



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
“Ильинские ворота”

101000, Москва, Центр,
Кривоколенный пер, д. 12, стр. 3

Тел.: +7 495 726 34 90
E-mail: 7263490@bk.ru

ОТЧЕТ №1-17

об оценке рыночной стоимости нежилых помещений:

- 1) кадастровый номер 77:01:0001014:1724, общей площадью 857,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Солянский тупик, д.1/4, стр. 1-2**
- 2) кадастровый номер 77:01:0001014:1722, общей площадью 226,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Солянка, д. 2/6, стр. 1**

ТОМ I

Дата оценки – 31 января 2018 года

Дата составления отчета – 09 февраля 2018 года

Заказчик: ООО «Эрви и Ко»

Исполнитель: НП «Ильинские ворота»

Москва, 2018 г.



СОДЕРЖАНИЕ

ТОМ I

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1. Основные факты и выводы.....	3
1.2. Сведения о заказчике, исполнителе и оценщике.....	4
1.3. Задание на оценку.....	5
1.4. Допущения и ограничительные условия.....	6
1.5. Заявление оценщика.....	8
1.6. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах.....	9
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	10
2.1. Основные характеристики объектов оценки.....	11
2.2. Анализ местоположения объекта оценки.....	15
2.3. Фотографии объектов оценки.....	17
2.4. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	23
2.5. Анализ достаточности и достоверности использованной информации.....	24
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
4. ОБЗОР РЫНКА.....	28
4.1. Обзор российской экономики во 2-й половине 2017 г.....	28
4.2. Социально-экономическое развитие г. Москвы.....	33
4.3. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки на рынок объекта оценки.....	35
4.4. Обзор рынка торговой недвижимости.....	40
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	49
5.1. Общие понятия оценки.....	49
5.2. Последовательность определения стоимости.....	49
5.3. Обзор подходов для расчета стоимости объектов недвижимости.....	50
5.4. Согласование итоговой величины.....	59
5.5. Выбор подходов.....	60
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	63
7. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	81
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ.....	101
8.1. Согласование результатов.....	101
8.2. Итоговое заключение о стоимости.....	102
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ	104

ТОМ II

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ
---	--------------



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	1) Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0001014:1724, общей площадью 857,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Солянский тупик, д.1/4, стр. 1-2 (Объект оценки №1); 2) Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0001014:1722, общей площадью 226,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Солянка, д. 2/6, стр. 1 (Объект оценки №2).
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Собственники объекта оценки	ООО «Эрви и Ко» ИНН 7707225410 / КПП 770901001 ОГРН 1027739213732 от 18.09.2002 г. 109240, Москва, Солянский тупик, 1/4, стр. 1
Балансовая стоимость объекта оценки	1) Объект оценки №1 – 5 850 649,74 руб. 2) Объект оценки №2 – 1 886 692,08 руб.
Дата оценки	31 января 2018 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Установление цены продажи объекта на торгах в рамках конкурсного производства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Иное использование результатов оценки не предусматривается
Применяемые стандарты оценки	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; 5. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «Деловой союз оценщиков».
Результаты оценки:	
По затратному подходу	Не применялся
По доходному подходу	1) Объект оценки №1 – 208 150 000 (Двести восемь миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей без учета НДС 2) Объект оценки №2 – 76 660 000 (Семьдесят шесть миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей без учета НДС
По сравнительному подходу	1) Объект оценки №1 – 200 390 000 (Двести миллионов триста девяносто тысяч) рублей без учета НДС 2) Объект оценки №2 – 63 020 000 (Шестьдесят три миллиона двадцать тысяч) рублей без учета НДС
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки	1) Объект оценки №1 – 204 270 000 (Двести четыре миллиона двести семьдесят тысяч) рублей без учета НДС 2) Объект оценки №2 – 69 840 000 (Шестьдесят девять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей без учета НДС



1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Основание проведения оценки	Договор № 17 от 29.11.2017 г.
Заказчик	ООО «Эрви и Ко» в лице конкурсного управляющего Бельской С.О. ИНН 7707225410 / КПП 770901001 ОГРН 1027739213732 от 18.09.2002 г. 109240, Москва, Солянский тупик, 1/4, стр. 1
Исполнитель	Некоммерческое партнерство по содействию защите прав собственности «Ильинские ворота» Местонахождение: 123007, Москва, 2-й Хорошевский пр., д.9, корп.2; ОГРН: 1137799008841 от 25.04.2013 г.
Оценщик	
Малюхов Сергей Николаевич	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Диплом о высшем образовании БВС 0186340, дата выдачи 01 июля 1999 г. ✓ Диплом о профессиональной переподготовке Института экономики и антикризисного по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП I № 621200 от 16.06.2010 г., рег. №0452/10. ✓ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2010 г. ✓ Трудовой договор, заключенный с НП «Ильинские ворота», № 04-ТД 03 июля 2013 г. ✓ Член НП СРО «Деловой союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 16.09.2013 г. за рег. № 0640. ✓ Страховой полис № 77700 ОО-000159/17, ООО «Центральное Страховое Общество» на сумму 5 000.000,00 (Пять миллионов) рублей, полис, период страхования 10.03.2017 г.- 09.03.2018 г. <p>Контактная информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Телефон: +7 (903) 726-45-70 ✓ E-mail: il-vorota@bk.ru ✓ Почтовый адрес: 101000, г. Москва, Кривоколенный пер., д. 12, стр. 3, оф. 2А
Местонахождение Оценщика:	101000, г. Москва, Кривоколенный пер., д. 12, стр. 3
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Исполнитель свидетельствует, что Оценщики Исполнителя не являются учредителем, собственником, акционером, страховщиком, участником, кредитором, должностным лицом или работником Заказчика, не имеют имущественного интереса в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки не имеют вещных или обязательственных прав вне Договора. ✓ Заказчик подтверждает, что не является кредитором или страховщиком Оценщиков Исполнителя и Исполнителя. ✓ Заказчик гарантирует невмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность Оценщиков Исполнителя и Исполнителя по Договору, если оно может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. ✓ Стоимость оказания услуг по Договору не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. ✓ Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.



1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1) Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0001014:1724, общей площадью 857,3 кв. м (Объект оценки №1); 2) Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0001014:1722, общей площадью 226,6 кв. м (Объект оценки №2).
Адрес места нахождения объекта оценки	1) Объект оценки №1: г. Москва, Солянский тупик, д.1/4, стр. 1-2; 2) Объект оценки №2: г. Москва, ул. Солянка, д. 2/6, стр. 1.
Оцениваемые права	Право собственности
Балансовая стоимость объектов оценки:	1) Объект оценки №1 – 5 850 649,74 руб. 2) Объект оценки №2 – 1 886 692,08 руб.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Предполагаемое использование результата оценки:	Для установления цены продажи объекта на торгах в рамках конкурсного производства
Ограничения применения полученного результата:	Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета. Согласно пункту 8 ФСО №1, т. к. оценка является обязательной, от даты оценки до даты составления отчета должно пройти не более 3 месяцев.
Дата оценки:	31.01.2018 г.
Срок проведения работ по оценке	В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Исполнителем полного перечня информации согласно Приложению №2
Количество экземпляров отчета	2 (два)
Заказчик:	ООО «Эрви и Ко»
Собственник:	Общество с ограниченной ответственностью «Эрви и Ко», ИНН 7707225410, ОГРН: 1027739213732
Используемые стандарты оценки, обоснование их применения:	ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 Указанные стандарты регулируют оценочную деятельность в РФ и обязательны к применению субъектами оценочной деятельности
Общие требования к отчёту об оценке:	Соответствие требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральному стандарту «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»



1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
- Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена исходя из наличия этих прав, с учетом имеющихся на них ограничений;
- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
- Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель 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 оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете;
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
- В случае предусмотренным законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
- Сведения о техническом состоянии и имеющихся инженерных коммуникациях Объекта оценки приняты Оценщиком на основании устных пояснений представителей Заказчика, а также осмотра и фотографирования. От Оценщика не требовалось обладать специальными знаниями в области технического аудита и проводить доскональное исследование технического состояния Объекта оценки.



Раздел 1. Общие сведения

Вывод о техническом состоянии Объекта оценки был сделан на основании опыта и профессионального суждения Оценщика;

- Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей свершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты свершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете;
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.



1.5. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший отчет оценщик удостоверяет:

- При проведении оценки были использованы Федеральные стандарты оценки № 1, 2, 3, 7, являющиеся обязательными к применению, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоят оценщики, проводящие оценку по настоящему Отчету. Использование стандартов и правил оценочной деятельности регламентировано федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с внутренними документами саморегулируемой организации;
- Исследования, мнения и выводы относительно стоимости, содержащиеся в отчете об оценке, соответствуют установленным допущениям и ограничивающим условиям и представляют собой личные исследования, мнения и выводы Оценщиков относительно стоимости;
- Оценщики подтверждают соответствие требованиям независимости, предъявляемым ст. 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик:

Малюхов Сергей Николаевич





1.6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

При подготовке отчета сторонние организации и специалисты не привлекались.



2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объектами оценки являются:

- 1) Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0001014:1724, общей площадью 857,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Солянский тупик, д.1/4, стр. 1-2 (далее – «Объект оценки №1»);
- 2) Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0001014:1722, общей площадью 226,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Солянка, д. 2/6, стр. 1 (далее – «Объект оценки №2»).

Рисунок 2.1. Здание, частью которого является Объект оценки №1 на кадастровой карте

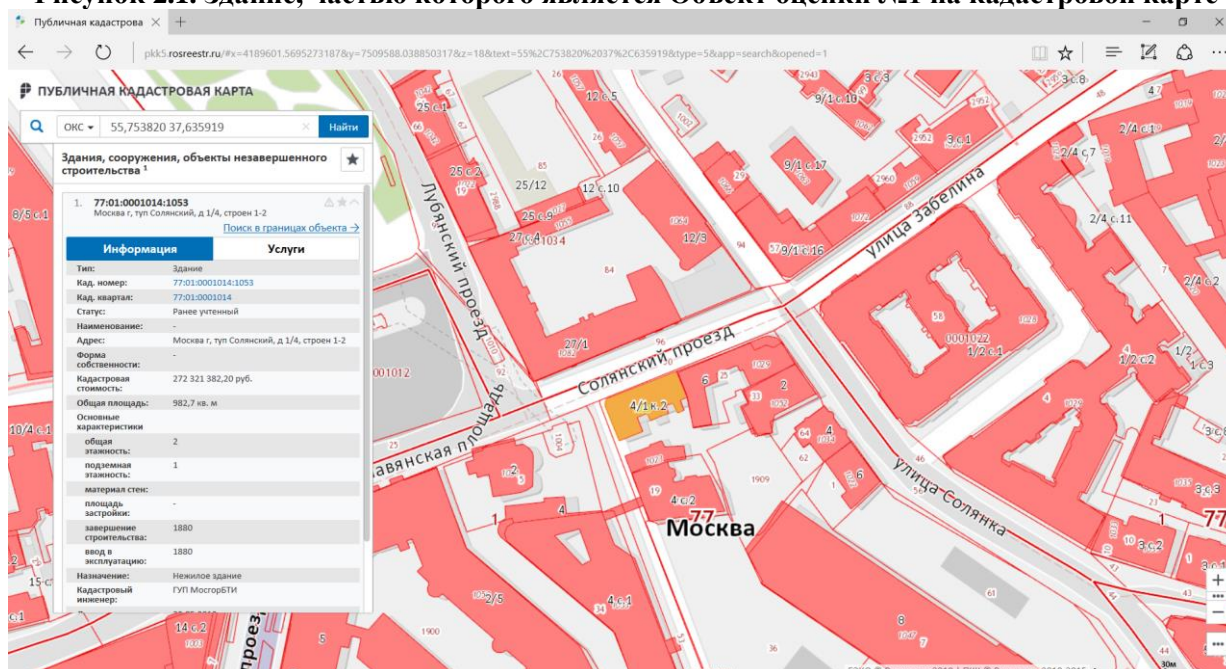
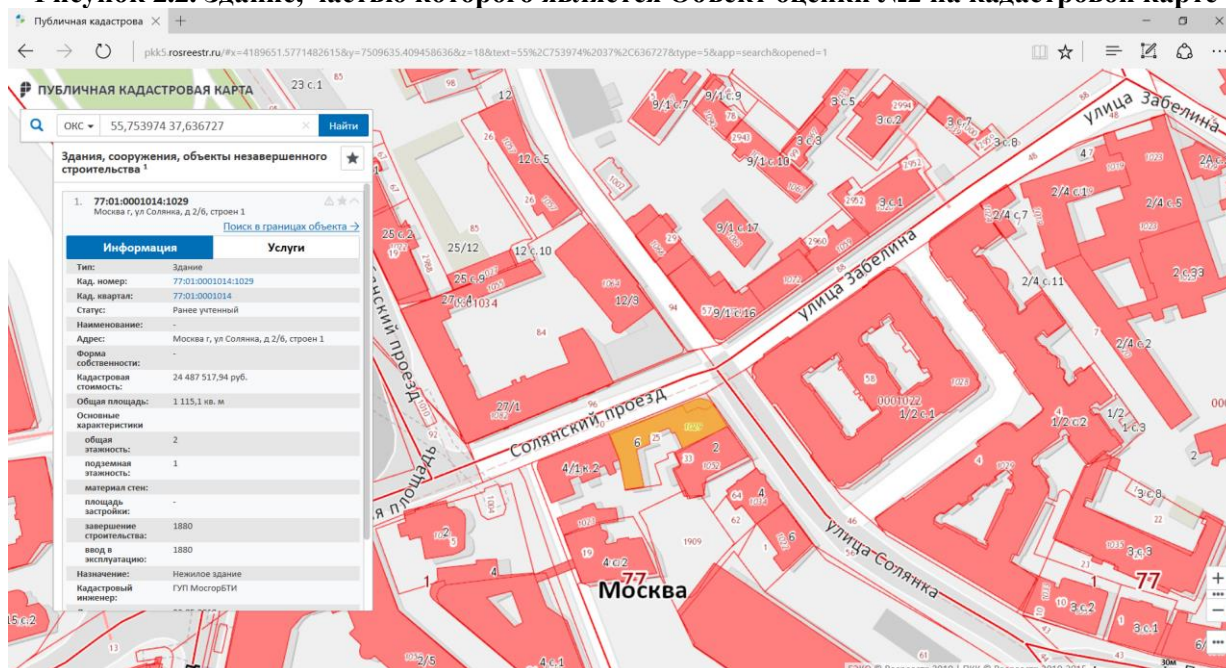


Рисунок 2.2. Здание, частью которого является Объект оценки №2 на кадастровой карте





2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Имущественные права на объект оценки

Согласно предоставленной выписке из Единого государственного реестра недвижимости № 77-00-4001/5003/2017-3786 от 07.04.2017 г. оцениваемые объекты находятся на праве собственности у Заказчика.

Обременения, связанные с Объектом оценки

Согласно предоставленной выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 07.04.2017 г. в отношении Объекта оценки №1 и №2 наложены обременения в виде ипотеки, номера государственной регистрации 77-77-11/020/2013-980 и 77-77-11/006/2014-553 соответственно.

Кроме того, Уведомлением Департамента культурного наследия г. Москвы № ДКН-16-24-2210/6-109 от 31.08.2016 г. **Объект оценки №1** отнесен к выявленным объектам культурного наследия «Доходный дом с торговыми помещениями храма Всех Святых на Кулишках., 1810-е – 1827 гг., 1890 гг.». Согласно данному Уведомлению, собственник объекта обязан обеспечить неизменность облика и интерьера данного объекта, а также согласовывать с Мосгорнаследием проведение любых строительных работ на объекте.

В отношении **Объекта оценки №2** оформлено Охранное обязательство собственника Объекта культурного наследия №16-23/005-1293/12 от 16.08.2013 г. Согласно данному документу, собственник принимает на себя обязательства по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом с лавками, 1-я пол. XVIII в., 1764-1774 гг., 1-я пол. XIX в., 1887 г.», в частности, обязуется не допускать повреждения, разрушения, уничтожения, изменения облика и интерьера Объекта и согласовывать любые ремонтные работы с Мосгорнаследием.

Функциональное назначение

Функциональное назначение оцениваемых объектов – торговые помещения.

Текущее использование

В настоящее время оцениваемые объекты используются по назначению. Часть помещений не используется в связи с неудовлетворительным физическим состоянием (требуется капитальный ремонт).

Следует отметить, что фактически оцениваемые объекты примыкают друг к другу и могут рассматриваться как единое целое.

Инженерное обеспечение

Оцениваемый объект обеспечен необходимыми для эксплуатации подобных объектов инженерными системами: электричество, отопление, водоснабжение, канализация, сети связи.

Техническое состояние

В процессе визуального осмотра не выявлены какие-либо повреждения и деформации объекта в основных конструктивных элементах (стены, наружная часть фундамента, видимая часть кровли). Внутренние помещения находятся в различных технических



состояниях. В таблице ниже приведено описание технического состояния в разрезе помещений объектов оценки.

Таблица 2.1 Описание технического состояния объектов оценки

Оцениваемые объекты	Описание
Объект оценки №1, общей площадью 857,3 кв. м, в т. ч.:	
Подвал 272,6 кв. м	Требуется проведение косметического ремонта
1-й этаж 279,1 кв. м	Находится в рабочем состоянии
2-1 этаж 305,6 кв. м	Требуется проведение косметического ремонта
Объект оценки №2, общей площадью 226,6 кв. м, в т. ч.:	
1-й этаж 114,6 кв. м	Требуется проведение косметического ремонта
2-1 этаж 112,0 кв. м	Требуется проведение капитального ремонта

Таким образом, помещения, находящихся в рабочем состоянии и требующим проведения косметического ремонта, расцениваются как пригодные к эксплуатации, а помещения, требующие проведения капитального ремонта – как непригодные без проведения соответствующего ремонта.

Сводные характеристики Объекта оценки

Описание характеристик и конструктивных решений Объекта оценки составлено на основании результатов осмотра.

Таблица 2.2. Сведения об оцениваемом объекте

Параметры	Объект оценки №1	Значение параметра
Наименование	Нежилое помещение общей площадью 857,3 кв. м	Нежилое помещение общей площадью 226,6 кв. м
Адрес объекта	Объект оценки №1: г. Москва, Солянский тупик, д.1/4, стр. 1-2	Объект оценки №2: г. Москва, ул. Солянка, д. 2/6, стр. 1
Кадастровый номер	77:01:0001014:1724	77:01:0001014:1722
Вид права	Собственность	
Правообладатель	ООО «Эрви и Ко» ИНН 7707225410 / КПП 770901001 ОГРН 1027739213732 от 18.09.2002 г. 109240, Москва, Солянский тупик, 1/4, стр. 1	
Кадастровая стоимость, руб.	239 247 096,79	4 976 120,14
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / кв. м	279 070,45	21 959,93
Обременения	Ипотека, Выявленный объект культурного наследия	Ипотека, Охранное обязательство Объекта культурного наследия
Балансовая стоимость, руб.	5 850 649,7	1 886 692,1
Год постройки здания	1-я пол. XIX в.	1-я пол. XVIII в.
Этажность здания	2	2
Подземная часть	подвал	нет
Текущее использование	Торговые помещения	Торговые помещения, частично не используется
Историческое использование	Торговые и жилые помещения	Торговые и жилые помещения
Характеристика основных строительных конструкций:		
Фундаменты	Кирпич	
Материал стен	Кирпич	
Перекрытия	Кирпич, дерево	
Кровля	Металлическая по деревянной обрешетке	
полы	Плитка	

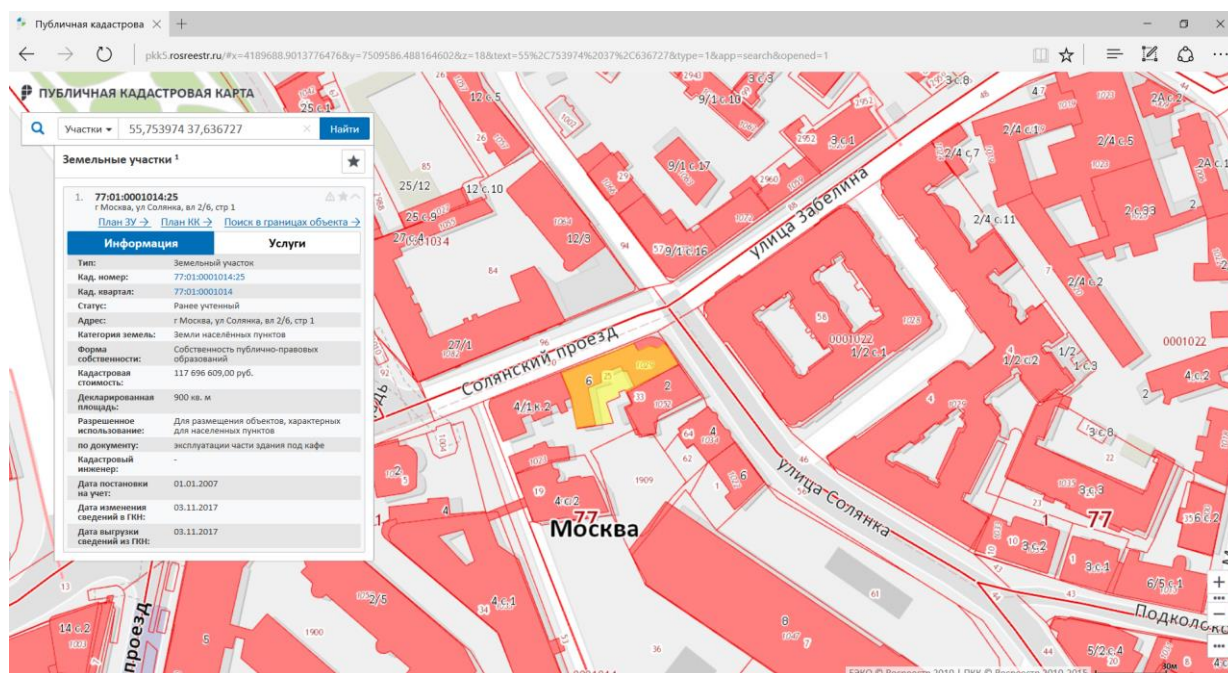


Параметры	Объект оценки №1	Значение параметра
стены		Оштукатурены
потолок		Оштукатурен
Состояние	Пригоден к эксплуатации	Частично пригоден к эксплуатации

Данные о занимаемом земельном участке

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости № 77-00-4001/5003/2017-3786 от 07.04.2017 г. отсутствуют сведения о статусе и характеристиках земельного участка, занимаемого оцениваемыми объектами. На публичной кадастровой карте имеются лишь сведения о земельном участке, занимаемым Объектом оценки №2.

