

**Порядковый номер 196,  
дата составления 24 октября 2018 г.**

# **О Т Ч Е Т**

## **об оценке объекта оценки -**

### **Недвижимое имущество:**

<b>Наименование</b>	<b>Адрес</b>
<b>Нежилое помещение, общая площадь 1034,3 кв.м., этаж 1, помещение I - комнаты А, Б, В, Г; этаж 2; помещение I - комнаты с 1 по 23, А, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1136</b>	<b>г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А</b>
<b>Нежилое помещение, общая площадь 963,9 кв.м., этаж 3, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 30, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1137</b>	<b>г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А</b>

**по состоянию на 23 октября 2018 года**

**г. Москва, 2018 г.**

## ***Уважаемый Александр Викторович!***

*В соответствии с договором № 196 на проведение оценки на проведение оценки имущества и прав (требований) от 00.10.2018 года, заключённым с Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», ПАО Сбербанк, в лице Заместителя председателя Банка Цапко Александра Викторовича, действующего на основании доверенности № СРБ/85-Д от 21.06.2017, оценщик Конашенков Д.Н. осуществил оценку рыночной и ликвидационной стоимости.*

*Оценка проведена по состоянию на 23.10.2018 года после получения исходных данных и ознакомления с оцениваемым объектом, изучения представленной документации, которые могли бы быть полезны при расчёте рыночной стоимости.*

*Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. в (действующей редакции), «Федеральными стандартами оценки №№ 1,2,3,7,9,12» (ФСО №№ 1,2,3,7,9,12), (в действующей редакции), утвержденными соответствующими Приказами Минэкономразвития РФ (в действующей редакции), а также со стандартами профессиональной практики и Кодексом профессиональной этики саморегулируемой организации оценщика и иных действующих стандартов оценки, не противоречащих текущему законодательству.*

*Анализ исходной информации и рыночных данных, обоснование выбора подходов и методов оценки, а также конкретные расчеты представлены в соответствующих разделах отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.*

*Оценщик не проводил как часть настоящей работы экспертизу правоустанавливающих документов на оцениваемое имущество и какую-либо проверку характеристик объектов, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.*

*Результаты деятельности оценщика, направленной на установление в отношении объекта оценки рыночной стоимости, приведены ниже.*

***Оценщик***

***Д.Н. Конашенков***

**РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**Оценщика Конашенкова Д.Н.**  
**по установлению в отношении объекта оценки**  
**РЫНОЧНОЙ и ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ**  
**Дата определения стоимости 23.10.2018 года**

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:**

Нежилое помещение, общая площадь 1034,3 кв.м., этаж 1, помещение I - комнаты А, Б, В, Г; этаж 2; помещение I - комнаты с 1 по 23, А, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1136. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.

Нежилое помещение, общая площадь 963,9 кв.м., этаж 3, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 30, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1137. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.

**ЗАКАЗЧИК:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

**СОБСТВЕННИК:** Общество с ограниченной ответственностью «Будьте счастливы!»

Оценка произведена по состоянию **на 23.10.2018 г.**

Назначение оценки: для целей определения рыночной стоимости имущества и ликвидационной стоимости объектов оценки (при сроке рыночной экспозиции не превышающем 270 календарных дней) с учетом НДС и без учета НДС, принадлежащего на праве собственности ООО «Будьте счастливы!» и переданного в залог ПАО Сбербанк в качестве залогового обеспечения по заключенным ранее кредитным договорам с ООО «Будьте счастливы!».

В результате проведенного анализа оценщик пришёл к выводу, что по состоянию на дату оценки итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составила:

п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
1	Нежилое помещение, общая площадь 1034,3 кв.м., этаж 1, помещение I - комнаты А, Б, В, Г; этаж 2; помещение I - комнаты с 1 по 23, А, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1136. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.	70 070 718,28	82 683 447,57
2	Нежилое помещение, общая площадь 963,9 кв.м., этаж 3, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 30, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1137. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.	67 507 419,24	79 658 754,70
	Итого	<b>137 578 137,52</b>	<b>162 342 202,27</b>

**Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки в целом составляет:**  
**137 578 137,52 рублей без НДС.**

**Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки в целом составляет:**  
**162 342 202,27 рублей с НДС.**

**Ликвидационная стоимость объекта оценки в целом составляет,**  
**с учетом округлений: 110 000 000 рублей без НДС.**

**Ликвидационная стоимость объекта оценки в целом составляет,**  
**с учетом округлений: 129 874 000 рублей с НДС.**

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика. Источники информации и методики расчетов приведены в соответствующих разделах отчета об оценке.

Экономические, финансовые и технические характеристики оцениваемого объекта, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, представленной заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Оценщик не проводил, как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов на оцениваемое имущество и какую-либо проверку его характеристик, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.

**Оценщик**

**Д.Н. Конашенков**

## Содержание

1. Задание на оценку и сопутствующая информация	5
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
5. Основные факты и выводы	9
6. Описание объекта оценки	11
7. Анализ рынка	15
8. Описание процесса оценки	46
9. Расчет ликвидационной стоимости	85
10. Расчёт стоимости права требования	87
ПРИЛОЖЕНИЕ	112

## **1. Задание на оценку в соответствии с требованиями ФСО**

Согласно п. 21 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного соответствующим приказом Минэкономразвития России в действующей редакции, задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Согласно п.22 стандарта, дополнительные требования к заданию на оценку могут быть регламентированы соответствующими федеральными стандартами оценки.

### **1. Объектами оценки являются**

Перечень объектов, входящих в объект оценки, приведен в Приложении №2.

### **2. Имущественные права на объект оценки**

Объекты оценки принадлежат на праве собственности ООО «Будьте счастливы!».

### **3. Цель оценки**

Определение рыночной стоимости имущества и ликвидационной стоимости объектов оценки (при сроке рыночной экспозиции не превышающем 270 календарных дней) с учетом НДС и без учета НДС, принадлежащего на праве собственности ООО «Будьте счастливы!» и переданного в залог ПАО Сбербанк в качестве залогового обеспечения по заключенным ранее кредитным договорам с ООО «Будьте счастливы!».

### **4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

Результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для реализации на открытом рынке, определения переуступки прав требований по кредитным договорам, залоговым обеспечением по которым выступает оцениваемое имущество. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

### **5. Вид определяемой стоимости**

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

Ликвидационная стоимость, под которой понимается стоимость объекта в случае, если он должен быть отчужден в срок меньше обычного срока реализации аналогичных объектов.

### **6. Дата определения стоимости (дата оценки)**

Оценка проводится на дату: «23» октября 2018 г.

### **7. Срок проведения оценки**

Исполнитель обязан приступить к оказанию услуг в день заключения Договора и оказать услуги в следующий срок: 10 (десять) рабочих дней.

В случае направления Отчета на доработку, в связи с замечаниями со стороны Заказчика, срок предоставления исправленной версии Отчета не должен превышать 3 рабочих дня.

### **8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения объекта оценки и осмотра

имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.
- Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с ПАО Сбербанк.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости № 99/2018/203518252 от 13.10.2018 г., Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/203518286 от 13.10.2018 г. у объекта оценки имеются обременения: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости. Данное обременение наложено в рамках исполнительного производства по гражданскому делу № 2-5631/17 от 22.11.2017 г. по заявлению ПАО «Сбербанк России» (Исполнительный лист серия ФС № 015495052 от 04.12.2017 г., Дело № 2-5631/17 от 22.11.2017 г.). Данная оценка производится для ПАО «Сбербанк России» и результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для определения переуступки прав требований по кредитным договорам, заложенным обеспечением по которым выступает оцениваемое имущество. Поэтому предполагается, что на момент реализации объекта указанные обременения будут сняты. Ввиду вышеизложенного, объект оценки оценивается без учета обременений в виде запрещения сделок с имуществом, запрета на совершение регистрационных сделок в отношении объекта недвижимости.

<b>Состав объекта оценки или оцениваемой группы</b>	Нежилое помещение. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1136. Нежилое помещение. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1137.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</b>	По данным выписки из технического паспорта, поэтажного плана, выписки из ЕГРН.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Собственность, ограничения (обременения) зарегистрированы. Оценка активов производится без учета залоговых обременений.
<b>Дата определения Стоимости (дата оценки)</b>	23 октября 2018 года
<b>Срок проведения оценки</b>	23 октября 2018 года – 06 ноября 2018 года
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	23 октября 2018 года
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	12.10.2018 года
<b>Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отно-</b>	Документальное подтверждение права третьих лиц отсутствует, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии обременений.

шении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (обременении)	
Экологическое загрязнение объекта оценки	Отсутствует
Особенности проведения осмотра объекта оценки и степень детализации работ по осмотру	Проводится полный осмотр
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Определение возможных границ интервала стоимости	Не проводится
Срок экспозиции объекта оценки	До 270 дней
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Информация отсутствует

## **2. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Оценка выполнена, а Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями:

1. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный соответствующим приказом Минэкономразвития России в действующей редакции;
2. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный соответствующим приказом Минэкономразвития России в действующей редакции;
3. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный соответствующим приказом Минэкономразвития России в действующей редакции;
4. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный соответствующим приказом Минэкономразвития России в действующей редакции;
5. Федеральный стандарт оценки № 12 «ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ (ФСО N 12)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный соответствующим приказом Минэкономразвития России в действующей редакции;
6. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРО оценщика в действующей редакции.
7. Техническим заданием на оценку, выданным Банком или согласованным с Банком.

## **3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета об оценке:

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения объекта оценки и осмотра имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

- Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.

- Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а

также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с ПАО Сбербанк.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости № 99/2018/203518252 от 13.10.2018 г., Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/203518286 от 13.10.2018 г. у объекта оценки имеются обременения: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости. Данное обременение наложено в рамках исполнительного производства по гражданскому делу № 2-5631/17 от 22.11.2017 г. по заявлению ПАО «Сбербанк России» (Исполнительный лист серия ФС № 015495052 от 04.12.2017 г., Дело № 2-5631/17 от 22.11.2017 г.). Данная оценка производится для ПАО «Сбербанк России» и результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для определения переуступки прав требований по кредитным договорам, заложенным обеспечением по которым выступает оцениваемое имущество. Поэтому предполагается, что на момент реализации объекта указанные обременения будут сняты. Ввиду вышеизложенного, объект оценки оценивается без учета обременений в виде запрещения сделок с имуществом, запрета на совершение регистрационных сделок в отношении объекта недвижимости.

#### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

<b>Сведения о Заказчике</b>	
<b>Заказчик</b>	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
<b>Сведения о Заказчике</b>	Место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д.8, Адрес для направления письменной корреспонденции: Россия, 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д.8, Тел.: 8 (495) 781-14-70, факс: _____, e-mail: _____, иные способы связи: _____, БИК: 044525225, Счет: 30301810900006004000, в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному Федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), Кор/счет: 30101810400000000225, ОКПО: 23449381, ОКВЭД: 64.19, КПП: 773643002, ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195.
<b>Дата регистрации до 1 июля 2002 года</b>	20.06.1991 <sup>1</sup> .
<b>Сведения об Оценщике</b>	
<b>Организационно-правовая форма и полное наименование</b>	Индивидуальный предприниматель Конашенков Дмитрий Николаевич
	Паспорт: 46 16 № 068928, выдан МП № 6 МОУФМС России по МО в гор. пос. Одинцово, 05.12.2015, код под. 500-106.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», включен в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков 03 февраля 2017 года за регистрационным № 409. Место нахождения организации: г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, офис 70.
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	304110235100069
Дата присвоения ОГРН	16 декабря 2004 года
Местонахождение оценщика	143060, Московская область, Одинцовский район, п. Часцы, Можайское шоссе, д. 154. Телефон: +7 (926) 455-92-98. E-mail: konash@yandex.ru.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты в проведении оценки объекта оценки, не привлекались.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
Информация о сдаче Единого квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление «Оценка недвижимости» № 004540-1 дата выдачи 13 марта 2018 года. Выдан ФБУ «ФРЦ».

<sup>1</sup> Источник: <https://egrul.nalog.ru/#>, ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения.

## 5. Основные факты и выводы

### 5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения данной оценки является договор № 196 на проведение оценки от 23.10.2018 года, заключенный между ИП Конашенковым Д.Н. и Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

### 5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом настоящей оценки является:

Нежилое помещение, общая площадь 1034,3 кв.м., этаж 1, помещение I - комнаты А, Б, В, Г; этаж 2; помещение I - комнаты с 1 по 23, А, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1136. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.

Нежилое помещение, общая площадь 963,9 кв.м., этаж 3, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 30, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1137. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.

### 5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объектов оценки

#### Помещение площадью 1034,3 кв.м.

Применяемый подход	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках трех подходов, руб. без НДС.	Согласованная стоимость с учетом удельного веса подхода, руб. без НДС.
Затратный подход	-	-	-
Сравнительный подход	0,5	77 947 369,12	38 973 684,56
Доходный подход	0,5	62 194 067,43	31 097 033,72
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>			<b>70 070 718,28</b>

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки 1034,3 кв.м. составляет: 70 070 718,28 рублей без НДС.**

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки 1034,3 кв.м. составляет: 70 070 718,28 \* 1,18 = 82 683 447,57 рублей с НДС.**

#### Помещение площадью 963,9 кв.м

Применяемый подход	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках трех подходов, руб. без НДС.	Согласованная стоимость с учетом удельного веса подхода, руб. без НДС.
Затратный подход	-	-	-
Сравнительный подход	0,5	76 229 153,18	38 114 576,59
Доходный подход	0,5	58 785 685,30	29 392 842,65
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>			<b>67 507 419,24</b>

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки площадью 963,9 кв.м. составляет: 67 507 419,24 рублей без НДС.**

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки площадью 963,9 кв.м. составляет: 67 507 419,24 \* 1,18 = 79 658 754,70 рублей с НДС.**

**Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки в целом составляет: 137 578 137,52 рублей без НДС.**

**Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки в целом составляет: 162 342 202,27 рублей с НДС.**

**Ликвидационная стоимость объекта оценки в целом составляет, с учетом округлений: 110 000 000 рублей без НДС.**

**Ликвидационная стоимость объекта оценки в целом составляет, с учетом округлений: 129 874 000 рублей с НДС.**

#### **5.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (результата)**

1. Ограничения и допущения и представлены в Разделе 3 Отчета.
2. Рыночная стоимость, определённая в Отчёте, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета.
3. Пределы применения настоящего Отчёта ограничиваются, и возможны только в рамках предполагаемого использования результатов оценки указанных в задании на оценку.

#### **5.5. Дата проведения оценки объекта оценки**

По п.8 ФСО № 1 датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Датой определения стоимости объекта оценки является 23.10.2018 года.

#### **5.6. Цели и задачи проведения оценки**

Целями проведения (целью) оценки является определение стоимости объекта оценки. Задачей проведения оценки является применение затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке либо обоснование применения какого-либо из них.

#### **5.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для реализации на открытом рынке, определения переуступки прав требований по кредитным договорам, заложенным обеспечением по которым выступает оцениваемое имущество. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Допущения и ограничительные условия представлены в Разделе 3 Отчета.

#### **5.8. Вид стоимости**

В соответствии с договором на проведение оценки, определению подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

В ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.) дано определение рыночной стоимости:

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

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

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационная стоимость, под которой понимается стоимость объекта в случае, если он должен быть отчужден в срок меньше обычного срока реализации аналогичных объектов.

#### **5.9. Заявление о соответствии**

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

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

#### **5.10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

В ходе выполнения задания на оценку работа проведена в полном объеме:

- анализ предоставленных документов;
- осмотр объекта оценки;
- интервьюирование представителей Заказчика;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

#### **6. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Объектом настоящей оценки является:

Нежилое помещение, общая площадь 1034,3 кв.м., этаж 1, помещение I - комнаты А, Б, В, Г; этаж 2; помещение I - комнаты с 1 по 23, А, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1136. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.

Нежилое помещение, общая площадь 963,9 кв.м., этаж 3, помещение I - комнаты 1, 1а, с 2 по 30, В, Г. Кадастровый номер: 77:02:0022001:1137. Адрес: г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.

Дата обследования (осмотра) объекта оценки 12.10.2018 года. Оценка объекта проводилась на основании нормативных данных, а также информации, предоставленной Заказчиком настоящей оценки.

Общая характеристика рассматриваемого объекта представлена в выписке из технического паспорта, фотографиях и документом о государственной регистрации права, копии указанных документов находятся в Приложении к Отчёту.

*Сведения о физических свойствах объектов оценки, количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость*, получены на основании документов, предоставленным заказчиком, и интервьюирования представителей Заказчика, и перечислены ниже.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки отсутствуют. Оценщик полагает, что эти данные не влияют на итоговую величину рыночной стоимости. Текущее использование объекта оценки: торгово-развлекательный центр. Группа капитальности – I, мокрые грунты.

Оценка проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка. Земельный участок нахо-

даться в собственности г. Москвы и долгосрочной аренде до 30 сентября 2047 года, договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

Кадастровая карта с указанием местоположения участка



Таблица №6.1

Краткая характеристика земельного участка г. Москва, ул. Академика Королева, вл. 8.

Наименование характеристики	Описание
Рельеф участка	Ровный, спокойный.
Адрес	г. Москва, Академика Королева, вл. 8.
Кадастровый номер	77:02:0022002:40
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	2100
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенный вид использования	Для эксплуатации торгово-офисного здания с объектами спортивного назначения
Фактическое использование	На дату оценки используется под торгово-развлекательный центр
Улучшения на земельном участке	Есть, капитальное здание
Возможность/отсутствие круглогодичного подъезда	Имеется возможность круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на любом автомобильном транспорте. Перед зданием имеется асфальтированная площадка и место для парковки автомобилей.
Ближайшая остановка общественного транспорта	Автобус 1 минут пешком
Линия расположения	Расположен в удалении от первой линии

Местоположение – карта с указанием местоположения Объекта оценки



Таблица №6.2

Сведения о физических свойствах объекта оценки площадью 1034,3 кв.м.

Адрес	г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.
Год постройки здания	2002
Этаж	1,2 (1-этаж лестницы)
Этажность	3, кроме того мансарда

Конструктивная система здания	КС-1		
Наличие подземных этажей	1		
Состав инженерных коммуникаций	Центральное отопление, водопровод, канализация, электричество, вентиляция		
Систем безопасности	Охранная и пожарная сигнализация		
Высота потолков, м	3,9		
Состояние и материалы отделки	Ремонт не требуется, панели, плитка, покраска		
Общее состояние объекта	Хорошее		
Разрешенное и текущее использование	Торгово-офисное с объектами спортивного назначения. Нежилое, по назначению, торгово-развлекательное.		
Функциональное назначение	Торгово-развлекательное		
Кадастровый номер	77:02:0022001:1136		
Инвентарный номер	-		
Условный номер (при наличии)	77-77-02/003/2011-765		
Общая площадь/полезная площадь помещения, кв.м.	1034,3/818,0		
Материал стен	Монолитный железобетон		
Перекрытий	Железобетон		
Окон	Стеклопакеты		
Потолок	Подвесной потолок		
Полы	Плитка		
Наличие отдельного входа	Есть		
Организована личная парковка автотранспортного средства/подземный гараж/стихийная парковка:	Стихийная парковка		
Сведения о физическом износе	Физический износ порядка 20% (согласно Методике... - см. ниже)		
	<b>Физический износ, %</b>	<b>Оценка технического состояния</b>	<b>Общая характеристика технического состояния</b>
	0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устранимые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может проводиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
	21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который целесообразен именно на данной стадии
	41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
	61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охраняемых мероприятий или полной смены конструктивного элемента
	81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
<i>Источник: Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная Приказом № 404 по Министерству народного хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.</i>			
Сведения об устареваниях	Устаревания не выявлены		
Необходимость/отсутствии необходимости в ремонтных работах	Состояние хорошее, ремонт не требуется		

Таблица №6.3

Сведения о физических свойствах объекта оценки площадью 963,9 кв.м.

