накопленного износа, ден.ед.

Как мы видим из формулы, при определении рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка. В нашем конкретном случае, земельно-правовые отношения не оформлены, доля земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения не выделена. Таким образом, применение затратного подхода в данном случае не представляется возможным.

6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Следующим шагом процедуры оценки является сравнительный подход – метод сравнения продаж. При сравнительном подходе определение стоимости основано на анализе цен реальных рыночных сделок с объектами, аналогичными оцениваемым.

Надежность метода сравнения продаж зависит от:

- Степени сопоставимости объектов;
- Периода времени прошедшего с момента продажи;
- Точности информации по продажам;
- Отсутствия необычных условий, влиявших на продажу.

Для того, чтобы применить этот метод, мы исследовали сделки купли-продажи сравнимых объектов по Москве.

6.2.1 Построение регрессионной модели.

Как уже отмечалось ранее (см. п.3.3.1 данного отчёта) определение рыночной стоимости нежилых помещений будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. Это обусловлено тем, что при применении данной модели для определения рыночной стоимости методом сравнимых продаж имеется возможность обработать и учесть в расчётах большое количество аналогов (более 10 ед.) для получения более точного результата. В п.3.3.1. были проведены начальные этапы необходимые для применения линейной регрессии:

1. была произведена выборка из 43 объектов выставленных на продажу на момент оценки (см. Таблицу №23);
2. были определены основные ценообразующие факторы;
3. качественные факторы были преобразованы в количественные (см. таблицу №25);
4. была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 9$) и результирующим показателем Y ;
5. были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь нежилых помещений), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (класс помещений, назначение, использование, местоположение, округ, расположения, качество отделки, материал стен) (см. таблицу №26);

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel.

В результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, в различной степени влияет на значение стоимости объектов следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости нежилых помещений.

На первом этапе из данной выборки (см. таблицу №23) были выбраны объекты-аналоги наиболее близкие к объекту –оценки (см. таблицу №31).

Основным показателем отбора была площадь нежилых помещений. Расчёт ведётся на 1м^2 .

Таблица №31

№ п/п	Наименование	площадь	класс	назначение	использование	округ	местоположение	расположение	Качество отделки	материал стен	Цена предложения за помещение, в рублях без учёта НДС.	Цена предложения 1м^2 , в рублях без учёта НДС.
1	помещение, г.Москва, м. Водный стадион, Головинское ш., д. 5, www.realty.dmir.ru	92	A	коммерческое	торговое	САО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж ТЦ	premium	многитные ж/бетонные	27 000 000	293 478

2	Помещение, г.Москва, м.Автозаводская, ул. Ленинская слобода, 19, www.realty.dmir.ru	110	А	коммерческое	ресторан	ЮАО	между Садовым кольцом и ТТК	1-й этаж БЦ	premium	многослойные ж/бетонные	30 717 900	279 254
3	Помещение, г.Москва, м. Пролетарская, ул. Малая Калитниковская, 20 к.1, www.realty.dmir.ru	92	В	коммерческое	торговое	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	1 этаж многоэтажного жилого дома	standard	кирпич	20 000 000	217 391
4	Помещение, г.Москва, м. Улица Академика Янгеля, ул. Кировоградская, www.realty.dmir.ru	100	А	коммерческое	торговое	ЮАО	окраина города район МКАД	1 этаж многоэтажного жилого дома	premium	многослойные ж/бетонные	94 000 000	940 000
5	Помещение, г.Москва, м. Кузнецкий мост, ул. Рождественская, 5/7 стр.1, www.realty.dmir.ru	97	В+	коммерческое	кафе	ЦАО	центр города	1 этаж многоэтажного жилого дома	premium	кирпич	175 000 000	1 804 124
6	Помещение, г.Москва, м. Преображенская	65	В	коммерческое	торговое	ВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 этаж многоэтажного жилого дома	standard	кирпич	51 000 000	784 615

	площадь, ул. Преображенский Вал, 14, www.realty.dmir.ru											
7	Помещение, г. Москва, м. Октябрьское поле, www.avito.ru	77,6	В	коммерческое	торговое	СЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 этаж многоэтажного жилого дома	standard	кирпич	72 000 000	927 835
8	Помещение, г. Москва, м. Нагатинская, ул. Нагатинская, 16, www.realty.dmir.ru	68,2	А	коммерческое	торговое	ЮАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	2-й этаж ТЦ	premium	многослойные ж/бетонные	16 900 000	247 801
9	Помещение, г. Москва, м. Курская, Площадь Земляной Вал, www.realty.dmir.ru	96,7	В	коммерческое	торговое	ЦАО	район Садового кольца	1 этаж многоэтажного жилого дома	standard	кирпич	77 400 000	800 414
10	Помещение, г. Москва, м. Отрадное, Высокотный пр-д, д. 1 к. 1 www.realty.dmir.ru	70	В	коммерческое	торговое	СВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 этаж многоэтажного жилого дома	standard	кирпич	15 000 000	214 286
11	Помещение, г. Москва, м. Люблино, ул. Краснодарская. д.	70	В	коммерческое	сфера услуг	ЮВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1 этаж многоэтажного жилого дома	standard	кирпич	17 200 000	245 714

	57 www.zdanie.info.ru											
12	Помещение, г.Москва, м. Третьяковская, улица Бахрушина, 19С1, www.realty.dmir.ru	100	В	коммерческое	торговое	ЦАО	район Садового кольца	1 этаж многоэтажного жилого дома	standard	кирпич	24 000 000	240 000

В таблице №32 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде (на основании таблицы ранжирования №24). Поскольку в качестве результирующего показателя было выбрано значение средней цены 1м², то отпадает необходимость включать в число факторных переменных величину площадь нежилых помещений. Так же из модели исключается фактор «назначение» поскольку все объекты аналоги являются помещениями коммерческого назначения, т.е имеет место быть одинаковый ранговый показатель.

Таблица №32

№ п/п	Наименование	класс	использование	округ	местоположение	расположение	Качество отделки	материал стен	Цена предложения 1м ² , в рублях без учёта НДС.
1	Подвальное помещение, г.Москва, м. Водный стадион, Головинское ш., д. 5, www.realty.dmir.ru	4	4	5	2	4	4	4	293 478
2	Помещение, г.Москва, м. Автозаводская, ул. Ленинская слобода, 19, www.realty.dmir.ru	4	5	7	3	4	4	4	279 254
3	Помещение, г.Москва, м. Улица Академика Янгеля, ул. Кировоградская, www.realty.dmir.ru	4	4	7	1	3	4	4	940 000
4	Помещение, г.Москва, м. Кузнецкий мост, ул. Рождественка, 5/7 стр. 1, www.realty.dmir.ru	3	5	9	5	3	4	3	1 804 124
5	Помещение, г.Москва, м. Преображенская площадь, ул. Преоб	2	4	6	2	3	3	3	784 615

	раженский Вал, 14, www.realty.dmir.ru								
6	Помещение, г.Москва, м.Октябрьское поле, www.avito.ru	2	4	8	2	3	3	3	927 835
7	Помещение, г.Москва, м. Нагатинская, ул. Нагатинская, 16, www.realty.dmir.ru	4	4	7	2	4	4	4	247 801
8	Помещение, г.Москва, м. Курская, Площадь Земляной Вал, www.realty.dmir.ru	2	4	9	4	3	3	3	800 414
9	Помещение, г.Москва, м. Отрадное, Высоков ольный пр-д, д. 1 к. 1 www.realty.dmir.ru	2	4	4	2	3	3	3	214 286
10	Помещение, г.Москва, м.Люблино, ул.Краснодарская. д. 57 www.zdanie.info.ru	2	2	2	2	3	3	3	245 714
11	Помещение, г.Москва, м. Текстильщики, Саратовская улица www.realty.dmir.ru	2	3	2	2	3	3	2	140 127
12	Помещение, г.Москва, м. Третьяковская, улица Бахрушина, 19С1, www.realty.dmir.ru	2	4	9	4	3	3	3	240 000