Рисунок 2.3. Земельный участок под Объектом оценки №2 на кадастровой карте



Согласно данным, указанным на кадастровой карте, данный земельный участок находится в собственности публично-правовых образований, т.е. не является собственностью Заказчика.

Заказчик не предоставил Оценщику информации по правовому статусу занимаемых оцениваемыми объектами участками.

Согласно п. 3 статьи 552 ГК РФ продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Согласно п. 2 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ «в случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на



Раздел 2. Описание оцениваемого объекта

приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора».

Согласно п. 10 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 2 - 4 указанной статьи, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

Таким образом, при продаже недвижимости (при наличии на земельном участке других зарегистрированных улучшений) покупателю перейдет доля в праве, приходящаяся на продаваемый объект недвижимости, на занимаемый земельный участок. Размер доли в праве на занимаемый земельный участок рассчитаны пропорционально доле улучшений в общей площади всех зарегистрированных улучшений, расположенных на данном участке.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Иных факторов, кроме приведенных выше, не выявлено.



2.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы в непосредственной близости от м. Китай-город.

Краткое описание ЦАО г. Москвы¹

ЦАО – один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. 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».

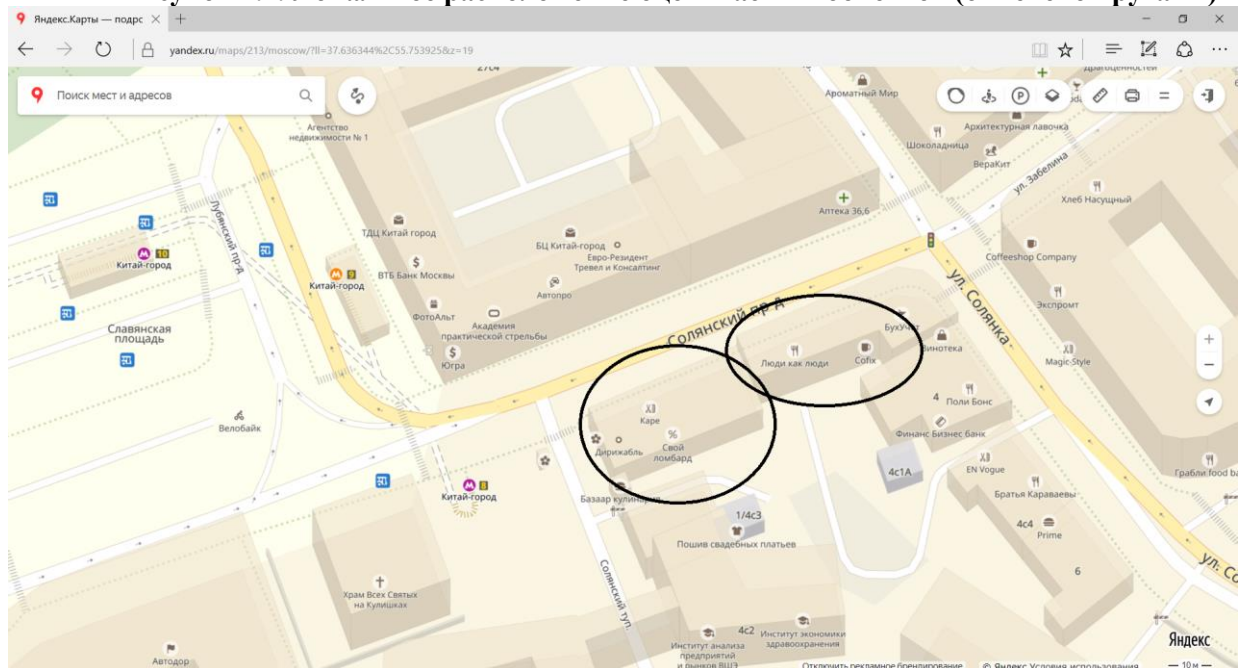
Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года.

Численность населения округа в 2017 г. составила 769 630 чел.

Характеристика окружения Объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены в непосредственной близости (30-100 м) от м. Китай-город на одной из самых оживленных торговых улиц города – ул. Солянка и Солянском проезде.

Рисунок 2.4. Локальное расположение оцениваемых объектов (отмечено кругами)



Объекты выходят фасадом на Солянский пр-д и Солянский туп. Окружающая застройка в основном представляет собой торговые и офисные помещения.

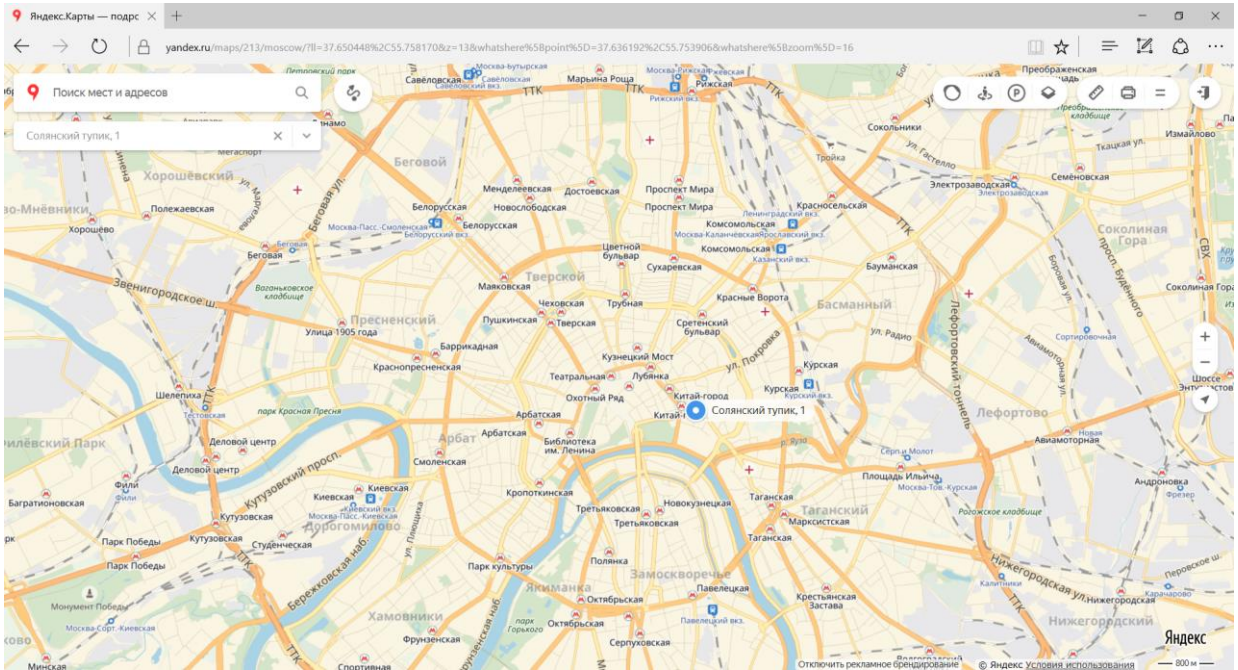
Транспортная доступность объекта характеризуется как отличная.

¹ Источник: <http://ru.wikipedia.org/>



Раздел 2. Описание оцениваемого объекта

Рисунок 2.5. Расположение оцениваемых объектов на карте центральной части г. Москвы





2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки №1





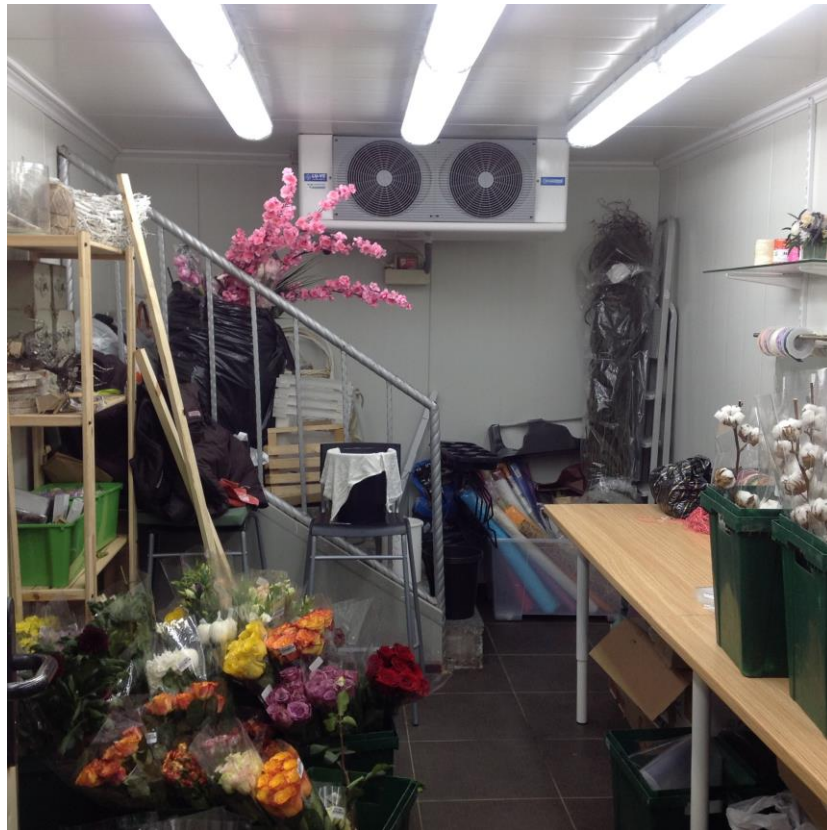
Раздел 2. Описание оцениваемого объекта



Раздел 2. Описание оцениваемого объекта



Раздел 2. Описание оцениваемого объекта



Раздел 2. Описание оцениваемого объекта

Объект оценки №2



Раздел 2. Описание оцениваемого объекта





2.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были предоставлены копии следующих документов, заверенные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 77-00-4001/5003/2017-3786 от 07.04.2017 г.
- Уведомление Департамента культурного наследия г. Москвы № ДКН-16-24-2210/6-109 от 31.08.2016 г.
- Охранное обязательство собственника Объекта культурного наследия №16-23/005-1293/12 от 16.08.2013 г.
- Договора аренды помещений в кол-ве 17 штук с дополнительными соглашениями.
- Договора электроснабжения, водоснабжения, канализации, отпуска тепла.
- Технические паспорта, экспликации, свидетельства о праве собственности на оцениваемые объекты.
- Прочие справки, пояснения и заполненные запросные формы, предоставленные Заказчиком.

Копии указанных документов представлены в Приложении №2 к настоящему Отчету



2.5. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ

Ключевые документы, определяющие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, технические паспорта, экспликации), предоставлены Заказчиком. В данных материалах имеется информация по основным ценообразующим параметрам Объекта оценки. У Оценщика не имеется оснований не принимать данные документы в качестве достоверных.

Кроме того, Оценщику были предоставлены копии договоров аренды помещений, а также свод доходных договоров, свод операционных расходов, понесенных собственником оцениваемых объектов за 2017 г., а также другие пояснительные документы, справки, заполненные запросные формы и т. п.

В то же время Оценщику не была предоставлена актуальная информация о техническом состоянии Объектов оценки. Указанные характеристики Объекта оценки были определены Оценщиком на основе устных пояснений и самостоятельно по результатам осмотра на основании собственного суждения и опыта, что отражено в составе допущений в рамках настоящего Отчета.

В обязанности Оценщика не входит проведение технического аудита Объекта оценки, и Оценщик не обладает специальными техническими знаниями в данной профессиональной области. Тем не менее, в условиях невозможности получения иной информации о техническом состоянии Объекта оценки, Оценщик принимает эту информацию как достоверную и объективно определенную.

Таким образом, Оценщик полагает, что предоставленные Заказчиком, и собранные самостоятельно документы и информация являются достоверными и достаточными для проведения настоящей Оценки.



3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части анализа наиболее эффективного использования земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства оценщик руководствовался Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 № 611.

Согласно п. 13 ФСО № 7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Согласно п. 16 ФСО № 7: «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

Рассмотрим подробнее критерии определения НЭИ объектов недвижимости основываются на анализе трех основных критериев:

Юридическая допустимость подразумевает соответствие возможного варианта использования требованиям законодательства в области:

- земле- и недропользования;
- санитарии и эпидемиологии;
- пожарной безопасности;
- охраны окружающей среды;
- использования памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий;
- градостроения, строительства и зонирования территорий;
- с учетом наличия и характера публичных и частно-правовых сервитутов, а также иных обременений в отношении объекта.

Физическая возможность – соответствие возможного варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности, относятся:

- местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- рельеф поверхности;
- характер почв и подпочвенного слоя, несущие свойства грунта;
- наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород и т.д.;
- доступность объекта для нового строительства или реконструкции;
- наличие и доступность инженерных коммуникаций, возможность их прокладки.



Финансовая оправданность – возможность реализации потенциального варианта использования в течение разумного времени с получением достаточной отдачи на инвестиции.

Юридическая допустимость

В соответствии с предоставленными документами объект оценки принадлежит Заказчику на праве собственности.

В соответствии с предоставленными правоустанавливающими документами и данными Росреестра², земельный участок, на котором расположен Объект оценки №2, относится к категории земель населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования – для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, в частности, для эксплуатации части здания под кафе.

В отношении земельного участка, на котором расположен Объект оценки №1 сведения отсутствуют, однако Оценщик полагает, что земельный участок должен иметь аналогичный вид разрешенного использования.

Окружающая застройка представлена торговыми и офисными зданиями.

Законное использование земельных участков возможно только согласно правоустанавливающим документам, исходя из вида разрешенного использования. Использование земельного участка в другом качестве юридически невозможно.

Анализ юридической допустимости использования объектов капитального строительства включает рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонаобразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Уведомлением Департамента культурного наследия г. Москвы № ДКН-16-24-2210/6-109 от 31.08.2016 г. Объект оценки №1 отнесен к выявленным объектам культурного наследия «Доходный дом с торговыми помещениями храма Всех Святых на Кулишках., 1810-е – 1827 гг., 1890 гг.». Согласно данному Уведомлению, собственник объекта обязан обеспечить неизменность облика и интерьера данного объекта, а также согласовывать с Мосгорнаследием проведение любых строительных работ на объекте.

В отношении Объекта оценки №2 оформлено Охранное обязательство собственника Объекта культурного наследия №16-23/005-1293/12 от 16.08.2013 г. Согласно данному документу, собственник принимает на себя обязательства по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом с лавками, 1-я пол. XVIII в., 1764-1774 гг., 1-я пол. XIX в., 1887 г.», в частности, обязуется не допускать повреждения, разрушения, уничтожения, изменения облика и интерьера Объекта и согласовывать любые ремонтные работы с Мосгорнаследием.

Вывод. Таким образом, текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства соответствует категории, виду разрешенного использования и объему прав и соответствует требованиям юридической допустимости.

В то же время собственнику оцениваемого объекта для снижения юридических рисков следует предпринять действия по регистрации правового статуса занимаемого Объектом оценки №1 земельного участка.

² <http://rosreestr.ru>



Физическая возможность

Анализ физических факторов для земельных участков показал их соответствие критериям физической возможности. А именно площадь, рельеф, форма участка, физическое местоположение пригодны для использования по текущему виду разрешенного использования в качестве административно-складского комплекса.

Физическое местоположение земельного участка (зональное расположение, окружающая застройка, наличие подъездных путей) не ограничивают физическую возможность использования по текущему виду разрешенного использования.

Относительно объектов капитального строительства физическая возможность использования в качестве объектов, соответствующих виду разрешенного использования, определяется анализом объемно-планировочных решений.

Анализ объемно-планировочных решений позволяет сделать вывод о том, что объекты используются в соответствии с физической возможностью в качестве торговых помещений.

Таким образом, использование объектов с позиции физической осуществимости возможно без ограничений в соответствии с функциональным назначением площадей.

В соответствии с договором целью оценки является определение рыночной стоимости для установления цены продажи объекта на торгах. Цель оценки не предполагает изменение текущего назначения.

Принимая во внимание условия минимизации затрат и получение максимальной прибыли в кратчайшие сроки, можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование оцениваемого объекта подразумевает его использование при текущем назначении (согласно целевому назначению).

Вывод. Таким образом, оценщик пришел к выводу, что использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с разрешенным с позиции физической осуществимости возможно без ограничений.

Финансовая оправданность

Учитывая общую экономическую ситуацию региона, зональное расположение и ближайшее окружение (окружающая застройка представлена производственно-складскими и торговыми зданиями), использование земельного участка по виду разрешенного использования является финансово оправданным.

О расположенных на участке объектов капитального строительства можно сделать аналогичный вывод, то есть с учетом вышеперечисленных факторов экономическую ситуацию региона (тенденции спроса и предложения), зональное расположение и ближайшее окружение использование по текущему назначению – в качестве торговых помещений.

Вывод. Таким образом, текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с категорией и видом разрешенного использования и объемом прав соответствует требованиям финансовой оправданности.

Рассмотрев варианты НЭИ объектов оценки, Оценщик пришел к выводу о том, что: наиболее эффективным использованием рассматриваемых объектов недвижимого имущества среди всех физически возможных, юридически разрешенных и экономически целесообразных вариантов является использование в качестве торговых помещений.



4. ОБЗОР РЫНКА

4.1. ОБЗОР РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ ВО 2-Й ПОЛОВИНЕ 2017 Г.³

Производственная активность

В 3 кв. 2017 г. рост ВВП составил 1,8%, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,9% по консенсус-прогнозу Bloomberg). Замедление роста по сравнению с динамичным 2 кв. 2017 г. (2,5%) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,2%). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,0%. Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5%, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий. Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1%), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.

Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5%) и пищевой промышленности (+5,3%). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

Сельское хозяйство

В октябре выпуск продукции сельского хозяйства снизился на 2,5% после двух месяцев уверенного роста. Спад произошел, несмотря на рекордный урожай зерновых, который, по предварительной оценке Росстата на 1 ноября, составил 135,3 млн тонн и уже превысил как показатель прошлого года (120,7 млн тонн в целом за 2016 год), так и исторический максимум 1978 года.

³ Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201704121>



Волатильность выпуска в сельском хозяйстве обусловлена в первую очередь смещением графика уборки урожая из-за изменения погоды. Если в текущем году активизация уборочной кампании пришлась на август-сентябрь, то в прошлом году она была несколько пролонгирована из-за дождливой погоды в сентябре в отдельных регионах, что, в свою очередь, создало относительно высокую базу для текущего года. Вклад в падение выпуска сельского хозяйства в октябре также внесло отставание по сбору подсолнечника (на 1 ноября – на 20,7%), которое обусловлено прежде всего запозданием уборочных работ в текущем году. Из-за более позднего созревания подсолнечника, а также неблагоприятных погодных условий в октябре в ряде регионов его произрастания по состоянию на 1 ноября было обработано только 66,3% площади посевов по сравнению с 86,5% на аналогичную дату прошлого года.

По итогам ноября ожидается нормализация динамики сельского хозяйства в результате завершения уборочной кампании. По итогам года прогнозируются высокие показатели сбора зерновых при снижении урожая овощей. Отставание по сбору подсолнечника, вероятно, сократится, при этом расширение площадей посадок в этом году (на 5,3%) позволит, по крайней мере, частично компенсировать более низкие показатели урожайности. Таким образом, в текущем году ожидается рост производства продукции растениеводства и сельского хозяйства в целом.