Адрес	г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А.
Год постройки здания	2002
Этаж	3 (1-этаж лестницы)
Этажность	3, кроме того мансарда
Конструктивная система здания	КС-1
Наличие подземных этажей	1
Состав инженерных коммуникаций	Центральное отопление, водопровод, канализация, электричество, вентиляция
Систем безопасности	Охранная и пожарная сигнализация
Высота потолков, м	4,2
Состояние и материалы отделки	Ремонт не требуется, панели, плитка, покраска
Общее состояние объекта	Хорошее
Разрешенное и текущее использование	Торгово-офисное с объектами спортивного назначения. Нежилое, по назначению, торгово-развлекательное.
Функциональное назначение	Торгово-развлекательное
Кадастровый номер	77:02:0022001:1137
Инвентарный номер	-
Условный номер (при наличии)	77-77-02/003/2011-767

Общая площадь/полезная площадь помещения, кв.м.	963,9/773,6			
Материал стен	Монолитный железобетон			
Перекрытий	Железобетон			
Окон	Стеклопакеты			
Потолок	Подвесной потолок			
Полы	Плитка			
Наличие отдельного входа	Есть			
Организована личная парковка автотранспортного средства/подземный гараж/стихийная парковка:	Стихийная парковка			
Сведения о физическом износе	Физический износ порядка 20% (согласно Методике... - см. ниже)			
	<b>Физический износ, %</b>	<b>Оценка технического состояния</b>	<b>Общая характеристика технического состояния</b>	<b>Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов</b>
	0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может проводиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-11
	21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который целесообразен именно на данной стадии	12-36
	41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38-90
	61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое, Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охраняемых мероприятий или полный смены конструктивного элемента	93-120
	81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Под снос
<i>Источник: Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденную Приказом № 404 по Министерству народного хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.</i>				
Сведения об устареваниях	Устаревания не выявлены			
Необходимость/отсутствии необходимости в ремонтных работах	Состояние хорошее, ремонт не требуется			

К положительным факторам местоположения необходимо отнести транспортную доступность.

**Вывод:** анализ района местоположения объектов оценки позволяет сделать вывод о инвестиционной привлекательности объектов.

#### Сведения о собственниках

Объект оценки принадлежит на праве собственности: Общество с ограниченной ответственностью «Будьте счастливы!» основанием возникновения права является: Договор купли-продажи помещений от 09.12.2007 с Обществом с ограниченной ответственностью «Легион-Инвест».

Существующие ограничения права на объект оценки кадастровый номер  
77:02:0022001:1136

Таблица №6.4

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	14.08.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/009/2015-517/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 16.06.2025 с даты предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии (со свободным режимом выборки) от 17.06.2015 №2216/101101336/005/15/1; Договор ипотеки от 17.06.2015 №22/101101336/005/15/01

Таблица №6.5

4.1.6.	вид:	Аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	08.09.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/060/2015-210/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 5 лет с 17.08.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ФУДМАРКЕТ", ИНН: 7717290553
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 17.08.2015 №17.08/2015 ДА
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Существующие ограничения права на объект оценки кадастровый номер  
77:02:0022001:1137

Таблица №6.6

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Академика Королёва, д.8А, кад.№ 77:02:0022001:1137, нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 963, 9 кв.м., этаж: 1
	дата государственной регистрации:	10.10.2017
	номер государственной регистрации:	77:02:0022001:1137-77/012/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка №3476311841 из постановления №325724437/7710 (ИП № 42720/17/77010-ИП от 05.06.2017, возбужденный на основании ИЛ: ФС 007233869 от 25.04.2016, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы) от 19.09.2017, выдавший орган: Останкинский ОСП; Судебный пристав-исполнитель:Леонова Наталья Васильевна

Таблица №6.7

вид:	Аренда, весь объект
дата государственной регистрации:	08.09.2015
номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/060/2015-210/3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 5 лет с 17.08.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " ФУДМАРКЕТ", ИНН: 7717290553
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 17.08.2015 №17.08/2015 ДА

Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В нашем случае имеет место наличие в отношении оцениваемых активов обременений *в виде рыночного долгосрочного договора аренды*. По договору аренды нежилых помещений № 17.08/2015 ДА от 17.08.2015 г., ставка аренды составляет 1000 руб. за 1 кв.м. общей площади (НДС не предусмотрен). По договору предусмотрена ежегодная индексация арендной ставки в размере роста потребительских цен. Ежегодный арендный платёж составляет: (1034,3 кв.м. + 963,9 кв.м. 1000 р./кв.м. \* 12 мес. = 23 978 400 руб. Расчёт для аренднопригодной площади: 23 978 400 руб./ (818,0 кв.м. + 773,6 кв.м.)= 15 065,59 руб./кв.м. без НДС. В рамках доходного подхода ставка аренды аналогов находится в диапазоне 14570 р./кв.м. – 18475 р./кв.м. без НДС, после проведённых корректировок. Исходя из выше указанного, оценка проводится без учета этих обременений.

Проведение анализа и расчетов стоимости объекта оценки прежде всего основывались на информации, полученной от заказчика, а также в ходе исследований, проведенных оценщиком. Предполагается, что информация, предоставленная заказчиком, является надежной и достоверной. Проблемы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и собственным опытом оценщика.

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

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
3. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. М.: Финансы и статистика, 2009.
4. Лейфер Л.А. Офисно - торговая недвижимость (корректирующие коэффициенты и

скидки для сравнительного подхода). Н.: ПЦМИОО, 2017.

5. Интернет-сайты: [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru) и прочие.

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

Данные, представленные заказчиком, включали в себя следующий перечень копий документов:

Таблица №6.8

№ п/п	Наименование документа/содержание информации	Способ оформления документов, состав и способ передачи информации
1	Кредитные договоры	Сканобразы, передача посредством электронной почты
2	Договор ипотеки	Сканобразы, передача посредством электронной почты
3	Договоры поручительства	Сканобразы, передача посредством электронной почты
4	Правоустанавливающая документация на объекты оценки	Сканобразы, передача посредством электронной почты
5	Информация о не залоговом имуществе должников	Сканобразы, передача посредством электронной почты
6	Расчет задолженности по кредитным договорам	Сканобразы, передача посредством электронной почты

*В настоящем Отчете об оценке определению подлежит право собственности.*

Анализ общих положений, регулирующих права собственности.

В соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ<sup>2</sup> «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

Фотографии, карта района объекта оценки, копии документов и справочные материалы приведены в приложении к отчету.

## **7. Анализ рынка недвижимости**

Объем исследований определялся оценщиком исходя из принципа достаточности.

### **7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

#### *ОБЩЕСТВЕННО-ПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ 2018<sup>3</sup>*

После 2014 года политические отношения России со странами Европейского союза и с этим объединением в целом характеризуются взаимным отчуждением<sup>1</sup>, хотя в разных странах Европы его степень варьируется довольно широко. Силовые действия РФ в Крыму, а затем на Востоке Украины разрушили представления западноевропейских элит о незыблемости порядка, установленного после окончания холодной войны. Еще раньше, однако, усилия самих европейских стран в рамках программы «Восточное партнерство», а затем их поведение в ходе украинского кризиса вызвали у Москвы опасения, что страны ЕС хотят «замкнуть на себя» бывшие советские республики, прежде всего Украину, оторвав их тем самым от России.

За истекшие четыре года описанная ситуация усугубилась. Страны ЕС ввели в действие несколько пакетов санкций, направленных против РФ. Санкционная политика ЕС с самого начала была тесно увязана с аналогичной деятельностью США. В даль-

<sup>2</sup> Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.

<sup>3</sup> Источник: <https://carnegie.ru/2018/03/29/ru-pub-75938,29.03.2018>.

нейшем, однако, США, обвинив Россию во вмешательстве в президентские выборы 2016 года, ввели против РФ санкции, для которых пока что нет европейского эквивалента. В рамках НАТО те же европейские страны при лидирующей роли США приняли ряд шагов, восстановивших, пока на символическом уровне, военное противостояние с Россией на востоке Европы. Москва, со своей стороны, активизировала собственную военную деятельность в регионе. В результате Европа перестала быть «островом безопасности», каким она оставалась на протяжении предыдущей четверти века.

#### *СОСТОЯНИЕ И ДОЛГОСРОЧНЫЕ ВОЕННО-ПОЛИТИЧЕСКИЕ ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РОССИИ В XXI ВЕКЕ<sup>4</sup>*

Перед Россией в 2018 году стоит вполне традиционная задача, которая всегда стоит перед правящими элитами стран, реально управляющими политикой своих государств, — формулирование и реализация наиболее эффективной стратегии безопасности и развития. Другое дело, что российская правящая элита часто не способна, а иногда и не хочет заниматься стратегическим планированием, по привычке 1990-х годов полагаясь на «мудрость рынка» или кого-то ещё. Очередные гайдаровские чтения, прошедшие в январе 2018 года, вновь показали, что даже толпа чиновников и экспертов, не озабоченная решением принципиальных вопросов, не способна ни к чему, кроме проведению очередной бессодержательной тусовки. Грустно, когда в таком состоянии находится общество даже в период самой главной в стране избирательной кампании, предполагающей закладывание фундамента под развитие нации и страны на следующие 6 лет.

#### *Путин назвал «в целом позитивной» ситуацию в экономике<sup>5</sup>*

Владимир Путин провёл совещание по экономическим вопросам, в ходе которого обсуждалось текущее положение в экономике страны, меры по повышению ее устойчивости и темпов роста. Ситуация в российской экономике в целом позитивная, если смотреть на ключевые параметры, заявил глава государства «Словом, по ключевым параметрам картина в российской экономике в целом позитивная», — отметил Путин. По словам президента, устойчивость финансового рынка в России сохраняется в том числе благодаря совместной работе правительства и Банка России. Путин также обратил внимание на рост золотовалютных резервов — с начала этого года они увеличились на 5,7% и достигли отметки в \$459 млрд, отмечает Газета.RU.

#### *ОБЩЕСТВЕННО-ПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РЕГИОНЕ<sup>6</sup>*

Аппарат Общественной палаты Московской области завершил процедуру формирования нового состава Общественной палаты Московской области. Срок полномочий действующего состава Общественной палаты Московской области заканчивается в сентябре 2018 года. В соответствии со ст.9 Закона об Общественной палате Московской области аппарат Общественной палаты в течение 30 календарных дней со дня размещения Московской областной Думой на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации о начале процедуры формирования нового состава Общественной палаты приступил к приему документов на кандидатов в члены Общественной палаты. Прием документов завершился 2 июня 2018 г. Губернатору Московской области был представлен список кандидатов в члены Общественной палаты, выдвинутых зарегистрированными на территории Московской области структурными подразделениями общероссийских и межрегиональных общественных объединений. Губернатор МО Воробьев А.Ю. своим распоряжением от 02.07.2018 № 234-РГ утвердил одну треть состава членов ОПМО. В Московскую областную Думу был представлен список кандидатов в члены Общественной палаты, выдвинутых зарегистрированными на территории Московской области некоммерческими организациями, в том числе региональными общественными объединениями. Московская областная Дума своим постановлением от 21.06.2018 № 31/56-П утвердила вторую треть состава ОПМО. 12 июля 2018 года Члены Общественной палаты, утвержденные Губернатором Московской области, и члены Общественной палаты, утвержденные Московской областной Думой, на организационном заседании утвердили оставшуюся одну треть состава Общественной палаты.

#### *АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ*

#### *Картина экономики<sup>7</sup>*

<sup>4</sup> Источник: <http://eurasian-defence.ru/?q=node/42261>, 13.09.2018.

<sup>5</sup> Источник: <http://www.km.ru/economics/2018/10/16/ekonomicheskaya-situatsiya-v-rossii/831305-putin-nazval-v-tselom-pozitivnoisit,16.10.2018>.

<sup>6</sup> Источник: [https://klincity.ru/novosti/?ELEMENT\\_ID=12550](https://klincity.ru/novosti/?ELEMENT_ID=12550), 13.07.2018.



### Картина экономики. Сентябрь 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Основной вклад в замедление роста в августе внесло сельское хозяйство. Резкое ухудшение его годовой динамики было обусловлено в первую очередь высокой базой августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Среди базовых отраслей некоторое замедление роста наблюдалось в промышленности и транспорте. Рост ВВП за январь–август, по оценке, составил 1,6 % г/г<sup>1</sup>.

В августе темп роста промышленного производства несколько замедлился. Основной причиной вновь стала повышенная волатильность в металлургическом комплексе (в результате темп роста обрабатывающей промышленности замедлился до 2,2 % г/г в августе с 4,6 % г/г в июле). В то же время по-прежнему высокие темпы роста демонстрировали ключевые обрабатывающие отрасли – химический комплекс, пищевая промышленность, деревообработка, машиностроение. Темп роста выпуска в добывающей промышленности ускорился, что было обусловлено увеличением добычи нефти в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня.

Рост потребительского спроса демонстрирует тенденцию к замедлению, несмотря на сохранение позитивной динамики на рынке труда. Оборот розничной торговли в августе продолжал расти умеренными темпами. Также в последние месяцы наметилась стабилизация в динамике продаж легковых автомобилей, авиаперевозок, онлайн-покупок в зарубежных Интернет-магазинах – сегментах потребительского рынка, которые в 2017 – начале 2018 года демонстрировали активный рост.

Ситуация на рынке труда по-прежнему остается благоприятной. Рост заработных плат в реальном выражении в июле ускорился до 7,5 % г/г с 7,2 % г/г месяцем ранее (в августе – по предварительной оценке Росстата, он составил 7,0 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста оплаты труда наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Безработица в августе пятый месяц подряд сохранилась на исторически низком уровне (4,8 % SA).

По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился, о чем свидетельствуют снижение объема строительных работ и значительное падение инвестиционного импорта. При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства (выпуск машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении).

В сентябре годовые темпы инфляции продолжили расти – до 3,4 % г/г с 3,1 % г/г в августе. Увеличение темпов роста потребительских цен (в ежемесячном выражении с устранением сезонности) наблюдалось во всех основных товарных группах, за исключением плодоовощной продукции. В результате монетарная<sup>2</sup> инфляция в сентябре ускорилась до 5,03% м/м SAAR (по сравнению с 3,34% м/м SAAR в августе) и превысила целевой уровень Банка России впервые с ноября 2016 года.

В октябре Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении рост потребительских цен ускорится до 3,5–3,7 % г/г. При сохранении курса рубля на текущих уровнях инфляция по итогам 2018 года составит 3,7–3,9%. Достижение инфляцией прогнозного значения в 3,4 % г/г на конец года может произойти при выходе курса рубля на прогнозную траекторию начиная с октября.

<sup>1</sup> Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018 года.

<sup>2</sup> Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подешевой продукции.

12 июля 2018 г.



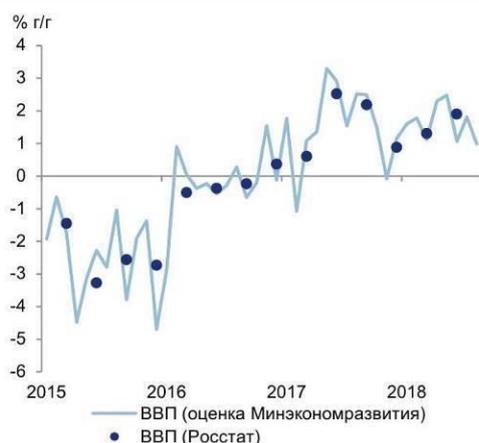
## Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0 % г/г с 1,8 % г/г месяцем ранее. Рост ВВП за январь–август составил 1,6 % г/г<sup>3</sup>.

Основной вклад в замедление роста в августе внесло резкое ухудшение годовой динамики сельского хозяйства (-10,8 % г/г после слабого роста в июне–июле). Снижение выпуска сельскохозяйственной продукции в августе было обусловлено негативной динамикой растениеводства из-за снижения урожайности и сокращения посевных площадей ряда культур по сравнению с 2017 годом (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Кроме того, вклад в ухудшение годовой динамики растениеводства внесла высокая база августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Слабые показатели растениеводства в августе не были компенсированы ростом выпуска животноводческой продукции, который замедляется на протяжении нескольких месяцев подряд.

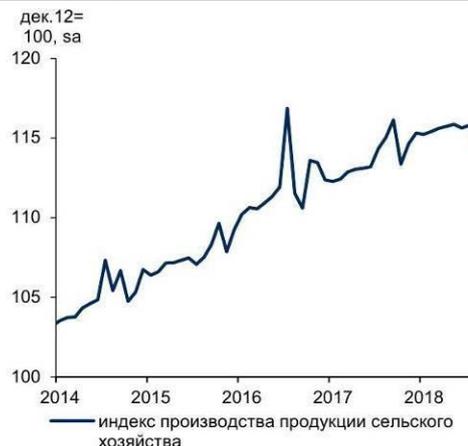
Помимо сельского хозяйства, снижение годовых темпов роста в августе продемонстрировали грузооборот транспорта (2,5 % г/г после 4,1 % г/г в июле) и промышленное производство (2,7 % г/г после 3,9 % г/г в июле). Темпы роста оборота розничной торговли в августе незначительно увеличились по сравнению с предыдущим месяцем (2,8 % г/г и 2,7 % г/г<sup>4</sup> соответственно).

Рис. 1. Замедление роста ВВП в августе...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...было обусловлено главным образом ухудшением ситуации в сельском хозяйстве



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**В структуре промышленного производства рост добычи полезных ископаемых в августе продолжил ускоряться, в то время как темпы роста обрабатывающей промышленности снизились.**

Ускорение роста выпуска добывающей промышленности (до 4,5 % г/г в августе с 3,2 % г/г в июле) было обусловлено в первую очередь позитивной динамикой нефтяной отрасли в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня. По данным Минэнерго России, среднесуточная добыча сырой нефти выросла до 11,21 млн. баррелей в июле и августе после 10,98 млн. баррелей в среднем за первое полугодие. Производство сжиженного природного газа продолжает демонстрировать двузначные годовые темпы роста. В то же время рост добычи естественного природного газа, по данным Росстата, в августе замедлился до 0,1 % г/г с 5,9 % г/г в

<sup>3</sup> Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018 года.

<sup>4</sup> Годовые темпы роста оборота розничной торговли за апрель–июль были пересмотрены Росстатом на 0,2–0,3 п.п. в сторону увеличения за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации.



Таблица 1. Показатели производственной активности

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.  
\* Оценка Минэкономразвития России.



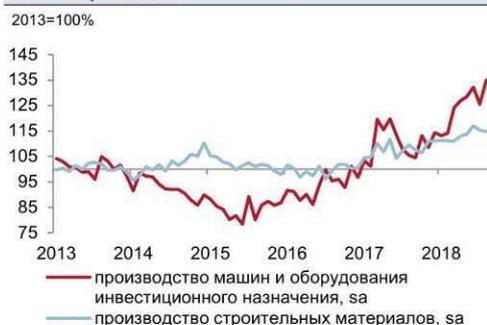
После периода динамичного роста объем покупок товаров в зарубежных Интернет-магазинах во 2кв18 снизился на 0,2 млрд. долл. США относительно 1кв18. Рост в годовом выражении во 2кв18 замедлился до 13,9 % г/г в долларовом эквиваленте (34,7 % г/г в 1кв18).

**По оценке, рост инвестиций в основной капитал (по отношению к предыдущему году) в августе остановился.**

Снижение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья в августе ускорилось (до 9,8 % г/г после снижения на 6,3 % г/г в июле и роста на 8,6 % г/г во 2кв18). В строительстве по-прежнему наблюдается стагнация (-0,8 % г/г в августе после -0,7 % г/г в июле).

При этом в структуре инвестиционного спроса наблюдаются процессы импортозамещения: растет доля машин и оборудования отечественного производства. Производство машин и оборудования инвестиционного назначения растет двузначными темпами в годовом выражении. В августе рост показателя ускорился до 27,7 % г/г с 18,3 % г/г в июле и 11,0 % г/г во 2кв18.

**Рис. 13. Производство инвестиционных товаров активно растет...**



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 14. ...импорт инвестиционных товаров продолжает снижаться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 2. Показатели потребительской активности**

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года			2,8	3,6	4,4	6,4	2,2	5,0	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)			0,6	0,2		1,8	0,2	1,8	
<b>Строительство</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,7	-0,2		-0,2	0,1	-1,0	
<b>Производство инвестоваров<sup>6</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	10,9	8,4	18,7	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	1,6	0,5	2,7	1,4		2,2	1,5	3,4	
<b>Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-9,8	-6,3	8,6	25,1	28,5	25,9	25,6	34,4	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-1,7	-3,3	0,5	0,0		-2,6	10,7	12,4	
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>7</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года		-7,6	0,3	29,9	40,7	52,8	58,8	38,9	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		4,3	-8,5	-7,6		3,7	14,8	18,0	
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>8</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-14,0	-9,9	-7,3	2,4	-4,8	4,0	-10,4	-6,4	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-3,4	-2,2	-7,6	-1,5		3,2	-1,3	2,1	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>6</sup> Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки по каждому виду деятельности.

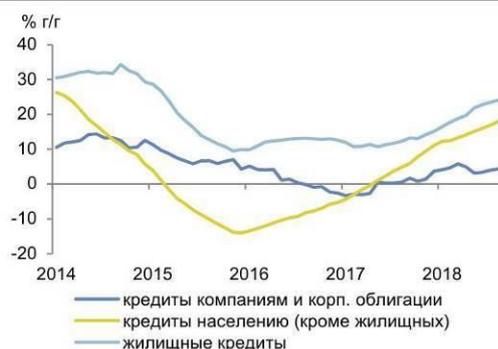
<sup>7</sup> Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

<sup>8</sup> Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента, машин и оборудования.



Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Задолженность по жилищным кредитам в августе выросла на 24,1 % г/г (по сравнению с 23,5 % г/г в июле). Рост задолженности по необеспеченным потребительским ссудам, а также автокредитам в августе ускорился до 18,0 % г/г с 16,9 % г/г месяцем ранее (в терминах последовательных приростов – до 24,2 % м/м SAAR с 22,8 % м/м SAAR).

**Рис. 23. Увеличивается разрыв между динамикой кредитования в розничном и корпоративном сегменте банковского рынка**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

**Рис. 24. Рост потребительского кредитования продолжает ускоряться**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 5. Показатели банковского сектора**

	сен.18	авг.18	июл.18	июн. 18	май 18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
<b>Процентные ставки, % годовых</b>									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,1	8,6	8,5	8,6	9,0	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам		9,4	9,6	9,5	9,6	9,8	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,7	5,7	5,7	6,0	6,4	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*		8,8	7,8	7,2	6,7	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*		24,1	23,5	22,8	21,9	17,6	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*		18,0	16,9	15,9	15,1	12,7	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*		4,4	3,3	2,8	2,6	3,6	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		49,1	59,1	54,2	62,3	80,9	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.  
\*Данные с исключением валютной переоценки.

## Районный анализ<sup>8</sup>

Дата основания Москвы — 1147 г. Москва – столица Российской Федерации. Москва снова стала столицей – уже Советской России – в 1918 году (после двухвекового главенства Петербурга) в значительной степени благодаря выгодам экономико-географического положения. Она расположена в наиболее экономически развитом районе России, окружена сетью городов.

*Географическое положение.* Москва расположена в северном полушарии, в средних широтах (55 градусов 45 минут с.ш.), она – самый северный в мире из городов - гигантов. Как и многие столичные города, Москва имеет континентальное географическое расположение, то есть расположена не у моря, а в глубине страны.

*Природные условия.* Москва расположена в центре Европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на реке Москве в среднем на высоте 120 метров. Наиболее высокие точки рельефа находятся на Юго-Западе, куда заходит часть Теплостанской возвышенности (высоты здесь превышают 200 м), обрывающейся к реке Москве, и на Северо-Западе, где в районе Химкинского водохранилища располагаются окраины южного склона Московской возвышенности. Восточная и Юго-Восточная части города расположены на окраине Мещерской низменности, имеющей выровненный характер. Многие особенности рельефа в городе вызваны изменениями, внесенными многовековой деятельностью человека.

Климат в городе соответствует умеренно континентальному. Средняя температура самого холодного месяца - января - - 10,2 (абсолютный минимум - 42 градуса по Цельсию). Наиболее теплый месяц - июль - 18,1 (максимальная температура, отмеченная в тени достигала - + 36,8 градусов по Цельсию). Температуры центральных районов города отличаются от окраинных. Среднегодовое количество осадков 582 мм. На территории Москвы насчитывается до 150 речек и ручьев; самые крупные притоки реки Москвы в пределах города - Яуза и Сетунь; кроме того, в нее впадает ряд мелких речек и ручьев - Неглинная, Пресня, Ходынка и др., большая часть которых заключена в подземные трубы. В Москве около 240 открытых водоемов общей площадью более 820 га.

*Население.* Численность населения Москвы — 10 357 тыс. жителей. Несмотря на формальное доминирование русских (более 90%, по официальным данным), Москву можно считать многонациональным городом из-за значительного числа временно пребывающих в ней иногородних и иностранных граждан. Москва является центром крупнейшей в России городской агломерации. Несмотря на снижение численности зарегистрированного населения, демографические показатели в городе стали улучшаться: снизилась смертность, стабилизировался уровень рождаемости.

*Статус Москвы.* Статус города как столицы России накладывает отпечаток на его экономику и инфраструктуру: большое место занимали и занимают структуры аппаратов управления страной, отдельными отраслями и городом; посольства и представительства других стран и регионов нашей страны.

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

*Экономические преимущества и недостатки.* Москва строилась и функционирует как политический, промышленный, научный, культурный, торговый и жилой центр. В 90-е годы в экономике города удельный вес полноценно работающих направлений изменяется в пользу обслуживающих отраслей: торговли, связи, транспорта, туризма и т.д.

Москва - важный транспортный узел страны, находящийся в индустриальном Центральном экономическом районе. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее

<sup>8</sup> Материалы предоставлены на сайте: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>.

развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Одиннадцать железнодорожных линий связывают столицу с регионами. На расстоянии 50-120 км от Москвы построена Большая окружная железная дорога, по которой транспортируются транзитные грузы, идущие через Москву.

Волго-Балтийский водный путь и Волго-Донской судоходный канал открыли водный путь к Азовскому, Каспийскому, Черному, Белому и Балтийским морям.

Москва располагает четырьмя аэропортами - Шереметьево, Внуково, Домодедово, Быково.

Москва - крупный центр автомобильных перевозок.

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

*Специализация.* Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

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

Северо-Восточный административный округ (СВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Находится на севере города. Содержит 17 районов. Код ОКАТО — 45 280 000 000. На территории округа расположены станции Калужско-Рижской, Серпуховско-Тимирязевской и Люблинско-Дмитровской линий метро, а также станции линий Московского монорельса и Московского центрального кольца. Население 1432956 чел. в 2018 году.

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

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

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

Около метро «ВДНХ» находится автостанция, с которой отправляются пригородные автобусы в Мытищи, Королёв, Ивантеевку, Пушкино, Красноармейск, Лесные поляны, Хотьково (часть рейсов), Сергиев Посад, а также ряд междугородних автобусных рейсов, преимущественно северо-восточного направления. Также имеются пункты отправления пригородных автобусов возле станций метро «Медведково» и «Алтуфьево». Единственная линия Московского монорельса целиком находится на территории Северо-Восточного административного округа.

Улица Академика Королёва — улица в Северо-Восточном административном округе города Москвы на территории районов «Останкинский» и «Марфино». Пролегает в основном с востока на запад, начинается от Останкинского проезда, далее с севера к

улице примыкает 6-й Останкинский переулок, а с юга, по ходу движения, Улица Цандера, затем Аргуновская улица, улица Валентины Леонтьевой, после этого идёт пересечение с Новомосковской улицей, далее улица пересекает перекрёсток с улицами Дубовая Роща с юга и Ботаническая улица с севера, после которого ещё какое-то время продолжает идти на запад, затем поворачивает на северо-запад и заканчивается, соединяясь с улицей Кашёнкин Луг. Нумерация домов начинается от Останкинского проезда.

#### **Основные выводы:**

1. Объекты оценки имеют хорошую транспортную доступность.
2. Район объекта оценки не имеет значительных отклонений показателей экологической и экономической обстановки от обще районной.
3. Местонахождение объектов оценки привлекательно для размещения коммерческой деятельности.

**7.1.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен; анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов; основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы**

Обзор и перспективы развития российской розницы в 2018-2019: покупательная способность снижается, зарубежные сети теряют рынок<sup>9</sup>

Минэкономразвития РФ прогнозирует, что рост продаж в розничном секторе по итогам 2018 года составит 3%. Эксперты Soface считают этот прогноз оптимистичным, так как инфляция ускоряется, рост реальных доходов россиян продолжает замедляться, а санкционные и политические риски омрачают перспективы национальной экономики все сильнее. Иностраные розничные сети, не обладающие гибкостью местных игроков, страдают в первую очередь.

#### **Обзор сектора**

На сектор розничной торговли приходится 16% российского ВВП (данные на 2017 год). Продовольственные продукты и безалкогольные напитки (30% от общего объема расходов домохозяйств), одежда и обувь (10%), алкоголь и табачные изделия (6%) составляют основу бытового потребления россиян. Еще 6% трат приходится на мебель, бытовые приборы и электронику.

В отличие от продуктового ритейла, в котором доминируют местные игроки, непродовольственный сектор представлен широким рядом крупных европейских компаний, в числе которых Inditex, H&M, Benetton, LPP (одежда и обувь), IKEA, Leroy Merlin, Castorama, Obi (товары для дома и ремонта). При этом, однако, в категории цифровой электроники и крупной бытовой техники лидируют местные сети М.Видео / Эльдорадо (владелец контрольного пакета акций – Сафмар Михаила Гучериева) и DNS. Популярные универсальные магазины также принадлежат в основном местным предпринимателям (в премиальном сегменте – ГУМ и ЦУМ, посередине – местный лицензированный представитель Marks & Spencer, в эконом-сегменте – местные мелкие игроки).

Как и на любом другом развивающемся рынке, рост розничных сетей в России ударяет по малому бизнесу – особенно в крупных городах, расположенных в европейской части России. Кризис с резким падением объемов продаж только ускорил процесс модернизации отрасли и вытеснения малых предприятий, и даже несмотря на некото-

<sup>9</sup> Источник: [https://new-retail.ru/business/obzor\\_i\\_perspektivy\\_razvitiya\\_rossiyskoy\\_roznitsy\\_v\\_2018\\_2019\\_pokupatelnaya\\_sposobnost\\_snizhaetsya\\_z3594,16.10.2018](https://new-retail.ru/business/obzor_i_perspektivy_razvitiya_rossiyskoy_roznitsy_v_2018_2019_pokupatelnaya_sposobnost_snizhaetsya_z3594,16.10.2018).

рое оживление потребительского спроса в посткризисные годы, процесс концентрации рыночной доли в руках крупных корпораций продолжается по сегодняшний день.

Российский ритейл сильно зависит от обстановки и климата на национальном рынке. Так, в 2015 и 2016 годах продажи в результате умеренного внутреннего кризиса упали, в 2017 незначительно выросли.

По весьма оптимистичному прогнозу Минэкономразвития, в 2018 году продажи в ритейле могут вырасти на 3%. Вследствие относительно невысокой ценовой конкуренции маржинальность ритейлеров остается на комфортном для них уровне – по крайней мере, для крупных игроков, которые смогли в свое время завоевать долю рынка за счет агрессивных маркетинговых акций и привлекательных скидок. Зарубежные продуктовые ритейлеры при этом ощутимо отстают от местных сетей.

Даже если в 2019 году отрасль продолжит расти, темп роста будет значительно ниже, чем в докризисные годы (например, 6% с 2010 по 2012, 3,9% в 2013). Отдельно стоит отметить повышение ставки НДС с 18% до 20% с 1 января 2019. Введение схемы возврата НДС для иностранных туристов с октября 2018 вряд ли поможет уравновесить негативные последствия такого шага для предпринимателей и потребителей.

Реальный располагаемый доход населения, в 2015-2017 опустившийся до уровня 2012 года, начал восстанавливаться, и в новом году, прогнозируют эксперты, продолжит расти, что означает новые возможности для бизнеса. Несмотря на возможное ускорение инфляции в результате повышения НДС и потенциального ослабления рубля, рост доходов от сырьевого экспорта позитивно отразится на размерах зарплат россиян, а увеличение налоговых поступлений в бюджет позволит государству улучшить программы социальной поддержки.

Факторы, препятствующие росту объемов продаж

Тем не менее, необходимо отметить, что росту объемов продаж в розничном секторе будет препятствовать целый ряд факторов.

Первый из них – почти повсеместный широкий разрыв в доходах россиян. Так, например, размер ВВП на душу населения в Москве и Подмосковье на 87% превышает средний по стране в рублевом выражении.

Второй – высокий уровень бедности в удаленных сельских районах: только треть потребителей располагает достаточным доходом (или может взять кредит) для приобретения товаров длительного пользования. Продуктовый ритейл имеет возможность торговать по ценам, доступным для слоев населения со средним и низким доходом, заменяя дорогие импортные продукты на полках дешевыми местными аналогами, но в других категориях розничного сектора бизнес такой гибкостью не обладает. Так, ритейлеры, продающие товары для дома, брендовую одежду, обувь и аксессуары, пострадали в кризис сильнее всего – настолько, что некоторым иностранным компаниям пришлось покинуть российский рынок.

Сильные стороны сектора:

Третий крупнейший рынок розницы в Европе – 144 млн. человек. Ожидается, что в будущем рынок будет только расширяться, так как эксперты прогнозируют рост численности населения страны

Высокая доля городского населения (74%) вкупе с относительно невысокой конкуренцией в отрасли способствуют быстрому развитию розничного сектора

Слабые стороны сектора:

Обостренная чувствительность к экономическому климату – например, к ценам на нефть, обменному курсу рубля и «импортируемой» инфляции (вызываемой ростом цен на импортные товары)

Высокая степень зависимости от геополитической обстановки – санкции и контрсанкции могут привести к снижению объемов импорта и финансирования в отрасли

Медленный рост предприятий в отрасли. Растут в основном предприятия, расположенные в крупных городах

Ключевые игроки (по объему продаж)\*

X5 – крупнейший игрок рынка. На 47,9% принадлежит Альфа-Групп (CTF Holdings). Входит в ТОП65 мирового рынка ритейла по обороту

Магнит – 2 место. Основные акционеры – ВТБ (17%) и Марафон Групп (12%) Александра Винокурова, входит в ТОП60 мирового рынка ритейла по обороту  
 Лента – 3 место. 34% акций принадлежит российскому отделению TPG  
 В некоторых регионах лидерские позиции занимают небольшие в масштабах страны местные сети: Интерторг, Монетка, Командор, Мария-Ра и другие.  
 В сегменте онлайн-продаж (4% розницы) лидируют Ulmart (электроника, товары для дома и сада, детские товары, автоаксессуары), Wildberries (косметика, одежда, обувь), Citilink, М.Видео (электроника) и Exist.



Краткая классификация торговой недвижимости

№ п/п	Фактор	Характеристика							
		Класс «А»		Класс «В»		Класс «С»		Класс «D»	
		Класс «А»	Балл	Класс «В»	Балл	Класс «С»	Балл	Класс «D»	Балл
1	Местоположение, транспортная доступность	На главных площадях и основных магистралях, вблизи остановок общественного транспорта – удобные подъезд и подход	5	На транспортных артериях, вблизи остановок общественного транспорта – удобные подъезд и подход	4	На улицах и площадях – не совсем удобный подъезд	3	Внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	Новое строительство; высококачественная отделка	5	Недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	Срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	Бывший жилищный фонд, стандартный ремонт	2
3	Состояние	В отличном состоянии	5	В отличном или хорошем состоянии	4	В хорошем или удовлетворительном состоянии	3	Требуется ремонта	2
4	Парковка	Подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	Организованная наземная парковка с достаточным количеством мест, удобный подъезд к территории парковки	4	Недостаточное количество мест на неохраняемой наземной парковке	3	Недостаточное количество мест на неохраняемой наземной парковке, неудобный подъезд	2
5	Концепция здания	Единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», концепции позиционирования здания на рынке	5	Несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	Несколько мелких собственников здания, отсутствие «якорных арендаторов»	3	Отсутствие концепции здания	2
Интервал баллов класса		20–25		16–19		12–15		8–12	

Источник: Журнал «ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ», №8(83) 2008, стр.75, В.А. Вольнова.

### Основные индикаторы рынка<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Источник: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/market-reports>, 12.10.2018.



## Основные индикаторы рынка

	П1 2016	П1 2017	П1 2018
Общее предложение торговых площадей, тыс. м <sup>2</sup>	6 402	6 811	7 041
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах, тыс. м <sup>2</sup>	120,8	116,0	98,5
Количество открытых ТЦ, штук	4	5	3
Уровень вакантности, %	8,5%	10%	7,5%

### Предложение

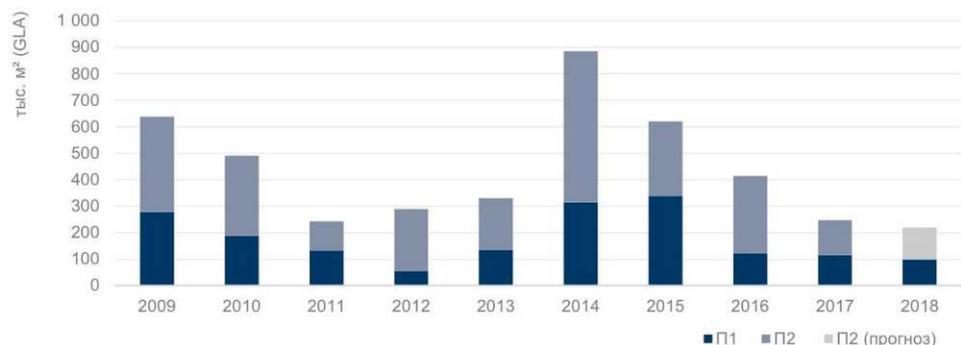
В первом полугодии 2018 г. ввод качественных торговых площадей в Московском регионе (Москве и городах-спутниках) составил 98,5 тыс. м<sup>2</sup>, что является минимальным значением итогов первых шести месяцев с 2012 г.

Ключевыми открытиями первой половины 2018 г. стали районный ТРЦ «Миля» (GLA 19 160 м<sup>2</sup>), открывшийся в I квартале, а также открывшиеся во II квартале районный ТРЦ «Петровский» (GLA 8 500 м<sup>2</sup>) и региональный ТРЦ «Каширская Плаза» (GLA 70 800 м<sup>2</sup>), ставший вторым торговым объектом в столице, построенным на месте снесенного ТЦ. Общий объем торговых площадей, введенный в первом полугодии 2018 г., составил почти половину (45%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2018 г.



Ввод торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников по полугодиям, 2009–2018

Источник: Colliers International



Всего, по нашим оценкам, в Москве и Московской области в настоящее время на различной стадии строительства находится более 1,3 млн. м<sup>2</sup> качественных торговых площадей (от этапа выхода на строительную площадку до объекта, готового к сдаче в эксплуатацию), при этом 72% из них приходится на Москву и города-спутники. Несмотря на достаточно внушительный объем строительства, треть всех строящихся торговых площадей в регионе являются замороженными, а это более 425 тыс. м<sup>2</sup>.



Структура качественных торговых площадей в Москве и Московской области на стадии строительства

Источник: Colliers International



Помимо строящихся объектов, на столичном рынке заявлено к реализации еще порядка 700 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей, находящихся на стадии проектирования. Данные площади будут расположены в составе крупнейших транспортно-пересадочных узлов, а также в community-центрах, которые появятся на месте планируемых к реконструкции советских кинотеатров.

В целом столичный рынок торговой недвижимости продолжает идти по пути сдержанного прироста торговых площадей на фоне качественного улучшения уже существующих объектов. Так, по нашим данным, в Московском регионе действует порядка 205 профессиональных ТРЦ разного формата, при этом 70% из них старше пяти лет и потенциально нуждаются в реновации, однако не более 5% из них находятся в активной стадии обновления.

Что касается новых объектов современного строительства, то они в большинстве своем становятся привлекательными площадками для открытия новыми брендами своих первых магазинов на российском рынке, уступая лишь торговым центрам в «премиальных» локациях. Например, на десять крупнейших ТРЦ Москвы, открывшихся за последние пять лет, приходится порядка 25% от общего количества новых международных брендов, вышедших за этот же период на рынок России.



Крупнейшие ТРЦ Московского региона, открытые за последние 5 лет с премьерами первых магазинов брендов в России, на конец П1 2018  
Источник: Colliers International

НАЗВАНИЕ ТРЦ	GLA, М <sup>2</sup>	ДАТА ОТКРЫТИЯ	ОТКРЫТИЯ ПЕРВЫХ МАГАЗИНОВ НОВЫХ БРЕНДОВ
«Авиапарк»	224 800	П2 2014	Kidzania, Atos Lombardini, MCS, Henry Cotton's, Holika Holika, Lion of Porches, Billabong и др.
Columbus	140 000	П1 2015	Original Marines, Miniso
«Метрополис»	119 000*	П2 2016	Zina, Skinfood, Karl Lagerfeld, Plein Sport, DJI, L.K. Bennet, Under Armour, Mandarin Duck и др.
Vegas Крокус Сити	116 700	П1 2014	Isabel Garcia, Tony Moly, Ilaria
«Ривьера»	95 750	П1 2016	Milano Home Concept, «Мульт»
«Рига Молл»	80 000	П2 2016	Eglo, BWT
«Мозаика»	68 000	П2 2014	«Meraton», kupi-kolyasku.ru
«Океания»	60 000	П2 2016	LuLu Paris
«Центральный Детский Магазин»	36 500	П1 2015	Disney Игрушки, Silver Cross, Ilaria, H&M kids, Mafrat, Brums, Bimbus, MEK и др.