При выборе вида функциональной зависимости для регрессивной модели были учтены данные, полученные в результате анализа характера и меры зависимости факторных переменных и результирующего показателя. Полученные значения коэффициентов корреляции и коэффициентов Спирмина позволяют предположить существование линейной зависимости между факторными переменными и результирующим показателем. Выразим данную зависимость следующей формулой:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5 + \beta_6 x_6 + \beta_7 x_7;$$

Где:

Y - результирующая переменная стоимости $1m^2$ в руб.;

X_1 - ранговая оценка класса помещений;

X_2 - ранговая оценка использования;

X_3 - ранговая оценка округа ;

X_4 - ранговая оценка местоположения;

X_5 - ранговая оценка расположения;

X_6 - ранговая оценка качества отделки;

X_7 - ранговая оценка материала стен здания. В котором расположены объекты-аналоги.

$\beta_0, \beta_1 \dots \beta_7$ - коэффициенты корректировок. Данные коэффициенты являются неизвестными величинами, которые будут определяться методом наименьших квадратов с помощью встроенных функций MS Excel.

В таблице №33 приведены данные для построения регрессионной модели.

Таблица №33

№ п/п	Наименование	класс	использование	округ	местоположение	расположение	Качество отделки	материал стен	Цена предложения 1м ² , в рублях без учёта НДС.
		X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	Y
1	Подвальное помещение, г.Москва, м. Водный стадион, Головинское ш., д. 5, www.realty.dmir.ru	4	4	5	2	4	4	4	293 478
2	Помещение, г.Москва, м.Автозаводская, ул. Ленинская слобода, 19, www.realty.dmir.ru	4	5	7	3	4	4	4	279 254
3	Помещение, г.Москва, м. Улица Академика Янгеля, ул. Кировоградская, www.realty.dmir.ru	4	4	7	1	3	4	4	940 000
4	Помещение, г.Москва, м. Кузнецкий мост, ул.Рождественка, 5/7 стр.1, www.realty.dmir.ru	3	5	9	5	3	4	3	1 804 124
5	Помещение, г.Москва, м.Преображенская площадь, ул.Преображенский Вал, 14, www.realty.dmir.ru	2	4	6	2	3	3	3	784 615
6	Помещение, г.Москва, м.Октябрьское поле, www.avito.ru	2	4	8	2	3	3	3	927 835
7	Помещение, г.Москва, м. Нагатинская, ул.	4	4	7	2	4	4	4	247 801

	Нагатинская,16, www.realty.dmir.ru								
8	Помещение, г.Москва, м. Курская,Площадь Земляной Вал, www.realty.dmir.ru	2	4	9	4	3	3	3	800 414
9	Помещение, г.Москва, м. Отрадное,Высок овольтный пр-д, д. 1 к.1 www.realty.dmir.ru	2	4	4	2	3	3	3	214 286
10	Помещение, г.Москва, м.Люблино, ул.Краснодарская я. д. 57 www.zdanie.info.ru	2	2	2	2	3	3	3	245 714
11	Помещение, г.Москва,м. Текстильщики, Саратовская улица www.realty.dmir.ru	2	3	2	2	3	3	2	140 127
12	Помещение, г.Москва, м. Третьяковская, улица Бахрушина, 19С1, www.realty.dmir.ru	2	4	9	4	3	3	3	240 000

Результат реализации регрессивной модели см. в табл.№34

Таблица №34

ВЫВОД ИТОГОВ						
<i>Регрессионная статистика</i>						
Множественный R	0,9480284					
R-квадрат	0,8987578					
Нормированный R-квадрат	0,7215841					
Стандартная ошибка	26029,142					
Наблюдения	12					
<i>Дисперсионный анализ</i>						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>	

Регрессия	7	2,41E+12	3,44E+11	5,072748	0,000679	
Остаток	4	2,71E+11	6,78E+10			
Итого	11	2,68E+12				
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>
Y-пересечение	44419,067	22807,34	1,947578	0,001233	-1986523	2103239
Переменная X 1	1592,4667	704,6511	2,259936	0,008669	-355003	356079,3
Переменная X 2	1300,5583	18564	0,070058	0,00751	-528262	532259,1
Переменная X 3	2164,775	1324,93	1,633879	0,007623	-81447,3	84386,89
Переменная X 4	4924,7917	1502,663	1,496455	0,000873	-642134	646358,2
Переменная X 5	2846,4083	3954,442	0,7198	0,001462	-808657	813340,7
Переменная X 6	5093,3667	1737,541	2,931366	0,002756	163462,6	170236
Переменная X 7	2248,6667	34026,08	0,144736	0,001919	-895340	903821,4

Как следует из данных, представленных в табл.№34 полученная модель имеет достаточно высокие показатели адекватности:

- Коэффициент детерминации $R^2=0,898$, следовательно полученная модель на 89,8% объясняет изменение цены под влиянием включенных в модель факторных переменных;
- Скорректированный коэффициент детерминации $R^2_{кор}=0,72$, за счёт поправки величина коэффициента детерминации существенно не уменьшилась;
- Уровень значимости F-критерия составляет 0,000679, так как данное значение существенно меньше 0,01 то полученная модель является высокосignификантной; это означает, что хотя бы один из факторов, которые были включены в модель, действительно сильно влияют на результирующий показатель.
- Уровни значимости t-критерия (p-значения) коэффициентов уровня регрессии для всех переменных меньше 0,05. Следовательно коэффициенты при всех переменных являются статистически значимыми.
- Коэффициент вариации результирующего показателя V рассчитывался дополнительно по формуле:

$$V=\sigma/\bar{y}*100\%;$$

Где

σ -стандартная ошибка (см. таблицу № 34);

\bar{y} -среднее значение результирующий показатель;

$$V=26029,142/576470*100\%=4,51\%;$$

Таким образом в качестве окончательной модели рассматриваем следующее уравнение:

$$Y = 44419 + 1592 * x_1 + 1301 * x_2 + 2165 * x_3 + 4925 * x_4 + 2846 * x_5 + 5093 * x_6 + 2249 * x_7;$$

6.1.2..Интерпретация коэффициентов регрессионной модели.

Интерпретация коэффициентов полученной модели в полнее согласуется с экономическим смыслом переменных и позволяет обосновать в практике оценки количественные поправки на различия между объектом оценки и объектом-аналогом по включенным в модель факторам:

- При прочих равных условиях повышения класса нежилых помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м² на 1592 (руб).
- При прочих равных условиях повышения уровня использования помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м² на 1301(руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки округа расположения на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м² на 2165 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки местоположения на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м² на 4925 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки расположения нежилых помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м² на 2846 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение оценки отделки нежилых помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м² на 5093 (руб.).
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки материала стен здания в котором расположены нежилые помещения на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м² на 2249 (руб.);

6.1.3. Определение точечного прогноза.