Внутренний спрос

В 3 кв. 2017 г., по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2 кв. 2017 г. основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3 кв. 2017 г., по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% по сравнению с 1,0% во 2 кв. 2017 г. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3 кв. 2017 г. снизился до 3,1% (по сравнению с 6,3% во 2 кв. 2017 г.) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6–4,0%). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3 кв. 2016 г. инвестиции увеличились на 0,5% после сокращения на 1,4% в 1 пол. 2016 г.).

Рисунок 4.1. Индексы потребительских настроений

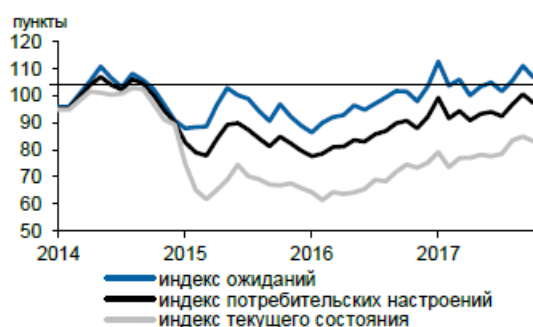


Рисунок 4.2. Рост товарооборота и оборота общественного питания



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят вложения в модернизацию производственных мощностей. Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 3 кв. 2017 г. увеличился на 4,5% (во 2 кв. 2017 г. – на 11,0%). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами – на 37,8% в 3 кв. 2017 г. (39,6% во 2 кв. 2017 г.). Строительство, по



Раздел 4. Обзор рынка

уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в 3 кв. 2017 г. В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественного, так и зарубежного производства – продолжило расширяться, в то время как объем строительных работ продемонстрировал спад в годовом выражении (на 3,1%). Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.

Рисунок 4.3. Производство инвестиционных товаров



Рисунок 4.4. Импорт инвестиционного оборудования



Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост. Розничные продажи выросли на 3,0% (по сравнению с 3,1% в сентябре), в помесечном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,2%. (сентябрь – 0,4%). Годовой рост показателя на уровне выше 3% на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования.

Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4%). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% в сентябре, на 33,8% за первые 9 месяцев года).

Рынок труда

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,3 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,8 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,5 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,3%).

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7% после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,8%) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы в отпускные периоды. По уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы



Раздел 4. Обзор рынка

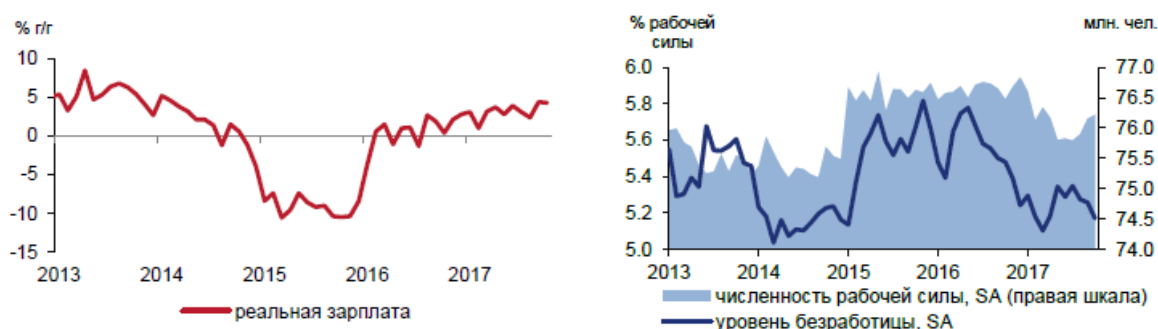
ускорился до 7,5%, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,1%. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2018 году.

Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,4% и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста реальной заработной платы в октябре практически на уровне сентября (4,3%).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Денежная выплата при рождении первого ребенка, а также возможность получать ежемесячные выплаты из материнского капитала, предоставляемые семьям с учетом их материального положения, помимо основной цели – поддержки рождаемости, приведут к снижению уровня бедности. По оценкам Минэкономразвития РФ, меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обусловят снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума в 2019 году не менее чем на 1 п. п.

Одновременно комплекс мер по стимулированию рождаемости (включающий, помимо перечисленного выше, программу субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для семей с детьми и планы по открытию дополнительных мест в яслях) окажет благоприятное влияние на экономический рост. Положительный вклад должен реализоваться через снижение уровня бедности и повышение потребительского спроса, рост вовлеченности в рынок труда женщин с маленькими детьми, через поддержку отраслей строительства и строительных материалов.

Рисунок 4.5. Ключевые показатели рынка труда



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Банковский сектор

Тенденции развития экономики последних месяцев отражаются на структуре баланса банковского сектора. В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.



Раздел 4. Обзор рынка

Обратной стороной исполнения бюджетов бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,4%). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,6%).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижающее давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября, на 0,25 п.п. с 30 октября и еще на 0,5 п.п. 15 декабря 2017 г. (до 7,75% годовых).

В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,9% после 2,3% в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,0% в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,9% месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. Вероятно, отражением этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увеличилась до 9,0% в сентябре с 8,7% в августе. Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив Н1) опустился до 11,8% в сентябре с 12,9% в предыдущем месяце.

Некоторое ухудшение показателей финансового состояния кредитных организаций является временным, в то время как меры по оздоровлению банковского сектора, реализуемые Банком России, минимизируют вероятность накопления рисков в банковском секторе в будущем. Кроме того, оздоровление банковского сектора приведет в дальнейшем к повышению его эффективности, в том числе и с точки зрения влияния динамики кредитования на экономический рост.



4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ Г. МОСКВЫ⁴

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-сентябре 2017 года приведены в таблице ниже.

Таблица 4.1. Ключевые показатели экономического развития города Москвы

	В фактических ценах	Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	99,4 ¹⁾	107,3 ¹⁾	94,8 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	486 024,7	100,8	88,9	107,0
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	1 408,7	79,9	86,7	73,4
Оборот розничной торговли, млн. руб.	3 252 149,8	101,2	105,2	91,3
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	17,2	100,5	100,0	93,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь-август, руб.	77 030,3	105,8 ²⁾	103,1 ³⁾	108,7 ⁴⁾
Реальная заработная плата одного работника за январь-август, %	x	100,6 ⁵⁾	99,1 ⁶⁾	100,3 ⁷⁾
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	105,1	103,9	108,3
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец сентября), руб.	4 540,89	102,0 ⁸⁾	102,0 ⁸⁾	104,1 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец сентября), тыс. человек	27,7	71,8 ¹⁰⁾	71,8 ¹⁰⁾	107,1 ¹¹⁾

⁴ Источник: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/news_issues/



Раздел 4. Обзор рынка

- 1) Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.
- 2) Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 3) Август 2017 г. в % к августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 4) Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- 5) Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. в сопоставимой оценке.
- 6) Август 2017 г. в % к августу 2016 г. в сопоставимой оценке.
- 7) Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г. в сопоставимой оценке.
- 8) Сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.
- 9) Сентябрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.
- 10) Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г.
- 11) Сентябрь 2016 г. в % к сентябрю 2015 г.

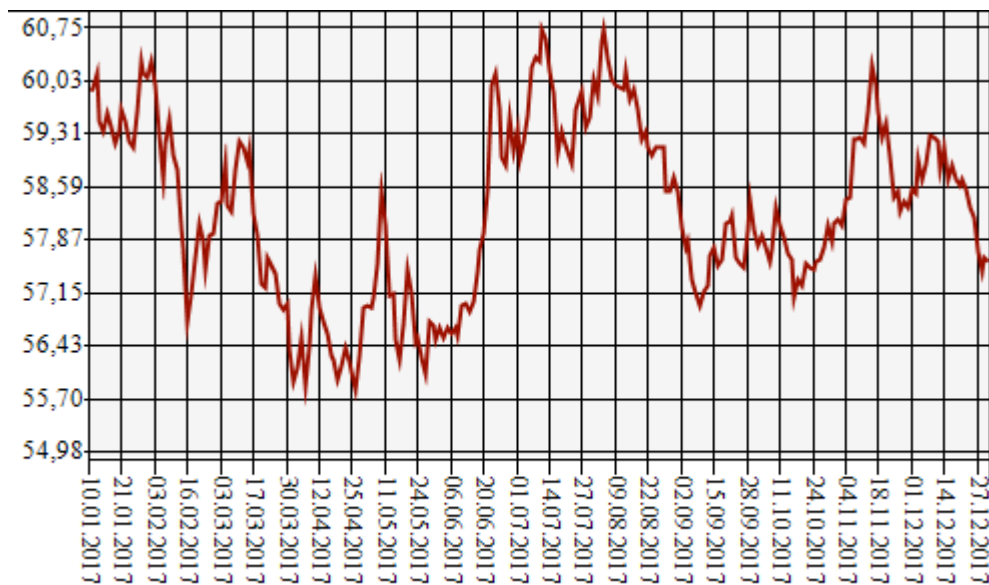


4.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.11а ФСО №7 при анализе рынка объекта оценки необходимо проанализировать влияние политической и экономической ситуации на рынок объекта оценки.

Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказала нижеследующее влияние на рынок оцениваемого объекта.

Рисунок 4.6. Динамика курса доллара за 2017 гг.

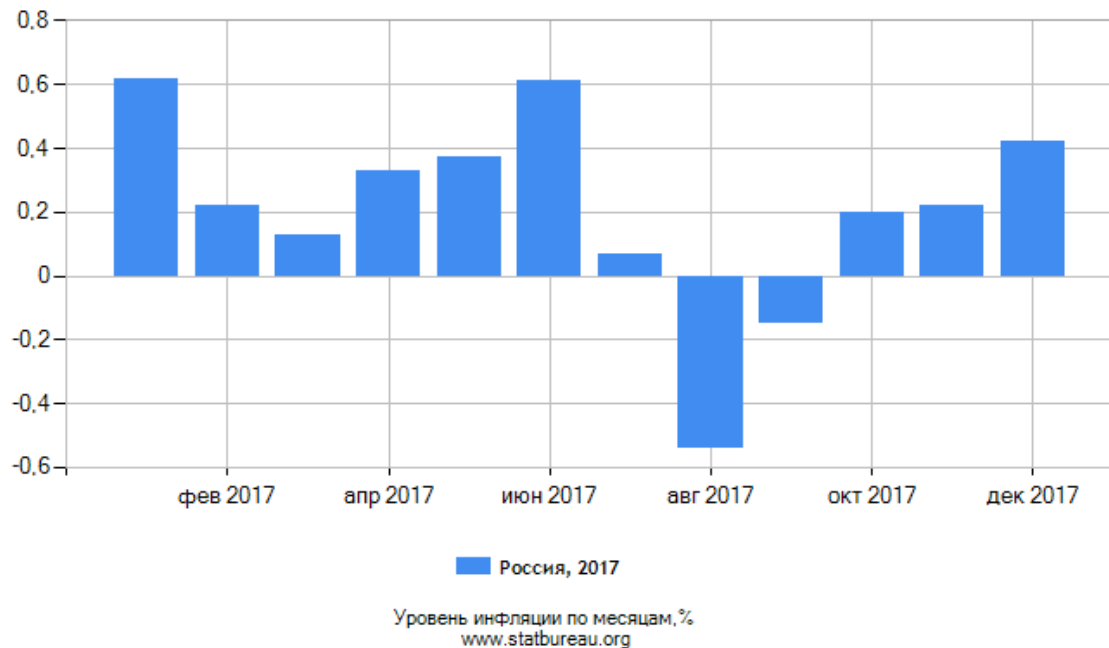


Источник: http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics.aspx?VAL_NM_RQ=R01235&date_req1=01.01.2017&date_req2=09.11.2017&rt=2&mode=2

В 2017 году курс доллара США не превышал 60,75 руб. и не снижался ниже 55,70 руб. Средний курс доллара США за 2017 года составил примерно 58,2982 руб.



Рисунок 4.7. Инфляция в России за 2017 год по месяцам, %



Источник: <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation>

Традиционно основным драйвером общей динамики инфляции была ее продовольственная составляющая. Уровень последней превышал 20% в начале 2015 года из-за эффекта переноса резкого ослабления рубля на импортные продукты. Именно девальвация была основной причиной роста общей инфляции, повысив цены многих промышленных товаров, которые Россия импортирует.

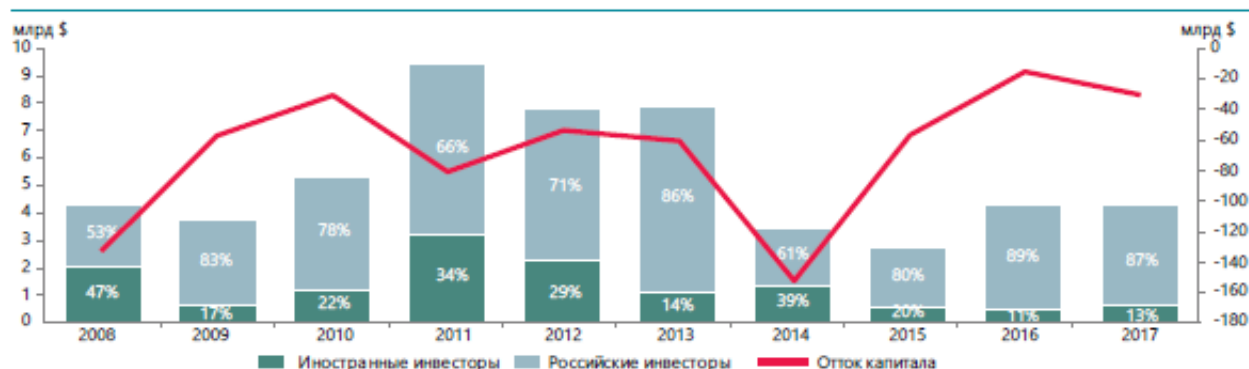
Максимальный курс доллара США установился в январе 2016 года на уровне 83,6 рублей. С того момента он значительно укрепился до примерно 58 руб. за 1 долл. к концу 2017 года. Можно считать, что валюта будет нейтральным фактором для инфляции в краткосрочный период.

Инвестиции

По итогам 2017 года общий объем инвестиций в российскую недвижимость остался на уровне предыдущего года и составил 4,3 млрд долл. Показатели первого полугодия 2017 года демонстрировали хорошую динамику, позволявшую рассчитывать по итогам года на преодоление значений 2016 года, однако в третьем квартале в российскую недвижимость было инвестировано лишь 229 млн долл., что является одним из самых низких квартальных показателей этого десятилетия. Под конец года был закрыт ряд крупных сделок, в том числе портфельных, благодаря которым общий объем инвестиций в российскую недвижимость значительно вырос и достиг уровня, сопоставимого с показателями прошлого года.



Рисунок 4.8. Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала

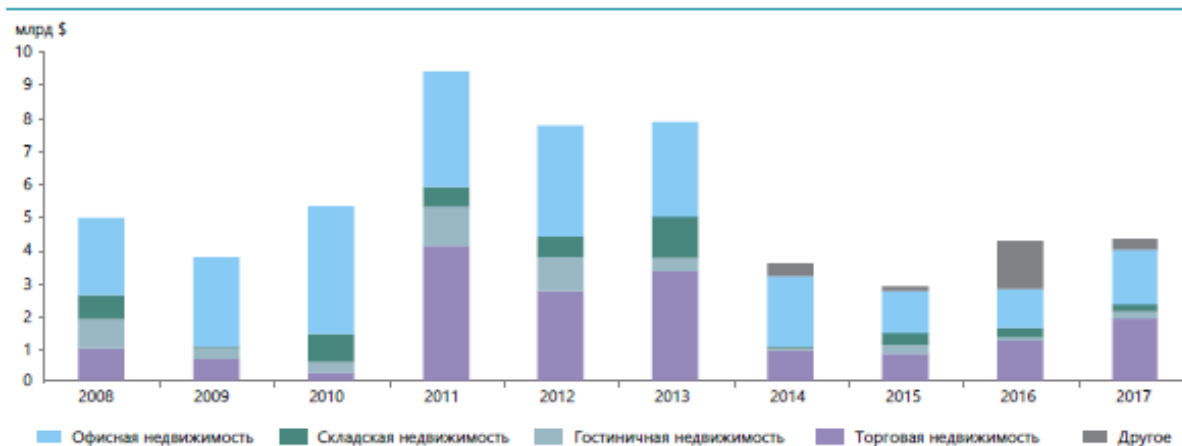


Источник: Knight Frank

2017 год выдался событийным как для рынка недвижимости, так и для экономики России в целом, причем эти события были как позитивного, так и негативного характера. К положительным факторам для рынка недвижимости можно отнести в первую очередь снижение Центральным банком ключевой ставки, что сделало заемные средства более доступными для инвесторов. Также положительным сигналом стало снижение вакансии и рост арендных ставок в торговом и офисном сегментах. В совокупности эти факторы благотворно влияют на инвестиционную привлекательность данных сегментов, в том числе и для иностранных инвесторов. К негативным факторам можно отнести начало реализации планов некоторых крупных иностранных инвесторов по выходу с российского рынка, о которых они заявляли несколько лет назад. Так, австрийская компания Immofinanz и американский фонд Heitman нашли покупателей на свои последние российские активы.

Позитивными экономическими факторами можно считать постепенный выход российской экономики из рецессии и рост ВВП около 2% по итогам года в совокупности с рекордно низкой инфляцией. На фоне этого в 2017 году Центральный банк дважды снижал ключевую ставку: сначала в марте на 0,25 процентных пункта, а затем в декабре еще на 0,50 процентных пункта – до уровня 7,75%. Однако произошел ряд событий, негативно отразившихся на экономике страны. В первую очередь это введение в августе новых экономических санкций со стороны США. Также в этом году с серьезными проблемами столкнулся банковский сектор, вследствие чего Центральный банк был вынужден начать процедуру санации в нескольких крупных частных банках, таких как «Открытие», «БИНБАНК», «Промсвязьбанк» и др.

Рисунок 4.9. Объем инвестиций в коммерческую недвижимость по секторам





Международные рейтинговые агентства S&P, Moody's и Fitch сдержанно отнеслись к перспективам России при составлении кредитных рейтингов. Например, агентство S&P подтвердило кредитный рейтинг России на уровне ВВ+, который считается неинвестиционным.

Наибольший объем инвестиций по итогам 2017 года был привлечен в торговый сегмент. В первую очередь за счет крупной портфельной сделки по продаже торговых центров, принадлежавших Immofinanz, российской компании Fort Group доля инвестиций в торговый сегмент от общего объема инвестиционных сделок достигла 44%. На долю офисного сегмента пришлось 38% от общего объема инвестиций, складского – 6%.

В 2017 году по сравнению с предыдущим годом доля иностранных инвестиций увеличилась на 2% и достигла 13%. Особенно стоит отметить долгожданную сделку с участием инвесторов из Китая, которые приобрели бизнес-центр «Воздвиженка центр». Для иностранных инвесторов российский рынок недвижимости остается одновременно высокодоходным, но вместе с тем и высокорисковым, что вынуждает их тщательно взвешивать все решения, вынужденно растягивая сроки сделок. Тем не менее общая стабилизация на рынке недвижимости (в первую очередь рост ставок аренды и снижение вакансии) привлекает все больше новых игроков, за счет которых может существенно увеличиться доля иностранных инвестиций в общем объеме инвестиционных сделок.

Традиционно наиболее привлекательным с точки зрения инвестиций является московский регион, на долю которого пришлось более 80% от общего объема инвестиционных сделок. На московском рынке недвижимости наиболее востребованными были торговый и офисный сегменты, на долю которых пришлось соответственно 46% и 38% от общего объема инвестиций Московского региона.

Сохранение макроэкономических факторов и ожидание снижения ставок капитализации делают привлекательным инвестиции в рынок недвижимости.

В перспективе представляют интерес офисный и складской сегменты, которые характеризуются низким уровнем свободных площадей и достаточно высоким уровнем доходности.

Ставки капитализации на торговую недвижимость продолжили снижаться вслед за понижением доходности облигаций и снижением ключевой ставки в РФ.

Таблица 4.2. Диапазоны ставок капитализации на торговую недвижимость

Источник	Значение
Cushman & Wakefield	10,5%
CB Richard Ellis	9-10% %
Knight Frank	9,5-10%
Jones Lang La Salle	9-10,5%
Среднее	9,75%
Диапазон	9-10,5%

В 2018 году ожидается сохранения факторов, позитивно влияющих на дальнейшую стабилизацию рынка российской недвижимости, а также умеренного роста объемов инвестиций по итогам года на 15–20%.

Основные выводы по рынку инвестиций:



Раздел 4. Обзор рынка

- Восстановление экономики, укрепление рубля и снижение инфляции сгладили негативный эффект от нестабильности банковского сектора.
- В 2017 году объем инвестиций вырос на 9% в годовом сопоставлении и составил 4,6 млрд долл.
- Большая доля транзакций пришлась на сектор торговой недвижимости – 40% от общего объема. Офисные сделки составили 34%.
- Московские активы оставались наиболее востребованными – 79% от общего объема сделок было заключено на столичном рынке.
- Доля сделок с участием иностранных игроков выросла до 17% в 2017 году с 6% годом ранее.
- На фоне снижения Банком России ключевой ставки стоимость банковского финансирования продолжит уменьшаться.
- В результате улучшения макроэкономической ситуации и состояния рынка мы ожидаем снижения ставок капитализации объектов недвижимости в 2018 году.
- Ожидается дальнейший рост инвестиций в недвижимость России в краткосрочной перспективе. Инвестиционный объем в 2018 году может составить 5 млрд долл.