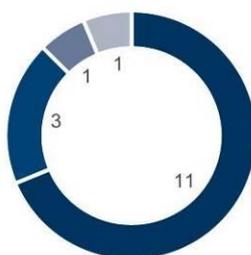
\*С учетом Фазы I

## Спрос

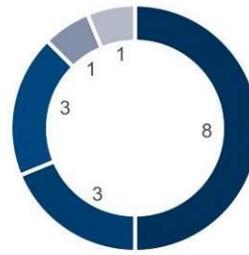
За первые шесть месяцев 2018 г. российский рынок пополнился 16 новыми международными брендами, 13 из которых открыли свои первые монобрендовые магазины в торговых центрах городов Московского региона – Москве и Серпухове. Среди ключевых открытий стоит отметить флагман бренда Soach, магазин женской линии Karl Lagerfeld, первый гипермаркет зоотоваров Dino Zoo, первый магазин детской линейки Geox Kids. Для сравнения, в первом полугодии 2017 г. на московский рынок вышло 22 международных бренда. Абсолютное большинство (60%) новых игроков на московском рынке составляют европейские бренды среднего ценового сегмента. Стоит отметить, что пока в текущем году мы не наблюдаем активности со стороны новых азиатских брендов, которая была характерна для 2016–2017 гг., – за первое полугодие отмечено единственное открытие магазина нового корейского бренда косметики Skinfood, и до конца года мы не ожидаем громких премьер из Азии. С точки зрения профилей структура всех новых игроков остается стабильной.



Структура международных брендов, вышедших на российский рынок в П1 2018, по ценовому сегменту и профилю  
Источник: Colliers International



- Средний
- Средний плюс
- Премиум
- Средний минус



- Fashion
- Парфюмерия и косметика
- Товары для детей
- Зоотовары
- Общественное питание

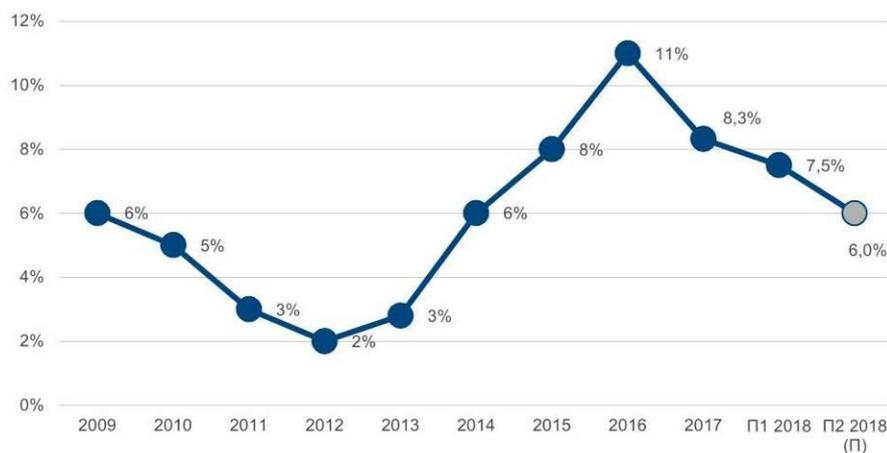
## Вакантность

Торговые центры, открывшиеся в первом полугодии 2018 г., демонстрируют хорошую стартовую заполняемость торговых площадей. Так, в день открытия ТРЦ «Миля», уровень фактически работающих торговых площадей составил порядка 70%. В ТРЦ «Каширская Плаза», по данным девелопера, к открытию ТРЦ было подписано договоров аренды на 93% площадей. В условиях сократившегося объема ввода и единичных качественных проектов, торговые центры даже с невысокой стартовой заполняемостью будут активно наполняться арендаторами, что, в свою очередь, положительно отразится на сокращении доли вакантных площадей на столичном рынке.



Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы

Источник: Colliers International



Уровень вакантных площадей относительно начала года по итогам шести месяцев изменился незначительно и оценивается в 7,5%, что ниже аналогичного показателя «год к году» на 2,5 п.п. До конца года, с учетом прогнозируемого активного заполнения новых ТРЦ и высокой доли подписанных договоров аренды, а также переноса открытия части проектов с 2018-го на 2019 г., уровень вакантности торговых площадей может снизиться еще на 1,5 п.п. до 6%.

## Прогноз

До конца 2018 г. в Московском регионе ожидается ввод еще пяти торговых центров, совокупной арендопригодной площадью более 121 тыс. м<sup>2</sup>. Однако открытие некоторых из них может быть перенесено на 2019 г. Таким образом, прогнозируемый объем ввода качественных торговых площадей по итогам 2018 г. оценивается в 220 тыс. м<sup>2</sup>, что сопоставимо с показателем предыдущего года, но остается одним из самых низких значений за весь период развития рынка профессиональной торговой недвижимости столицы.



Качественные торговые центры, заявленные к вводу в Московском регионе до конца 2018 г.

Источник: Colliers International

НАЗВАНИЕ ТРЦ	GLA, М <sup>2</sup>	ДЕВЕЛОПЕР	КВАРТАЛ ОТКРЫТИЯ
«Арена Плаза»	17 180	«Динамо»	4
«Пять Планет»	15 680	«Перспектива»	4
«Видное Парк»*	45 000	Trinity Retail Park Partnership / «Лента»	4
«Галеон»	13 700	MD Group	4
«Пушкино Парк»	30 000	«Торговая галерея»	4

\*Полноценный запуск торговой галереи и гипермаркета DIY

Основываясь на данных о текущей стадии готовности объектов, находящихся в фазе активного строительства, и планах девелоперов о переносе сроков открытия торговых объектов, ранее заявлявшихся на 2018 г., мы прогнозируем значительный рост объемов ввода качественных торговых площадей в 2019 г., который может достичь 513 тыс. м<sup>2</sup>. Стоит отметить, что половина объектов, ожидаемых к вводу в следующем году, представляет собой объекты регионального и суперрегионального формата.

Также на 2019 г. прогнозируется наибольший с 2011 г. объем ввода качественных торговых площадей в городах Московской области. По предварительным оценкам, новое предложение может достичь 81 тыс. м<sup>2</sup>, за счет открытия торговых центров в Подольске, Егорьевске, Павловском Посаде и Долгопрудном.

Коммерческая недвижимость - Россия

# #MARKETBEAT

Отдел исследований Cushman & Wakefield

# ИЮЛЬ '18

Макроэкономика

Рынки капитала

Офисы

Торговая недвижимость

Складская недвижимость

Гостиницы

Фундаментальные факторы

## 2018 ГОД ЛУЧШИЙ ГОД ЗА ПЯТИЛЕТКУ

Несмотря на общий негативный фон, в сравнении с предыдущими годами и краткосрочным прогнозом, 2018 год демонстрирует неплохие показатели. Эффект ЧМ 2018 также скажется на итоговых цифрах.

Скорее всего, 2019 год окажется несколько хуже.

#MARKETBEAT

# 1,8 %

Рост ВВП в 2018 г  
Oxford Economics

# 20 %

## НДС

С 1 января 2019 г.  
Росстат

Рост ВВП, %



Июльский релиз прогноза от Минэкономразвития демонстрирует очень характерное отличие официальной позиции ведомства от консенсусных оценок рынка. Если в среднесрочной перспективе 2018-2019 гг. ведомство не видит сценариев развития для российской экономики, то уже к 2021 г. предполагается выход России на темпы роста, превышающие среднемировые. Международные экспертные службы, наоборот, склоняются к затухающей динамике российской экономики.

Индекс потребительских цен, %



В качестве базового сценария для рынка недвижимости целесообразно рассматривать позитивный прогноз Минэкономразвития, так как это позволит лучше подготовиться к переменам. В рамках инерционно-затухающего сценария рынок недвижимости будет оставаться на нижней точке цикла неопределенно долгое время.

<sup>11</sup> Источник: <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/,07.2018>.

## КРЕДИТОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ

Весной возобновилось активное кредитование экономики, однако уже в мае рост задолженности прекратился, а в торговом секторе снова началось кредитное сжатие. Это неожиданно, так как мы предполагали, что в преддверии ЧМ 2018 ритейлеры и дистрибуторы будут готовить стоки.

**7,25%**

Ключевая ставка  
Без изменений

**21,6%**

Доля просроченной задолженности  
По операциям с недвижимостью

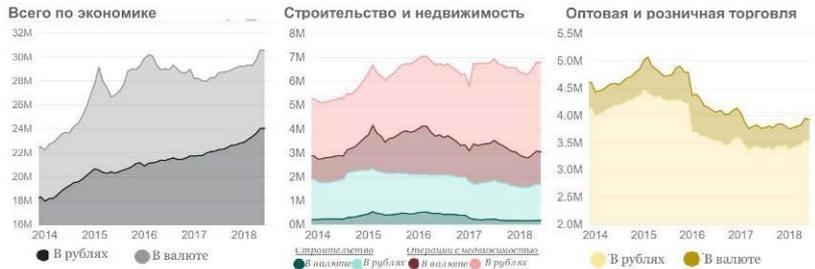
Power BI

Источник: ЦБ РФ

В целом весна прошла позитивно для кредитного сектора. Просроченная задолженность в наиболее проблемных отраслях (недвижимость и строительство) несколько снизилась на фоне позитивной динамики корпоративного долга в марте и апреле.

Мы предполагаем, что в летние месяцы ускорится рост кредитования потребительского сектора, связанный с наплывом туристов, что сгладит традиционный летний спад потребительской активности в России.

Текущая задолженность, млн. руб.



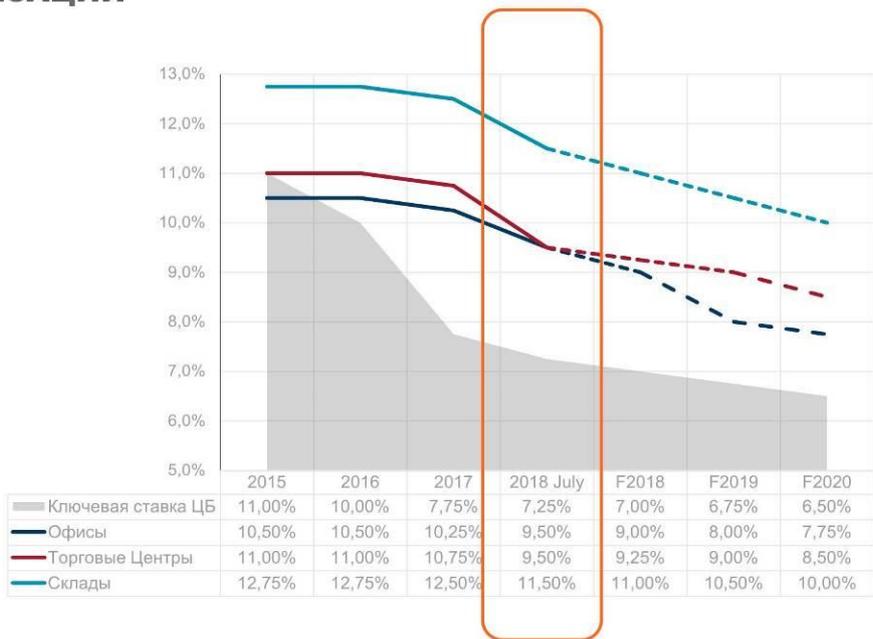
## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

**9,5%**

Офисная недвижимость  
Актуальная ставка капитализации

**7,25%**

Ключевая ставка  
ЦБ РФ



Раздел 2

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Восстановление потребительского рынка не оправдывает ожиданий. Долгосрочные прогнозы индикаторов потребительского рынка пересмотрены в сторону понижения. Можно ожидать дальнейшей коррекции прогнозов на 2019 год.
- Ввод новых площадей минимален. Цикл девелопмента торговых объектов удлиняется.
- Половина новых площадей, планируемых к открытию в 2018-2019 году в России, находятся в Москве и других городах миллионниках.

25 | #MARKETBEAT Q2-2018

### 5,2 млн кв. м

Общее количество торговых площадей в Москве в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)

### 90 тыс. кв. м

Новое строительство в Москве в 1 пол. 2018г. (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

### 9,5 %

Доля свободных площадей все торговые центры, Москва

### 155 тыс. руб./кв. м

Прайм индикатор арендной ставки в ТЦ - базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших торговых центров города

Торговая недвижимость

## ВЛИЯНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИНИЦИАТИВ

*Новые законодательные инициативы негативно повлияют в первую очередь на потребительский рынок и торговлю.*

Ставка НДС

### 20%

Повышение ставки НДС с 18% до 20% приведет к росту цен. С учетом низких темпов роста доходов населения в среднесрочной перспективе это приведет к пересмотру структуры трат со стороны потребителей и возвращению к модели экономии – размер трат останется прежним, а покупок станет меньше, потребители будут искать наиболее выгодные предложения. К тому же, возможно спрос сместится в сторону несанкционированной торговли. Сейчас на розничные торговые сети приходится треть всего оборота розничной торговли. Возможно мы увидим снижение этого показателя.

Пенсионный возраст

### 63-65 лет

Законопроект, который вызвал самую бурную реакцию общества, отразится на рынке ритейла на горизонте нескольких лет. Сейчас пенсионеры являются целевой аудиторией современных форматов ритейла как социально-активная группа, имеющая хоть и небольшой, но стабильный гарантированный доход, а также доступ к кредитным ресурсам. При этом они получают дополнительный доход в виде зарплаты, т.к. многие пенсионеры работают еще несколько лет после выхода на пенсию. Если новые нормы будут приняты, к моменту выхода на пенсию у людей будет значительно меньше возможностей продолжать трудовую деятельность. С другой стороны, они лишатся государственной поддержки в предыдущие несколько лет, поэтому выпадут из активной группы потребителей современного ритейла.

Трансграничные онлайн покупки

### €200

Ограничение для россиян на покупки в иностранных интернет-магазинах активно обсуждается уже на первый год. За это время было рассмотрено несколько вариантов стоимостных норм беспошлинных покупок, возможных налогов и сроков введения новых правил. В апреле 2018 года Минфином было начато публичное обсуждение очередного варианта законопроекта. По нему предельным ограничением должна стать норма беспошлинных покупок в 200 евро в месяц. Основная цель данной инициативы состоит в поддержке отечественных производителей и торговых компаний. Эффект от этих мер для стимулирования роста экономики страны и торгового сегмента окажется незначительным – на данный момент объем покупок в зарубежных интернет-магазинах составляет не более 2% розничного торгового оборота в России.

26 | #MARKETBEAT Q2-2018

## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК ПОД ДАВЛЕНИЕМ

Несмотря на позитивный прогноз основных показателей потребительского рынка на 2018 год, в следующем году потребительская активность снизится под давлением значительного замедления роста доходов населения, повышения цен после увеличения НДС, а также на фоне общего снижения темпов экономического роста.

Прогноз на 2018 год

# 2,0%

Рост оборота розничной торговли

# 3,4-3,9%

Рост реальных располагаемых доходов

Источник: прогноз Минэкономразвития



Источник: прогноз Минэкономразвития, Росстат, расчеты Cushman & Wakefield

\* В обновленной версии прогноза от июля 2018 года

Минэкономразвития ввело новый показатель – «Реальная зар. плата» вместо публикуемого ранее прогноза по «Располагаемым доходам».

Согласно последней редакции прогноза Минэкономразвития, а также докладу М.С. Орешкина пересмотрен в сторону увеличения прогноз по реальным располагаемым доходам на 2018 год. В основном благодаря предвыборным программам по индексации зарплат госслужащих, бюджетников и военных (например, номинальная заработная плата в бюджетном секторе должна вырасти на 13% по итогам 2018 года) уровень реальных располагаемых доходов населения покажет рост впервые за последние 5 лет. Рост этот будет ощутимым, но недолгим. Уже в следующем году мы увидим провал в реальных заработных платах, а следовательно и в реальных доходах.

Новый вариант прогноза по обороту розничной торговли более консервативен. С учетом провального прогноза по доходам населения, вполне вероятно, что цифры будут снижены при следующем пересмотре осенью 2018 года.

Торговая недвижимость

## ЦИКЛ ДЕВЕЛОПМЕНТА УВЕЛИЧИВАЕТСЯ

Почти половина объектов, заявленных к вводу в следующем году, находятся в процессе девелопмента более 5 лет. Не все из них выйдут на рынок в заявленные сроки и будут перенесены на еще более поздние даты.

## РЫНОК НАХОДИТСЯ В ПРОЦЕССЕ САМОРЕГУЛЯЦИИ

Три года сжатия потребительского рынка, заметное снижение объемов кредитования сегмента розничной торговли и сокращение торговыми сетями программ экспансии результативались в минимальном количестве новых площадей, выводимых на рынок в этом году.

**173**

**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство,  
1 пол. 2018г.

Россия (включая Москву)

**350**

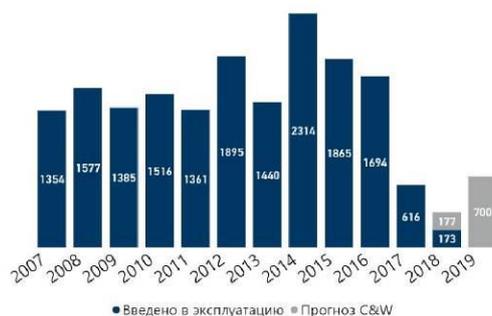
**ТЫС. КВ. М**

Новое строительство, прогноз на  
2018г.

Россия (включая Москву)

Источник: Cushman & Wakefield

Ежегодный ввод новых торговых площадей, Россия (включая Москву)



Источник: Cushman & Wakefield

В первом полугодии 2018 года в России было открыто 6 торговых центров общей арендуемой площадью 173 тыс. кв. м.

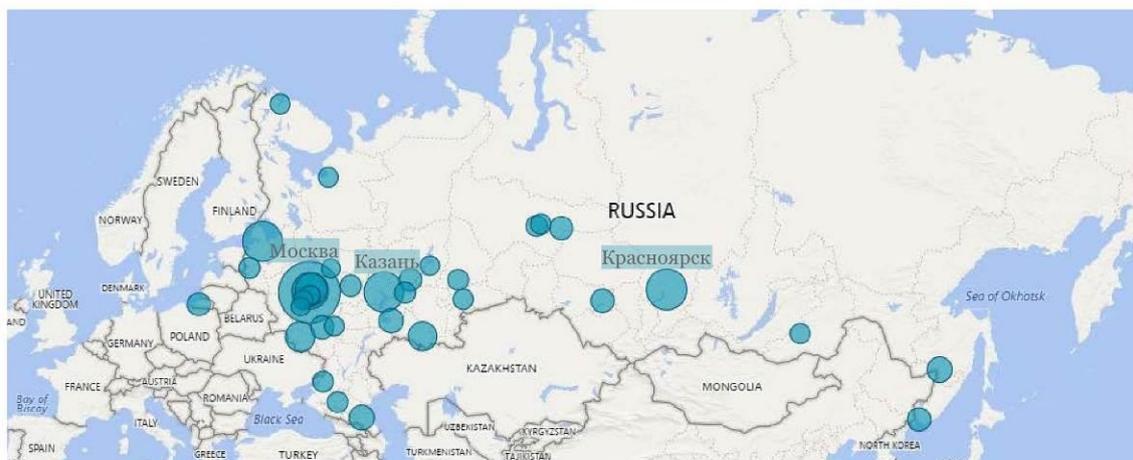
Многие проекты, запланированные на 2018 год, были перенесены на следующий год, так что прогноз по вводу новых площадей был пересмотрен в меньшую сторону – в 2018 году вместо ожидаемых 500 тыс. кв. м мы ожидаем открытие порядка 350 тыс. кв. м торговых площадей.

Крупнейшим открытием в этом году стал ТЦ «Каширская Плаза» (GLA 71 тыс. кв. м) в Москве, больше крупноформатных ТЦ к вводу не ожидается.

Восстановление строительной активности до уровня прошлого года ожидается в 2019г. – к вводу запланировано несколько крупных проектов, как в столице, так и в региональных городах.

## ПОЧТИ ПОЛОВИНА ОБЪЕМА НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИХОДИТСЯ НА ГОРОДА-МИЛЛИОННИКИ

Традиционно на Москву приходится наибольшая строительная активность – 43% от торговых площадей, планируемых к открытию в 2018-2019гг. среди городов-миллионников.



На карте подписаны города, где объем строительства составляет более 100 тыс. кв. м торговых площадей (2018-2019гг.).

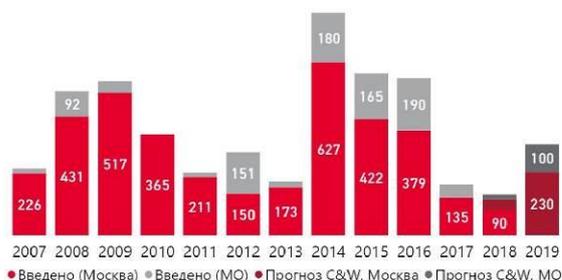
Торговые центры, открытые в 1 пол. 2018г. и планируемые к открытию в Москве до конца 2018г.



Торговая недвижимость

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ

Ежегодный ввод новых торговых площадей, Москва и МО, тыс. кв. м



Строительная активность в столице в этом году остается низкой и сравнима с уровнем прошлого года – в 2018 году к вводу ожидается порядка 130 тыс. кв. м торговых площадей.