Для определения точечного прогноза стоимости Объекта оценки как единого комплекса необходимо по его характеристикам определить значения $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6, x_7, \dots$

Таблица №35

№ n/n	Наименование ценообразующих факторов	Обозначения	Характеристика объекта оценки	Значения $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6$ x_7 , (в соответствии с табл. №20 (ранжирование)
1	класс помещений	x_1	B	2
2	использование	x_2	Сфера услуг	2
3	округ	x_3	ЦАО	9
4	Местоположение	x_4	между Садовым кольцом и ТТК	3
5	расположение	x_5	I-й этаж жилого дома	3
6	Качество отделки	x_6	premium	4
7	Материал стен	x_7	кирпич	3

Подставим значения факторных переменных для объекта оценки в регрессионную модель:

$$Y = 44419 + 1592 * 2 + 1301 * 2 + 2165 * 9 + 4925 * 3 + 2846 * 3 + 5093 * 4 + 2249 * 3 = 120122 \text{ (руб/м}^2\text{)};$$

Данные для определения рыночной стоимости нежилых помещений см. в Таблице №36

Таблица №36

№ n/n	Наименование показателей	Значение показателей
1	Удельный показатель рыночной стоимости 1 м ² , руб.	120122
2	Площадь нежилых помещений	85,2
3	Рыночная стоимость нежилых помещений, руб.	10 234 394

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Тверская –Ямская, д.11, определённая в рамках сравнительного подхода, составит:

10 234 394

(Десять миллионов двести тридцать четыре тысячи триста девяносто четыре) рубля (без учёта НДС).

6.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (сдачи в аренду) и от ее последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты проведения оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта и невзысканных арендных платежей.
3. Расчет издержек от эксплуатации, исходя из анализа фактических издержек по содержанию или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют три метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Метод не учитывает возврат капитала и доход на капитал, так как он не учитывает предположений инвестора относительно отдачи, предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций. Этот метод не следует применять, когда отсутствует информация о рыночных сделках, а также когда объект не вышел на режим стабильных доходов, т.е. когда требуется реконструкция.

Метод анализа дисконтированных потоков (ДДП – анализ) – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Учитывая особенности оцениваемого объекта, характер ожидаемых поступлений от его эксплуатации, и в первую очередь не стабильную ситуацию на рынке коммерческой недвижимости оценщик счел необходимым при расчете стоимости объекта с точки зрения будущих доходов использовать *метод дисконтирования денежного потока (DCF-анализ)*.

При использовании *DCF*-анализа каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. В соответствии с этим методом при определении стоимости недвижимости оценщик должен проанализировать и спрогнозировать будущие потоки денежных доходов с точки зрения их структуры, величины, времени и частоты их поступлений, и определить ставки, по которым их необходимо дисконтировать.

Расчет текущей стоимости денежных потоков производится путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков прогнозного периода по формуле:

$$PV_i = \text{ЧОД} / (1 + \text{СД})^{n-0,5}; \text{ где}$$

PV - текущая стоимость;

ЧОД - известная в будущем сумма;

СД - ставка дисконтирования;

n - число периодов.

Величина реверсии определяется по формуле:

$$R = \text{ДП}_{\text{пост}} / C_{\text{Кап}}; \text{ где}$$

$\text{ДП}_{\text{пост}}$ - денежный поток постпрогнозного периода;

$C_{\text{Кап}}$ - ставка капитализации.

Ставка капитализации рассчитывалась по формуле:

$$C_{\text{Кап}} = Y_0 + \Delta - \alpha$$

Y_0 - ставка дисконта;

Δ - норма возврата капитала;

α - долгосрочные темпы роста.

Расчет денежного потока в постпрогнозный период рассчитывался по следующей формуле:

$$\text{ДП}_{\text{пост}} = \text{ЧОД}_{\text{пост}} / (1 + \text{СД})^{n_{\text{пост}} - 1};$$

где

$\text{ЧОД}_{\text{пост}}$ - чистый операционный доход в постпрогнозный период;

$n_{\text{пост}}$ - порядковый номер года, предшествующего постпрогнозному периоду.

Решение задачи при этом разбивается на два этапа:

1. Анализ и прогноз будущих потоков денежных доходов.
2. Определение ставки дисконтирования.

6.3.1. Определение среднерыночной ставки аренды для Объекта оценки

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата. Потенциальный валовой доход рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S;$$

где:

A - рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Как уже отмечалось ранее (см. п.3.3.2 данного отчёта) определение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки, будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. Это обусловлено тем, что при применении данной модели для определения рыночной стоимости арендной ставки методом сравнимых продаж имеется возможность обработать и учесть в расчётах большое количество аналогов (более 10 ед.) для получения более точного результата. В п. 3.3.2 были проведены начальные этапы необходимые для применения линейной регрессии:

1. была произведена выборка из 45 объектов выставленных на продажу на момент оценки (см. Таблицу №27);
2. были определены основные ценообразующие факторы;
3. качественные факторы были преобразованы в количественные (см. таблицу №29);
4. была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной x_i ($1 \leq i \leq 9$) и результирующим показателем Y ;
5. были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь нежилых помещений), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (класс помещений, назначение, использование, местоположение, округ, расположения, качество отделки) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость аренды) и двухуровневым ранговым фактором «эксплуатационные затраты» (см. таблицу №30);

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel.

В результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, за исключением факторов «площадь помещений» (расчётные показатели оказались меньше показателя критического см. таблицу №30), в различной степени влияет на значение стоимости объектов следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости аренды объект оценки.

На первом этапе из данной выборки (см. таблицу №27) были выбраны объекты-аналоги наиболее близкие к объекту –оценки (см. таблицу №37). Основным показателем отбора была площадь арендопригодных помещений (см. табл.№5).

Таблица №37

№ п/п	Наименование	площадь	класс	назначение	использование	округ	местоположение	расположение	отделка	операционные затраты,	цена аренды, руб в месяц, без учета НДС	цена аренды, руб за м2 в год
1	Помещение, г.Москва, ул. Проспект Мира, ТЦ Золотой Вавилон, www.rent21.ru	52	A	коммерческое	торговое	СВАО	между ТТК и МКАД Д средняя часть города	1-й этаж нежилого здания	de luxe	входят	850 000	196 154
2	Помещение, г.Москва, ул. Окская, м. Кузьминки, www.rent21.ru	100	B	коммерческое	торговое	ЮВАО	между ТТК и МКАД Д средняя часть города	1-й этаж жилого дома	premium	не входят	120 000	14 400

							а					
3	Помещение, г.Москва, м.Автозаводская, ул.Трофимова, www.rent21.ru	85	В	коммерческая	офисное	ЮВА О	между ТТК и МКАД Д средняя часть города	1-й эт. Жилого здания	standart	входят	259 993	36 705
4	Помещение, г.Москва, м.Кожуховская, 2-й Южнопортовый пр-д, www.rent21.ru	101,4	В+	коммерческая	офисное	ЮВА О	между ТТК и МКАД Д средняя часть города	1-й этаж нежилого здания	premium	входят	126 750	15 000
5	Помещение, г.Москва, м.Чкаловская, Покровский б-р 6/20, www.arendacremirkvartir.ru	91	В	коммерческое	офисное	ЦАО	центр города (район Бульварного кольца)	1-й этаж нежилого здания	premium	входят	350 000	46 154
6	Помещение, г.Москва, м.Деловой центр, Шмитовский пр-д, 16 www.arendacremirkvartir.ru	69	В	коммерческое	торговое	ЦАО	между Садовым кольцом и ТТК	1-й этаж жилого дома	de luxe	входят	220 000	38 261
7	Помещение, г.Москва, Алексеевская, Проспект	89	В+	коммерческое	торговое	СВА О	между Садовым кольцом и ТТК	1-й этаж жилого дома	premium	входят	522 875	70 500