4.4. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки представляет собой встроенные помещения торгового назначения.

Учитывая месторасположение объекта, функциональное назначение и результаты анализа наиболее эффективного использования в настоящем Отчете приведен обзор рынка торговой недвижимости (street retail) города Москвы.

Ценообразующие факторы

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки (стоимость) за объекты промышленной недвижимости.

Местоположение

Это основной фактор. Стоимость торгового помещения и его восприимчивость к фактору местоположения в первую очередь зависят от того формата, в котором он представлен на рынке торговых помещений. Для средних и малых магазинов ключевым ценообразующим фактором оказывается близость к транспортным и пешеходным потокам и местам с высокой плотностью населения. Крупные торговые объекты сами формируют потребительские потоки, а потому их цена не зависит от данных условий. Кроме того, необходимо учитывать характер осуществляемой торговли. Если рознице важна приближенность к пешеходным зонам и транспортным потокам, то оптовая торговля требует наличия удобных подъездных путей и парковки для большегрузных автомобилей. Соответствие или несоответствие этим условиям и будет определять цену коммерческого объекта;

Плотность застройки и социальный класс населения в районе торговли;

Хорошая репутация объекта, способная привлечь потенциальных покупателей магазина;

Наличие (или отсутствие) конкурентов, особенно крупных магазинов;

Наличие организованной автостоянки, фасадных витрин и прочих улучшений;

Состояние помещения магазина, коммуникаций и торгового оборудования;

Характеристики оцениваемого магазина – общая площадь, планировка;

Наличие (или отсутствие) складских, вспомогательных и / или служебных площадей, холодильного оборудования, морозильных камер;

Перспектива создания новых вариантов торговли сопутствующими товарами и услугами различного направления.

Коммуникации

Наличие коммуникаций или возможность их подведения является важным фактором для недвижимости.

Площадь объекта

Обычно удельная стоимость больших по площади объектов несколько ниже, чем стоимость небольших помещений.

Состояние объекта

Объекты как правило предлагаются к продаже в рабочем состоянии. Влияние качества отделки на стоимость торговой недвижимости существенно.



Раздел 4. Обзор рынка

Расположение объекта внутри здания

Объекты на 1-м этаже с отдельным входом, как правило, обладают большим торговым потенциалом, чем объекты, расположенные в подвале или на 2-м этаже и выше.

Основные события и тенденции

По итогам 2017 г. можно констатировать, что рынок стрит-ритейла Москвы стабилизировался после двухлетнего периода спада, вызванного сокращением реальных денежных доходов населения, девальвацией и неопределенностью экономических перспектив для ритейлеров. Оживление рынка в 2017 г. выражается в снижении уровня вакантности, росте ставок аренды, а также в активности новых международных брендов.

Средний уровень вакантности на рынке стрит-ритейла в 2017 г. продолжил снижение по сравнению с 2016г. Снижение доли свободных помещений наблюдается почти по всем типам торговых коридоров, включая Садовое кольцо, которое подверглось масштабной реконструкции в минувшем году. Конкретные оценки уровня вакантности на конец 2017 г. по данным различным источникам разнятся:

Таблица 4.3. Диапазоны доли вакантных площадей по торговой недвижимости

Источник	Значение
NAI Becar	10,3%
Cushman & Wakefield	9,4%
CB Richard Ellis	9,5%
Colliers International	7,1-10,9%
Knight Frank	8,5%
Jones Lang La Salle	6,2%
Rway, январь 2018 г.	9,5%
Среднее	8,7%
Диапазон	6,2-10,3%

Рисунок 4.10. Структура поглощения свободных площадей по категориям арендаторов, %



Источник: Colliers International

С точки зрения заполнения пустующих площадей наиболее активный интерес к Садовому кольцу проявляли операторы категории красоты и здоровья, общепита и



продуктовые ритейлеры – на них пришлось 23%, 18% и 17% поглощенных свободных площадей соответственно.

Рисунок 4.11. Структура занимаемых площадей по категориям арендаторов, %



Источник: Colliers International

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

Увеличение активности и доли операторов общепита в стрит-ритейле имеет несколько причин, важнейшей из которых является активное развитие культуры питания вне дома. По разным оценкам, доля москвичей, питающихся вне дома, составляет около 10%, что существенно ниже среднеевропейского показателя 35–40%. Поэтому потенциал роста операторов общепита очень высокий, и в ближайшие годы этот тренд продолжится. Также немаловажную роль сыграла программа реконструкции улиц, в результате которой существенно вырос трафик и посещаемость кафе и ресторанов.

Уровень ротации арендаторов на центральных торговых улицах Москвы в 2017 г. составил примерно 11%, причем в основном на смену приходили арендаторы с аналогичным торговым профилем.

Активность международных брендов в 2017 г. с точки зрения выхода на российский рынок заметно возросла по сравнению с предыдущим годом, что отразилось и на новых открытиях в стрит-ритейле – за прошедший год на московский рынок всего вышли 44 международных бренда, 9 из которых открылись в формате street retail. Годом ранее только 4 бренда выбрали встроенные помещения в качестве первого монобрендового магазина в городе.



Спрос и коммерческие условия

На протяжении 2017 г. наибольшим спросом пользовались помещения на ул. Пятницкая, Покровка, Маросейка, Мясницкая, Неглинная, Петровка.

Среди заведений общественного питания, занявших пустующие прежде помещения на центральных улицах, можно отметить, к примеру, ресторан BRO&N Pizzeria холдинга Novikov Group на Малой Бронной, кондитерскую Ladurée на Никольской, «Пирог Мясника» холдинга Ginza Project и Steak It Easy холдинга REStart на Новом Арбате, «Хлеб Насущный» на Сретенке и др.

Кроме того, 2017 г. был богат на открытия новых концептов крупными ресторанными холдингами.

В числе таких открытий Burger&Pizzetta от il FORNO Group, «Голодный - Злой» и I like bar 2.0 от Perelman People, «Коробок» от White Rabbit Family, «Чикен Чирикен» от BB&Burgers и др.

Как и в 2016 г., в прошлом году наблюдалась активная экспансия крупных продуктовых сетей в ЦАО, к числу которых относятся, например, «АВ Daily» и «Магнолия». К тому же на фоне продолжающегося продуктового эмбарго стали динамичнее развиваться магазины, предлагающие натуральные фермерские продукты от российских производителей, например магазины LavkaLavka, «ВкусВилл», Allfoods, «Фреш Маркет 77», «Мираторг» и др.

Вследствие ярко выраженного тренда здорового питания активно развивается сеть «Город Сад», открывшая магазин на Остоженке и готовящая открытие в районе Цветного бульвара.

Активное развитие операторов общепита и продуктовых ритейлеров приводит к смене профилей центральных торговых улиц Москвы, в том числе традиционно премиальных локаций.

Это уже произошло на ул. Большая Дмитровка, где преобладают операторы общепита (45%).

Аналогичный процесс происходит на ул. Петровка, которая всегда была местом притяжения для люксовых фэшн-ритейлеров. Открытие магазина «ВкусВилл» рядом с Alexander Terekhov является ярким свидетельством данного тренда. Скорее всего, в этом же направлении будет меняться и самая дорогая улица Москвы – Столешников пер.

На фоне подготовки к проведению ЧМ-2018 по футболу, в Москве также довольно активно развиваются бренды спортивных товаров. Одним из таких брендов является российская сеть ZASPORT, которая открыла свой флагманский магазин на ул. Новый Арбат.

Несмотря на общее сокращение магазинов fashionритейлеров в стрите, в 2017 г. состоялись открытия флагманских мегасторов крупнейших международных брендов. Так, на ул. Кузнецкий Мост открылся магазин Nike площадью 2 100 м², там же открылся флагманский бутик Massimo Dutti площадью 1 000 м², а на ул. Тверская состоялось открытие крупнейшего в России магазина H&M площадью 5 000 м².

Продолжилась активная экспансия узкоспециализированных салонов красоты, прежде всего барбершопов и брoубаров. В числе таких салонов – первый в России барбершоп старейшей британской марки по уходу за лицом и волосами Truefitt & Hill, которая обслуживает британских монархов на протяжении более 200 лет.

**Рисунок 4.12. Ключевые открытия на центральных торговых улицах Москвы в 2017**

Название	Улица	Профиль
Tiffany&Co	Петровка ул.	Ювелирные изделия
Ladurée	Никольская ул.	Кафе и рестораны
Massimo Dutti	Кузнецкий Мост ул.	Fashion
Nike	Кузнецкий Мост ул.	Fashion
Allfoods	Сретенка ул.	Продукты
MAC*	Страстной б-р	Косметика
«Вилла Паста»	Новый Арбат ул.	Кафе и рестораны
«Ашан»	Тверская ул.	Продукты
Xiaomi*	Тверская ул.	Электроника
H&M	Тверская ул.	Fashion
Huawei*	Тверская ул.	Электроника
«Мосхозторг»	Остоженка ул.	Товары для дома
Modi	Арбат ул.	Товары для дома
«Точка Дзы»	Цветной б-р	Кафе и рестораны
Chanel	М. Бронная ул.	Fashion

Источник: Colliers International

Ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц претерпели существенные изменения по сравнению с концом 2016 г. К примеру, в Столешников пер. и на ул. Петровка рост нижней границы диапазона составил более 60%, а на ул. Кузнецкий Мост, Мясницкая и Новый Арбат - в районе 30–40%.

Такой рост связан прежде всего с тем, что за последний квартал на этих улицах были экспонированы дорогостоящие помещения, ранее не представленные на рынке. С другой стороны, сокращение качественного предложения также толкает ставки в сторону повышения.

Рисунок 4.13. Арендные ставки на высококачественные объекты на центральных торговых улицах

Ставки аренды на основных торговых коридорах Москвы в IV кв. 2017, руб./м ² /год				
УЛИЦА	2016		2017	
	Ставка MIN	Ставка MAX	Ставка MIN	Ставка MAX
Столешников пер.	120 000	280 000	200 000	280 000
Тверская ул.	60 000	130 000	60 000	120 000
Кузнецкий Мост ул.	65 000	204 000	85 000	180 000
Петровка ул.	60 000	154 000	100 000	150 000
Мясницкая ул.	51 000	100 000	70 000	100 000
Арбат ул.	66 000	120 000	70 000	130 000
Новый Арбат ул.	55 000	122 000	78 000	110 000

Источник: Colliers International



Раздел 4. Обзор рынка

Прогнозы

В 2018 г. ожидается дальнейшего снижения доли вакантных площадей на центральных улицах столицы, что приведет к росту ставок аренды на наиболее востребованных улицах.

Важным событием для стрит-ритейла в текущем году, несомненно, станет чемпионат мира по футболу, многие матчи которого пройдут в Москве. Значительный приток туристов приведет к росту пешеходного трафика в центре столицы и росту оборотов ритейла, прежде всего общепита.

Также продолжится смена профилей и демократизация центральных торговых улиц столицы. Все большую долю площадей будут занимать операторы общепита, это касается в том числе традиционно люксовых фэшн-локаций.

В таблицах ниже приведены предложения о продаже объектов, относящихся к сегменту торговой недвижимости, наиболее похожей по своим характеристикам на оцениваемые объекты.



Раздел 4. Обзор рынка

Таблица 4.4. Предложения о продаже торговых помещений

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м в т. ч.:	Цена предложения, руб.	Стоимость объекта, руб./кв. м	Наличие НДС	Физическое состояние объекта	Источник информации, контактное лицо, телефон	Полная ссылка (если аналог из сети Интернет)
1	Лубянский проезд, 19, стр. 1	1 350,0	540 000 000	400 000	Включен	Качественный ремонт	+7 903 537 14 23	https://www.cian.ru/sale/commercial/151912137/
2	Цветной бульвар, д.9	200,0	108 000 000	540 000	Включен	Качественный ремонт	+7 903 537 14 23	https://www.cian.ru/sale/commercial/152264315/
3	ул. Тверская, д.12, стр. 2	222,0	115 000 000	518 018	Включен	Качественный ремонт	+7 926 799 89 59	https://www.cian.ru/sale/commercial/162768284/
4	Большой Златоустинский пер., д. 1, к. 1	1 395,0	598 000 000	428 674	Включен	Качественный ремонт	+7 495 150 12 22	http://retail.realtor.ru/moscow/14683/
5	Ул. Петровка, д. 19, стр. 1	470,4	222 000 000	471 939	Включен	Рабочее	+7 495 150 12 22	http://retail.realtor.ru/moscow/22456/
6	Ул. Петровка, д. 12, стр. 1	562,9	260 000 000	461 894	Включен	Требуется косметический ремонт	+7 495 150 12 22	http://retail.realtor.ru/moscow/12533/
7	Ул. Пятницкая, д. 13	494,1	295 000 000	597 045	Включен	Рабочее	+7 495 150 12 22	http://retail.realtor.ru/moscow/22214/
8	Лубянский проезд, 25, стр. 2	1 051,3	441 420 000	419 880	Включен	Качественный ремонт	+7 495 374 90 77	https://www.cian.ru/sale/commercial/170429960/
9	Лубянский проезд, 7, стр. 1	537,2	199 560 000	371 482	Включен	Рабочее	+7 925 786 85 35	https://www.cian.ru/sale/commercial/141454817/
10	ул. Мясницкая, д. 13	1 023,0	405 298 080	396 186	Включен	Качественный ремонт	+7 495 374 90 77	https://www.cian.ru/sale/commercial/170097059/
11	Большая Сухаревская площадь, д. 1, стр. 1	315,5	150 000 000	475 436	Включен	Рабочее	+7 495 320 00 20	https://www.cian.ru/sale/commercial/154561889/
12	Сретенский б-р, д. 6/1, стр. 2	573,0	189 801 093	331 241	Включен	Качественный ремонт	+7 903 537 14 23	https://www.cian.ru/sale/commercial/169084508/
13	ул. Тверская, д.15	456,9	202 094 904	442 318	Включен	Требуется косметический ремонт	+7 495 637 85 47	https://tverskaya-ul-15.allmoscowretail.ru/prodazha/546311000
14	ул. Петровка, д. 24, стр. 2	360,5	173 521 737	481 336	Включен	Качественный ремонт	+7 495 320 23 45	https://www.cian.ru/sale/commercial/167809449/
15	ул. Пятницкая, д. 10, стр. 1	158,0	59 900 000	379 114	Включен	Рабочее	+7 925 449 09 06	https://www.cian.ru/sale/commercial/169263449/



Раздел 4. Обзор рынка

Таблица 4.5. Предложения об аренде торговых помещений (выборка)

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м в т. ч.:	Арендная плата, руб. / кв. м / год.	Операционные расходы, включенные в ставку аренды	Наличие НДС	Физическое состояние объекта	Источник информации, контактное лицо, телефон	Полная ссылка (если аналог из сети Интернет)
1	Солянский пр., д. 1	132,0	77 238	КУ кроме эл-ва	Включен	Рабочее	+7 495 225 13 33	https://www.cian.ru/rent/commercial/165788579/
2	ул. Солянка, д. 1/2 стр. 1	443,0	54 177	КУ кроме эл-ва	Включен	Требуется косметический ремонт	+7 926 110 81 55	https://www.cian.ru/rent/commercial/169440538/
3	ул. Маросейка, д.6-8, стр. 1	200,0	51 000	КУ кроме эл-ва	Включен	Качественный ремонт	+7 966 328 18 80	https://www.cian.ru/rent/commercial/170788301/
4	ул. Покровка, д. 3/7 стр. 1	258,0	62 791	КУ кроме эл-ва	Включен	Требуется косметический ремонт	+7 926 110 81 55	https://www.cian.ru/rent/commercial/169439397/
5	ул. Покровка, д. 21-23/25 стр. 1	184,0	84 653	КУ кроме эл-ва	Включен	Качественный ремонт	+7 495 374 90 77	https://www.cian.ru/rent/commercial/169991757/
6	ул. Покровка, д. 32	305,0	64 997	КУ кроме эл-ва	Включен	Рабочее	+7 929 543 31 27	https://www.cian.ru/rent/commercial/169148948/
7	ул. Покровка, д. 34	201,0	65 672	КУ кроме эл-ва	Включен	Рабочее	+7 495 374 90 77	https://www.cian.ru/rent/commercial/166129235/
8	Мясницкий пр., д. 4/3	311,1	48 000	КУ кроме эл-ва	Включен	Требуется косметический ремонт	+7 929 725 18 14	https://www.cian.ru/rent/commercial/169567911/
9	Большой Козловский пер., д. 3	209,0	68 900	КУ кроме эл-ва	Включен	Качественный ремонт	+7 968 485 94 60	https://www.cian.ru/rent/commercial/169235822/
10	ул. Мясницкая, д. 11	300,0	58 000	КУ кроме эл-ва	Включен	Рабочее	+7 966 139 88 81	https://www.cian.ru/rent/commercial/169486719/
11	Кривоколенный пер., д. 14, стр. 1	191,0	53 278	КУ кроме эл-ва	Включен	Качественный ремонт	+7 929 668 09 85	https://www.cian.ru/rent/commercial/164158982/
12	ул. Мясницкая, д. 8/2	353,0	67 989	КУ кроме эл-ва	Включен	Рабочее	+7 499 653 54 41	https://www.cian.ru/rent/commercial/169610166/
13	ул. Мясницкая, д. 8/2	225,0	42 667	КУ кроме эл-ва	Включен	Требуется косметический ремонт	+7 499 653 54 41	https://www.cian.ru/rent/commercial/169610168/
14	ул. Никольская, л. 10/2 стр. 2б	205,0	58 800	КУ кроме эл-ва	Включен	Требуется косметический ремонт	+7 499 696 27 72	https://www.cian.ru/rent/commercial/168152132/

**Выводы**

- Цены предложений на продажу объектов торговой недвижимости, сопоставимой по своим характеристикам с оцениваемым объектом, но находящейся как минимум в рабочем состоянии, находятся в диапазоне от 330 до 600 тыс. руб. / кв. м с учетом НДС.
- Запрашиваемые ставки аренды находятся в диапазоне от 40 до 80 тыс. руб. за 1 кв. м / год, однако на рынке встречаются и предложения Как ниже указанного диапазона, так и значительно выше.
- На формирование цен влияют такие факторы как:
 - Местоположение
 - Плотность застройки и социальный класс населения в районе торговли;
 - Хорошая репутация объекта, способная привлечь потенциальных покупателей магазина;
 - Наличие (или отсутствие) конкурентов, особенно крупных магазинов;
 - Наличие организованной автостоянки, фасадных витрин и прочих улучшений;
 - Состояние помещения магазина, коммуникаций и торгового оборудования;
 - Характеристики оцениваемого магазина – общая площадь, планировка;
 - Расположение помещения внутри здания (этаж);
 - Наличие (или отсутствие) складских, вспомогательных и/или служебных площадей, холодильного оборудования, морозильных камер;
 - Перспектива создания новых вариантов торговли сопутствующими товарами и услугами различного направления.

Источники информации:

- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY»
- <http://www.ricci.ru>;
- <http://www.colliers.com>;
- <http://www.jll.ru>
- <http://www.knightfrank.ru>
- <http://www.swissap.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <http://www.naibecar.com>;
- <https://maxyline.ru>;
- <https://zdanie.info>.



5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

5.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;



Раздел 5. Описание процесса оценки

- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

5.3. ОБЗОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три основных подхода:

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;
- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах. Аналогичным объектом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости оцениваемого объекта.

5.3.1. Затратный подход

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой



Раздел 5. Описание процесса оценки

недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Величина затрат на воспроизводство объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Величина затрат на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

Стоимость улучшения определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящего в сметную стоимость, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Определение затрат на воспроизводство/замещение

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения затрат на воспроизводство/замещение:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются (УПСС, УПВС и т.д.).



Метод разбивки по компонентам предполагает, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Стоимость всего здания рассчитывают по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum_1^n V_j * C_j \right] * K_n$$

где: $C_{зд}$ – стоимость строительства здания в целом; V_j – объем j-го компонента; C_j – стоимость единицы объема; n – количество выделенных компонентов здания; K_n – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n=1$)

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат. Иными словами, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Определение физического износа

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Выделяют следующие методы расчета физического износа:

- нормативный;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. Основным источником являются Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.

В указанных правилах даны характеристики физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$F_{\phi} = \left[\sum_1^n F_i * L_i \right] \div 100$$

где: F_{ϕ} – физический износ здания, %; F_i – физический износ i-го конструктивного элемента, %; L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания; n- количество конструктивных элементов в здании.

Определение физического износа зданий методом срока жизни. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} * 100\% = \left[\frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ}} \right] * 100\%$$



Раздел 5. Описание процесса оценки

где: **И** – износ, %; **ЭВ** – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом; **ЭЖ** – типичный срок экономической жизни; **ОСФЖ** – оставшийся срок физической жизни.