В следующем году с вводом таких крупных объектов как «Саларис» (GLA 105 тыс. кв. м) и торговой части в парке развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 тыс. кв. м) объем нового предложения увеличится до 230 тыс. кв. м.

Торговая недвижимость

## МЕНЯЮЩИЙСЯ ПОТРЕБИТЕЛЬ СТИМУЛИРУЕТ РАЗВИТИЕ НОВЫХ ФОРМАТОВ ТОРГОВЛИ

Торговые центры и операторы ориентируются на поколение миллениалов, для которых на первом месте стоит получение новых эмоций и впечатлений.

### НОВЫЕ РИТЕЙЛЕРЫ, 1 пол. 2018г.

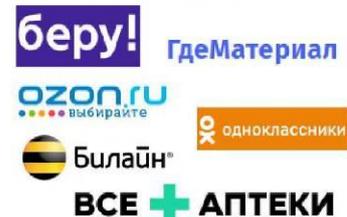


Торговые центры, как и ритейлеры, находятся в поисках новых уникальных концепций для повышения привлекательности своих объектов – в ТЦ «МЕГА Теплый Стан» запустилось креативное пространство для отдыха, в ТРЦ «Вегас Крокус Сити» планируется размещение коворкинга Meeting Point, в ТЦ «Авианарк» открылся фудхолл MARK eat.

Фудхоллы развиваются и расширяют географию – Zenden открыл фуд-корт в Пятигорске на месте Верхнего рынка, Ginza Project планирует развивать в спальных районах Москвы сеть гастроцентров «Зеленый рынок», Gremm Group анонсировали запуск гастромаркета на Маросейке.

Продолжается консолидация рынка – на месте магазинов Media Markt будут открыты «М.Видео» и «Эльдорадо», «Евросеть» и «Связной» договорились о слиянии под единым брендом «Связной».

### НОВЫЕ МАРКЕТПЛЕЙСЫ



Интернет-торговля в России продолжает рост, в 2017 году он составил 17% (по данным АКИТ), в предыдущие годы - 20-30%. Уже существующие онлайн-игроки развивают omnichannelность и новые форматы деятельности – интернет-гиганты запускают свои маркетплейсы (Яндекс и Сбербанк, Ozon, Mail.ru), Lamoda планирует открытие офлайн-магазинов, Rambler и Сбербанк запускают новый сервис для бронирования столов и предварительных заказов и оплаты счетов в ресторанах.

**КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

Коммерческие условия в целом по рынку остаются на уровне прошлого года. «Прайм» сегмент показал первые признаки роста, отражая растущую уверенность игроков рынка.

# 155

**тыс. руб.**

за кв. м в год

Прайм индикатор арендной ставки - базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших торговых центров Москвы

# 12-15 %

от торгового оборота

Составляет арендный платеж в среднем для оператора торговой галереи

Источник: Cushman & Wakefield

**Арендные ставки в «прайм» торговых центрах\***

Тип арендатора	Ставка аренды, руб./кв. м/год	
		Усредненный диапазон
Гипермаркет (продовольственный якорь)	-	8 000
DIY гипермаркеты	-	10 000
Развлекательный центр (якорный формат)	-	15 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	-	20 000
Магазины торговой галереи	20 000	250 000
Фитнес-клубы	6 500	10 000
Рестораны, кофейни/кафе	20 000	150 000
Фудкорт	75 000	170 000

\*Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки уровня арендных платежей и могут сильно различаться в зависимости от объекта.

Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика различается в различных объектах - в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды.

В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

33 | #MARKETBEAT Q2-2018

Приложение

**СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ****УСЛОВИЯ АРЕНДЫ****СРОК ДОГОВОРА**

Офисы: 3-7 лет  
Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).  
Торговля: в среднем: 3-5 лет, якорные арендаторы: 7-10 лет

**ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

**Офисы:** возможно через 3 года после начала аренды с удержанием депозита и неамортизированной стоимости отделки в качестве штрафной санкции. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-12 месяцев. Если в договоре есть условие о пересмотре арендной ставки после 3 лет, договор может быть расторгнут любой из сторон в эту дату.

**Торговля:** возможно через 2-3 года после начала аренды. Предмет для переговоров с собственником.

**ПРАВА АРЕНДЫ****ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА**

Офисы и Склады: обычно возможно, но условия и процедура - предмет для переговоров с собственником. Торговля: обычно невозможно, в редких случаях - предмет переговоров с собственником.

**ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ**

Площади измеряются в основном по системе БОМА (БОМА). Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

**ПЛАТЕЖИ**

**ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ**  
Офисы и Торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.  
Склады: рубли

**ДЕПОЗИТ**

**Офисы:** эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется реже, т.к. арендодатели предпочитают депозит).  
**Торговля:** эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).

**Склады:** эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна частичная замена на банковскую гарантию, но это используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают денежный депозит).

**ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ**

В кризисный период данное условие часто включается в договоры аренды (срок и процедура пересмотра - предмет для переговоров).

**ИНДЕКСАЦИЯ**

**Офисы:** для договоров в рублях - 5-10%, для договоров в валюте - 2,5-4% или на уровне инфляции Еврозоны или США.  
**Торговля:** для договоров в рублях - инфляция в России или 8-10%, для договоров в долларах США - US CPI или 5%.  
**Склады:** 4-8% (для договоров сроком более 5 лет редко превышает 5-6%).

**СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (только для торговли):**

В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платёж+% от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-5% для крупных якорных арендаторов.

**ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА****РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ**

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.  
Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

**СТРАХОВКА**

Арендатор: страхование собственного имущества.  
Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

**ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ**

Оплачивается арендатором по принципу "открытая книга" или фиксированный размер платежа.

**КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

Часто включены в операционные расходы, но возможны различные варианты в разных проектах.

**Торговля:** в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.

**Склады:** в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

**НАЛОГИ****НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

Арендодатель: для офисов и торговых помещений размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,4% в 2017 году и 1,5% в 2018 году (1,2% от кадастровой стоимости объекта в 2015 году, 1,3% в 2016 году).

Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.

НДС 18%.

52 | #MARKETBEAT Q2-2018

**Что тормозит инвестиции в коммерческую недвижимость? 12**

По итогам первого полугодия на российском рынке коммерческой недвижимости была отмечена низкая инвестиционная активность. Эксперты связывают ее с рядом факторов, среди которых – расширение санкций со стороны США, волатильность рубля и падение биржевых индексов. Стоит ли ждать улучшения инвестиционной активности в ближайшем будущем? Подробно этот и другие вопросы эксперты рынка обсудят на форуме UrbanSpace 2018, который пройдет 18 сентября в Москве. А пока портал Арендатор.ру провел блиц-опрос ведущих компаний с целью составления предварительной картины происходящего. По итогам 1 полугодия 2018 года инвестиции в коммерческую недвижимость России составили 495 млн евро. Больше половины вложений,

12 Источник: <http://urbanspace2018.ru/news/chto-tormozit-investitsii-v-kommercheskuyu-vedvizhizhnost,06.08.2018>.

то есть 260 млн евро, пришлось на офисные площади. Таким образом, по этому показателю страна оказалась на четвертом месте среди стран Восточной Европы. Для сравнения: первое место заняла Польша (3,7 млрд евро), второе – Чехия (675 млн евро), на третьем месте оказалась Румыния (531 млн евро). Такие данные содержатся в отчете, представленном компанией Cushman & Wakefield. Партнер и руководитель департамента исследований компании по Восточной Европе Денис Соколов характеризует этот старт как медленный. По его словам, ситуация побудила понизить прогнозируемый итоговый объем инвестиций на 2018 год с 4,5 до 4 млрд евро. Выжидательная позиция инвесторов в 1 полугодии стала следствием целого ряда важных событий, происшедших в стране, таких, как выборы президента, расширение санкционного списка, а также чемпионат мира по футболу, комментирует старший директор отдела рынков капитала и инвестиций CBRE Ирина Ушакова. Кроме того, изменилась динамика ряда экономических показателей – возросла волатильность российского рубля, и произошло падение биржевых индексов после оглашения нового санкционного списка. Также Минэкономики пересмотрело прогноз на 2018-2019 годы на более сдержанный. В компании KnightFrank среди прочих причин низкой инвестиционной активности называют еще и ограниченность предложения по ликвидным ценам. Все это вызвало у инвесторов повышенную настороженность, в результате чего они стали откладывать принятие решений. Таким образом, заключение некоторых сделок в 1 полугодии так и не состоялось, и было перенесено на более поздние сроки. Кроме того, учитывая возросшие риски ускорения инфляции, Центробанк сохранил ключевую ставку на уровне 7,25%, говорит партнер компании ColliersInternational Станислав Бибики. Пауза в снижении ключевой ставки сдержит снижение ставок капитализации и снизит инвестиционную активность на рынке. Однако сейчас многие сделки находятся в продвинутой стадии переговоров, поэтому общий объем инвестиций по итогам года будет на уровне 2017 года. По словам Ирины Ушаковой, несмотря на снижение объемов инвестиций в 1 полугодии 2018 года, на рынке недвижимости активность инвесторов сохранилась, а количество игроков осталось на сопоставимом уровне. В ближайшие 3-4 года есть предпосылки для дальнейшего экономического роста, основанные на положительных прогнозах по ряду макроэкономических показателей. Среди позитивных факторов руководитель отдела исследований компании JLL Олеся Дзюба называет продолжающийся экономический рост, низкую инфляцию, а также стабилизацию курса рубля. Исходя из этого, можно ожидать увеличения объема российского капитала, в частности за счет роста активности розничных инвесторов, а также инвестирования пенсионных средств через паевые инвестиционные фонды недвижимости. «Иностранный капитал будет умеренно присутствовать на российском рынке, однако мы не ожидаем его существенного прироста в перспективе нескольких лет», – заключает Ирина Ушакова.

«В ближайшей перспективе среди основных инвесторов будут преобладать российские компании, – соглашается Станислав Бибики. – При этом иностранные инвесторы продолжают сохранять интерес к российскому рынку, о чем говорит более активное заключение сделок в 1 полугодии 2018 года (в этот период доля иностранцев составила 44% от общего объема инвестиций)». «Основными инвесторами будут российские компании, и компании с госучастием», – соглашаются в компании KnightFrank.

## **7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки<sup>13</sup>**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

<sup>13</sup> Источник: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.

2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.

3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.

2. Условно доходная недвижимость.

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

Существование и развитие рынка жилья обусловлено потребностью населения в улучшении жилищных условий и острым дефицитом жилья. На сегодняшний день это наиболее развитый сектор недвижимости.

Оцениваемый объект принадлежит к сегменту рынка нежилых торгово-развлекательных помещений, альтернативные варианты его использования на дату оценки, отсутствуют. Рассматривая рынок нежилой недвижимости (офисная и торговая) можно определить его как достаточно развитый. Единицей сравнения стоимости на рынке, является стоимость одного квадратного метра.

### **7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости<sup>14</sup>**

<sup>14</sup> Источник: <https://www.avito.ru>, <http://cian.ru/sale/>.

Аналитическая информация продажи помещений по г. Москва в СВАО<sup>15</sup>

№ п/п	Местоположение	Назначение	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Источник информации
1	Москва, СВАО, р-н Ярославский, Палехская ул., 131А	Торговое	687	60 000 000,00	87 336,24	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/186315003/">https://www.cian.ru/sale/commercial/186315003/</a>
2	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 15	Торговое	2022	173 000 000,0	85 558,85	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/186315003/">https://www.cian.ru/sale/commercial/186315003/</a>
3	Москва, СВАО, р-н Марьино, проезд 3-й Марьиной рощи, 40С1	Торговое	804	72 000 000,00	89 552,24	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/181710261/">https://www.cian.ru/sale/commercial/181710261/</a>
4	Москва, СВАО, р-н Останкинский, Аргуновская ул., 2к2	Торговое	2315	161 000 000,0	69 546,44	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/173066589/">https://www.cian.ru/sale/commercial/173066589/</a>
5	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Ярославская ул., 10к1	Торговое	4001	400 000 000,0	99 975,01	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190155427/">https://www.cian.ru/sale/commercial/190155427/</a>
6	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, просп. Мира, 120	Торговое	1300,5	129 500 000,0	99 577,09	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193470246/">https://www.cian.ru/sale/commercial/193470246/</a>
7	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 10С6	Торговое	1254	119 130 000,0	95 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179838033/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179838033/</a>
8	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Ивовая ул., 6С2	Торговое	1780	155 000 000,0	87 078,65	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/196339874/">https://www.cian.ru/sale/commercial/196339874/</a>
9	Москва, СВАО, р-н Ярославский, Ярославское ш., вл144	Торговое	3594	215 000 000,0	59 821,93	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/181181463/">https://www.cian.ru/sale/commercial/181181463/</a>
10	улица Аргуновская 2с2, город Москва	Торговое	2315	160 000 000,0	69 114,47	<a href="http://www.kvmetr.ru/objects/21738501/">http://www.kvmetr.ru/objects/21738501/</a>
11	Минимальная цена, руб./кв. м				59 821,93	
12	Максимальная цена, руб./кв. м				99 975,01	
13	Средняя цена, руб./кв. м				82 034,80	

Аналитическая информация аренды помещений по г. Москва в СВАО<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Источник: При обобщении аналитической информации исключались минимальные и максимальные значения, значительно отклоняющиеся от рыночных тенденций. Также в рамках данного анализа не учитывались специфические характеристики объектов. Полученная аналитическая информация является укрупненной.

№ п/п	Местоположение	Тип помещения	Площадь, кв.м	Цена, руб./объект/мес.	Цена, руб./кв.м/год	Источник информации
1	Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, Широкая ул., 12	Помещения торговой галереи	80	120 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/148096170/">https://www.cian.ru/rent/commercial/148096170/</a>
2	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Декабристов, 17	Помещения торговой галереи	75	99 900	15 984	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/149324386/">https://www.cian.ru/rent/commercial/149324386/</a>
3	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Радужная ул., 15К1	Помещения торговой галереи	6	14 004	28 008	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166481633/">https://www.cian.ru/rent/commercial/166481633/</a>
4	Москва, СВАО, р-н Свиблово, Игарский проезд, 11	Помещения торговой галереи	140	280 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/174859571/">https://www.cian.ru/rent/commercial/174859571/</a>
5	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 10	Помещения торговой галереи	329	548 334	20 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/149605499/">https://www.cian.ru/rent/commercial/149605499/</a>
6	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 10	Помещения торговой галереи	96,9	242 250	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/149606176/">https://www.cian.ru/rent/commercial/149606176/</a>
7	Москва, СВАО, р-н Бибирево, ул. Пришвина, 3Г	Помещения торговой галереи	800	1 180 000	17 700	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/168511765/">https://www.cian.ru/rent/commercial/168511765/</a>
8	Москва, СВАО, р-н Бибирево, ул. Пришвина, 17	Помещения торговой галереи	5	15 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/150658835/">https://www.cian.ru/rent/commercial/150658835/</a>
9	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 27	Помещения торговой галереи	19	22 420	14 160	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/158953235/">https://www.cian.ru/rent/commercial/158953235/</a>
10	Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, Анадырский проезд, 63А	Помещения торговой галереи	37	56758	18408	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169280637/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169280637/</a>
11	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 10	Помещения торговой галереи	24	55 000	27 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170722083/">https://www.cian.ru/rent/commercial/170722083/</a>
12	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Высоковольный проезд, 2А	Супермаркеты и магазины	98	150 332	18 408	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/160390910/">https://www.cian.ru/rent/commercial/160390910/</a>
13	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Полярная ул., 1	Супермаркеты и магазины	15	30 000	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/147767359/">https://www.cian.ru/rent/commercial/147767359/</a>
14	Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Сушевский Вал, 16С1	Супермаркеты и магазины	170	255 000	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163540441/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163540441/</a>
15	Москва, СВАО, р-н Ярославский, Ярославское ш., 34	Супермаркеты и магазины	250	200 000	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176504017/">https://www.cian.ru/rent/commercial/176504017/</a>
16	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 6	Супермаркеты и магазины	84	95 844	13 692	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169893797/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169893797/</a>

<sup>16</sup> Источник: При обобщении аналитической информации исключались минимальные и максимальные значения, значительно отклоняющиеся от рыночных тенденций. Также в рамках данного анализа не учитывались специфические характеристики объектов. Полученная аналитическая информация является укрупненной.

№ п/п	Местоположение	Тип помещения	Площадь, кв.м	Цена, руб./объект/мес.	Цена, руб./кв.м /год	Источник информации
17	Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Милашенкова, 3К1	Супермаркеты и магазины	141	351 795	29 940	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/150703604/">https://www.cian.ru/rent/commercial/150703604/</a>
18	Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, 15	Супермаркеты и магазины	130	350 000	32 308	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165442071/">https://www.cian.ru/rent/commercial/165442071/</a>
19	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 5	Супермаркеты и магазины	147	353 976	28 896	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170542497/">https://www.cian.ru/rent/commercial/170542497/</a>
20	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 64	Супермаркеты и магазины	165	495 000	36 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166991808/">https://www.cian.ru/rent/commercial/166991808/</a>
21	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Анадырский проезд, 11	Рестораны	95	105 355	13 308	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/172639116/">https://www.cian.ru/rent/commercial/172639116/</a>
22	Москва, СВАО, р-н Северное Медведково, Северодвинская ул., 20	Рестораны	180	141 300	9 420	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176530491/">https://www.cian.ru/rent/commercial/176530491/</a>
23	Москва, СВАО, р-н Бибирево, ул. Пришвина, 23	Рестораны	230	230 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176535769/">https://www.cian.ru/rent/commercial/176535769/</a>
24	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Березовая аллея, 12	Рестораны	260	306 800	14 160	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164596915/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164596915/</a>
25	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 5	Рестораны	260	329 940	15 228	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176530148/">https://www.cian.ru/rent/commercial/176530148/</a>
26	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Новодмитровская ул., 5АС2	Рестораны	140	394 999	33 857	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176406239/">https://www.cian.ru/rent/commercial/176406239/</a>
27	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 28	Рестораны	700	1 239 000	21 240	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169905719/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169905719/</a>
28	Москва, СВАО, р-н Отрадное, проезд Якушкина, 10	Рестораны	810	656 100	9 720	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/174860996/">https://www.cian.ru/rent/commercial/174860996/</a>

Таблица №7.3

## Аналитическая информация по г. Москва в СВАО

Тип помещений	Общее число ofert, по которым проводился анализ	Предлагаемые арендные ставки, руб./кв.м. в год (с НДС)		
		Среднее по выборке	Минимум	Максимум
Помещения в торговой галереи	11	22 705	14 160	36 000
Супермаркеты и магазины	9	23 427	9 600	36 000
Рестораны	8	16 117	9 420	33 857

#### 7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости<sup>17</sup>

##### Интервалы значений основных факторов

Оценщик счел допустимым в качестве данных факторов привести элементы сравнения и интервалы значений (доверительный и расширенный интервалы), подробно исследованные в источниках:

<sup>17</sup> Источник: Офисно - торговая недвижимость (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)-2017. ПЦМИОО. 2017 год, стр. 46.

- Сборник рыночных корректировок. СРД-2018. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2018;

- Офисно - торговая недвижимость (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)-2017. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2017.

Таблица №7.4

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

### 7.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Преобладающей формой сделок на рынке является купля-продажа. *В целом рынок недвижимости можно позиционировать как активный.* Основными характеристиками рынка недвижимости являются высокая цена его объектов и низкая эластичность предложения по цене: при изменении стоимости, его предложение на рынке почти не меняется. Неэластичность предложения вызвана длительностью периода строительства. Поэтому существует постоянная взаимосвязь между изменением спроса и предложения. Так, при росте спроса происходит увеличение предложения на рынке, возможно только через год-два, а при его сокращении строительство продолжается, что связано с высоким уровнем понесенных затрат. Такая природа взаимодействия спроса и предложения приводит к тому, что цена является основным регулирующим фактором, с помощью которого уравниваются спрос и предложение. Именно поэтому на рынке существует постоянная опасность возникновения ситуации, когда текущая стоимость становится выше его справедливой рыночной цены, это может привести к значительному увеличению амплитуды экономических циклов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает при оценке объекта недвижимости действие закона спроса и предложения, который влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке. Спрос характеризуется качеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке. Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность коррупции, ведущая к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

На фоне подъема в секторе недвижимости существует опасность возникновения эффекта перегрева, когда чрезмерное увеличение инвестиций в строительство окажется по его завершении нерентабельным ввиду ухудшения общей экономической конъюнктуры и падения спроса по сравнению с ожидаемым объемом. Поэтому политика государства должна быть максимально продуманной, с тем чтобы при необходимости затормозить дестабилизирующие процессы в строительном секторе. Особую важность этот вопрос приобретает в случае массового распространения кредитования, так как при падении экономической активности возрастает безработица, и доходы населения теряют стабильность, что усложняет выполнение принятых обязательств по кредитным договорам. Одновременно в стадии экономического спада усиливается давление на рынок недвижимости. Это приводит к падению ее цены. В совокупности такие факторы увеличивают вероятность дефолта заемщиков, вследствие чего растет число проблемных кредитов. По правилам рынка большое влияние на цену купли-продажи оказывает искусство торгов, число участников торгов, схемы финансирования данной сделки и другие факторы. Цены в основном зависят от возможностей инвесторов. Спрос на объекты недвижимости более подвержен колебаниям, чем предложение, так как резкое изменение денежной массы и эмоциональных настроений в момент сделки с недвижимостью происходит в более короткие временные промежутки, чем время строительства объектов недвижимости, в результате которого создается дополнительное предложение на рынке.