	Мира www.av ito.ru											
8	Помещ ение, г.Москв а, м.Крас ные ворота, ул.Садо вая- спасска я, www.av ito.ru	53	В	комме рческо е	торго вое	ЦАО	райо н Садо вого кольц а	1 -й этаж этаж жило го дома	premiu m	входят	240 885	54 540
9	Помещ ение, г.Москв а, м.Парк культур ы, Площа дь Победы , www.av ito.ru	80	А	комме рческо е	офис ное	ЗАО	межд у ТТК и МКА Д средн яя часть город а	1 -й этаж этаж жило го дома	standart	не входят	230 000	34 500
10	Помещ ение, г.Москв а, м.Прос пект Вернад ского, Ленинс кий пр- т 86, www.re alty.dmi g.ru	66,5	С	комме рческа я	торго вое	ЮЗА О	межд у ТТК и МКА Д средн яя часть город а	Цоко льны й этаж жило го здани я	standart	входят	85 000	15 338
11	Помещ ение, г.Москв а, Енис ейская ул., 20,м. Бабушк инская, www.ar endacre .mirkva rtir.ru	61,5	В	комме рческа я	торго вое	СВА О	окра ина город а райо н МКА Д	1 -й этаж этаж жило го дома	standart	входят	461 250	90 000
12	Помещ ение, г.Москв а, м.Крас нопрес ненская	90	С	комме рческа я	торго вое	ЦАО	межд у Садо вым кольц ом и ТТК	Цоко льны й этаж жило го здани	standart -69	входят	150 000	20 000

	площадь, www.realtysteer.ru							я				
13	Помещение, г.Москва, м.Новые Черемушки, Ленинский пр-т, www.avito.ru	100	В	коммерческая	торговое	ЮАО	между ТТК и МКАД Средняя часть города	Цокольный этаж жилого здания	standart	входят	400 000	48 000
14	Помещение, г.Москва, м.Речной вокзал, ул. Солнечная д.6 к.1, www.avito.ru	90	С	коммерческая	офисное	ЮАО	окраина города район МКАД	Цокольный этаж жилого здания	standart-69	входят	60 000	8 000
15	Помещение, г.Москва, м.Волоколамская, Пятницкое ш. д.9, к. 1 д.6 к.1, www.avito.ru	71	С	коммерческая	офисное	СЗАО	окраина города район МКАД	Цокольный этаж жилого здания	standart	входят	70 000	11 831
16	Помещение, г.Москва, м.Тимирязевская, ул. Яблочкова д.16, www.avito.ru	105,5	В	коммерческая	торговое	СВАО	между ТТК и МКАД Средняя часть города	1-й этаж жилого дома	premium	входят	250 000	28 436
17	Помещение, г.Москва, м.Преображенская площадь	95	В	коммерческая	офисное	ВАО	между ТТК и МКАД Средняя	1-й этаж жилого дома	standart	не входят	98 958	12 500

	ь,Преображенская площадь, www.avito.ru						часть города					
18	Помещение, г.Москва, м.Академическая, ул.Дмитрия Ульянова, www.realty.dmi.ru	72	В	коммерческая	торговое	ЮЗАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж жилого дома	standart	входят	300 000	50 000
19	Помещение, г.Москва, м.Печатники, ул.Гурьянова, www.realty.dmi.ru	104	В	коммерческая	торговое	ЮВАО	между ТТК и МКАД средняя часть города	1-й этаж ТЦ	standart	входят	104 000	12 000

В таблице №38 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде (на основании таблицы ранжирования №28) Поскольку в качестве результирующего показателя было выбрано значение средней цены 1м², то отпадает необходимость включать в число факторных переменных величину площадь нежилых помещений. Так же из модели исключается фактор «назначение» поскольку все объекты аналоги являются помещениями коммерческого назначения, т.е имеет место быть одинаковый ранговый показатель.

Таблица №38

№ п/п	Наименование	класс	использование	округ	местоположение	расположение	Качество отделки	операционные затраты,	цена предложения аренды, руб за м2 в год
1	Помещение, г.Москва, ул. Проспект Мира, ТЦ Золотой Вавилон, www.rent21.ru	4	4	4	2	3	5	1	196 154
2	Помещение, г.Москва, ул. Окская, м. Кузьминки,	2	4	1	2	3	4	0	14 400

	www.rent21.ru								
3	Помещение, г.Москва, м.Автозаводская, ул.Трофимова, www.rent21.ru	2	3	1	2	3	3	1	36 705
4	Помещение, г.Москва, м.Кожуховская,2-й Южнопортовый пр-д, www.rent21.ru	3	3	1	2	3	4	1	15 000
5	Помещение, г.Москва, м.Чкаловская, Покровский б-р 6/20, www.arendacre.mir kvartir.ru	2	3	9	5	3	4	1	46 154
6	Помещение, г.Москва, м.Деловой центр, Шмитовский пр-д, 16 www.arendacre.mir kvartir.ru	2	4	9	3	3	5	1	38 261
7	Помещение, г.Москва, Алексеевская, Проспект Мира www.avito.ru	3	4	4	3	3	4	1	70 500
8	Помещение, г.Москва, м.Красные ворота, ул.Садовая- спасская, www.avito.ru	2	4	9	4	3	4	1	54 540
9	Помещение, г.Москва, м.Парк культуры, Площадь Победы, www.avito.ru	4	3	3	2	3	3	0	34 500
10	Помещение, г.Москва, м.Проспект Вернадского, Ленинский пр-т 86, www.realty.dmir.ru	1	4	2	2	3	3	1	15 338
11	Помещение, г.Москва, Енисейс кая ул., 20,м. Бабушкинская, www.arendacre.mir kvartir.ru	2	4	4	1	3	3	1	90 000
12	Помещение, г.Москва, м.Краснопресненс кая площадь, www.realtysteer.ru	1	4	9	3	3	1	1	20 000

13	Помещение, г.Москва, м.Новые Черемушки, Ленин ский пр-т, www.avito.ru	2	4	7	2	3	3	1	48 000
14	Помещение, г.Москва, м.Речной вокзал, ул. Солнечногорская д.6 к.1, www.avito.ru	1	3	7	1	3	1	1	8 000
15	Помещение, г.Москва, м.Волоколамская, Пятницкое ш. д.9, к. 1 д.6 к.1, www.avito.ru	1	3	8	1	3	3	1	11 831
16	Помещение, г.Москва, м.Тимирязевская, у л. Яблочкова д.16 , www.avito.ru	2	4	4	2	3	4	1	28 436
17	Помещение, г.Москва, м.Преображенская площадь, Преобра женская площадь , www.avito.ru	2	3	6	2	3	3	0	12 500
18	Помещение, г.Москва, м.Академическая, ул. Дмитрия Ульянова, www.realty.dmir.ru	2	4	2	2	3	3	1	50 000
19	Помещение, г.Москва, м.Печатники, ул. Гурьянова, www.realty.dmir.ru	2	4	1	2	4	3	1	12 000

При выборе вида функциональной зависимости для регрессивной модели были учтены данные, полученные в результате анализа характера и меры зависимости факторных переменных и результирующего показателя. Полученные значения коэффициентов корреляции и коэффициентов Спирмина позволяют предположить существование линейной зависимости между факторными переменными и результирующим показателем. Выразим данную зависимость следующей формулой:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5 + \beta_6 x_6 + \beta_7 x_7;$$

Где:

Y - результирующая переменная стоимости аренды 1 м^2 помещений руб. в год;

x_1 - ранговая оценка класса помещений;

x_2 - ранговая оценка использования;

x_3 - ранговая оценка округа;

x_4 - ранговая оценка местоположения;

x_5 - ранговая оценка расположения;

x_6 - ранговая оценка качества отделки ;

x_7 - бинарная переменная(принимает значение 0 или 1) отражающая наличие в составе арендной ставки эксплуатационных расходов(плата за коммунальные услуги).