В основе **стоимостного метода определения физического износа** лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание - потеря стоимости вследствие относительной неспособности рассматриваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Признаками функционального устаревания оцениваемого улучшения является несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации улучшения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание – это обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Основными факторами экономического устаревания в России являются:

- общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами;
- наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности;
- штрафы за загрязнение окружающей среды.
- Существуют два метода оценки экономического (внешнего) устаревания:
- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по окружению.

Совокупный износ и устаревание

Общая модель совокупного износа и устаревания выглядит следующим образом:



$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{Физ}})(1 - I_{\text{Фун}})(1 - I_{\text{Э}}),$$

где: СИ – величина совокупного износа и устаревания; I_{Физ} – физический износ; I_{Фун} – функциональное устаревание; I_Э – экономическое устаревание.

Методология расчета стоимости земельных участков⁵

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяются те же подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Таблица 5.1 Методы оценки земли в рамках трех подходов

Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Метод капитализации земельной ренты; Метод остатка; Метод предполагаемого использования	Метод сравнения продаж; Метод выделения; Метод распределения	Элементы подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя

⁵ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.



Раздел 5. Описание процесса оценки

оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод капитализации земельной ренты.

Согласно «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 07.03.2002 № 568-р, метод капитализации земельной ренты «применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков». Условие применения этого метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком (массивом);
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;



Раздел 5. Описание процесса оценки

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий 15:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;



Раздел 5. Описание процесса оценки

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за другой объект недвижимости, обладающий такими же свойствами.

5.3.2. Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.



Раздел 5. Описание процесса оценки

При применении доходного подхода оценщик учитывает также следующие положения:

- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.3.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования,



Раздел 5. Описание процесса оценки

соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

5.4. СОГЛАСОВАНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ

Различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.



Раздел 5. Описание процесса оценки

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого подхода.

5.5. ВЫБОР ПОДХОДОВ

Согласно п.11 ФСО №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноты и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом совокупного износа. Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, так же, недавно построенных, либо объектов, находящихся в условиях слабо развитого рынка. Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и воспроизводство оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания.

Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо объектов, находящихся в условиях слабо развитого рынка.

Московский регион – самый динамично развивающийся регион России, в том числе и в сегменте строительства коммерческой недвижимости. На стоимость недвижимости в Москве влияет не столько стоимость строительства и строительных материалов, сколько внешнеэкономические факторы спроса и предложения.

Москва и область исторически являются наиболее привлекательным регионом для инвестирования средств как российских, так и иностранных инвесторов. Инвесторами Москва рассматривается как наиболее экономически развитый регион России с уровнем жизни, близким к ведущим европейским городам: это побуждает бизнес открывать российские офисы именно здесь.

Уровень цен на недвижимость в Московском регионе в первую очередь складывается исходя из соотношения спроса и предложения, зависящего от величины инвестиционного риска и уровня доходности и в меньшей степени от удорожания стоимости строительных материалов.



Раздел 5. Описание процесса оценки

Изменение цен происходит за счет снижающегося спроса на объекты недвижимости в конкретном сегменте. В связи с этим расчеты по затратному подходу не отражают рыночную действительность, поскольку достаточно трудно учесть косвенные расходы и прибыль предпринимателя, закладываемую инвестором. Данные о косвенных затратах на строительство и прибыли инвестора являются недоступной для оценщиков информацией. Оценка справедливой стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и восстановление оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания.

Принимая во внимание возраст оцениваемых объектов недвижимости (1 пол. XVIII – 1 пол. XIX вв.), предполагающий использование оригинальных технологий строительства, существенным образом отличающихся от современных, наличие охранных свидетельств и статус объектов культурного наследия, Оценщик считает нецелесообразным использование затратного подхода при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Учитывая достаточный уровень развития рынка недвижимости в Московском регионе, оценщики пришли к мнению, что применение затратного подхода может исказить реальную рыночную стоимость оцениваемого недвижимого имущества, основанную на изучении рыночной ситуации.

Сравнительный подход.

Согласно п.13 ФСО №1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Согласно п.10 ФСО №1, объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки является объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Оценщик в ходе анализа рынка выявил достаточное количество предложений по продаже объектов торгового назначения в районах с аналогичным оцениваемому объекту по престижности местоположением. Информация о данных объектах приведена в разделе «Обзор рынка».

Поэтому для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход, в рамках которого был применен метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход.

Таким образом, оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

В рамках настоящего Отчета объектами оценки выступают торговые помещения. Доход от подобного объекта возможен посредством сдачи в аренду – рынок аренды объектов торгового назначения Москвы достаточно развит (см. раздел «Обзор рынка»).

Оценщиком была рассчитана стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода на основании рассчитанных арендных ставок за пользование торговыми помещениями на основании выявленных предложений по сдаче в аренду соответствующих объектов.



Раздел 5. Описание процесса оценки

Таким образом, оценщик принял решение применения методов доходного подхода.

Как правило, в рамках доходного подхода используются метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

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

Метод капитализации доходов используется, если:

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

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков.

Оцениваемыми объектами являются торговые помещения, способные приносить стабильный поток доходов. Необходимость проведения косметических и капитальных ремонтов Оценщик учитывает на завершающем этапе проведения оценки как финальные корректировки к полученной стоимости. Таким образом, в рамках доходного подхода использовался метод капитализации.



6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно ФСО № 7 п. 22 «а» сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В настоящем Отчете об оценке расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода проводился с использованием метода сравнения продаж.

Данный метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем стоимость, за которую можно приобрести аналогичный по качеству объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты, сопоставимые по характеристикам, затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Оценщик определял рыночную стоимость оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода.

Алгоритм применения метода сравнения продаж имеет следующий вид:

- изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате предоставления информации об объектах-аналогах, физических характеристиках, местоположении объектов и др.);
- сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.);
- корректировка цен предложений по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов;
- согласование скорректированных цен объектов-аналогов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные поправки.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-



аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Это правило исходит из теоретической предпосылки адекватности цены продажи наиболее подобного сравнимого объекта (по всем рассматриваемым характеристикам) рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам и расчет стоимости

При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения актуальных на дату оценки с учетом корректировок.

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м площади улучшений.

В результате анализа рынка оценщиком в качестве аналогов выбрано 6 наиболее близких по характеристикам объекта.

Данные о подобранных объектах–аналогах и расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода содержатся в таблицах ниже.

Учитывая различное состояние помещений оцениваемых объектов, а также тот факт, что торговые помещения на различных этажах оцениваются рынком по-разному, Оценщики разбили расчеты на 2 этапа.

На 1-м этапе расчетов вводились корректировки, общие для всех помещений оцениваемых объектов и определялась удельная стоимость объектов на каждом этаже.

На 2-м этапе расчетов учитывались индивидуальные особенности помещений каждого этажа оцениваемых объектов и определялась итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов.



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Таблица 6.1. Сведения об объектах-аналогах

Наименование	Ед. изм.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Тип объекта недвижимости	-	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Адрес объекта недвижимости (ориентира)	-	Лубянский проезд, 19, стр. 1	Цветной бульвар, д.9	Лубянский проезд, 25, стр. 2	Лубянский проезд, 7, стр. 1	ул. Петровка, д. 24, стр. 2	ул. Пятницкая, д. 10, стр. 1
Район	-	Басманный	Тверской	Басманный	Басманный	Тверской	Замоскворечье
Удаленность от метро	-	200 м от м. Китай-город	230 м от м. Цветной бульвар	70 м от м. Китай-город	130 м от м. Лубянка	730 м от м. Чеховская	180 м от м. Новокузнецкая
Объем передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь объекта, в т. ч.:	кв. м	1 350,0	200,0	1 051,3	537,2	360,5	158,0
Подвал	кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	201,6	0,0
1-й этаж	кв. м	120,0	200,0	0,0	0,0	159,0	0,0
2-й этаж и далее	кв. м	1 230,0	0,0	1 051,3	537,2	0,0	158,0
Площадь земельного участка	кв. м	н.д.	н.д.	н.д.	н.д.	н.д.	н.д.
Физическое состояние объекта	-	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Рабочее	Качественный ремонт	Рабочее
Характеристика цены предложения	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата продажи/ предложения/ оценки	-	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения	руб.	540 000 000	108 000 000	441 420 000	199 560 000	173 521 737	59 900 000
Цена предложения	руб. / кв. м	400 000	540 000	419 880	371 482	481 336	379 114
Источник информации, контактное лицо, телефон	-	+7 903 537 14 23	+7 903 537 14 23	+7 495 374 90 77	+7 925 786 85 35	+7 495 320 23 45	+7 925 449 09 06
Полная ссылка (если аналог из сети Интернет)	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/151912137/	https://www.cian.ru/sale/commercial/152264315/	https://www.cian.ru/sale/commercial/170429960/	https://www.cian.ru/sale/commercial/141454817/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167809449/	https://www.cian.ru/sale/commercial/169263449/



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Таблица 6.2. Расчет стоимости Объекта оценки №1 по сравнительному подходу в рамках 1-го этапа

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Стоимость предложения	руб.	-	540 000 000	108 000 000	441 420 000	199 560 000	173 521 737	59 900 000
Наличие НДС в цене предложения	-		Включен	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Стоимость предложения с НДС	руб.		540 000 000	108 000 000	441 420 000	199 560 000	173 521 737	59 900 000
Характеристика цены предложения	-	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<i>Корректировка на уторговывание</i>	%	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	480 600 000	96 120 000	392 863 800	177 608 400	154 434 346	53 311 000
Объем передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на объем передаваемых прав</i>	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	480 600 000	96 120 000	392 863 800	177 608 400	154 434 346	53 311 000
Условия финансирования	-	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования</i>	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	480 600 000	96 120 000	392 863 800	177 608 400	154 434 346	53 311 000
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи</i>	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	480 600 000	96 120 000	392 863 800	177 608 400	154 434 346	53 311 000
Дата продажи/предложения/оценки	-	31.01.2018 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
<i>Корректировка на дату предложения</i>	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	480 600 000	96 120 000	392 863 800	177 608 400	154 434 346	53 311 000
Адрес объекта недвижимости (ориентира)	-	г. Москва, Солянский тупик, д.1/4, стр. 1-2	Лубянский проезд, 19, стр. 1	Цветной бульвар, д.9	Лубянский проезд, 25, стр. 2	Лубянский проезд, 7, стр. 1	ул. Петровка, д. 24, стр. 2	ул. Пятницкая, д. 10, стр. 1
Район	-	Таганский	Басманный	Тверской	Басманный	Басманный	Тверской	Замоскворечье
Удаленность от метро	-	30 м от м. Китай-город	200 м от м. Китай-город	230 м от м. Цветной бульвар	70 м от м. Китай-город	130 м от м. Лубянка	730 м от м. Чеховская	180 м от м. Новокузнецкая
<i>Корректировка на местоположение</i>	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	480 600 000	96 120 000	392 863 800	177 608 400	154 434 346	53 311 000
Площадь объекта	кв. м	857,3	1 350,0	200,0	1 051,3	537,2	360,5	158,0
<i>Корректировка на площадь</i>	%	-	5,00%	-18,00%	5,00%	-4,00%	-10,00%	-18,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	504 630 000	78 818 400	412 506 990	170 504 064	138 990 911	43 715 020
Скорректированная стоимость	руб. / кв. м	-	373 800	394 092	392 378	317 394	385 550	276 677
<i>Отношение удельной цены помещения, расположенного в подвале, к помещению, расположенному на 1-м этаже</i>	%	-	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
<i>Отношение удельной цены помещения, расположенного на 2-м этаже и выше, к</i>	%	-	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
<i>помещению, расположенному на 1- м этаже</i>								
<i>Стоимость 1 кв. м площади, расположенной в подвале</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>312 769</i>	<i>287 687</i>	<i>333 065</i>	<i>269 416</i>	<i>331 491</i>	<i>234 854</i>
<i>Стоимость 1 кв. м площади, расположенной на 1-м этаже</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>428 451</i>	<i>394 092</i>	<i>456 253</i>	<i>369 063</i>	<i>454 098</i>	<i>321 718</i>
<i>Стоимость 1 кв. м площади, расположенной на 2-м этаже и выше</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>368 468</i>	<i>338 919</i>	<i>392 378</i>	<i>317 394</i>	<i>390 524</i>	<i>276 677</i>

Таблица 6.3. Расчет стоимости подвальных помещений Объекта оценки №1 по сравнительному подходу

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Площадь помещений	кв. м	272,6						
Корректировки на физические характеристики объекта оценки								
<i>Стоимость 1 кв. м площади, расположенной в подвале</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>312 769</i>	<i>287 687</i>	<i>333 065</i>	<i>269 416</i>	<i>331 491</i>	<i>234 854</i>
Физическое состояние объекта	-	Требуется косметический ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Рабочее	Качественный ремонт	Рабочее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>	%	-	-30,3%	-30,3%	-30,3%	-15,0%	-30,3%	-15,0%
<i>Скорректированная цена предложения по второй группе поправок</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>217 913</i>	<i>200 438</i>	<i>232 054</i>	<i>229 003</i>	<i>230 957</i>	<i>199 626</i>
Общая валовая коррекция	%	-	46,3%	59,3%	46,3%	30,0%	51,3%	44,0%



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Весовой коэффициент	%	-	16,7%	16,2%	16,7%	17,3%	16,5%	16,7%
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС	руб. / кв. м	218 440						
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно с учетом НДС	руб.	59 550 000						
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно без учета НДС	руб.	50 470 000						

Таблица 6.4. Расчет стоимости помещений 1-го этажа Объекта оценки №1 по сравнительному подходу

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Площадь помещений	кв. м	279,1						
Корректировки на физические характеристики объекта оценки								
<i>Стоимость 1 кв. м площади, расположенной на 1-м этаже</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>428 451</i>	<i>394 092</i>	<i>456 253</i>	<i>369 063</i>	<i>454 098</i>	<i>321 718</i>
Физическое состояние объекта	-	Рабочее	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Рабочее	Качественный ремонт	Рабочее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>	%	-	-18,0%	-18,0%	-18,0%	0,0%	-18,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена предложения по второй группе поправок</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>351 190</i>	<i>323 026</i>	<i>373 978</i>	<i>369 063</i>	<i>372 211</i>	<i>321 718</i>
Общая валовая коррекция	%	-	34,0%	47,0%	34,0%	15,0%	39,0%	29,0%
Весовой коэффициент	%	-	16,6%	16,0%	16,6%	17,6%	16,4%	16,9%



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС	руб. / кв. м	352 091						
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно с учетом НДС	руб.	98 270 000						
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно без учета НДС	руб.	83 280 000						

Таблица 6.5. Расчет стоимости помещений 2-го этажа Объекта оценки №1 по сравнительному подходу

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Площадь помещений	кв. м	305,6						
Корректировки на физические характеристики объекта оценки								
<i>Стоимость 1 кв. м площади, расположенной на 2-м этаже</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>368 468</i>	<i>338 919</i>	<i>392 378</i>	<i>317 394</i>	<i>390 524</i>	<i>276 677</i>
Физическое состояние объекта	-	Требуется косметический ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Рабочее	Качественный ремонт	Рабочее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>	%	-	-30,3%	-30,3%	-30,3%	-15,0%	-30,3%	-15,0%
<i>Скорректированная цена предложения по второй группе поправок</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>256 720</i>	<i>236 132</i>	<i>273 378</i>	<i>269 785</i>	<i>272 086</i>	<i>235 176</i>
Общая валовая коррекция	%	-	46,3%	59,3%	46,3%	30,0%	51,3%	44,0%
Весовой коэффициент	%	-	16,7%	16,2%	16,7%	17,3%	16,5%	16,7%



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС	руб. / кв. м	257 340						
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно с учетом НДС	руб.	78 640 000						
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно без учета НДС	руб.	66 640 000						



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Таблица 6.6. Расчет стоимости Объекта оценки №2 по сравнительному подходу в рамках 1-го этапа

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Стоимость предложения	руб.	-	540 000 000	108 000 000	441 420 000	199 560 000	173 521 737	59 900 000
Наличие НДС в цене предложения	-		Включен	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Стоимость предложения с НДС	руб.		540 000 000	108 000 000	441 420 000	199 560 000	173 521 737	59 900 000
Характеристика цены предложения	-	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<i>Корректировка на уторговывание</i>	%	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	480 600 000	96 120 000	392 863 800	177 608 400	154 434 346	53 311 000
Объем передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на объем передаваемых прав</i>	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	480 600 000	96 120 000	392 863 800	177 608 400	154 434 346	53 311 000
Условия финансирования	-	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования</i>	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	480 600 000	96 120 000	392 863 800	177 608 400	154 434 346	53 311 000
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи</i>	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	480 600 000	96 120 000	392 863 800	177 608 400	154 434 346	53 311 000
Дата продажи/предложения/оценки	-	31.01.2018 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
<i>Корректировка на дату предложения</i>	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб.	-	480 600 000	96 120 000	392 863 800	177 608 400	154 434 346	53 311 000
Адрес объекта недвижимости (ориентира)	-	г. Москва, ул. Солянка, д. 2/6, стр. 1	Лубянский проезд, 19, стр. 1	Цветной бульвар, д.9	Лубянский проезд, 25, стр. 2	Лубянский проезд, 7, стр. 1	ул. Петровка, д. 24, стр. 2	ул. Пятницкая, д. 10, стр. 1
Район	-	Таганский	Басманный	Тверской	Басманный	Басманный	Тверской	Замоскворечье
Удаленность от метро	-	75 м от м. Китай-город	200 м от м. Китай-город	230 м от м. Цветной бульвар	70 м от м. Китай-город	130 м от м. Лубянка	730 м от м. Чеховская	180 м от м. Новокузнецкая
<i>Корректировка на местоположение</i>	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	480 600 000	96 120 000	392 863 800	177 608 400	154 434 346	53 311 000
Площадь объекта	кв. м	226,6	1 350,0	200,0	1 051,3	537,2	360,5	158,0
<i>Корректировка на площадь</i>	%	-	28,00%	0,00%	28,00%	17,00%	10,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб.	-	615 168 000	96 120 000	502 865 664	207 801 828	169 877 781	53 311 000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб. / кв. м</i>	<i>-</i>	<i>455 680</i>	<i>480 600</i>	<i>478 327</i>	<i>386 824</i>	<i>471 228</i>	<i>337 411</i>
<i>Отношение удельной цены помещения, расположенного в подвале, к помещению, расположенному на 1-м этаже</i>	%	-	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
<i>Отношение удельной цены помещения, расположенного на 2-м этаже и выше, к помещению,</i>	%	-	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
<i>расположенному на 1-м этаже</i>								
<i>Стоимость 1 кв. м площади, расположенной в подвале</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>381 281</i>	<i>350 838</i>	<i>406 022</i>	<i>328 351</i>	<i>405 156</i>	<i>286 407</i>
<i>Стоимость 1 кв. м площади, расположенной на 1-м этаже</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>522 303</i>	<i>480 600</i>	<i>556 195</i>	<i>449 795</i>	<i>555 008</i>	<i>392 339</i>
<i>Стоимость 1 кв. м площади, расположенной на 2-м этаже и выше</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>449 180</i>	<i>413 316</i>	<i>478 327</i>	<i>386 824</i>	<i>477 307</i>	<i>337 411</i>

Таблица 6.7. Расчет стоимости помещений 1-го этажа Объекта оценки №2 по сравнительному подходу

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Площадь помещений	кв. м	114,6						
Корректировки на физические характеристики объекта оценки								
<i>Стоимость 1 кв. м площади, расположенной на 1-м этаже</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>522 303</i>	<i>480 600</i>	<i>556 195</i>	<i>449 795</i>	<i>555 008</i>	<i>392 339</i>
Физическое состояние объекта	-	Требуется косметический ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Рабочее	Качественный ремонт	Рабочее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>	<i>%</i>	-	<i>-30,3%</i>	<i>-30,3%</i>	<i>-30,3%</i>	<i>-15,0%</i>	<i>-30,3%</i>	<i>-15,0%</i>
<i>Скорректированная цена предложения по второй группе поправок</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>363 899</i>	<i>334 844</i>	<i>387 513</i>	<i>382 326</i>	<i>386 686</i>	<i>333 488</i>
Общая валовая коррекция	%	-	69,3%	41,3%	69,3%	43,0%	51,3%	26,0%
Весовой коэффициент	%	-	16,0%	17,0%	16,0%	16,9%	16,6%	17,5%



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС	руб. / кв. м	364 347						
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно с учетом НДС	руб.	41 750 000						
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно без учета НДС	руб.	35 380 000						

Таблица 6.8. Расчет стоимости помещений 2-го этажа Объекта оценки №2 по сравнительному подходу

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Площадь помещений	кв. м	112,0						
Корректировки на физические характеристики объекта оценки								
<i>Стоимость 1 кв. м площади, расположенной на 2-м этаже</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>449 180</i>	<i>413 316</i>	<i>478 327</i>	<i>386 824</i>	<i>477 307</i>	<i>337 411</i>
Физическое состояние объекта	-	Требуется капитальный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Рабочее	Качественный ремонт	Рабочее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>	%	-	-35,2%	-35,2%	-35,2%	-21,0%	-35,2%	-21,0%
<i>Скорректированная цена предложения по второй группе поправок</i>	<i>руб. / кв. м</i>	-	<i>290 863</i>	<i>267 639</i>	<i>309 737</i>	<i>305 591</i>	<i>309 076</i>	<i>266 555</i>
Общая валовая коррекция	%	-	74,2%	46,2%	74,2%	49,0%	56,2%	32,0%
Весовой коэффициент	%	-	16,1%	16,9%	16,1%	16,9%	16,6%	17,4%



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС	руб. / кв. м	291 258						
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно с учетом НДС	руб.	32 620 000						
Рыночная стоимость недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно без учета НДС	руб.	27 640 000						



Обоснование корректировок

Скидка на торг

Согласно рыночной практике цены предложения, будь то предложение к продаже, либо к аренде, корректируются на определенную величину - дисконт от первоначально заявленной стоимости. Величина дисконта, как правило, складывается из пожеланий покупателя/арендатора относительно конкретного приобретаемого объекта, но не противоречит пониманием собственника относительно цены объекта.