**Вывод:** в сложившейся ситуации на рынке объектов нежилой недвижимости можно сделать вывод о ликвидности оцениваемых объектов.

### 7.6. Анализ ликвидности имущества

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки. Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица №7.5

Показатель ликвидности <sup>18</sup>	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Основными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

**Местоположение.** Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к автомагистралям, остановкам транспорта, нахождение на первой линии домов, экологическая ситуация в районе, в том числе близость промышленных зон;

**Эластичность спроса на данный вид имущества.** Эластичность спроса позволяет измерить степень реакции покупателя на изменение цен, уровня доходов или других факторов. Рассчитывается через коэффициент эластичности. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке

<sup>18</sup> Источник: МР «Оценка имущественных активов для целей залога», Комитета АРБ по ОД (Пр. от 25.11.2011 г.).

относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости характерна небольшая эластичность спроса по цене, но значительная положительная эластичность спроса по доходу. Другими словами, изменения покупательной способности оказывает существенное влияние на спрос на недвижимость, хотя и в различной степени для разных видов недвижимости. Например, спрос на сельскохозяйственные земли, как правило, менее эластичен, чем спрос на производственную недвижимость, так как спрос на продукцию сельского хозяйства более стабильный при изменении доходов населения. Аналогично, спрос на первоклассные магазины менее эластичен, чем спрос на второстепенные магазины;

Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования. Как правило, имущество в хорошем состоянии, недавно построенные объекты, завершённые строительством, имеют более высокую ликвидность, нежели объекты, требующие больших затрат на восстановление или объекты, незавершённые строительством;

Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;

Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.

Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

Таблица №7.6

Анализ ликвидности объекта оценки

Факторы ликвидности	Значение (выводы)
Местоположение	Оцениваемые объекты расположены в пешеходной доступности от остановок общественного транспорта
Эластичность спроса	Большая эластичность спроса по цене
Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для жилого и иного доходного использования	Объекты полностью соответствуют требованиям, предъявляемым к нежилым помещениям. Объекты оценки находятся в хорошем состоянии с отделкой, ремонт не требуется, функционально пригодны для торговли и развлекательной деятельности.
Масштабность и количество объектов	1034,3 кв. м./1 объект 963,9 кв. м./1 объект
Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов	В наличии
Потенциальные покупатели	Имеются потенциальные покупатели, связанные с хорошим местоположением объектов.

Источник: анализ ликвидности<sup>19</sup>, произведенный Оценщиком.

**Вывод:** В связи со сложившейся ситуацией на рынке объектов нежилой недвижимости можно сделать вывод о ликвидности оцениваемых объектов. Данные объекты недвижимости могут быть отчуждены на открытом рынке по адекватной цене, характерной для аналогичных помещений, безо всяких затруднений в силу расположения и потенциально возможного использования данных объектов. Проанализировав все факторы, влияющие на ликвидность объектов оценки, можно сделать вывод о том, что срок экспозиции объектов составит 3-6 мес.<sup>20</sup>

**Резюме:** оценщик выражает мнение о инвестиционной привлекательности объектов оценки.

## 8. Описание процесса оценки

### 8.1. Подходы и методы оценки объекта оценки

#### *Общие понятия оценки<sup>21</sup>*

<sup>19</sup> Источник: [http://www.ndv.ru/poleznije\\_s/1263416401/](http://www.ndv.ru/poleznije_s/1263416401/).

<sup>20</sup> Источник: справочник СРД-22, 2018 год, стр. 18.

<sup>21</sup> Источник: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Оценка стоимости обычно осуществляется с позиции трех основных подходов: затратного, сравнительного и доходного.*

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256 в действующей редакции дает определения:

"...Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки".

"...Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами".

"...Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний".

### **8.1.1. Применение методов затратного подхода**

В затратном подходе в качестве меры стоимости принимают сумму затрат на создание и последующую реализацию объекта оценки.

Затратный подход является одним из стандартных подходов к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости нежилого фонда. Реализация данного подхода основана на принципе замещения, то есть исходит из предположения, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, в которую обойдется ему приобретение аналогичного земельного участка, и возведения на нем аналогичных по назначению и полезности улучшений в приемлемые для конкретных целей сроки. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

### **8.1.2. Применение методов сравнительного подхода**

Сравнительный подход заключается в использовании и анализе цен на сравнимые с объектом оценки аналоги.

Основной используемый принцип - сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
- с новым аналогом с внесением корректирующих поправок на износ из-за отсутствия вторичного рынка.

Основным принципом сравнительного подхода является принцип замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта с аналогичной полезностью.

Сравнительный подход предполагает наличие информации о недавних сделках.

Оценщик рассматривает аналоги, проданные за последнее время, сравнивает их с оцениваемым объектом. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, применение данного подхода становится нецелесообразным.

В рамках сравнительного подхода к оценке выделяют два метода: метод сравнения продаж; метод валовой ренты.

Метод сравнения продаж является основным методом.

Метод валовой ренты является частным случаем метода сравнения продаж.

#### **Метод сравнения продаж**

Метод основывается на информации о недавних сделках с аналогами и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж.

1-й этап. Изучают состояние и тенденции развития рынка, особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляют объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом и проданные относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по аналогам, собранная информация анализируется. Каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках аналогов, вносятся поправки в цены продаж сравнимых объектов.

4-й этап. Скорректированные цены аналогов согласовываются, выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

На первом этапе необходимо **сегментирование рынка**, то есть его разбиение на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты.

Сходные объекты по:

- назначению использования;
- качеству;
- передаваемым правам;
- местоположению;
- физическим характеристикам.

Сходные субъекты по:

- платежеспособности;
- возможностям финансирования;
- инвестиционной мотивации.

Сравнимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка, сделки с ними должны осуществляться на типичных для данного сегмента условиях по:

- сроку окупаемости;
- независимости субъектов сделки;
- инвестиционной мотивации.

В частности, необходимо отслеживать следующие моменты:

*Срок экспозиции* - время, которое объект находится на рынке. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка и зависит, как правило, от качества объектов. Если объект продан за период времени, меньший стандартного срока экспозиции, это свидетельствует о заниженной цене. Если объект находился на рынке значительно дольше среднего срока экспозиции, следовательно, цена завышена. В обоих случаях

сделка не является типичной для этого сегмента рынка и не должна рассматриваться в качестве сравнимой.

*Зависимость субъектов сделки* - когда сделки заключены не по рыночной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения. Если покупатель и продавец:

- находятся в родственных отношениях;
- являются представителями холдинга и независимой дочерней компании;
- имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность;
- сделки осуществляются с объектами, отягощенными залогом или прочими обязательствами;

- занимаются продажей имущества умерших лиц;
- занимаются продажей с целью избежать отчуждения заложенного имущества.

*Инвестиционная мотивация* определяется:

- аналогичными мотивами инвесторов;
- аналогичным наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов;
- степенью износа здания.

Основные критерии выбора сопоставимых объектов:

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- условия продажи или чистота сделки;
- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества.

### **1. Переданные права собственности**

Наличие тех или иных ограничений на право собственности - отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута, объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Необходимо учитывать соответствие прав на оцениваемый объект и аналогичные объекты сравнения.

### **2. Условия финансирования сделки**

При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи - в случае полного кредитования, отсрочки платежа, подробности платежей, цена, по которой осуществляется эта сделка, меняется. Необходим тщательный анализ, в ходе которого вносится соответствующая поправка к цене сделок с нетипичными условиями финансирования.

### **3. Условия продажи и время продажи**

Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи затруднительно, лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

### **4. Время продажи**

Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога следует знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

### **5. Местоположение**

Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Идентичные объекты недвижимости, расположенные в центре города и на окраине, имеют зачастую разницу в стоимости. Данный фактор учитывается при выборе аналогов и по этому фактору вносятся корректировки.

### **6. Физические характеристики**

Размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

### **7. Экономические характеристики**

К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на основные результаты использования доходной недвижимости - условия, сроки аренды, применение скидки к арендной плате и отклонение от целевого использования и т.п.

### **8. Наличие движимого имущества**

Необходимо исключать из цены продажи объектов-аналогов стоимость движимого имущества. Например, при продаже магазина сделка может быть по всему имуществу, включая и движимое имущество - кассовые аппараты, торговое оборудование и т.п.

### **Единицы сравнения**

Объекты-аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, поэтому при проведении сравнения аналогов с оцениваемым объектом, неизбежны большие сложности, что требует приведения имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица [цена за 1 м<sup>2</sup>], либо экономическая.

На различных сегментах рынка используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 м<sup>2</sup>.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 м<sup>2</sup> чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 м<sup>3</sup>.

Способы расчета и внесения поправок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки так:

-**Процентные поправки**, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках с оцениваемым объектом. Если объект оценки лучше аналога, к цене последнего вносится повышающий коэффициент, и наоборот. К процентным относятся поправки на местоположение, износ, время продажи.

-**Стоимостные поправки** изменяют цену аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках аналогов с объектом оценки. Поправка вносится положительная, если объект лучше сравнимого аналога, и наоборот. К денежным поправкам можно отнести поправку на физическое состояние, поправки, рассчитанные статистическими методами.

### **Расчет и внесение поправок**

При расчете поправок можно использовать множество различных методов:

- методы парных продаж;
- экспертный метод;
- статистические методы.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

### **8.1.3. Применение методов доходного подхода**

В общем виде доходный подход состоит в определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

## **8.2. Анализ наиболее эффективного использования**

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, оценить наиболее эффективное использование.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 "Оценка недвижимости" (ФСО № 7, глава VI), наиболее эффективное использование представляет собой такое использова-

ние недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с МСО 2005<sup>22</sup>, под наиболее эффективным способом использования объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

*Физическая возможность:* рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

*Правомочность:* рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

*Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):* рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного не должен проводиться. Исходя из целей оценки, оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться, исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Из всех типичных для данного рынка и юридически разрешенных способов использования объекта на каждом последующем этапе исключаются те, которые не удовлетворяют соответствующему критерию. Далее из всех финансово осуществимых способов использования отбирается тот, который являются максимально эффективным.

Ниже представлен выбор и логическое построение.

Физически возможные способы использования: жилое, нежилое.

Правомочные способы использования: нежилое.

Финансово осуществимые способы использования: нежилое.

Максимально эффективный способ использования: нежилое.

<sup>22</sup> IVS, 7<sup>th</sup> Edition, 2005, General Valuation Concepts and Principles.

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки считаем их текущее использование в качестве нежилого.

### **8.3. Обоснование использования подходов и методов оценки**

Оценщик при проведении оценки обязан обосновать выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Исходя из имеющихся и полученных в процессе исследования данных, оценщик пришёл к выводу, что при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества следует применить:

♦ **сравнительный подход**, в частности, *метод сравнения продаж*, для определения рыночной стоимости помещений.

Приведем обоснование применения сравнительного подхода. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. На дату оценки на рынке представлены объекты-аналоги в необходимом для применения подхода количестве. На рынке достаточно сведений о рыночных предложениях сопоставимых объектов, применяем метод сравнения продаж. Исходя из вышесказанного, для оценки рыночной стоимости объекта оценки в настоящее время представляется наиболее целесообразным применение сравнительного подхода.

♦ **доходный подход**, в частности, *метод капитализации*, для определения рыночной стоимости помещений.

Приведем обоснование применения подхода. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На дату оценки на рынке представлена необходимая достоверная информация для применения подхода.

Метод дисконтирования применяется фактически для расчёта инвестиционной стоимости. Расчёт ставки дисконтирования состоит из множества параметров, каждый из которых содержит некоторую погрешность, что в совокупности даёт ощутимую погрешность. Официальные прогнозные данные имеются только в диапазоне до трёх лет, в методе дисконтирования прогнозный период в более длительном диапазоне, применение данного метода не совсем корректно. В нашем случае:

- объект оценки генерирует стабильный доход;
- загрузка объекта оценки составляет не менее 60% от арендопригодной площади;
- объект оценки находится в рабочем состоянии, не является объектом незавершенного строительства, для его функционирования не требуется капитального ремонта или реконструкции;
- отсутствуют риски потери стабильного дохода в связи с выходом на рынок (в ближайшем окружении объекта оценки – конкурентной среде) новых объектов в рассматриваемом сегменте недвижимости.

Объект оценки не требует ремонта, арендные ставки на рынке стабильны и заключаются обычно на срок менее одного года, применяем метод капитализации. Расчет итоговой стоимости имущества представлен в следующем разделе отчета.

## **8.4. Расчет рыночной стоимости**

### **8.4.1. Использование сравнительного подхода**

Сравнительный подход в данном случае применяется, поскольку существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах предложения и характеристиках объектов-аналогов и основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем продаётся на рынке самый дешёвый объект аналогичного каче-

ства и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемых объектов с сопоставимыми объектами (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Основное допущение, принятое оценщиком: объекты недвижимого имущества (коммерческая недвижимость определенного назначения) рассматривается как осязаемая, материальная форма объектов оценки. Сравнение производится с формой, определенными типами торговых помещений, а итоговая величина рыночной стоимости переносится на объекты оценки «услуга как товар».

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объектов оценки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объектов оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объектов оценки;
- расчет рыночной стоимости объектов оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с нежилыми помещениями.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. Условия финансирования сделок, то есть соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т. п.
2. Условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.).
3. Обстоятельства совершения сделок с аналогами объекта оценки (предложение на открытом рынке в форме публичной оферты и пр. условия).
4. Динамика сделок на рынке. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени (в широком контексте) на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен сделок (предложений).
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики (условия и сроки аренды и т. д.).
8. Отклонения от целевого использования.
9. Наличие движимого имущества.

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

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определени-

ем уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости объекта оценки;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

*Выбор объектов-аналогов:* в результате информационного поиска, проведенного в печатных публикациях, электронных журналах и базах данных сети Интернет **о предложениях продажи сходных объектов**, для расчета стоимости 1м<sup>2</sup> оцениваемого объекта, была рассчитана средняя стоимость скорректированных предложений, выбранных в качестве аналогов.

Краткая характеристика объектов-аналогов **помещения площадью 1034,30 кв.м.** представлена в таблице ниже:

Таблица №8.1

<b>Аналог №1</b>	Продам нежилое помещение свободного назначения. Подойдут под развлекательный центр, бильярдную, бар-караоке. г. Москва, ул. Академика Королева, 13. Состояние хорошее. Этаж: цоколь 2/3, 1 этаж 1/3 от общей площади. Площадь: 1476 кв. м. Свободная продажа. Вторичка. <b>Цена за объект:</b> 135 000 000 руб. без НДС (предложение)
<b>Аналог №2</b>	Продам нежилое помещение свободного назначения. Бывший ночной клуб, бар, бильярд. г. Москва, Мира пр-кт, 122, к1. Состояние хорошее. Этаж: 2. Площадь: 1300 кв. м. Свободная продажа. Вторичка. <b>Цена за объект:</b> 120 000 000 руб. без НДС (предложение)
<b>Аналог №3</b>	Продам нежилое помещение свободного назначения. Торговое, торгово-развлекательное. г. Москва, Звездный бульв. дом 32. Состояние хорошее. Этаж: 2 Площадь: 541,9 кв. м. Свободная продажа. Вторичка. <b>Цена за объект:</b> 68 000 000 руб. с НДС (предложение)
<b>Аналог №4</b>	Продам нежилое помещение свободного назначения. Торговое в ТЦ. г. Москва, ул. Академика Королева, 13С1. Состояние: требуется косметический ремонт. Этаж: 1,2. Площадь: 3425 кв. м. Свободная продажа. Вторичка. <b>Цена за объект:</b> 340 000 000 руб. с НДС (предложение) В районе объекта оценки отсутствуют сходные аналоги с меньшей площадью. Данное расхождение учтено корректировкой, на площадь которая подтверждена рынком.

Анализ рынка показал, что в настоящее время данные о ценах купли-продажи и условиях осуществления сделок на рынке объектов, сопоставимых с оцениваемым, ограничены либо носят конфиденциальный характер, поэтому оценщиком используются данные о ценах предложения.

Проведём *сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.*

*Выбор единиц сравнения:* единицей сравнения была выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Таблица №8.2

Анализ продаж сопоставимых объектов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1476.00_m_1195578759">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1476.00_m_1195578759</a> <a href="http://www.mir-realty.ru/commerce/183633.html">http://www.mir-realty.ru/commerce/183633.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ves_2_etazh_na_mira_1300_m_1653523566">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ves_2_etazh_na_mira_1300_m_1653523566</a>	<a href="http://www.kvmeter.ru/objects/20145708/">http://www.kvmeter.ru/objects/20145708/</a> , <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/196434393/">https://www.cian.ru/sale/commercial/196434393/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/181935916/">https://www.cian.ru/sale/commercial/181935916/</a>
Контакты, тел.	(495) 134-95-99	(916) 977-98-09	(499) 288-20-76	(926) 110-83-77
Местоположение	г. Москва, ул. Акаде-	г. Москва, Мира пр-	г. Москва, ул. Звезд-	г. Москва, ул. Акаде-

	мика Королева, 13	кт, 122, к1	ный бульв. дом 32.	мика Королева, 13С1
Цена предложения, руб. без НДС.	135 000 000	120 000 000	68 000 000 с НДС	340 000 000 с НДС
Общая площадь, м <sup>2</sup> .	1 476,0	1 300,0	547,9	3 425,0
Цена за м <sup>2</sup> , руб. без НДС	91 463,4	92 307,7	106 342,7	84 127,2
Дата предложения	окт.18	окт.18	окт.18	окт.18
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Динамика сделок на рынке	Текущие цены	текущие цены	текущие цены	текущие цены
Тип	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Целевое использование	Нежилое помещение, ТРЦ	Нежилое помещение, ПСН	Нежилое помещение, ПСН	Нежилое помещение, ТРЦ
Отклонения от целевого использования	Не установлены	Не установлены	Не установлены	Не установлены
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Коммуникации	Все имеются	Все имеются	Все имеются	Все имеются
Состояние объектов	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Отделка	Не требуется	Требуется	Не требуется	Требуется косметический ремонт
Отдельный вход	Есть	Есть	Есть	Есть

Информация по сопоставимым объектам является неполной, поэтому проведение поправок в традиционном виде в данной работе не представляется возможным. Соответствующее обстоятельство будет отражено в процессе согласования результатов оценки.

*Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов: Оценщик учел следующие виды корректировок:*

- Переданные права собственности на недвижимость. Этот элемент сравнения не случайно поставлен первым в представленном выше перечне элементов сравнения. Дело в том, что юрисдикция объекта недвижимого имущества играет ключевую роль в установлении его стоимости, следовательно, и цены продажи. Проведение корректировки в отношении состава прав собственности является весьма сложной проблемой вследствие недостаточности и недоступности необходимой правовой информации, которая бы определяла юрисдикцию конкретного объекта недвижимости. Поэтому в отечественной практике оценки при применении метода сравнения продаж, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по праву собственности. Корректировка не требуется.

- Условия финансирования. По всем аналогам использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансового расчета, условия продажи и время продажи не требуется. Кроме того, по всем аналогам условия финансового расчета рыночные. Корректировка не требуется.

- Корректировка на НДС. В стоимость объектов-аналогов №№ 3,4 включена сумма НДС, корректировка требуется в размере  $1/1,18=0,8475$ .

- Условия рынка. Дата оценки 23.10.2018 г., дата предложения у объектов-аналогов: № 1 – 20.09.2018, № 2 – 16.10.2018, № 3 – 13.10.2018, № 4 – 16.10.2018. Учитывая тот факт, что период экспозиции объектов-аналогов составляет менее 6 месяцев корректировка<sup>23</sup> на дату предложения не вводится.

<sup>23</sup> Источник: СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА. СРД-22. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2018. Таблица 1.4.1, стр.18.



СРД-22, май 2018 г.

**1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2018 гг.**

**Использование:**

При учете ликвидности недвижимости в расчетах.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет, из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).

Таблица 1.4.1.

**Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ**

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
<b>Квартиры</b>								
<b>1. 1-комнатные квартиры</b>								
	Москва	2...5	2...4	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	2...6	2...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...5	3...4	3...4	3...4,5			
<b>2. 2-комнатные квартиры</b>								
	Москва	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	3...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	3...5	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
<b>3. 3 и более-комнатные квартиры</b>								
	Москва	6...9	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...8	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	3...7	3...5	4...6	5...8			
<b>Земельные участки</b>								
<b>1. Под дачное строительство</b>								
	Московская область	4...6	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область	6...7			5...11		5...9	
<b>2. Под офисные и торговые цели</b>								
	Москва	2...5	2...4	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	4...5	5...6	6...8	6...9		4...8	
<b>3. Под производственно-складские цели</b>								
	Москва	4...6	4...7	4...6	4...8		2...5	
	Московская область	5...8	6...10	7...10	8...12		6...10	
<b>Помещения (здания)</b>								
<b>1. Производственные</b>								
	Иркутск	5...8	6...8		5...9			3...9,9
	Киров	6...9	7...9		4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	5...7	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	6...8	5...9	5...8	6...10			
<b>2. Торговые</b>								
	Иркутск	4...5	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	3...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
<b>3. Офисные</b>								
	Москва	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	-	-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	4...8	4...7	5...8	7...10			
<b>4. Гостиницы</b>								
	Москва	7...9	7...8	7...8	7...9		9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	8...12	9...11	9...12		8...16	

**Для квартир:**

Основными превалярующими факторами, влияющими на сроки экспозиции, являются:

- покупательная способность населения;
- сегмента рынка (количество комнат).

Важными факторами являются:

- класс здания («А», «В», «С», «D»);
- расположение на этаже.

Дополнительными факторами являются:

- местоположение (экология, расположение в городе, транспортная доступность, дворовая территория и парковки);
- темп роста стоимости в сегменте квартир (был важен до 2008 года, в 2016 г. - важен для сдачи в аренду);
- срок подготовки документов и т.п.

18

• Условия продажи. Используемые для сравнения цены объектов-аналогов представляют собой цену предложения продавца, т.к. информация о реальных ценах сделок купли-продажи является конфиденциальной и труднодоступной. Используемые для сравнения цены объектов-аналогов представляют собой цену предложения продавца, т.к. информация о реальных ценах сделок купли-продажи является конфиденциальной и труднодоступной. Как правило, цена предложения выше реальной цены сделки (владелец имущества закладывает некоторую сумму сверху для проведения процесса торгов).

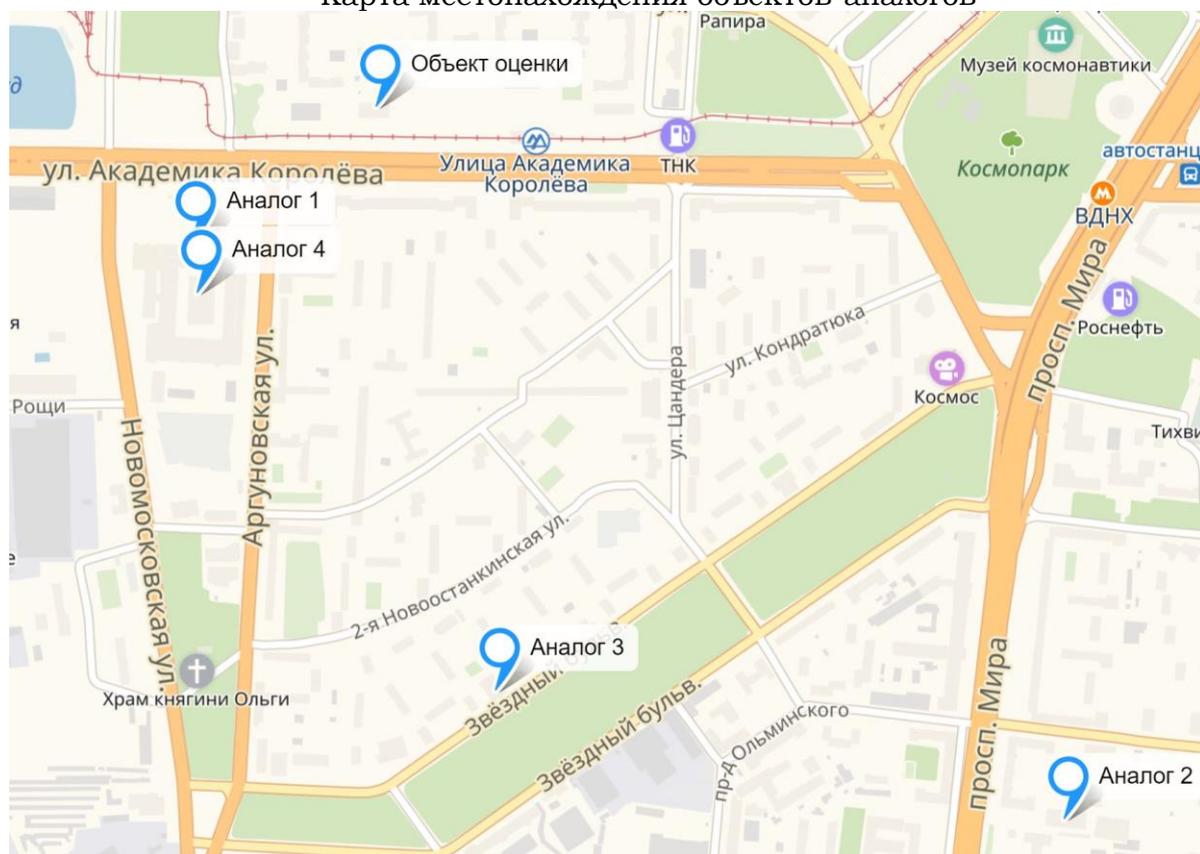
В результате анализа рынка и консультаций со специалистами риэлторами, а так же в разговоре с собственниками установлено, что различие между ценой предложения и реальной ценой сделки на вторичном рынке составляет до 15%. Поэтому, необходимо осуществить корректировку цен предложений на торг:

1. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 12% для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков. По данным крупных риэлтерских компаний вознаграждение составляет от 5% до 10%;

2. Таким образом, применяемая к ценам предложения всех сходных объектов, вводилась понижающая относительная поправка равная максимальному значению - 12%<sup>24</sup>.

- Корректировка на местоположение. Является одной из ключевых ценообразующих характеристик объектов недвижимости. Корректировка цены сходного объекта на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между сходным объектом и оцениваемым объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с оцениваемым объектом расположения. В том случае, если сходный объект по местоположению уступает оцениваемому объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка. Величина поправки зависит от степени отличия сходного объекта от объекта оценки по данному критерию, чем больше отличие, тем больше величина поправки и наоборот.

Карта местонахождения объектов-аналогов



Объект оценки находится на расстоянии 7,88 км. от центра. Объект-аналог № 1 на расстоянии 7,76 км. от центра. Объект-аналог № 2 на расстоянии 6,95 км. от центра. Объект-аналог № 3 на расстоянии 7,25 км. от центра. Объект-аналог № 4 на расстоянии 7,76 км. от центра.

*Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2018. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", март 2018. Таблица 1.2.2, стр.9.*

<sup>24</sup> Источник: СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА. СРД-22. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2018. Таблица 1.3.2, стр.18.

## 1.2.2. Корректировки на местоположение земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)

**Использование:** Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чедлоку*
<b>1</b>	<b>г. Москва</b>						
	<b>Офисы</b>						
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра) <sup>-1,052</sup>	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) <sup>-0,915</sup>	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра) <sup>-1,078</sup>	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) <sup>-0,991</sup>	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра) <sup>-0,643</sup>	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) <sup>-0,64</sup>	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная

Корректировки составят:

Для объекта-аналога № 1,  $233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(7,76; -0,991) / 233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(7,88; -0,991) = 0,98$ ;

Для объекта-аналога № 2,  $233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(6,95; -0,991) / 233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(7,88; -0,991) = 0,88$ ;

Для объекта-аналога № 3,  $233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(7,25; -0,991) / 233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(7,88; -0,991) = 0,92$ ;

Для объекта-аналога № 4,  $233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(7,76; -0,991) / 233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(7,88; -0,991) = 0,98$ ;

- **Корректировка на масштаб.** Фактор площади играет значительную роль на рынке недвижимости. Более мелкие объекты недвижимости требуют небольших вложений, что позволяет диверсифицировать инвестиционную деятельность покупателей. Корректировка<sup>25</sup> не требуется для объектов-аналогов №№ 1,2. Корректировки составят: для объекта-аналога № 3 в размере 0,92, для объекта-аналога № 4 в размере 1,06.

- **Корректировка на этаж.** Этаж местоположения помещения в здании может значительно повлиять на стоимость объекта недвижимости. В данном случае, объект оценки является встроенным помещением на втором этаже (на первом этаже находятся пролёты лестниц для входа на 2,3 этажи) для объекта-аналога № 2 корректировка не требуется. Корректировки<sup>26</sup> составят:

Объект-аналог № 1 (цоколь 2/3, 1 этаж 1/3) расчёт:  $1 + (1,05 - 1,00) / 3 * 2 = 1,0333$ ,  $1 + (0,86 - 1) / 3 = 0,9533$ ;  $1,0333 * 0,9533 = 0,985$ ;

Объект-аналог № 3 (подвал ½ площади и 1-й этаж),  $1,18 - (1 - 0,86) = 1,04$ ;

Объект-аналог № 4 (1 и 2 этаж),  $1 - (1 - 0,86) / 2 = 0,93$ .

<sup>25</sup> Источник: Офисно - торговая недвижимость (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода) -2017. Под ред. Лейфера Л.А. Изд. 4-е. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2017. - с. 184.

<sup>26</sup> Источник: Офисно - торговая недвижимость (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода) -2017. Под ред. Лейфера Л.А. Изд. 4-е. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2017. - с. 219.

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

219

- Корректировка на линию домов. Важным фактором местоположения для коммерческих объектов (прежде всего, торгово-офисных) является выход на красную линию или расположение внутри огороженной территории. Соответственно, выход на красную линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта. Объекты-аналоги №№ 1,2,3,4 по данным объявлений расположены в удалении от первой линии, как и объект оценки, корректировка не требуется.

- Корректировка на назначение. Рыночная величина за нежилые помещения зависит от возможных вариантов его использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания и т.п.). В данном случае все объекты-аналоги представляют собой встроенные нежилые помещения класс С<sup>27</sup>.

Корректировка не требуется.

- Корректировка на конструктивное состояние. Все объекты-аналоги представляют собой капитальные строения.

Корректировка не требуется.

- Поправка на удаленность от метро. Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от станции метрополитена. Анализ рынка недвижимости в г. Москве показал, что ставки аренды и цены продажи торгово-офисной недвижимости снижаются при удалении объекта от станции метрополитена. Расположение объекта коммерческой недвижимости в непосредственной близости от станции метрополитена может увеличивать стоимость объекта недвижимости до 20%.

<sup>27</sup> Источник: [https://realty.mail.ru/articles/12521/a\\_b\\_c\\_d\\_klassifikacija\\_moskovskih\\_ofisov/](https://realty.mail.ru/articles/12521/a_b_c_d_klassifikacija_moskovskih_ofisov/). Анализ общедоступных данных в телекоммуникационной сети интернет позволяет отнести все объекты-аналоги к конструктивной категории С.

Корректировка на удаленность от станции метрополитена определялась на основании анализа рынка аренды помещений свободного назначения в г. Москве. В результате проведенного анализа были подобраны сопоставимые нежилые помещения, предлагаемые в аренду, расположенные на разной удаленности от станций метрополитена. Для расчета корректировки используется коэффициент, рассчитанный на основании соотношения ставок арендной платы за помещения, расположенные на различном расстоянии от станции метрополитена.

Для определения поправочного коэффициента были использованы рыночные данные, представленные в обзоре который был составлен аналитической группой экспертов «Атлант Оценка»<sup>28</sup>.

Соотношение по удаленности метро осталось прежним: все также пешеходная удаленность от метро начинает влиять на размер стоимости (арендной ставки) после 5-ой минуты. Коммерческая недвижимость, расположенная непосредственно у станций метро/в пределах 5 минут пешком оценивается собственниками (арендаторами) как одинаково «с хорошей транспортной доступностью». Если объекты недвижимости находятся от метро на расстоянии более 6 минут пешком, то стоимость (ставка аренды) начинает снижаться в среднем на 5% на каждые 5 минут.

Объект оценки расположен в 15 мин. пешком, все объекты-аналоги от 12 до 19 мин. пешком. Корректировка требуется для объекта-аналога № 2 в размере -2,5% (так как объект оценки находится на границе диапазона принимаем корректировку в размере 1/2 значения).

Таблица №8.3

Корректировка на удаленность от метро

00/0А	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

- Наличие отдельного входа. Объект оценки имеет отдельный вход, у объектов-аналогов №№ 1,2,3,4 имеется информация о наличии отдельного входа, корректировка не требуется.

- Корректировка на физическое состояние и состояние отделки. Состояние объекта оценки - не требует ремонта (хорошее), состояние объектов-аналогов №№ 1,2,3 - не требует ремонта, (хорошее), корректировка не требуется. Для объекта-аналога № 4 требуется косметический ремонт, корректировка составит 1,02<sup>29</sup>.

- Поправка на площадь подсобных помещений. Объект оценки имеет в своём составе подсобные помещения и объекты-аналоги тоже, корректировка не требуется.

- Корректировка на наличие коммуникаций. Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены всеми коммуникациями, корректировка не требуется.

- Экономические характеристики для всех сравниваемых объектов-аналогов считаются одинаковыми. Поправка не требуется.

- Наличие движимого имущества подлежащего оценке, не связанного с недвижимостью. Движимое имущество в составе Объекта оценки отсутствует. Корректировка не требуется.

- Другие характеристики (элементы, факторы, характеристики). Считаем сопоставимыми с объектом оценки. Корректировка не требуется.

<sup>28</sup> Источник: <https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/Kорректировка%20на%20удаленность%20от%20станции%20метро%20за%202017%20год.pdf>.

<sup>29</sup> Источник: Источник: Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. М.: Высшая школа, 2009, стр. 397-398, таб. 13.5.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам: учитывая, что данные по всем объектам-аналогам имеют одинаковую степень достоверности, рыночная стоимость 1 кв. м рассчитывалась как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

Скорректированные цены предложения объектов-аналогов приведены в Таблице ниже:

Таблица №8.4

Элементы сравнения	Ед. измерения	Объекты сравнения				
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес		г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А	г. Москва, ул. Академика Королева, 13	г. Москва, Мира пр-кт, 122, к1	г. Москва, Звездный бульв. дом 32.	г. Москва, ул. Академика Королева, 13С1
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Назначение объекта		Нежилое помещение, ТРЦ	Нежилое помещение, ТРЦ	Нежилое помещение, ПСН	Нежилое помещение, ТРЦ	Нежилое помещение, ТРЦ
Цена, без НДС	руб.		135 000 000	120 000 000	68 000 000 с НДС	340 000 000 с НДС
Площадь	кв.м.	<b>1 034,30</b>	1 476,0	1 300,0	541,9	3 425,0
Цена, без НДС	руб./кв.м.		91 463,4	92 307,7	106 342,7	84 127,2
Общие поправки:						
Поправка на дату продажи		окт.18	окт.18	окт.18	окт.18	окт.18
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		91 463,4	92 307,7	106 342,70	84 127,2
Поправка на торг			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		10 976	11 077	12 761	10 095
Скорректированная цена	руб./кв.м.		80 487,40	81 230,70	93 581,70	74 032,20
Поправка на местоположение	кв.м.	г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А	г. Москва, ул. Академика Королева, 13	г. Москва, Мира пр-кт, 122, к1	г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А	г. Москва, ул. Академика Королева, 13С1
Корректировка	%		0,98	0,88	0,92	0,98
Величина корректировки	руб./кв.м.		-1 609,75	-9 747,68	-7 486,54	-1 480,64
Скорректированная цена	руб./кв.м.		78 877,65	71 483,02	86 095,16	72 551,56
Поправка на масштаб объекта		1 034,3	1 476	1 300,0	541,9	3 425
Корректировка			1,00	1,00	0,92	1,06
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	-6 888	5 048
Скорректированная цена	руб./кв.м.		78 877,65	71 483,02	79 207,16	77 599,56
Поправка на этаж		2-ой этаж	цоколь 2/3, 1 этаж 1/3	2-ой этаж	2-ой этаж	1 и 2
Корректировка	%		0,985	1,00	1,04	0,93
Величина корректировки	руб./кв.м.		-1 183	0	3 168	-5 432
Скорректированная цена	руб./кв.м.		77 694,65	71 483,02	82 375,16	72 167,59
Поправка на отделку		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Требуется косм. ремонт
Корректировка			0,000	0	0,000	1,020
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0	1 443
Скорректированная цена	руб./кв.м.		77 694,65	71 483,02	82 375,16	73 610,94
Поправка на отдельный вход		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. измерения	Объекты сравнения				
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		77 694,65	71 483,02	82 375,16	73 610,94
<b>Корректировка на линию домов</b>		Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		77 694,65	71 483,02	82 375,16	73 610,94
<b>Поправка на метро</b>		15 мин. пешком	19 мин. пешком	12 мин. пешком	15 мин. пешком	19 мин. пешком
Корректировка	%		0%	-2,5%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	-1 787	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		77 694,65	69 696,02	82 375,16	73 610,94
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>		Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки			0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		77 694,65	69 696,02	82 375,16	73 610,94
Коэффициент вариации		0,07				
Отношение к среднему значению		0,17				
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв.м.		2 793	11 535	17 543	13 404
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю			0,94	0,79	0,74	0,74
Весовой коэффициент	1,00	Взвешенное	0,293	0,246	0,231	0,231
Вклад в стоимость объекта			22 764,53	17 145,22	19 028,66	17 004,13
Стоимость индикативная 1 кв. м. оцениваемого объекта	руб./кв.м.	<b>75 942,54</b>				
<b>Всего, без НДС</b>	руб.	<b>78 547 369,12</b>				

Наличие встроенного оборудования.

У объекта оценки имеется встроенное оборудование для боулинга не являющееся предметом залога, необходимо учесть стоимость восстановительных работ после демонтажа оборудования. Исходя из технологии демонтажных работ можно сделать вывод о их максимальной стоимости в размере не более монтажных работ. Корректировка введена в размере 600 000 рублей<sup>30</sup>.

**78 547 369,12 р. – 600000 р. = 77 947 369,12 рублей**

**Рыночная стоимость помещения площадью 1 034,3 кв.м. в рамках сравнительного подхода составит: 77 947 369,12 рублей без учёта НДС.**

Краткая характеристика объектов-аналогов **помещения площадью 963,90 кв.м.** представлена в таблице ниже:

<sup>30</sup> Источник: <http://4ownbiz.ru/business-ideas/razvlecheniya/otkryit-bouling-klub.html>. Расчёт: 1200000руб./2=600000 руб.

<b>Аналог №1</b>	Продам нежилое помещение свободного назначения. Подойдут под развлекательный центр, бильярдную, бар-караоке. г. Москва, ул. Академика Королева, 13. Состояние хорошее. Этаж: цоколь 2/3, 1 этаж 1/3 от общей площади. Площадь: 1476 кв. м. Свободная продажа. Вторичка. <b>Цена за объект:</b> 135 000 000 руб. без НДС (предложение)
<b>Аналог №2</b>	Продам нежилое помещение свободного назначения. Бывший ночной клуб, бар, бильярд. г. Москва, Мира пр-кт, 122, к1. Состояние хорошее. Этаж: 2. Площадь: 1300 кв. м. Свободная продажа. Вторичка. <b>Цена за объект:</b> 120 000 000 руб. без НДС (предложение)
<b>Аналог №3</b>	Продам нежилое помещение свободного назначения. Торговое, торгово-развлекательное. г. Москва, Звездный бульв. дом 32. Состояние хорошее. Этаж: 2 Площадь: 541,9 кв. м. Свободная продажа. Вторичка. <b>Цена за объект:</b> 68 000 000 руб. с НДС (предложение)
<b>Аналог №4</b>	Продам нежилое помещение свободного назначения. Торговое в ТЦ. г. Москва, ул. Академика Королева, 13С1. Состояние: требуется косметический ремонт. Этаж: 1,2. Площадь: 3425 кв. м. Свободная продажа. Вторичка. <b>Цена за объект:</b> 340 000 000 руб. с НДС (предложение) В районе объекта оценки отсутствуют сходные аналоги с меньшей площадью. Данное расхождение учтено корректировкой, на площадь которая подтверждена рынком.

Анализ рынка показал, что в настоящее время данные о ценах купли-продажи и условиях осуществления сделок на рынке объектов, сопоставимых с оцениваемым, ограничены либо носят конфиденциальный характер, поэтому оценщиком используются данные о ценах предложения.