$\beta_0, \beta_1 \dots \beta_7$ - коэффициенты корректировок. Данные коэффициенты являются неизвестными величинами, которые будут определяться методом наименьших квадратов с помощью встроенных функций MS Excel.

В таблице №39 приведены данные для построения регрессионной модели.

Таблица №39

№ п/п	Наименование	класс	использование	округ	местоположение	расположение	Качество отделки	операционные затраты,	цена предложения аренды, руб за м2 в год
		X_1	X_2	X_3	X_4	X_5	X_6	X_7	Y
1	Помещение, г.Москва, ул. Проспект Мира, ТЦ Золотой Вавилон, www.rent21.ru	4	4	4	2	3	5	1	196 154
2	Помещение, г.Москва, ул. Окская, м. Кузьминки, www.rent21.ru	2	4	1	2	3	4	0	14 400
3	Помещение, г.Москва, м.Автозаводская, ул.Трофимова, www.rent21.ru	2	3	1	2	3	3	1	36 705
4	Помещение, г.Москва, м.Кожуховская, 2-й Южнопортовый пр-д, www.rent21.ru	3	3	1	2	3	4	1	15 000
5	Помещение, г.Москва, м.Чкаловская, Покровский б-р 6/20, www.arendacre.mirkvartir.ru	2	3	9	5	3	4	1	46 154
6	Помещение, г.Москва, м.Деловой центр, Шмитовский пр-д, 16 www.arendacre.mirkvartir.ru	2	4	9	3	3	5	1	38 261

7	Помещение, г.Москва, Алексеевская, Проспект Мира www.avito.ru	3	4	4	3	3	4	1	70 500
8	Помещение, г.Москва, м.Красные ворота, ул.Садовая- спасская, www.avito.ru	2	4	9	4	3	4	1	54 540
9	Помещение, г.Москва, м.Парк культуры, Площадь Победы, www.avito.ru	4	3	3	2	3	3	0	34 500
10	Помещение, г.Москва, м.Проспект Вернадского, Ленинский пр- т 86, www.realty.dmir .ru	1	4	2	2	3	3	1	15 338
11	Помещение, г.Москва, Енис ейская ул., 20,м. Бабушкинская, www.arendacre. mirkvartir.ru	2	4	4	1	3	3	1	90 000
12	Помещение, г.Москва, м.Краснопресн енская площадь, www.realtysteer. ru	1	4	9	3	3	1	1	20 000
13	Помещение, г.Москва, м.Новые Черемушки,Ле нинский пр-т, www.avito.ru	2	4	7	2	3	3	1	48 000
14	Помещение, г.Москва, м.Речной вокзал,ул. Солнечногорск ая д.6 к.1, www.avito.ru	1	3	7	1	3	1	1	8 000
15	Помещение, г.Москва, м.Волоколамск ая, Пятницкое ш. д.9, к. 1 д.6 к.1, www.avito.ru	1	3	8	1	3	3	1	11 831

16	Помещение, г.Москва, м.Тимирязевск ая,ул. Яблочкова д.16 , www.avito.ru	2	4	4	2	3	4	1	28 436
17	Помещение, г.Москва, м.Преображенс кая площадь,Преоб раженская площадь , www.avito.ru	2	3	6	2	3	3	0	12 500
18	Помещение, г.Москва, м.Академическ ая, ул. Дмитрия Ульянова, www.realty.dmir .ru	2	4	2	2	3	3	1	50 000
19	Помещение, г.Москва, м.Печатники, ул. Гурьянова, www.realty.dmir .ru	2	4	1	2	4	3	1	12 000

Результат реализации регрессивной модели см. в табл.№40

Таблица №40

ВЫВОД ИТОГОВ						
<i>Регрессионная статистика</i>						
Множественный R	0,990431022					
R-квадрат	0,889615683					
Нормированный R-квадрат	0,82209839					
Стандартная ошибка	3095,338894					
Наблюдения	19					
<i>Дисперсионный анализ</i>						
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>	
Регрессия	7	23417639242	3345377035	3,491419	0,00076201	
Остаток	11	10539882060	958171096,4			
Итого	18	33957521302				
	<i>Коэфф.</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>
Y-пересечение	9996,825007	15035,55904	0,664878837	0,519824	-174814,87	184821,22
Переменная X 1	3888,354298	1137,916685	3,417081714	0,005753	13837,7299	23926,9787
Переменная X 2	2855,801663	1623,072538	1,759503408	0,106237	-7165,53321	14281,13653
Переменная X 3	2924,146726	2508,381531	1,165750381	0,26837	-3262,79847	6611,091924

Переменная X 4	2447,356641	2388,679509	1,024564673	0,327573	-29742,3198	33847,60651
Переменная X 5	1270,51826	1354,932283	0,937698714	0,368532	-109475,95	114062,9138
Переменная X 6	1905,496094	9471,462759	0,201182873	0,844227	-18941,0634	22752,05561
Переменная X 7	2033,061073	1089,390792	1,866236697	0,088876	-7234,24078	9896,362923

Как следует из данных, представленных в табл. № 40 полученная модель имеет достаточно высокие показатели адекватности:

- Коэффициент детерминации $R^2=0,889$, следовательно полученная модель на 88,9% объясняет изменение цены под влиянием включенных в модель факторных переменных;
- Скорректированный коэффициент детерминации $R^2_{\text{скор}}=0,82$, за счёт поправки величина коэффициента детерминации существенно не уменьшилась;
- Уровень значимости F-критерия составляет 0,00076, так как данное значение существенно меньше 0,01 то полученная модель является высокосignificant; это означает, что хотя бы один из факторов, которые были включены в модель, действительно сильно влияют на результирующий показатель.
- Уровни значимости t-критерия (p-значения) коэффициентов уровня регрессии для всех переменных меньше 0,05. Следовательно коэффициенты при всех переменных являются статистически значимыми.
- Коэффициент вариации результирующего показателя V рассчитывался дополнительно по формуле:

$$V=\sigma/\bar{y}*100\%;$$

Где

σ -стандартная ошибка (см. таблицу № 40);

\bar{y} -среднее значение результирующий показатель;

$$V=3095,33/42227*100\%=7,33\%;$$

Таким образом в качестве окончательной модели рассматриваем следующее уравнение:

$$Y = 9997 + 3888 * x_1 + 2856 * x_2 + 2924 * x_3 + 2447 * x_4 + 1271 * x_5 + 1905 * x_6 + 2033 * x_7;$$

6.3.2.Интерпретация коэффициентов регрессионной модели.

Интерпретация коэффициентов полученной модели в полнее согласуется с экономическим смыслом переменных и позволяет обосновать в практике оценки количественные поправки на различия между объектом оценки и объектом-аналогом по включенным в модель факторам:

- При прочих равных условиях повышения класса нежилых помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 3888 (руб).
- При прочих равных условиях повышения уровня использования помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 2856(руб.);

- При прочих равных условиях повышение уровня оценки округа расположения на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 2924 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки местоположения на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 2447 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки расположения нежилых помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 1271 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение оценки отделки нежилых помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 1905 (руб.).
- При прочих равных условиях учёт операционных расходов в арендной ставки в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 2033 (руб.)