В настоящем Отчете величина дисконта определялась на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга⁶, согласно которому размер корректировки на уторгование при продаже торговой недвижимости в Москве составляет от 10 до 12%. В рамках данного отчета размер скидки на торг принят в размере 11%.

Корректировка на вид права на объект

И оцениваемый объект, и объекты-аналоги предлагаются на праве собственности. Таким образом, корректировка не требуется

Условия финансирования

Типичными условиями финансирования является финансирование за счет собственных средств. В рамках данного Отчета Оценщиком было принято допущение, что данные условия типичны для всех объектов-аналогов. Исходя из этого, корректировка на условия финансирования не вводилась.

Условия продажи

Так как все аналогичные объекты предлагаются на открытом рынке, то условия, на которых они предлагаются, являются рыночными, корректировка на условия продажи не вводилась.

Дата предложения

Используемые в расчетах оферты к продаже актуальны на дату определения стоимости. Таким образом, корректировка по данному фактору составила 0%.

Корректировка на местоположение

Оценщик подбирал объекты-аналоги по критерию максимальной сопоставимости своего местоположения с оцениваемыми объектами: расположение в центре Москвы в наиболее привлекательных торговых коридорах с максимальным пешеходным трафиком.

Все объекты-аналоги удовлетворяют этим критериям и расцениваются Оценщиком как полностью сопоставимые по этому параметру с оцениваемыми объектами. Таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Величина общей площади объектов существенно влияет на удельную стоимость 1 кв. м объекта. Так, например, меньшие по площади объекты предлагаются к продаже или аренде по значительно более высокой удельной стоимости, чем большие по площади.

⁶ Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга №21, 2017 г., ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки»



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги различаются между собой по общей площади как в большую, так и в меньшую стороны. Корректировка применялась согласно данным Справочника оценщика недвижимости⁷ по представленной матрице:

Таблица 6.9. Корректировка на площадь

Диапазон площадей объекта оценки, кв. м	Диапазон площадей объекта-аналога, кв. м							
	до 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	более 2000
до 100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
более 2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка на физическое состояние объекта

Объекты оценки и объекты-аналоги находятся в различных физических состояниях, поэтому требуется введение корректировок.

Корректировка применялась согласно данным Справочника оценщика недвижимости:

Таблица 6.10. Корректировка на физическое состояние объекта

Наименование	Значение
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки (требуется капитальный ремонт) к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» (качественный ремонт) к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	1,22

Корректировка на расположение объекта внутри здания

Согласно используемой методологии, Оценщик определяет стоимость отдельно для каждого этажа оцениваемых объектов.

Для расчета стоимости Оценщик использовал информацию о фактическом распределении площадей по этажам у объектов-аналогов и корректирующие коэффициенты, представленные в Справочнике оценщика недвижимости:

Таблица 6.11. Корректировка на расположение объекта внутри здания

Наименование	Значение
Отношение удельной цены объекта, расположенного в подвале, к помещению, расположенному на 1-м этаже	0,73
Отношение удельной цены объекта, расположенного на 2-м этаже и выше, к помещению, расположенному на 1-м этаже	0,86

⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017



Расчет весовых коэффициентов

Общая валовая коррекция стоимости – сумма абсолютных (т.е. без учета знака) значений изменений, вносимых к начальной стоимости объекта-аналога, выраженная в процентах. Общая валовая коррекция стоимости для каждого объекта-аналога приведена в расчетной таблице.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости недвижимости определялись, исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Весовой коэффициент при расчете результата присваивался каждому объекту-аналогу путем проведения математических расчетов, применяемых в оценочной практике.

Логика данных расчетов следующая: предполагается, что суммарный вес всех аналогов равен единице. Эта единица делится между выбранными аналогами следующим образом:

- из единицы берется половина (т.е. 0,5) и делится поровну между всеми выбранными объектами-аналогами;
- оставшаяся половина (т.е. ещё 0,5) делится между выбранными объектами-аналогами согласно тому, у кого было меньше внесённых корректировок. Чем меньше корректировок внесено к цене объекта-аналога, тем большая доля от 0,5 достанется этому аналогу.

Корректировка на наличие в итоговой стоимости НДС

НДС (налог на добавленную стоимость)⁸ – это косвенный налог. Исчисление производится продавцом при реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав) покупателю.

Согласно Налоговому Кодексу Российской Федерации налогоплательщиками налога на добавленную стоимость (далее в настоящей главе - налогоплательщики) признаются:

- организации;
- индивидуальные предприниматели;
- лица, признаваемые налогоплательщиками налога на добавленную стоимость (далее в настоящей главе - налог) в связи с перемещением товаров через таможенную границу Таможенного союза, определяемые в соответствии с таможенным законодательством Таможенного союза и законодательством Российской Федерации о таможенном деле.

Объектом налогообложения являются:

- операции по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав на территории РФ, в том числе их безвозмездная передача и ввоз товаров на территорию РФ (импорт);
- выполнение строительно-монтажных работ для собственного потребления;
- передача товаров (работ, услуг) для собственных нужд, расходы по которым не принимаются к вычету при исчислении налога на прибыль организаций.

⁸ <https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/nds/>



Раздел 6. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

В то же время необходимо отметить, что возможность возмещения величины входящего НДС покупателем недвижимости зависит от множества факторов и, прежде, всего от систем налогообложения, принятых у покупателя и продавца. Так, например, в случае если продавец недвижимости работает по упрощенной системе налогообложения и не является плательщиком НДС, то покупатель такой недвижимости не сможет принять входящий НДС к возмещению. Аналогична по своим последствиям и обратная ситуация.

Сложившейся практикой является публикация цен предложений с учетом НДС, т.е. публикация полной цены, запрашиваемой к оплате у покупателя. Информация о наличии в стоимости предложения НДС получена в результате интервьюирования продавцов объектов.

Таким образом, полученная в рамках расчетов величина рыночной стоимости была дополнительно скорректирована на величину НДС 18%

Расчет итоговой стоимости

Расчет итоговой рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 6.12. Расчет итоговой стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Общая площадь, в т. ч.:	кв. м	857,3	226,6
Подвал	кв. м	272,6	0,0
1-й этаж	кв. м	279,1	114,6
2-й этаж	кв. м	305,6	112,0
Итоговая рыночная стоимость	руб.	200 390 000	63 020 000
Подвал	руб.	50 470 000	-
1-й этаж	руб.	83 280 000	35 380 000
2-й этаж	руб.	66 640 000	27 640 000

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов, рассчитанная в рамках доходного подхода, составила:

Объект оценки №1: 200 390 000 (Двести миллионов триста девяносто тысяч) рублей без учета НДС;

Объект оценки №2: 63 020 000 (Шестьдесят три миллиона двадцать тысяч) рублей без учета НДС.



7. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Согласно ФСО № 7 п. 23 «а» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

Таким образом, оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения (реверсии).

Расчет стоимости в рамках доходного подхода может быть осуществлен методом капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Оценка объекта недвижимости в рамках доходного подхода производилась по методу капитализации, предусматривающему анализ доходности объектов оценки за один наиболее репрезентативный год.

Расчет величины рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- определение чистого операционного дохода в первый год после даты оценки в допущении, что оцениваемые объекты находятся в рабочем состоянии;
- определение коэффициента капитализации;
- определение текущей стоимости объекта недвижимости путем капитализации усредненного годового чистого операционного дохода;
- введение дополнительной корректировки, учитывающий необходимость проведения косметического и капитального ремонтов части оцениваемых помещений.

Определение величины арендной ставки и потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) - общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости, как полностью заполненному, перед вычетом операционных



Раздел 7. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

расходов. Потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендуемой (полезной) площади здания и рыночной арендной ставки за 1 кв. м.

Потенциальный валовой доход определялся для каждого из оцениваемых объектов отдельно.

Оценщик определил арендную ставку на базе метода сравнительного анализа арендных ставок. Была проанализирована информация о ряде предложений публичных ofert по сдаче в аренду торговых помещений максимально приближенных к оцениваемым по функциональному назначению, характеристикам и месторасположению. При этом, принимая во внимание, что торговые помещения, расположенные в подвальных помещениях, либо в помещениях на 2-м этаже и выше, как правило, стоят дешевле, чем аналогичные торговые помещения, расположенные на 1-м этаже, Оценщик определял арендную ставку раздельно для каждого этажа оцениваемых объектов.

Как правило, основным ориентиром стоимости аренды коммерческих площадей, является стоимость 1 кв. м. Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м площади в год, выраженная в рублях РФ, без учета НДС, без учета коммунальных платежей за электричество, что характерно при аренде торговых помещений.

В процессе оценки ставки аренды объектов-аналогов приводятся к ставке аренды для оцениваемого объекта через систему корректировок. В дальнейшем, полученные результаты формируют окончательную ставку аренды для оцениваемого объекта путем расстановки весовых коэффициентов, отражающих точку зрения оценщиков на достоверность информации об использованном объекте-аналоге и правильность произведенных корректировок.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках по передаче аналогичных объектов в аренду, т.к. информация об условиях и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Расчет величины арендной ставки основывался на ценах предложений, актуальных на дату оценки (предложения, представленные в расчетах, позиционировались на рынке по состоянию на дату оценки, актуальность проверена путем телефонного интервьюирования представителей собственников).

Описание сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости арендных ставок приведен в таблицах далее.



Раздел 7. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Таблица 7.1. Сведения об объектах-аналогах

Наименование	Ед. изм.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Адрес	-	ул. Покровка, д. 21-23/25 стр. 1	Мясницкий пр., д. 4/3	Большой Козловский пер., д. 3	ул. Мясницкая, д. 11	ул. Мясницкая, д. 8/2	ул. Никольская, л. 10/2 стр. 26
Район	-	Басманный	Басманный	Басманный	Красносельский	Басманный	Тверской
Удаленность от метро	-	1 000 м от м. Китай-город	70 м от м. Красные Ворота	150 м от м. Красные Ворота	350 м от м. Лубянка	170 м от м. Лубянка	130 м от м. Лубянка
Функциональное назначение	-	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Объем передаваемых прав	-	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Площадь объекта, в т. ч.:	кв. м	184,0	311,1	209,0	300,0	225,0	205,0
Подвал	кв. м	0,0	155,6	114,0	0,0	86,0	0,0
1-й этаж	кв. м	184,0	155,6	95,0	140,0	69,5	205,0
2-й этаж и далее	кв. м	0,0	0,0	0,0	160,0	69,5	0,0
Состояние/качество отделки	-	Качественный ремонт	Требуется косметический ремонт	Качественный ремонт	Рабочее	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Наличие отдельного входа	-	да	да	да	да	да	да
Величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	84 653	48 000	68 900	58 000	42 667	58 800,00
Величина арендной ставки	руб. / кв. м / мес.	7 054	4 000	5 742	4 833	3 556	4 900,00
Наличие в цене предложения НДС	-	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Величина арендной ставки без учета НДС	руб. / кв. м / год	71 740	40 678	58 389	49 153	36 158	49 831
Характеристика цены предложения	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Контакт	-	+7 495 374 90 77	+7 929 725 18 14	+7 968 485 94 60	+7 966 139 88 81	+7 499 653 54 41	+7 499 696 27 72
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/169991757/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169567911/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169235822/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169486719/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169610168/	https://www.cian.ru/rent/commercial/168152132/



Раздел 7. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Таблица 7.2. Расчет величин арендных ставок для Объекта оценки №1

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	84 653	48 000	68 900	58 000	42 667	58 800
Характеристика цены предложения	-	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<i>Корректировка</i>	%	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	78 304	44 400	63 732	53 650	39 467	54 390
Наличие в цене предложения НДС	-	-	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Скорректированная величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	66 359	37 627	54 010	45 466	33 447	46 093
Условия финансирования	-	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	66 359	37 627	54 010	45 466	33 447	46 093
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	66 359	37 627	54 010	45 466	33 447	46 093
Дата предложения	-	31.01.2018 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	66 359	37 627	54 010	45 466	33 447	46 093
Местоположение		г. Москва, Солянский тупик, д.1/4, стр. 1-2	ул. Покровка, д. 21-23/25 стр. 1	Мясницкий пр., д. 4/3	Большой Козловский пер., д. 3	ул. Мясницкая, д. 11	ул. Мясницкая, д. 8/2	ул. Никольская, л. 10/2 стр. 26
Район	-	Таганский	Басманный	Басманный	Басманный	Красносельский	Басманный	Тверской
Площадь объекта, в т. ч.:	кв. м	857,3	184,0	311,1	209,0	300,0	225,0	205,0



Раздел 7. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
<i>Корректировка</i>	%		-18%	-10%	-18%	-10%	-18%	-18%
Скорректированная величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	54 414	33 864	44 288	40 919	27 427	37 796
Состояние отделки	-	Рабочее ⁹	Качественный ремонт	Требуется косметический ремонт	Качественный ремонт	Рабочее	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		-18%	18%	-18%	0%	18%	18%
Скорректированная величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	44 602	39 840	36 302	40 919	32 267	44 466
<i>Отношение удельной арендной ставки помещения, расположенного в подвале, к помещению, расположенному на 1-м этаже</i>		-	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
<i>Отношение удельной арендной ставки помещения, расположенного на 2-м этаже и выше, к помещению, расположенному на 1-м этаже</i>		-	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Величина арендной ставки для помещений, расположенных в подвале	руб. / кв. м / год	-	32 559	33 622	31 077	32 281	27 596	32 460
Величина арендной ставки для помещений, расположенных на 1-м	руб. / кв. м / год	-	44 602	46 058	42 572	44 221	37 803	44 466

⁹ На 1-м этапе расчетов предполагается, что Объект оценки находится в рабочем состоянии.



Раздел 7. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
<i>этаже</i>								
<i>Величина арендной ставки для помещений, расположенных на 2-м этаже и выше</i>	<i>руб. / кв. м / год</i>	-	38 358	39 610	36 612	38 030	32 511	38 241
Общая валовая коррекция	-	-	43,5%	35,1%	43,5%	17,5%	43,1%	43,1%
Весовой коэффициент	-	-	0,16	0,17	0,16	0,18	0,16	0,16
<i>Величина арендной ставки для помещения, расположенного в подвале (округленно)</i>	<i>руб. / кв. м / год</i>	31 600						
<i>Величина арендной ставки для помещения, расположенного на 1-м этаже (округленно)</i>	<i>руб. / кв. м / год</i>	43 300						
<i>Величина арендной ставки для помещения, расположенного на 2-м этаже и выше (округленно)</i>	<i>руб. / кв. м / год</i>	37 200						



Раздел 7. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Таблица 7.3. Расчет величин арендных ставок для Объекта оценки №2

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	84 653	48 000	68 900	58 000	42 667	58 800
Характеристика цены предложения	-	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
<i>Корректировка</i>	%	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	78 304	44 400	63 732	53 650	39 467	54 390
Наличие в цене предложения НДС	-	-	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Скорректированная величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	66 359	37 627	54 010	45 466	33 447	46 093
Условия финансирования	-	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	66 359	37 627	54 010	45 466	33 447	46 093
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	66 359	37 627	54 010	45 466	33 447	46 093
Дата предложения	-	31.01.2018 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	66 359	37 627	54 010	45 466	33 447	46 093
Местоположение		г. Москва, ул. Солянка, д. 2/6, стр. 1	ул. Покровка, д. 21-23/25 стр. 1	Мясницкий пр., д. 4/3	Большой Козловский пер., д. 3	ул. Мясницкая, д. 11	ул. Мясницкая, д. 8/2	ул. Никольская, л. 10/2 стр. 26
Район	-	Таганский	Басманный	Басманный	Басманный	Красносельский	Басманный	Тверской



Раздел 7. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Площадь объекта, в т. ч.:	кв. м	226,6	184,0	311,1	209,0	300,0	225,0	205,0
<i>Корректировка</i>	%		0%	10%	0%	10%	0%	0%
Скорректированная величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	66 359	41 390	54 010	50 013	33 447	46 093
Состояние отделки	-	Рабочее ¹⁰	Качественный ремонт	Требуется косметический ремонт	Качественный ремонт	Рабочее	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
<i>Корректировка</i>	%		-18%	18%	-18%	0%	18%	18%
Скорректированная величина арендной ставки	руб. / кв. м / год	-	54 393	48 694	44 270	50 013	39 349	54 227
<i>Отношение удельной арендной ставки помещения, расположенного в подвале, к помещению, расположенному на 1-м этаже</i>		-	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
<i>Отношение удельной арендной ставки помещения, расположенного на 2-м этаже и выше, к помещению, расположенному на 1-м этаже</i>		-	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
<i>Величина арендной ставки для помещений, расположенных в подвале</i>	<i>руб. / кв. м / год</i>	-	39 707	41 094	37 899	39 456	33 653	39 586

¹⁰ На 1-м этапе расчетов предполагается, что Объект оценки находится в рабочем состоянии.



Раздел 7. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
<i>Величина арендной ставки для помещений, расположенных на 1-м этаже</i>	<i>руб. / кв. м / год</i>	-	54 393	56 294	51 916	54 049	46 100	54 227
<i>Величина арендной ставки для помещений, расположенных на 2-м этаже и выше</i>	<i>руб. / кв. м / год</i>	-	46 778	48 413	44 648	46 482	39 646	46 635
Общая валовая коррекция	-	-	25,5%	35,1%	25,5%	17,5%	25,1%	25,1%
Весовой коэффициент	-	-	0,17	0,16	0,17	0,17	0,17	0,17
<i>Величина арендной ставки для помещения, расположенного в подвале (округленно)</i>	<i>руб. / кв. м / год</i>	38 600						
<i>Величина арендной ставки для помещения, расположенного на 1-м этаже (округленно)</i>	<i>руб. / кв. м / год</i>	52 800						
<i>Величина арендной ставки для помещения, расположенного на 2-м этаже и выше (округленно)</i>	<i>руб. / кв. м / год</i>	45 400						



Обоснование корректировок

Корректировка на торг

Согласно рыночной практике цены предложения, будь то предложение к продаже, либо к аренде, корректируются на определенную величину – дисконт от первоначально заявленной стоимости. Величина дисконта, как правило, складывается из пожеланий покупателя/арендатора относительно конкретного приобретаемого объекта, но не противоречит пониманием собственника относительно цены объекта.

В настоящем Отчете величина дисконта определялась на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга¹¹, согласно которому размер корректировки на уторгование по аренде для торговой недвижимости в Москве составляет от 6 до 9%. В рамках данного отчета размер скидки на торг принят в размере 7,5%.

Корректировка на наличие НДС

Сложившейся практикой является публикация цен предложений с учетом НДС, т.е. публикация полной цены, запрашиваемой к оплате у покупателя. Информация о наличии в стоимости предложения НДС получена в результате интервьюирования продавцов объектов.

Таким образом, полученная в рамках расчетов величина рыночной стоимости была дополнительно скорректирована на величину НДС 18%

Условия финансирования

Типичными условиями финансирования является финансирование за счет собственных средств. В рамках данного Отчета Оценщиком было принято допущение, что данные условия типичны для всех объектов-аналогов. Исходя из этого, корректировка на условия финансирования не вводилась.

Условия продажи

Так как все аналогичные объекты предлагаются на открытом рынке, то условия, на которых они предлагаются, являются рыночными, корректировка на условия продажи не вводилась.

Дата предложения

Используемые в расчетах оферты к аренде актуальны на дату определения стоимости. Таким образом, корректировка по данному фактору составила 0%.

Корректировка на местоположение

Оценщик подбирал объекты-аналоги по критерию максимальной сопоставимости своего местоположения с оцениваемыми объектами: расположение в центре Москвы в наиболее привлекательных торговых коридорах с максимальным пешеходным трафиком.

Все объекты-аналоги удовлетворяют этим критериям и расцениваются Оценщиком как полностью сопоставимые по этому параметру с оцениваемыми объектами. Таким образом, корректировка не требуется.

¹¹ Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга №21, 2017 г., ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки»



Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Корректировка на площадь

Величина общей площади объектов существенно влияет на удельную стоимость 1 кв. м объекта. Так, например, меньшие по площади объекты предлагаются к продаже или аренде по значительно более высокой удельной стоимости, чем большие по площади. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги различаются между собой по общей площади как в большую, так и в меньшую стороны. Корректировка применялась согласно данным Справочника оценщика недвижимости¹² по представленной матрице:

Таблица 7.4. Корректировка на площадь

Диапазон площадей объекта оценки, кв. м	Диапазон площадей объекта-аналога, кв. м							
	до 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	более 2000
до 100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
более 2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка на физическое состояние объекта

На 1-м этапе расчетов, согласно используемой методологии, предполагается, что оцениваемые объекты находятся в рабочем состоянии.

Объекты-аналоги находятся в различных физических состояниях, поэтому требуется введение корректировок.

Корректировка применялась согласно данным Справочника оценщика недвижимости:

Таблица 7.5. Корректировка на физическое состояние объекта

Наименование	Значение
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки (требуется капитальный ремонт) к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	0,77
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» (качественный ремонт) к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	1,22

Корректировка на расположение объекта внутри здания

Согласно используемой методологии, Оценщик определяет величину арендной платы отдельно для каждого этажа оцениваемых объектов.

Для расчета арендных ставок Оценщик использовал информацию о фактическом распределении площадей по этажам у объектов-аналогов и корректирующие коэффициенты, представленные в Справочнике оценщика недвижимости:

¹² Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

**Таблица 7.6. Корректировка на расположение объекта внутри здания**

Наименование	Значение
Отношение удельной арендной ставки помещения, расположенного в подвале, к помещению, расположенному на 1-м этаже	0,73
Отношение удельной арендной ставки помещения, расположенного на 2-м этаже и выше, к помещению, расположенному на 1-м этаже	0,86

Итоговые значения величин арендной платы, принятые для дальнейших расчетов, приведены в таблице ниже.

Таблица 7.7. Расчет арендной платы по оцениваемым объектам

Показатель	Ед.изм.	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Общая площадь, в т. ч.:	кв. м	857,3	226,6
Подвал	кв. м	272,6	0,0
1-й этаж	кв. м	279,1	114,6
2-й этаж	кв. м	305,6	112,0
Рассчитанная среднерыночная арендная ставка (без учета НДС), в т. ч.:	руб. / кв. м / год	37 405	49 142
Подвал	руб. / кв. м / год	31 600	38 600
1-й этаж	руб. / кв. м / год	43 300	52 800
2-й этаж	руб. / кв. м / год	37 200	45 400

Расчет весовых коэффициентов

Методика расчета весовых коэффициентов приведена выше (при расчете стоимости в рамках сравнительного подхода).

Расчет потенциального валового дохода

Таким образом, ПВД для оцениваемого объекта составляет:

Таблица 7.8 Расчет ПВД

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Общая площадь	кв. м	857,3	226,6
Рассчитанная среднерыночная арендная ставка (без учета НДС)	руб. / кв. м / год	37 405	49 142
ИТОГО ПВД	руб. / год	32 067 510	11 135 680

Определение действительного валового дохода (ДВД)

На практике потери арендной платы могут возникать за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Согласно данным анализа рынка торговой недвижимости г. Москвы, средний уровень вакантности к концу 2017 г. находится в диапазоне 6,2%-10,3%.

Потери от недоиспользования данных объектов рассчитывается оценщиком самостоятельно по формуле:

$$V = Nf / (No+Nf),$$



Расчет стоимости в рамках доходного подхода

где: N_f - число арендных периодов, которое необходимо для поиска новых арендаторов после ухода старых; N_o - общее число арендных периодов (число платежей арендной платы).

В нынешних условиях, из деловой практики договора аренды торговых помещений, заключаются на срок 11 месяцев, на поиск нового арендатора для подобных помещений уходит 1-3 месяца. Учитывая привлекательное местоположение оцениваемых объектов, Оценщик полагает, что новый договор аренды может быть заключен в относительно короткий срок – до 1 месяца.

Таким образом, коэффициент потерь от недозагрузки составляет около 8%.

Таблица 7.9 Расчет ДВД

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки №1	Объект оценки №2
ПВД	руб. / год	32 067 510	11 135 680
Недозагрузка объекта	%	8%	8%
ДВД от сдачи в аренду	руб. / год	29 502 109	10 244 826

Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводство дохода. По теории оценки операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные расходы;
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта – налог на имущество, страхование, земельные платежи.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, как правило, это расходы на управляющую компанию и коммунальные платежи.

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитальных и плановых ремонтов.

Расчет условно-постоянных расходов

Земельные платежи

В выписке из Единого государственного реестра недвижимости № 77-00-4001/5003/2017-3786 от 07.04.2017 г. отсутствуют сведения о статусе и характеристиках земельного участка, занимаемого оцениваемыми объектами. На публичной кадастровой карте имеются лишь сведения о земельном участке, занимаемым Объектом оценки №2.

Согласно данным, указанным на кадастровой карте, данный земельный участок находится в собственности публично-правовых образований, т.е. не является собственностью Заказчика.

Заказчик не предоставил Оценщику информации по правовому статусу занимаемых оцениваемыми объектами участками, а также о величинах ежегодных платежей за пользование данными земельными участками.

Согласно п. 3 статьи 552 ГК РФ продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без



Расчет стоимости в рамках доходного подхода

согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Согласно п. 2 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ «в случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора».

Согласно п. 10 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 2 - 4 указанной статьи, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

Таким образом, при продаже недвижимости (при наличии на земельном участке других зарегистрированных улучшений) покупателю перейдет доля в праве, приходящаяся на продаваемый объект недвижимости, на занимаемый земельный участок. Размер доли в праве на занимаемый земельный участок рассчитаны пропорционально доле улучшений в общей площади всех зарегистрированных улучшений, расположенных на данном участке.

Для целей настоящей оценки Оценщик сделал следующие допущения:

- удельная кадастровая стоимость участка, занимаемого Объектом оценки №1 равна удельной кадастровой стоимости участка, занимаемого Объектом оценки №2;
- доля в общей площади земельного участка, занимаемого Объектом оценки №2 пропорциональна доли общей площади Объекта оценки №2 в общей площади здания, в котором расположены оцениваемые помещения;
- на Объект оценки №1 приходится такая же относительная площадь земельного участка, как на Объект оценки №2;
- величина гипотетических арендных платежей приравнена к расчетной величине земельного налога.

Таким образом, при общей площади земельного участка под Объектом оценки №2 900 кв. м и общей площади здания, в котором расположены оцениваемые помещения, в размере 1 115,1 кв. м (согласно данным кадастровой карты), на Объект оценки №2 приходится $(226,6 / 1 115,1) \times 900 = 182,9$ кв. м.

На Объект оценки №1, соответственно, приходится $(182,9 / 226,6) \times 875,3 = 691,9$ кв. м.

Величина земельного налога в соответствии со ст. 389 НК РФ составляет 1,5% от кадастровой стоимости.

Расчет величины земельных платежей представлен в таблице ниже.

**Таблица 7.10 Расчет земельных платежей**

Параметр	Ед. изм.	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемый объект	кв. м	691,9	182,9
Удельный показатель кадастровой стоимости	руб. / кв. м	130 774	130 774
Кадастровая стоимость	руб.	90 486 327	23 917 184
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,50%	1,50%
Годовая арендная плата	руб. / год	1 357 295	358 758

Налог на имущество

Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно НК РФ ст. 378.2: «1. Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: 1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них».

В отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость, в соответствии со статьей 378.2 Кодекса и Законом г. Москвы от 5 ноября 2003 года №64 «О налоге на имущество организаций» ставка налога на 2018 г. составляет 1,5%¹³.

Расчет налога на имущество приведен в таблице далее.

Таблица 7.11 Расчет налога на имущество

Параметр	Ед. изм.	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Ставка налога	%	1,5%	1,5%
Налогооблагаемая база (кадастровая стоимость)	руб.	239 247 097	4 976 120
Налог на имущество	руб. / год	3 588 706	74 642

Значение кадастровой стоимости принято на основании данных портала Росреестр.

Расходы на страхование

Расходы на страхование определены исходя из сложившихся на момент оценки средних ставок страхования недвижимого имущества (0,1-0,4%).

Страховая сумма устанавливается в размере балансовой или рыночной стоимости имущества на момент заключения договора страхования с учетом износа.

Оценщиком была рассчитана рыночная стоимость оцениваемых объектов сравнительным подходом (см. раздел б). Стоимость прав на земельный участок под объектами принята равной кадастровой стоимости.

¹³ <http://docs.cntd.ru/document/3648902>



Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Таблица 7.12 Расчет стоимости застрахованного имущества

Параметр	Ед. изм.	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Рыночная стоимость здания без учета НДС	руб.	200 390 000	63 020 000
Кадастровая стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию	руб.	90 486 327	23 917 184
Стоимость застрахованного имущества	руб.	109 903 673	39 102 816

Таблица 7.13 Тарифы страхования офисов юридических лиц по данным портала expert.ru

Компания	Пожар	Залив	Противоправные действия третьих лиц	Стихийные бедствия	Полный пакет
АльфаСтрахование	0,08-0,15	0,08-0,15	0,03-0,1	0,01-0,1	0,15-0,45
Страховой дом ВСК	0,08	0,1	0,12	0,1	0,10-0,15
Гута-Страхование	0,12-0,14	0,06-0,09	0,02-0,03	0,01-0,02	0,21-0,27
Ингосстрах*	-	-	-	-	0,085-0,175
Капиталь Страхование	0,08-0,4	0,05-0,1	0,04-0,1	0,03-0,07	0,008-0,5
Мегарусс-Д	0,1	0,08	0,06	0,04	0,18-0,35
МСК	0,08	0,02	0,005	0,005	от 0,011
Прогресс-Нева	0,075-0,2	0,08-0,3	0,02-0,2***	0,008-0,02	0,11-0,72
Росгосстрах	0,25	0,2	0,1	0,05	0,35-0,6
РОСНО	0,03-0,135	0,03-0,045	0,01	0,04-0,06	0,07-0,25**
УралСиб	0,05-0,15	0,07-0,2	0,05-0,3	0,02-0,1	0,06-0,3
Энергогарант	0,45	0,1	0,3	0,1	0,5

*Расширение покрытия сопровождается увеличением цены. На цену страхования также влияет качество риска, история страхования и величина франшизы.

«Ингосстрах» дополнительно предлагает страхование на условиях «Все риски», а для промпредприятий еще и страхование оборудования от поломок.

**В пакет также включены следующие риски: удар молнии, взрыв, падение летательного аппарата, кража со взломом, грабеж, разбой, наезд транспортных средств, не принадлежащих страхователю.

***В том числе кражи.

Источник: http://expert.ru/ratings/table_29805/

Оценщик также рассмотрел предложения других страховых компаний, результаты представлены в таблице далее.

Таблица 7.14 Базовые страховые тарифы

Компания	Базовый страховой тариф	Источник
ГСК Югория	0,09 - 1,75%	https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/
Приоритетное страхование	0,25%	http://www.priorityins.ru/urid/im-ur/
НПСК	0,78%	http://www.npsk.ru/pravila/TARIURLIZ.pdf
ООО «СК Европлан»	0,05%	http://europlan.ru/Content/InsuranceDocuments/tariffs-iul.pdf
МАКС	0,17%	http://www.makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_IYUL.pdf
Полис-Гарант	0,13%	http://www.polis-garant.ru/index.php?id=104
Финанс-Эксперт	0,12 - 1,0%	http://www.finans-expert.ru/insurance/propertyinsurance/
ОАО СК «Альянс»	0,70%	http://www.allianz.ru/upload/iblock/bec/becfbac4e265c351be42c38b6a04bbf3.pdf

Как видно из проведенного анализа, средняя величина страховых тарифов находится в диапазоне 0,1 – 0,4%. Полученные расчетные данные подтверждаются информацией, полученной от участников рынка. По мнению эксперта рынка страхования, стоимость комплексного страхования недвижимости юридических лиц, колеблется в среднем от 0,05% до 0,3% от стоимости страхуемого имущества. Ставка определяется индивидуально для каждого клиента и рассчитывается в зависимости от особенностей



Расчет стоимости в рамках доходного подхода

его деятельности, видов страхуемого имущества, набора предусмотренных в договоре страховых рисков и, конечно, условий эксплуатации имущества – наличия охраны, противопожарных систем, состояния систем коммуникаций.

Принимая во внимание наличие охранных обязательств в отношении оцениваемых объектов и их включение в состав объектов культурного наследия, к расчетам принят страховой тариф в размере 0,3%.

Расчет страховых расходов приведен в таблице далее.

Таблица 7.15 Расчет страховых расходов

Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Стоимость застрахованного имущества	руб.	109 903 673	39 102 816
Ставка страховых платежей	%	0,3%	0,3%
Расходы на страхование без НДС	руб. / год	329 711	117 308

Расчет условно-переменных расходов

К условно-переменных расходов относятся расходы на содержание (уборка, охрана и проч.), коммунальные, а также расходы на управление.

Расчет затрат на содержание

В составе затрат на содержание объекта учтены затраты на обслуживание пожарной охраны. Величина расходов принята по данным Заказчика и в 2017 г. составила 7 200 руб. на оба оцениваемых объекта. Для целей настоящей оценки Оценщик разделил данные расходы пропорционально общим площадям оцениваемых объектов. Дополнительно Оценщик учел ожидаемую в 2018 г. инфляцию в размере 4,0%¹⁴.

Прочие расходы (уборка, вывоз мусора, сезонные работы (например, очищение от снега) и прочие) не учитываются в расчетах, т.к. согласно сложившейся на рынке практики, данные расходы несет арендатор.

Расчет затрат на коммунальные расходы

Согласно деловой практике, арендная ставка для торговых помещений включает коммунальные расходы, кроме оплаты электричества по счетчикам.

Величина коммунальных расходов была принята по данным Заказчика и в 2017 г. составила 1 633 428 руб. Для целей настоящей оценки Оценщик разделил данные расходы пропорционально общим площадям оцениваемых объектов. Дополнительно Оценщик учел ожидаемую в 2018 г. инфляцию в размере 4,0%.

Таким образом, величина коммунальных расходов на 1 кв. м составила 1 567,3 руб. / кв. м / год. Согласно рыночным данным, 75%-80%¹⁵ в структуре коммунальных платежей занимает оплата электричества, оплачиваемая арендатором.

Таким образом, для целей дальнейших расчетов, величина коммунальных расходов была уменьшена на величину расходов на электроэнергию. Итоговая величина коммунальных расходов, принятых к расчетам, составила 313,5 руб. / кв. м / год.

Расчет коммунальных расходов представлен в таблице ниже.

¹⁴ Цель по инфляции на 2018 г. согласно данным Банка России <http://www.cbr.ru>

¹⁵ <http://www.rview.ru/sklad102.html>



Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Таблица 7.16 Расчет коммунальных расходов

Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Площадь	кв. м	857,3	226,6
Коммунальные расходы (без электроэнергии, оплачиваемой арендатором)	руб. / кв. м / год	313,5	313,5
Коммунальные расходы	руб. / год	268 724	71 029

Расчет затрат на управление

Расходы на управление рассчитаны исходя из сложившегося в регионе уровня оплаты услуг специализированных управляющих компаний либо риэлтерских агентств, оказывающих услуги по управлению аналогичной недвижимостью.

По данным Сборника расчетных данных для оценки и консалтинга №21, 2017 г. для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Принимая во внимание характер оцениваемых объектов (относительно небольшие площади и уникальные здание, включенные в список объектов культурного наследия), затраты на управление приняты в размере 5% от действительного валового дохода.

Таблица 7.17 Расчет расходов на управление

Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Площадь	кв. м	857,3	226,6
Действительный валовый доход	руб. / год	29 502 109	10 244 826
Расходы на управление	%	5,0%	5,0%
Расходы на управление	руб. / год	1 475 105	512 241

Расходы на замещение короткоживущих элементов

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитальных и плановых ремонтов. К данным расходам относят затраты на периодическую замену строительных элементов с коротким сроком службы, которые аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения. Величины резерва на замещение, как правило, достаточно для проведения ремонта отдельных элементов зданий, замены / модернизации оборудования и инженерных систем зданий.

Величина ежегодных затрат на текущий ремонт принята по данным Заказчика и в 2017 г. составила 108 000 руб. Для целей настоящей оценки Оценщик разделил данные расходы пропорционально общим площадям оцениваемых объектов. Дополнительно Оценщик учел ожидаемую в 2018 г. инфляцию в размере 4,0%.

Таблица 7.18 Расчет расходов на текущий ремонт

Наименование показателя	Единица измерения	Значение параметра	Значение параметра
Площадь	кв. м	857,3	226,6
Средние расходы на текущий ремонт в год	руб.	112 320	
Резерв на замещение, руб.	руб.	88 838	23 482



Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Коэффициент капитализации включает в себя как ставку дохода на инвестиции (ставка дисконтирования), так и норму возврата капитала и рассчитывается по формуле:

$$KK = Y + r - g,$$

где: KK – коэффициент капитализации; Y – ставка дисконтирования; r – возмещение инвестированного капитала, g – долгосрочные темпы роста денежного потока.

Для целей настоящего Отчета величина ставки капитализации определена на основании среднерыночных данных для торговой недвижимости в г. Москва (см. раздел «Обзор рынка») в размере 9,75%.

Расчет стоимости оцениваемых объектов

Расчет стоимости оцениваемых объектов на 1-м этапе оценки, предполагающий, что объекты находятся в рабочем состоянии, представлен в таблице ниже.

Таблица 7.19 Расчет стоимости оцениваемых объектов

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки №1	Объект оценки №2
ДВД от сдачи в аренду	руб. / год	29 502 109	10 244 826
Операционные расходы, в т. ч.:		7 114 302	1 159 025
<i>1. Условно-постоянные операционные расходы</i>			
Земельные платежи, руб./год	руб. / год	1 357 295	358 758
Налог на имущество, руб./год	руб. / год	3 588 706	74 642
Страхование имущества, руб./год	руб. / год	329 711	117 308
<i>2. Условно-переменные расходы</i>			
Расходы на содержание (уборка, охрана и проч.)	руб. / год	5 923	1 565
Коммунальные расходы, руб./год	руб. / год	268 724	71 029
Расходы на управление, руб./год	руб. / год	1 475 105	512 241
<i>3. Резерв на замещение (расходы на текущий ремонт)</i>	<i>руб. / год</i>	<i>88 838</i>	<i>23 482</i>
ЧОД	руб. / год	22 387 807	9 085 801
Ставка капитализации	%	9,75%	9,75%
Итого стоимость, без НДС	руб.	229 618 534	93 187 702
Общая площадь оцениваемых объектов	кв. м	857,3	226,6
Итого стоимость, без НДС	руб. / кв. м	267 839	411 243

На завершающем этапе оценки Оценщик ввел дополнительную корректировку, учитывающую фактического физического состояние оцениваемых помещений.

Величина корректировки определялась по данным Справочника оценщика недвижимости, описанного выше. При этом использовались значения корректировок, применяемые при определении цен продажи объектов, а не величин арендной ставки.

Таблица 7.20. Корректировка на физическое состояние объектов

Наименование	Значение
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки (требуется капитальный ремонт) к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	0,79



Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» (качественный ремонт) к удельной арендной ставке такого же объекта в среднем состоянии	1,22

Разнесение стоимости оцениваемых объектов, полученной на 1-м этапе, по площадям проводилось согласно описанной выше методике (см. раздел «Корректировка на расположение объекта внутри здания»).

Расчет итоговой рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 7.21. Расчет итоговой рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Наименование	Общая площадь, кв. м	Стоимость объектов до корректировки на физическое состояние, руб. без учета НДС	Физическое состояние	Корректировка на физическое состояние	Итоговая величина рыночной стоимости прав на оцениваемое имущество без учета НДС (округленно), руб.
Объект оценки №1	857,3	229 618 534			208 150 000
в т. ч. подвал	272,6	226 236	Требуется косметический ремонт	-15%	192 301
в т. ч. 1-й этаж	279,1	309 913	Рабочее	0%	309 913
в т. ч. 2-й этаж	305,6	266 525	Требуется косметический ремонт	-15%	226 546
Объект оценки №2	226,6	93 187 702			76 660 000
в т. ч. подвал	0,0	322 525		0	322 525
в т. ч. 1-й этаж	114,6	441 815	Требуется косметический ремонт	-15%	375 543
в т. ч. 2-й этаж	112,0	379 961	Требуется капитальный ремонт	-21%	300 169

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов, рассчитанная в рамках доходного подхода, составила:

Объект оценки №1: 208 150 000 (Двести восемь миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей без учета НДС;

Объект оценки №2: 76 660 000 (Семьдесят шесть миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей без учета НДС.



8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ

8.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с ФСО № 7 п. 26: «Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3».

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

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

Таблица 8.1 Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.