6.3.3. Определение точечного прогноза.

Для определения точечного прогноза стоимости аренды Объекта оценки необходимо по его характеристикам определить значения $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6, x_7$.

Таблица №41

№ n/n	Наименование ценообразующих факторов	Обозначения	Характеристика объекта оценки	Значения $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6$ x_7 , (в соответствии с табл. №24 (ранжирование)
1	класс помещений	x_1	B	2
2	использование	x_2	Сфера услуг	2
3	округ	x_3	ЦАО	9
4	Местоположение	x_4	между Садовым кольцом и ТТК	3
5	расположение	x_5	1-й этаж жилого дома	3
6	Качество отделки	x_6	premium	4
7	Эксплуатационные расходы	x_7	входят	1

Подставим значения факторных переменных для объекта оценки в регрессионную модель:

$$Y = 44419 + 1592 * 2 + 1301 * 2 + 2165 * 9 + 4925 * 3 + 2846 * 3 + 5093 * 4 + 2249 * 1;$$

Таким образом, с помощью построенной регрессионной модели была определены рыночная стоимость аренды за 1 м^2 в год, которая составила:

70 608

(Семьдесят тысяч шестьсот восемь) рублей за м^2 в год (без учёта НДС).

6.3.4 Расчёт стоимости объекта оценки.

6.3.4.1. Определение длительности прогнозного периода.

Поскольку все расчеты в методе дисконтированных денежных потоков основаны на прогнозных данных, то очень важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок генерирования денежных потоков Объектом оценки был разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

В настоящем Отчете, в рамках доходного подхода, Оценщик использовал пятилетний прогнозный период. Прогнозный период соответствует периоду времени, на который могут

быть обоснованно спрогнозированы величины доходов и расходов. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной личиной является период длительностью 3-5 лет. Это наиболее реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

Исходя из анализа рынка недвижимости, ежегодные темпы роста арендных ставок для нежилые помещения коммерческого назначения в прогнозный период составят в среднем 5-20%% в год.

На основании аналитических обзоров ведущих консалтинговых компаний, предоставляющих услуги по управлению объектами недвижимости (Noble Gibbons и др.), Оценщиком было выявлено, что долгосрочные темпы роста арендных ставок для аналогичных помещений в прогнозный период ожидаются от 5% до 10%. В настоящем Отчете в качестве долгосрочных темпов роста в постпрогнозный период Оценщик принял низшее значение вышеуказанного диапазона, равное 5%. (на основании см. п. 3.2. «Анализ рынка коммерческой недвижимости »).

6.3.4.2. Определение величины чистого операционного дохода.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.
3. Определяется чистый операционный доход (ЧОД) до выплаты налога на прибыль посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.
4. Определяется чистая прибыль посредством вычитания из ЧОДа до выплаты налога на прибыль операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (ПВД)- это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. В настоящем Отчете потенциальный валовой доход складывался из следующих составляющих:

Потенциальный валовый доход, сформированный от сдачи в аренду нежилых помещений, по среднерыночной стоимости арендной платы из расчёта за м² в год, которая составила - **70 608 руб. без учёта НДС, соответственно в** год за всё помещение площадью S=85,2 м² – **6 015 802** рубля, включая операционные расходы (без учета НДС).

Эффективный валовый доход - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = \frac{Tc}{Na + Tc};$$

где $K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;

Tc - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

Na - Период, на который заключается договор аренды.

Исходя из интервью со специалистами компаний, предоставляющих услуги по управлению объектами недвижимости (*Noble Gibbons, Stiles&Riabokobylko и др.*), было определено, что: а) во г. Москва средний период для помещений, сопоставимых с оцениваемыми помещениями, в течение которого они свободны - составляет 1 мес.; б) средний период, на который заключается договор аренды – 11 месяцев. Таким образом, коэффициент недоиспользования оцениваемых помещений арендаторами равен 7,00%.

Стандартные условия сдачи нежилых помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда, в размере до 3-х месячных арендных платежей;
 - выставление счетов на оплату аренду и сбор платежей в начале очередного периода.
- Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

6.3.4.3. Анализ расходов.

Чистый операционный доход до выплаты налога на прибыль равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

условно-постоянные расходы (расходы на оплату платежей по земельному участку, затраты на страхование, налог на имущество);

условно-переменные (эксплуатационные расходы, расходы на управление) Данные по всем видам расходов даны в приложении №2.1 к данному отчёту.

Расходы на замещение.

Оценщики считают, что расходы на замещение в нашем конкретном случае будут в среднем составлять 20% от ПВД). Из расчёта, что собственник помещений проводит ремонтные работы постепенно в течении всего прогнозного периода.

Резерв на капитальные ремонтные работы и переоборудования, расходы на управления и прочие расходы приняты на основании данных компании «Praedium»¹ и анализа рынка коммерческой недвижимости (см. п 3.2).

6.3.4.4 Расчет ставки дисконтирования.

Ставка дисконта – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. То есть, ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

При определении ставки дисконтирования следует учитывать тип денежного потока по отношению к инфляции и, если используется реальный денежный поток, то ставка дисконта, учитывающая инфляционную составляющую должна быть скорректирована на величину инфляции по модели Фишера:

$$r = (R - i) / (1 + i), \text{ где}$$

r - реальная ставка дисконта (очищенная от инфляционной составляющей),

R - номинальная ставка дисконта,

i - годовой уровень инфляции.

Модель Фишера, как правило, применяется, в случае если годовой уровень инфляции более 10%, в противном случае можно использовать упрощенную формулу:

$$r = R - i$$

Расчет ставки дисконта всегда несет в себе долю (и зачастую значительную) субъективизма. Но в основе любой оценки лежит мнение конкретного лица - то есть субъективность суждения.

В западной практике для расчёта ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма.

Кумулятивный метод определения ставки дисконтирования.

Данный метод предполагает определение базовой ставки процента и поправок на риски, связанные с инвестициями в недвижимость и управлением этими инвестициями.

- В мировой практике обычно базовой (безрисковой) принимается ставка по наиболее надежным ценным бумагам - долгосрочным правительственным облигациям.

Применяется также более расширенное понимание базовой ставки, к которым наряду с указанными инвестициями относятся:

- Вклад в надежный банк под фиксированный процент;
- Комбинированная валютная сделка с хеджированием.

В данном случае наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;
- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Наиболее подходящей государственной ценной бумагой является облигация федерального займа 26-й серии, т. е. ОФЗ с амортизацией долга со сроком обращения с по 2027 г. включительно.

Таблица № 42

Дата торгов		02.06.2015
Код		SU26207RMFS9
Краткое наименование		ОФЗ -26207
Дата погашения/ оферты		03.02.2027
Номинальная ст-ть		1000
Дюрация		2632
Цена сделок, %	откр.	86,5
	мин.	85,5
	макс.	86,5
Средне взвешенная цена, %	Знач	85,6124
	измен.	0,79-
Последняя сделка, %	Знач	86,3
	измен.	+0,92
Рыночная цена (1), %		-
Рыночная цена (2), %		85,6124
Цены заявок, %	макс. спрос	88
	мин. предл	85,5

Последние котировки, %	покупка	85,96
	продажа	86,3
Признаваемая котировка, %		85,6124
Доходность по цене, %	посл.	10,44
	ср.взв	10,56
Объем сделок за день, шт. ценных бумаг		106206
Сумма, руб		90925533,22
Накопленный купонный доход, руб.		23,22
Кол-во сделок, шт		45
Доразмещение, шт.		0,00
Выкуп, шт		0,00

Руководствуясь данными соображениями, оценщик принял для расчета ставки дисконтирования равной 10,56%, как наиболее вероятную ставку альтернативности вложения в государственные ценные бумаги (www/micex.ru).