Подход к оценке	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Затратный подход	не применялся	не применялся
Сравнительный подход	200 390 000	63 020 000
Доходный подход	208 150 000	76 660 000

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов проводился в рамках сравнительного и доходного подходов.

Оценка недвижимости доходным подходом основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. Учитывая специфику объемно-планировочных решений оцениваемых помещений, а также тот факт, что потенциальный собственник, приобретая объект недвижимости ориентируется, в первую очередь, на доход, который можно извлечь из объекта.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ситуацию в данном сегменте рынка. Однако цены продажи реагируют на общую экономическую ситуацию не так оперативно, как ставки аренды, вследствие этого на текущий момент достоверность сравнительного подхода несколько ниже доходного подхода. А также может наблюдаться ситуация, когда разница в подходах больше 30%.

С учетом вышеизложенного, в табл. ниже приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

**Таблица 8.2 Весовые коэффициенты**

Показатели	Подход		
	затратный	сравнительный	доходный
Достоверность и полнота исходной информации	0,00	0,50	0,50
Допущения, принятые в расчетах	0,00	0,50	0,50
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,00	0,50	0,50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,00	0,50	0,50
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	0,00	0,50	0,50
Итого	0,0	0,5	0,5

Обоснованная рыночная стоимость оцениваемых объектов (V, руб.) определяется по формуле

$$V = V1 * Q1 + V2 * Q2 + V3 * Q3,$$

где V1, V2 и V3 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.; Q1, Q2 и Q3 - средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов, полученные при применении различных подходов к оценке, приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 8.3 Согласование результатов оценки рыночной стоимости объектов оценки

Подход к оценке	Весовой коэффициент	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Затратный подход	0,00	не применялся	не применялся
Сравнительный подход	0,50	200 390 000	63 020 000
Доходный подход	0,50	208 150 000	76 660 000
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов, округленно, без учета НДС		204 270 000	69 840 000

8.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном выше Отчете об оценке, Оценщик пришел к следующему заключению:

Величина рыночной стоимости оцениваемых объектов по состоянию на 31 января 2018 г. составляет (округленно):

Объект оценки №1: 204 270 000 (Двести четыре миллиона двести семьдесят тысяч) рублей без учета НДС;

Объект оценки №2: 69 840 000 (Шестьдесят девять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей без учета НДС.



9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №135-ФЗ, от 29.07.1998 г.;
- ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 года №137-ФЗ от 25.10.2001 г.;
- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «Деловой союз оценщиков».

Научная литература:

- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» Санкт-Петербург 1997 г.
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.
- Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.
- Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния здания. Москва
Инфра-М 2006. с.268.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А., Оценка недвижимости. Москва
Архитектура-С 2005. с.200.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. Санкт - Петербург «МКС» 2007. Под общей редакцией Артеменкова И.Л. Оценки недвижимости. Москва
ОО «Российское общество оценщиков» 2007. с. 944.



Приложение 1. Материалы, используемые Оценщиком

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ

Объект-аналог №1 (сравнительный подход)

Продан торговую площадь город Москва, метро Китай-город, Лубянский проезд д. 19С1 - база ЦИАН, - Internet Explorer

https://www.cian.ru/realty/commercial/151912137/

торговая площадь
Москва, район Басманный, Лубянский проезд, 19С1
 Показать на карте

▲ Китай-город, 1 мин. пешком

540 000 000 руб.
 400 000 руб. за м²

▶ Следить за изменением цены

+7 926 537-14-23 ❤ В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	1 350 м²
Этаж:	3 из 3
Мебель:	нет

О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	1 350 м²

Предлагается к продаже от собственника здание рядом с выходом станции метро Китай-город. Отличное расположение и видовые характеристики третий этаж с собственным выходом на крышу и мансарду с пятиметровыми потолками. Панорамное остекление от пола, во всю стену. В здании дореволюционной постройки сделан капитальный ремонт с заменой перекрытий и кровли. Дизайнерский ремонт в стиле лофт. Общая площадь 1350 кв.м, из которых 120 кв.м на первом этаже, остальные площади на втором, третьем и мансарде. Собственный отдельный вход с улицы. Собственная парковка во дворе. Номер лота на нашем сайте: 20704.

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж **от 4 816 300 Р**
 * Предварительный расчет
 Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 375939

Не можете выбрать лучший объект?
 Отправим самые выгодные объекты на почту

E-mail ▶ Отправить

PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость PRO

https://www.cian.ru/kupit-torgovuyu-ploshad-moskva-lubyanskiy-proezd-023128/

Объект-аналог №2 (сравнительный подход)

Продается торговая площадь Цветной бул. д. 9, г. Москва, м. Трубная - база ЦИАН, объявление №15 - Internet Explorer

https://www.cian.ru/realty/commercial/152264315/

торговая площадь
Москва, район Тверской, Цветной бул., 9
 Показать на карте

▲ Трубная, 2 мин. пешком

108 000 000 руб.
 540 000 руб. за м²

▶ Следить за изменением цены

+7 926 537-14-23 ❤ В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	200 м²
Этаж:	подвал
Мебель:	нет

О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	200 м²

Продается помещение на Цветном бульваре в 3-х мин. от м Трубная и 8 мин. от м Цветной бульвар площадью 203 кв.м, цокольный этаж 6 этажного дома, первая линия домов, свой отдельный вход. Перед входом стоянка на 65 парковочных мест, рядом с основными транспортными артериями центра Садовым кольцом и Бульварным кольцом, на улице с большим количеством расположенных вокруг банков, офисов, бутиков, ресторанов и бизнес центром. В помещении в настоящее время расположен салон красоты премиум класса с великолепной отделкой по дизайн-проекту. Организована вентиляция, кондиционирование, пожарная сигнализация согласно утвержденным УК проектам. Специализация помещения: кафе/ресторан, медицинский центр, офис, парикмахерская, салон красоты. Номер лота на нашем сайте: 21169.

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж **от 963 260 Р**
 * Предварительный расчет
 Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 375939

Продажа здания в ЦАО
 Аукцион по продаже административного здания, 4068 м2, 1-я линия, м. Электроводская. Успейте подать заявку!
 Тел.: (499) 110-87-01

РЕКЛАМА

PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость PRO

https://ads.adfox.ru/202100/golink?pid10=no_agent&pid8=108000000&pid7=2323&pid6=50001_max&pid5=eu&for&pid1=bn&oc&pr=eh&ved&pid2=rib&pid16=false&pid9=130&and=fv&qonry&qs=pu6dHQAAC00FZZJdOvP1wCRGHx7pQM&pid19=not_video&pid17=false



Приложение 1. Материалы, используемые Оценщиком

Объект-аналог №3 (сравнительный подход)

Торговая площадь, 1 051 м²
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 25С2. На карте
 Китай-город, 1 мин. пешком

441 420 000 Р

Ипотека от 3 937 067 ₽/мес

Malina Property
 Агентство недвижимости
 610 объявлений
+7 495 374-90-77

Площадь: **1 051 м²** | Этаж: **2 из 17** | Помещение: **Свободно**

Предлагается на продажу **ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**, 1051,8 кв.м на Лубяном проезде (п. Китай-город, - 1 минута пешком), 1-я линия! Помещение на 2-м, 3-м и мансардном этаже, 2 отдельных входа, смешанная планировка. Здание расположено в престижном историческом районе Москвы, в самом центре общественной и деловой жизни столицы, в шаговой доступности от Красной площади. Рядом находятся большинство самых известных достопримечательностей и памятников истории и культуры: музеи, соборы, магазины. На втором этаже здания находится действующий салон красоты. Две входные группы: отдельный вход со стороны Лубянского проезда. Высокий пешеходный трафик. На данный момент помещение занимает отель, салон красоты, офис. Рядом метро, огромный трафик. Подходит под любой вид деятельности. Стоимость продажи 420 000 рублей за кв.м. Без комиссии.

Узнайте больше:
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Позвонить телефону](#)

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 25С2

Объект-аналог №4 (сравнительный подход)

Свободное назначение, 537,2 м²
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 7С1. На карте
 Лубянка, 2 мин. пешком

199 560 000 Р

Ипотека от 1 779 890 ₽/мес

Семейный Дом
 Агентство недвижимости
 206 объявлений
+7 925 786-85-35

Площадь: **537,2 м²** | Этаж: **2 из 3** | Помещение: **Свободно**

Лит 070731. Продается помещение свободного назначения 1-я линия домов, назначение нежилое. Общая площадь: 537,2 кв.м, высота потолка 3 метра. Маневрность 70 кв.м; телефон интернет; Отдельная входная группа. Имеется парковочное место, вход через автоматические ворота.

Узнайте больше:
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Позвонить телефону](#)

Мебель: **Есть**

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 7С1

https://eda.afox.ru/202100/golink?uid10=no_agent&uid8=199560000&uid7=2323&uid6=50001_max&uid5=flkap&uid4=1&uid3=1&uid2=1&uid1=1



Приложение 1. Материалы, используемые Оценщиком

Объект-аналог №5 (сравнительный подход)

Торговая площадь, 360,5 м²
 Москва ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 24С2. На карте
 Трубушка

173 521 737 Р

Kalinka Group
 Агентство недвижимости
 1666 объявлений
 +7 495 320-23-45

Площадь: **360,5 м²**
 Этаж: **1 из 5**
 Помещение: **Свободно**

008741
 Помещение свободного назначения, расположенное на улице Петровка, в туристическом и культурном центре города.
 Общая площадь: 360,5 кв.м.
 1 этаж + подвал.
 Первая линия домов.
 2 отдельных входа.
 Заглубленное остекление.
 Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.
 Платный паркинг во дворе.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Позвонить по телефону](#)

Тип помещения: street-retail

Объект-аналог №6 (сравнительный подход)

Свободное назначение, 158 м²
 Москва ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 10С1. На карте
 Новокузнецкая, 3 этаж, пешеход

59 900 000 Р

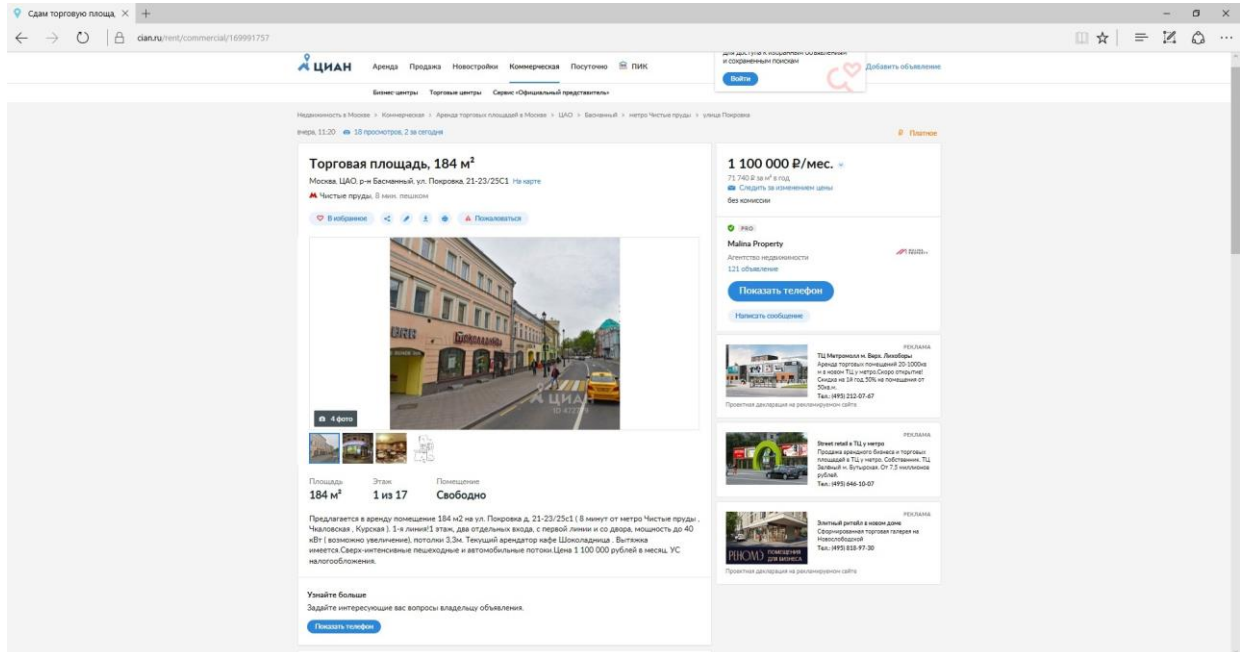
Сметный Град
 Агентство недвижимости
 723 объявления
 +7 925 449-09-06
 +7 967 079-96-85

Площадь: **158 м²**
 Этаж: **2 из 5**
 Помещение: **Свободно**

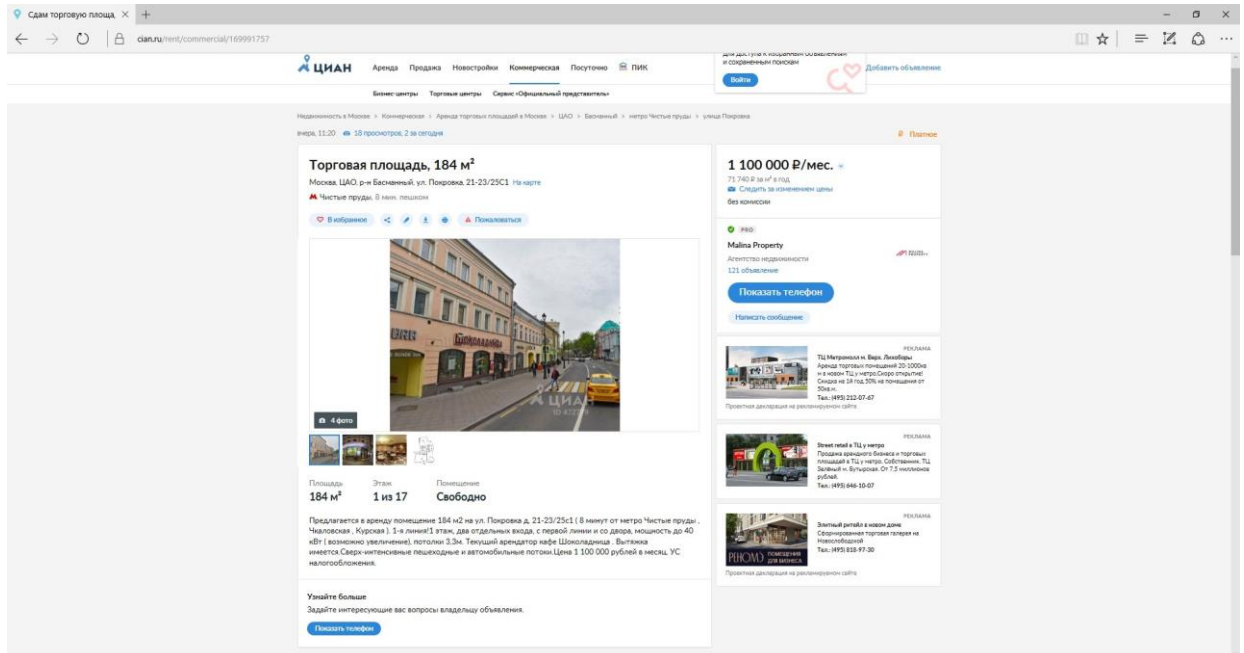
БЕЗ КОМИССИИ! Предлагается помещение свободного назначения площадью 158м² на 2-м этаже, 1-я линия домов. Имеется небольшой лифт и черный вход со двора. Помещение в хорошем состоянии, ремонт в офисном стиле, коммуникации новые, полностью готово к работе. Планировка комфортная для работы (в каждой комнате имеется стол-система) и функциональная 3 просторных кабинета, один большой зал, кухня-столовая, санузел, высокие потолки. Она выходит как на ул. Пятницкая, так и во внутренний двор. Парковка в заданном дворе. В 3-х минутах пешком крупный пересадочный узел метрополитена, расположенный в себе станции Новокузнецкая, Третьяковская. Помещение в собственности юридического лица Звоните/пишите сразу.



Объект-аналог №1 (доходный подход)



Объект-аналог №2 (доходный подход)





Объект-аналог №3 (доходный подход)

Общепит, 209 м²
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Колодезский пер., 3. На карте
 Красные ворота, 1 мин. пешком

1 199 991 Р/мес. +
 65 899 R за м² в год
 Ссылка на изменение цены
 без комиссии

ОЗ 39893 Аренда торгового помещения 209 м2 рядом с метро Красные Ворота. Отдельный вход, есть место для размещения наружной рекламы. Прямая аренда. Арендная ставка 1 200 000 руб. в месяц. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно, по факту потребления. Развитая инфраструктура района. Ультимативный автомобильный и пешеходный высокий трафик, развитая деловая инфраструктура.

Площадь: 209 м² | Этаж: 1 из 4 | Помещение: Свободно

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

Объект-аналог №4 (доходный подход)

Торговая площадь (А), 300 м²
 в многофункциональном комплексе «Meating House (Маскинская 9)»
 Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Маскинская ул., 11. На карте
 Частые прогулы, 5 мин. пешком | Лубянка, 7 мин. пешком
 Сретенский бульвар, 8 мин. пешком

1 450 000 Р/мес. +
 58 000 R за м² в год
 Ссылка на изменение цены
 без комиссии

ОЗ 39893 Аренда торгового помещения 300 м2 рядом с метро Красные Ворота. Отдельный вход, есть место для размещения наружной рекламы. Прямая аренда. Арендная ставка 1 200 000 руб. в месяц. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно, по факту потребления. Развитая инфраструктура района. Ультимативный автомобильный и пешеходный высокий трафик, развитая деловая инфраструктура.

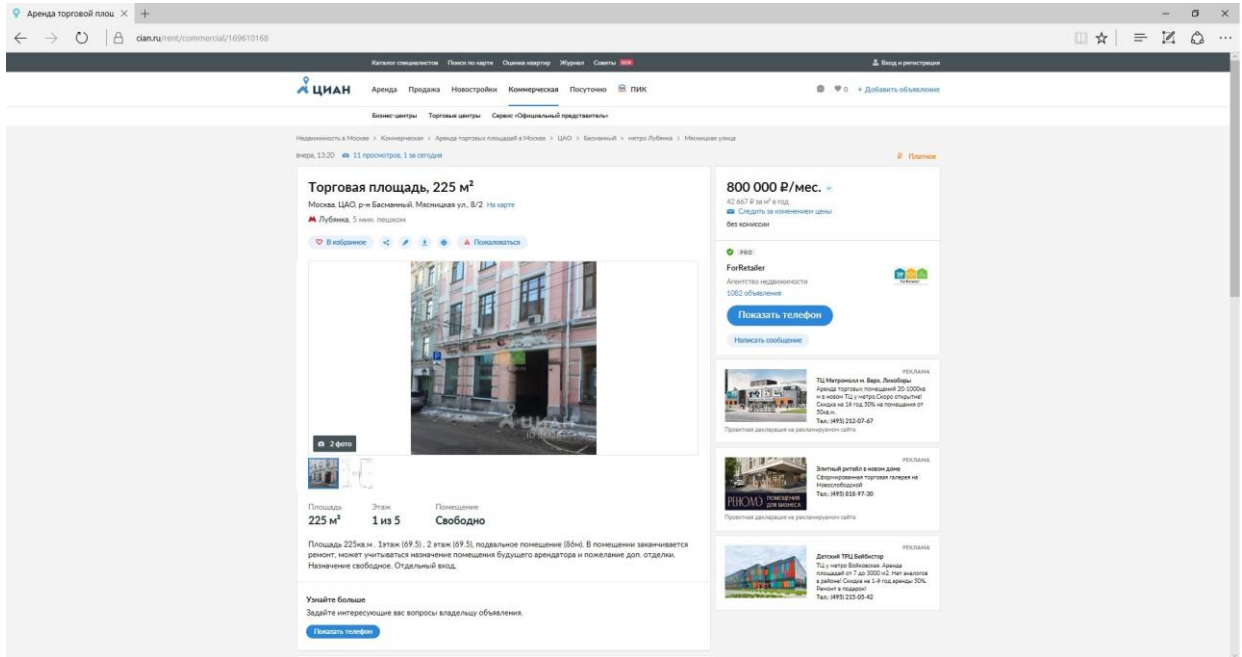
Площадь: 300 м² | Этаж: 1 из 5 | Помещение: Свободно | Класс: А

СВЕРХИНТЕНСИВНЫЙ ТРАФИК СОБСТВЕННИК ПРЕДЛАГАЕТ в аренду помещение на первой линии ул. Маскинская в современном административном здании.
 Площадь: 300 м² (1 этаж - 140 м², 2 этаж - 160 м²)
 Внутреннее озеленение
 Для отдельного входа
 Свободная планировка
 Высота потолков: 1 этаж - 4,5 м, 2 этаж - 3 м
 Энергообеспечение: 125 кВт
 Система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования
 Технологическая вышка на крышу здания
 Возможность размещения парковки
 Долгосрочная аренда. Оперативный показ. Подробности по телефону.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.



Объект-аналог №5 (доходный подход)



Объект-аналог №6 (доходный подход)