ИЗНАЧАЛЬНО ИСХОДИМ ИЗ СЛЕДУЮЩЕЙ ПОЗИЦИИ: Все аргументы, касающиеся выведения ставки дисконта (экономически обоснованные), имеют право на существование как неотъемлемая часть работы оценщика.

В расчет принимаются любые факторы (с необязательным включением в сам отчет), обосновывающие логику и ход рассуждений оценщика и позволяющие ему принять решение.

Перед тем как приступить к определению самой ставки дисконта, определим начальные условия типичного инвестора на рынке, желающего инвестировать средства в тот или иной тип недвижимости, при имеющейся альтернативе выбора финансовых инструментов и типичного знания рынка. Т.е. инвестор владеет информацией, которая доступна из прессы, телевидения, радио, специализированных и популярных изданий типа: «Коммерсант», «Деньги» и т.д., с допущением, что он не является профессионалом ни фондового рынка, ни рынка недвижимости.

Срок, на который предполагается инвестировать средства, составляет период не менее года, т.е. они не рассматриваются как спекулятивные краткосрочные активы.

Риски, связанные с инвестициями в недвижимость, можно распределить следующим образом:

Риски, связанные с маркетингом. Хотя рынок продаж аналогичных объектов развит хорошо, требуется маркетинговая стратегия. Оцениваемый объект не является специфичным, Поэтому показатель риска равен – 1,25.

Риски, связанные со временем реализации объекта учитывает вероятность продажи объекта в период адекватного маркетинга. В нашем конкретном случае мы имеем дело с объектами недвижимости, которые следует реализовать в ограниченные сроки, так как речь идет о вынужденной продаже имущества в результате банкротства. Поэтому мы считаем, что риск, связанный со временем реализации оцениваемого имущества будет высоким и оцениваем его, как – 2,5.

Риски, связанные с политическими решениями, которые оказывают влияние на рынок недвижимости. В настоящий момент законодательно не определен ряд моментов, способных в той или иной степени повлиять на стоимость, как земельных участков, так и недвижимого имущества вообще. Это вопросы, связанные с зонированием, налогообложением и др., поэтому риск, связанный с политическими решениями определен как – 1,25.

Риски, связанные с региональными особенностями рынка недвижимости, оценены, как средние. Рынок недвижимости города Москвы можно охарактеризовать как, развитой, но в сложившейся кризисной обстановке, поскольку предложение значительно превышает спрос, риск связанный с региональными особенностями принимаем – 2,5.

Риски, связанные с влиянием окружающей среды на объект недвижимости оценен как – 0, так объект недвижимости не находится в производственной зоне .

Риски, связанные с инвестициями в определенные типы объектов недвижимости.

Учитывая местоположение и результаты наилучшего использования оцениваемого имущества, можно сказать, что риск инвестиций в такие объекты на сегодняшний день – 1,25 т.к., так, как объект расположен в центральной части города и инвестирование в подобные объекты всегда было делом выгодным. Хотя в настоящий момент рынок реагирует на кризис снижением спроса на любую недвижимость коммерческого назначения (см. п.3.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы), но ситуация вскоре стабилизируется.

По причине отсутствия статистических данных, необходимых для определения стандартного (среднеквадратичного) отклонения, риски, связанные с инвестициями в объект недвижимости, были определены экспертным путем. Результаты расчетов приведены ниже:

Таблица №43

Факторы риска вложения в объект недвижимости	Уровень фактора риска				
	0,00	1,25	2,5	3,75	5,00
Риски, связанные с маркетингом		*			
Риски, связанные с временем реализации объекта			*		
Риски, связанные с политическими решениями		*			
Риски, связанные с региональными особенностями			*		
Риски, связанные с влиянием окружающей среды	*				
Риски, связанные с инвестициями в определенные типы объектов недвижимости		*			
Сумма	0,00	3,75	5,0	0,0	0,00
Средневзвешенный итог	1,75				

Риски, связанные с управлением инвестициями можно распределить следующим образом:

Риск, связанный с использованием объекта не наиболее эффективным способом. Поскольку по итогам НЭИ профиль объекта не будет сменен, настоящий риск принят на уровне -0,00.

Риск, связанный с отсутствием управленческого учета. Рассматриваемый объект может сдаваться собственником в аренду, поэтому, риск, связанный с отсутствием управленческого учета принимает значение – 1,25.

Риск потери объектом потребительских свойств. Риск потери потребительских качеств несущих конструкций – 0 (т.к. оцениваемые здания и сооружения входящий в состав объекта оценки находятся в основном в хорошем состоянии).

Риск, связанный с отсутствием перспективного финансового планирования оценивается на уровне – 0.

Риск недозагрузки объекта. Учитывая местоположение объекта, данный вид риска оценивается как – 0.

Риски, связанные с управлением инвестициями в недвижимость, были также определены экспертным путем. Результаты расчетов приведены ниже.

Таблица №44

Факторы риска управления объектом недвижимости	Уровень фактора риска				
	0,00	1,25	2,5	3,75	5,00
Риск, связанный с использованием объекта не наилучшим и не наиболее эффективным способом	*				

Риски, связанные с отсутствием управленческого учета		*			
Риски потери объектом потребительских свойств	*				
Риски, связанные с отсутствием перспективного финансового планирования	0				
Риск недозагрузки объекта	*				
Взвешенный итог	0,00	1,25	0,0	0,0	0,00
Сумма	0,25				

Кроме того, оценщиком учтен риск на низкую ликвидность оцениваемого объекта – расчет произведен по формуле:

1. поправку на ликвидность примем равной 4,46% Величина данной поправки принимается на основании исследования рынка недвижимости, точнее, сегмента рынка к которому может быть отнесен оцениваемый объект и определяется сроком эксплуатации и определяется по формуле:

$$R = R_f (1 + R_f)^N \setminus (1 + R_f)^{-n} * \{1 - (1 + R_f)^{-n}\}; \text{ где}$$

R- поправка на низкую ликвидность;

R_f – безрисковая ставка;

N- типичный прогнозный период владения данным объектом;

n – период экспозиции объекта недвижимости.

При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение стандартного срока экспозиции. Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть реинвестирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Итоги определения ставки дисконтирования приведены ниже в табл. ниже

Таблица №45

Фактор	Значение, %
Базовая ставка	10,56
Инвестиции в недвижимость	1,75
Управление инвестициями	0,25
Низкая ликвидность	4,46
Ставка дисконтирования	17,02

Рассчитанная таким образом ставка дисконтирования для Объекта оценки составит 17,02%. Полученная ставка дисконта является ставкой дисконта для «кеш флоу» собственного капитала, свободными для влияния инфляции. Предполагаемые поступления арендных платежей и стоимость предыдущих продажи дисконтируются в текущую стоимость объекта из расчёта ставки дисконтирования.

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода

Таблица №46

	<i>Метод Ринга</i>	<i>Метод Инвуда</i>	<i>Метод Хоскольда</i>
Описание	Предполагает, что возмещение основной суммы происходит	Метод основан на предположении, что доход поступает в виде	Применяется при равномерно поступающих потоках

	ежегодно равными частями. Применяется, если ожидается снижение доходов.	постоянных, равных платежей. Основной предпосылкой метода Инвуда является допущение о том, что величина аннуитетного платежа соответствует полному возврату начальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета.	дохода, в этом случае сумма возмещения поступает каждый год и помещается на расчетный счет под процент, равный безрисковой ставке. Метод предполагает, что инвестор не располагает доступными вариантами для реинвестирования по ставке, равной ставке на первоначальные инвестиции. В этом случае, чтобы обезопасить возврат своих средств, инвестор формирует фонд возмещения, реинвестируя по минимальной из возможных ставок, т.е. по безрисковой ставке.
--	-------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Оценщик счёл возможным при расчёте нормы возврата использовать формулу прямолинейного возврата капитала (Метод Ринга).

Исходя из анализа документов, предоставленных Заказчиком, и Методики определения аварийности строений, Оценщик принял значение оставшейся полезной жизни оцениваемого объекта 25 лет.

Таблица №47

Нормативный срок	Год постройки	Эффективный возраст	Срок оставшейся жизни для постпрогнозного периода
100	1940	75	25

Норма возврата рассчитывается по формуле:

$$N_{\text{возврата}} = 1 / \text{Срок оставшейся жизни для постпрогнозного периода}$$

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода приведён в табл.48

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода.

Таблица №48

Наименование	Значения
Ставка дисконтирования	17,02%
Норма возврата капитала	4%
Ставка капитализации	21,02%

Таким образом, ставка капитализации для постпрогнозного периода, рассчитанная методом Ринга, составит на дату оценки 21,02%.

Отсюда следует, что стоимость будущей реверсии (цена перепродажи) составит:

9 824 192

(Девять миллионов восемьсот двадцать четыре тысячи сто девяносто два) рубля (без учёта НДС).

6.3.4.4 Расчёт стоимости методом дисконтирования денежных потоков

В результате прогноза потока будущих доходов мы определили чистый операционный доход, который составил:

Таблица №49

Период	Чистый операционный доход, руб.	ЧОД в постпрогнозный период вместе с продажей, руб.	Стоимость будущей реверсии(цена перепродажи), руб.
1-й год	3492963		
2-й год	513018		
3-й год	1515970		
4-й год	1789037		
5-й год	2065045		
Конец 5-го		11 889 238	
			9 824 192

Расчет дан в приложении №2.2.

Расчет стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков дан в приложении №2.2.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д.11, составит:

10 677 857

(Десять миллионов шестьсот семьдесят семь тысяч восемьсот пятьдесят семь) рублей (без учёта НДС).

6.4. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке объекта оценки были применены три подхода к определению его рыночной стоимости. Каждый подход к оценке описывает различные мотивации потенциальных покупателей объекта.

Для выведения итоговых величин стоимости объекта оценки используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов).

Целью сопоставления результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
2. Тип, качество и полнота информации, на основе которого проводится анализ;
3. Способность используемых методов адекватно отражать изменения в экономике, вызывающие колебания конъюнктуры и стоимость денег;
4. Способность оценки учитывать специфические особенности объекта ,влияющие на его стоимость, такие, как, месторасположение, размер потенциальная доходность.

Согласно действующим международным и российским стандартам оценки и оценочной деятельности итоговое значение рыночной стоимости представляет собой результат согласование расчетов по каждому из базовых методов. Согласование осуществляется посредством применения весовых коэффициентов, отражающих степень применимости конкретного метода к оцениваемому объекту. Выбор конкретных числовых значений весовых коэффициентов определялся экспертно на основании степени обоснованности стоимостных показателей по каждому конкретному методу оценки.

При выборе весовых коэффициентов необходимо рассмотреть результаты в свете следующих критериев.

1. Адекватность подходов и методов оценки.

На основании изложенного содержания методов в рамках подходов к оценке объекта оценки следует сделать вывод о том, что использование рыночной информации при проведении оценки с помощью регрессионной модели дает основание считать результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов одинаково адекватными которые с одной стороны отражают текущую ситуацию на рынке, но всё таки основана на ценах предложений и предположений.

2. Достоверность подходов. Здесь при расчете рыночной стоимости объекта оценки всеми тремя подходами используется информация, подтвержденная соответствующими специализированными источниками.

Итоговое значение стоимости вычисляется как математическое ожидание цены, требуемой за объект на рынке, с учетом вероятности принадлежности потенциального покупателя к тому или иному сегменту.

Согласование результатов расчетов стоимости объекта оценки

Таблица №50

№ п/п	Наименование подхода	Результат расчета, руб., без учёта НДС	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость с учетом весового коэффициента, в рублях без учёта НДС
	1	2	3	4
1	Сравнительный.	10 234 394	0,5	5 117 197
2	Доходный	10 677 857	0,5	5 338 929
3	Затратный	Не применялся		
4	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			10 456 126

	<i>Округлено</i>			<i>10 456 000</i>
--	------------------	--	--	-------------------

Проводя анализ результатов полученных разными подходами к оценке недвижимости, экспертами были сделаны следующие выводы:

- Оценка по доходности показывает ту максимальную цену, выше которой потенциальный инвестор не захочет платить по сравнению с другой недвижимостью, приносящий аналогичный доход. Основу расчета рыночной стоимости составляет прогноз доходов и расходов, который может не оправдаться, поэтому мы принимаем коэффициент равным - 0,5.
- Метод прямого сравнительного анализа продаж, показывает цену продажи объекта, сложившуюся на данном сегменте рынка недвижимости в настоящее время. В финансово-экономической ситуации сложившейся на момент оценки, главным регулятором уровня стоимости становится соотношение спроса и предложения, на основании которого базируется данный метод, поэтому мы принимаем весовой коэффициент равным – 0,5.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущениях, рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления на дату оценки составляет:

10 456 000

(Десять миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч) рублей (без учёта НДС)

7. Пределы использования полученных результатов.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной цены купли-продажи на дату осуществления фактической сделки. Согласно п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, "может быть признана рекомендуемой для целей совершения с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев".

Эксперт – оценщики:

Топилина Е.В

Севрюков Д.В.

Перечень примененной нормативной документации.

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 2 Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изм. и доп. от 30 марта, 9 июля 1999 г., 2 января, 5 августа, 29 декабря 2000 г., 24 марта, 30 мая, 6, 7, 8 августа, 27, 29 ноября, 28, 29, 30, 31 декабря 2001 г., 29 мая, 24, 25 июля, 24, 27, 31 декабря 2002 г., 6, 22, 28 мая, 6, 23, 30 июня, 7 июля, 11 ноября, 8, 23 декабря 2003 г., 5 апреля, 29, 30 июня, 20, 28, 29 июля, 18, 20, 22 августа, 4 октября, 2, 29 ноября, 28, 29, 30 декабря 2004 г., 18 мая, 3, 6, 18, 29, 30 июня, 1, 18, 21, 22 июля, 20 октября, 4 ноября, 5, 6, 20, 31 декабря 2005 г., 10 января, 2, 28 февраля, 13 марта 2006 г.).
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г.
4. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27.07.2006г « О внесении изменений в федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
5. Федеральным законом от 14.11.2002г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
6. Федеральный закон о несостоятельности и банкротстве от 02.11.2002г.
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)»
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)»
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)»
10. Международные стандарты оценки, как общепринятые принципы международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации составной частью правовой системы РФ.
11. Журналы – «Недвижимость & цены».
12. Газеты «Подмосковье» с рекламными приложениями.
13. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

ПРИЛОЖЕНИЯ