Проведём сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Выбор единиц сравнения: единицей сравнения была выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Таблица №8.6

## Анализ продаж сопоставимых объектов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1476.00_m_1195578759">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1476.00_m_1195578759</a> <a href="http://www.mir-realty.ru/commerce/183633.html">http://www.mir-realty.ru/commerce/183633.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ves_2_etazh_na_mira_1300_m_1653523566">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ves_2_etazh_na_mira_1300_m_1653523566</a>	<a href="http://www.kvmet.ru/objects/20145708/">http://www.kvmet.ru/objects/20145708/</a> , <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/196434393/">https://www.cian.ru/sale/commercial/196434393/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/181935916/">https://www.cian.ru/sale/commercial/181935916/</a>
Контакты, тел.	(495) 134-95-99	(916) 977-98-09	(499) 288-20-76	(926) 110-83-77
Местоположение	г. Москва, ул. Академика Королева, 13	г. Москва, Мира пр-кт, 122, к1	г. Москва, Звездный бульв. дом 32	г. Москва, ул. Академика Королева, 13С1
Цена предложения, руб. без НДС.	135 000 000	120 000 000	68 000 000 с НДС	340 000 000 с НДС
Общая площадь, м².	1 476,0	1 300,0	541,9	3 425,0
Цена за м², руб. без НДС	91 463,4	92 307,7	106 342,7	84 127,2
Дата предложения	окт.18	окт.18	окт.18	окт.18
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Динамика сделок на рынке	Текущие цены	текущие цены	текущие цены	текущие цены
Тип	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Целевое использование	Нежилое помещение, ТРЦ	Нежилое помещение, ПСН	Нежилое помещение, ПСН	Нежилое помещение, ТРЦ
Отклонения от целевого использования	Не установлены	Не установлены	Не установлены	Не установлены
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Коммуникации	Все имеются	Все имеются	Все имеются	Все имеются
Состояние объектов	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Отделка	Не требуется	Требуется	Не требуется	Требуется косметический ремонт
Отдельный вход	Есть	Есть	Есть	Есть

Информация по сопоставимым объектам является неполной, поэтому проведение поправок в традиционном виде в данной работе не представляется возможным. Соответствующее обстоятельство будет отражено в процессе согласования результатов оценки.

*Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов: Оценщик учел следующие виды корректировок:*

- Переданные права собственности на недвижимость. Этот элемент сравнения не случайно поставлен первым в представленном выше перечне элементов сравнения. Дело в том, что юрисдикция объекта недвижимого имущества играет ключевую роль в установлении его стоимости, следовательно, и цены продажи. Проведение корректировки в отношении состава прав собственности является весьма сложной проблемой вследствие недостаточности и недоступности необходимой правовой информации, которая бы определяла юрисдикцию конкретного объекта недвижимости. Поэтому в отечественной практике оценки при применении метода сравнения продаж, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по праву собственности. Корректировка не требуется.

- Условия финансирования. По всем аналогам использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансового расчета, условия продажи и время продажи не требуется. Кроме того, по всем аналогам условия финансового расчета рыночные. Корректировка не требуется.

- Корректировка на НДС. В стоимость объектов-аналогов №№ 3,4 включена сумма НДС, корректировка требуется в размере  $1/1,18=0,8475$ .

- Условия рынка. Дата оценки 23.10.2018 г., дата предложения у объектов-аналогов: № 1 – 20.09.2018, № 2 – 16.10.2018, № 3 – 13.10.2018, № 4 – 16.10.2018. Учитывая тот факт, что период экспозиции объектов-аналогов составляет менее 6 месяцев корректировка<sup>31</sup> на дату предложения не вводится.

<sup>31</sup> Источник: СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА. СРД-22. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2018. Таблица 1.4.1, стр.18.



СРД-22, май 2018 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2018 гг.

**Использование:** Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет, из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).

Таблица 1.4.1.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
<b>Квартиры</b>								
<b>1. 1-комнатные квартиры</b>								
	Москва	2...5	2...4	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	2...6	2...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...5	3...4	3...4	3...4,5			
<b>2. 2-комнатные квартиры</b>								
	Москва	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	3...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	3...5	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
<b>3. 3 и более-комнатные квартиры</b>								
	Москва	6...9	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...8	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	3...7	3...5	4...6	5...8			
<b>Земельные участки</b>								
<b>1. Под дачное строительство</b>								
	Московская область	4...6	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область	6...7			5...11		5...9	
<b>2. Под офисные и торговые цели</b>								
	Москва	2...5	2...4	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	4...5	5...6	6...8	6...9		4...8	
<b>3. Под производственно-складские цели</b>								
	Москва	4...6	4...7	4...6	4...8		2...5	
	Московская область	5...8	6...10	7...10	8...12		6...10	
<b>Помещения (здания)</b>								
<b>1. Производственные</b>								
	Иркутск	5...8	6...8		5...9			3...9,9
	Киров	6...9	7...9		4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	5...7	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	6...8	5...9	5...8	6...10			
<b>2. Торговые</b>								
	Иркутск	4...5	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	3...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
<b>3. Офисные</b>								
	Москва	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	-	-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	4...8	4...7	5...8	7...10			
<b>4. Гостиницы</b>								
	Москва	7...9	7...8	7...8	7...9		9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	8...12	9...11	9...12		8...16	

**Для квартир:**  
Основными преваляющими факторами, влияющими на сроки экспозиции, являются:  
- покупательная способность населения;  
- сегмента рынка (количество комнат).  
Важными факторами являются:  
- класс здания («А», «В», «С», «D»);  
- расположение на этаже.

Дополнительными факторами являются:  
- местоположение (экология, расположение в городе, транспортная доступность, дворовая территория и парковки);  
- темп роста стоимости в сегменте квартир (был важен до 2008 года, в 2016 г. - важен для сдачи в аренду);  
- срок подготовки документов и т.п.

18

• Условия продажи. Используемые для сравнения цены объектов-аналогов представляют собой цену предложения продавца, т.к. информация о реальных ценах сделок купли-продажи является конфиденциальной и труднодоступной. Используемые для сравнения цены объектов-аналогов представляют собой цену предложения продавца, т.к. информация о реальных ценах сделок купли-продажи является конфиденциальной и труднодоступной. Как правило, цена предложения выше реальной цены сделки (владелец имущества закладывает некоторую сумму сверху для проведения процесса торгов).

В результате анализа рынка и консультаций со специалистами риэлторами, а также в разговоре с собственниками установлено, что различие между ценой предложения и реальной ценой сделки на вторичном рынке составляет до 15%. Поэтому, необходимо осуществить корректировку цен предложений на торг:

1. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 12% для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков. По данным крупных риэлтерских компаний вознаграждение составляет от 5% до 10%;

2. Таким образом, применяемая к ценам предложения всех сходных объектов, вводилась понижающая относительная поправка равная максимальному значению - 12%<sup>32</sup>.

- Корректировка на местоположение. Является одной из ключевых ценообразующих характеристик объектов недвижимости. Корректировка цены сходного объекта на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между сходным объектом и оцениваемым объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с оцениваемым объектом расположения. В том случае, если сходный объект по местоположению уступает оцениваемому объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка. Величина поправки зависит от степени отличия сходного объекта от объекта оценки по данному критерию, чем больше отличие, тем больше величина поправки и наоборот. Объект оценки находится на расстоянии 7,88 км. от центра. Объект-аналог № 1 на расстоянии 7,76 км. от центра. Объект-аналог № 2 на расстоянии 6,95 км. от центра. Объект-аналог № 3 на расстоянии 7,25 км. от центра. Объект-аналог № 4 на расстоянии 7,76 км. от центра.

*Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2018. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", март 2018. Таблица 1.2.2, стр.9.*

### 1.2.2. Корректировки на местоположение земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)

**Использование:** Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R <sup>2</sup>	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
<b>1</b>	<b>г. Москва</b>						
	<b>Оферы</b>						
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра) <sup>-1,052</sup>	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) <sup>-0,915</sup>	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра) <sup>-1,078</sup>	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) <sup>-0,991</sup>	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра) <sup>-0,643</sup>	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) <sup>-0,64</sup>	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная

Корректировки составят:

Для объекта-аналога № 1,  $233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(7,76; -0,991) / 233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(7,88; -0,991) = 0,98$ ;

Для объекта-аналога № 2,  $233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(6,95; -0,991) / 233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(7,88; -0,991) = 0,88$ ;

Для объекта-аналога № 3,  $233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(7,25; -0,991) / 233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(7,88; -0,991) = 0,92$ ;

Для объекта-аналога № 4,  $233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(7,76; -0,991) / 233433 * \text{СТЕПЕНЬ}(7,88; -0,991) = 0,98$ ;

- Корректировка на масштаб. Фактор площади играет значительную роль на рынке недвижимости. Более мелкие объекты недвижимости требуют небольших вложений, что позволяет диверсифицировать инвестиционную деятельность покупателей. Корректировки<sup>33</sup> составят: для объекта-аналога № 1 в размере 1,05, для объекта-

<sup>32</sup> Источник: СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА. СРД-22. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2018. Таблица 1.3.2, стр.18.

<sup>33</sup> Источник: Офисно - торговая недвижимость (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода) -2017. Под ред. Лейфера Л.А. Изд. 4-е. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2017. - с. 184.

аналога № 2 в размере 1,05, для объекта-аналога № 3 в размере 0,96, для объекта-аналога № 4 в размере 1,11.

- Корректировка на этаж. Этаж местоположения помещения в здании может значительно повлиять на стоимость объекта недвижимости. В данном случае, объект оценки является встроенным помещением на втором этаже (на первом этаже находятся пролёты лестниц для входа на 2,3 этажи) для объекта-аналога № 2 корректировка не требуется. Корректировки<sup>34</sup> составят:

Объект-аналог № 1 (цоколь 2/3, 1 этаж 1/3) расчёт:  $1+(1,05-1,00)/3 * 2 = 1,0333$ ,  $1+(0,86-1)/3=0,9533$ ;  $1,0333*0,9533=0,985$ ;

Объект-аналог № 3 (подвал ½ площади и 1-й этаж),  $1,18 - (1-0,86) = 1,04$ ;

Объект-аналог № 4 (1 и 2 этаж),  $1 - (1-0,86)/2 = 0,93$ .

- Корректировка на линию домов. Важным фактором местоположения для коммерческих объектов (прежде всего, торгово-офисных) является выход на красную линию или расположение внутри огороженной территории. Соответственно, выход на красную линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта. Объекты-аналоги №№ 1,2,3,4 по данным объявлений расположены в удалении от первой линии, как и объект оценки, корректировка не требуется.

- Корректировка на назначение. Рыночная величина за нежилые помещения зависит от возможных вариантов его использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания и т.п.). В данном случае все объекты-аналоги представляют собой встроенные нежилые помещения класс С<sup>35</sup>.

Корректировка не требуется.

- Корректировка на конструктивное состояние. Все объекты-аналоги представляют собой капитальные строения.

Корректировка не требуется.

- Поправка на удаленность от метро. Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от станции метрополитена. Анализ рынка недвижимости в г. Москве показал, что ставки аренды и цены продажи торгово-офисной недвижимости снижаются при удалении объекта от станции метрополитена. Расположение объекта коммерческой недвижимости в непосредственной близости от станции метрополитена может увеличивать стоимость объекта недвижимости до 20%.

Корректировка на удаленность от станции метрополитена определялась на основании анализа рынка аренды помещений свободного назначения в г. Москве. В результате проведенного анализа были подобраны сопоставимые нежилые помещения, предлагаемые в аренду, расположенные на разной удаленности от станций метрополитена. Для расчета корректировки используется коэффициент, рассчитанный на основании соотношения ставок арендной платы за помещения, расположенные на различном расстоянии от станции метрополитена.

Для определения поправочного коэффициента были использованы рыночные данные, представленные в обзоре который был составлен аналитической группой экспертов «Атлант Оценка»<sup>36</sup>.

Соотношение по удаленности метро осталось прежним: все также пешеходная удаленность от метро начинает влиять на размер стоимости (арендной ставки) после 5-ой минуты. Коммерческая недвижимость, расположенная непосредственно у станций метро/в пределах 5 минут пешком оценивается собственниками (арендаторами) как одинаково «с хорошей транспортной доступностью». Если объекты недвижимости находятся от метро на расстоянии более 6 минут пешком, то стоимость (ставка аренды) начинает снижаться в среднем на 5% на каждые 5 минут.

<sup>34</sup> Источник: *Офисно - торговая недвижимость (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода) -2017*. Под ред. Лейфера Л.А. Изд. 4-е. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2017. - с. 219.

<sup>35</sup> Источник: [https://realty.mail.ru/articles/12521/a\\_b\\_c\\_d\\_klassifikacija\\_moskovskih\\_ofisov/](https://realty.mail.ru/articles/12521/a_b_c_d_klassifikacija_moskovskih_ofisov/). Анализ общедоступных данных в телекоммуникационной сети интернет позволяет отнести все объекты-аналоги к конструктивной категории С.

<sup>36</sup> Источник: <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/Korректировка%20на%20удаленность%20от%20станций%20метро%20за%202017%20год.pdf>.

Объект оценки расположен в 15 мин. пешком, все объекты-аналоги от 12 до 19 мин. пешком. Корректировка требуется для объекта-аналога № 2 в размере -2,5%(так как объект оценки находится на границе диапазона принимаем корректировку в размере ½ значения).

Таблица №8.7

**Корректировка на удаленность от метро**

00/0А	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

- Наличие отдельного входа. Объект оценки имеет отдельный вход, у объектов-аналогов №№ 1,2,3,4 имеется информация о наличии отдельного входа, корректировка не требуется.
- Корректировка на физическое состояние и состояние отделки. Состояние объекта оценки - не требует ремонта (хорошее), состояние объектов-аналогов №№ 1,2,3 - не требует ремонта, (хорошее), корректировка не требуется. Для объекта-аналога № 4 требуется косметический ремонт, корректировка составит 1,02<sup>37</sup>.
- Поправка на площадь подсобных помещений. Объект оценки имеет в своём составе подсобные помещения и объекты-аналоги тоже, корректировка не требуется.
- Корректировка на наличие коммуникаций. Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены всеми коммуникациями, корректировка не требуется.
- Экономические характеристики для всех сравниваемых объектов-аналогов считаются одинаковыми. Поправка не требуется.
- Наличие движимого имущества подлежащего оценке, не связанного с недвижимостью. Движимое имущество в составе Объекта оценки отсутствует. Корректировка не требуется.
- Другие характеристики (элементы, факторы, характеристики). Считаем сопоставимыми с объектом оценки. Корректировка не требуется.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам: учитывая, что данные по всем объектам-аналогам имеют одинаковую степень достоверности, рыночная стоимость 1 кв. м рассчитывалась как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

Скорректированные цены предложения объектов-аналогов приведены в Таблице ниже:

Таблица №8.8

Элементы сравнения	Ед. измерения	Объекты сравнения				
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес		г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А	г. Москва, ул. Академика Королева, 13	г. Москва, Мира пр-кт, 122, к1	г. Москва, Звездный бульв. дом 32	г. Москва, ул. Академика Королева, 13С1
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Назначение объекта		Нежилое помещение, ТРЦ	Нежилое помещение, ТРЦ	Нежилое помещение, ПСН	Нежилое помещение, ПСН	Нежилое помещение, ТРЦ
Цена, без НДС	руб.		135 000 000	120 000 000	68 000 000 с НДС	340 000 000 с НДС
Площадь	кв.м.	<b>963,90</b>	1 476,0	1 300,0	541,9	3 425,0

<sup>37</sup> Источник: Источники: Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. М.: Высшая школа, 2009, стр. 397-398, таб. 13.5.

Элементы сравнения	Ед. измерения	Объекты сравнения				
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена, без НДС	руб./кв.м.		91 463,4	92 307,7	106 342,7	84 127,2
<b>Общие поправки:</b>						
<b>Поправка на дату продажи</b>		окт.18	окт.18	окт.18	окт.18	окт.18
Корректировка	%		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		91 463,4	92 307,7	106 342,7	84 127,2
<b>Поправка на торг</b>			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		10 976	11 077	12 761	10 095
Скорректированная цена	руб./кв.м.		80 487,40	81 230,70	93 581,70	74 032,20
<b>Поправка на местоположение</b>	кв.м.	г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А	г. Москва, ул. Академика Королева, 13	г. Москва, Мира пр-кт, 122, к1	г. Москва, Звездный бульв. дом 32	г. Москва, ул. Академика Королева, 13С1
Корректировка	%		0,98	0,88	0,92	0,98
Величина корректировки	руб./кв.м.		-1 609,75	-9 747,68	-7 486,54	-1 480,64
Скорректированная цена	руб./кв.м.		78 877,65	71 483,02	86 095,16	72 551,56
<b>Поправка на масштаб объекта</b>		963,90	1 476	1 300,0	542	3 425
Корректировка			1,05	1,05	0,96	1,11
Величина корректировки	руб./кв.м.		3 944	3 574	-3 444	9 254
Скорректированная цена	руб./кв.м.		82 821,65	75 057,02	82 651,16	81 805,56
<b>Поправка на этаж</b>		3-ой этаж	цоколь 2/3, 1 этаж 1/3	2-ой этаж	2-ой этаж	1 и 2
Корректировка	%		0,985	1,00	1,04	0,93
Величина корректировки	руб./кв.м.		-1 242	0	3 306	-5 726
Скорректированная цена	руб./кв.м.		81 579,65	75 057,02	85 957,16	76 079,17
<b>Поправка на отделку</b>		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Требуется косм. ремонт
Корректировка			0,000	0,000	0,000	1,020
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0	1 522
Скорректированная цена	руб./кв.м.		81 579,65	75 057,02	85 957,16	77 600,75
<b>Поправка на отдельный вход</b>		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		81 579,65	75 057,02	85 957,16	77 600,75
<b>Корректировка на линию домов</b>		Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		81 579,65	75 057,02	85 957,16	77 600,75
<b>Поправка на метро</b>		15 мин. пешком	19 мин. пешком	12 мин. пешком	15 мин. пешком	19 мин. пешком
Корректировка	%		0%	-2,5%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	-1 876	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		81 579,65	73 181,02	85 957,16	77 600,75
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>		Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется

Элементы сравнения	Ед. измерения	Объекты сравнения				
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки			0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		81 579,65	73 181,02	85 957,16	77 600,75
Коэффициент вариации		0,07				
Отношение к среднему значению		0,16				
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв.м.		6 796	15197,68	14 237	17 982,64
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю			0,87	0,74	0,78	0,68
Весовой коэффициент	1,00	Взвешенное	0,283	0,241	0,254	0,221
Вклад в стоимость объекта			23 087,04	17 636,63	21 833,12	17 149,77
Стоимость индикативная 1 кв. м. оцениваемого объекта	руб./кв.м.	<b>79 706,56</b>				
<b>Всего, без НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>76 829 153,18</b>				

Наличие встроенного оборудования.

У объекта оценки имеется встроенное оборудование для боулинга не являющееся предметом залога, необходимо учесть стоимость восстановительных работ после демонтажа оборудования. Исходя из технологии демонтажных работ можно сделать вывод о их максимальной стоимости в размере не более монтажных работ. Корректировка введена в размере 600 000 рублей<sup>38</sup>.

**76 829 153,18 р. – 600000 р. = 76 229 153,18 рублей**

**Рыночная стоимость помещения площадью 963,90 кв.м. в рамках сравнительного подхода составит: 76 229 153,18 рублей без учёта НДС.**

#### **8.4.2. Использование доходного подхода**

Доходный подход основан на принципе ожидания, который гласит, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели и инвесторы рассматривают доход от объекта недвижимости с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем дохода.

Метод капитализации доходов применим для оценки стоимости объекта недвижимости, если потоки доходов стабильны длительный период времени, объект не требует ремонта. Проведя анализ рынка, нами было принято решение применить метод капитализации.

Чтобы результаты доходного подхода не противоречили результатам сравнительного подхода, коэффициент капитализации в условиях кризиса должен быть ниже, чем в докризисный период. Таким образом, чтобы результаты оценки недвижимости, полученные доходным методом, не противоречили оценкам сравнительного подхода, при определении ставки дисконтирования следует довериться рынку и использовать методы, опирающиеся на рыночные данные.

<sup>38</sup> Источник: <http://4ownbiz.ru/business-ideas/razvlecheniya/otkryit-bouling-klub.html>. Расчёт: 1200000руб./2=600000 руб.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

*Расчет ставки капитализации.*

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество. С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей. Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_{\text{Kap}} = Y_0 + Y', \text{ где}$$

$Y_0$  - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

$Y'$  - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщик посчитал возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели кумулятивного построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью. В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_0 = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r, \text{ где}$$

$Y_0$  – норма дохода на капитал;

$Y_{rf}$  – безрисковая ставка;

$Y_{fm}$  – премия за риск рынка недвижимости;

$Y_L + Y_r$  – премия за пакет рисков, характерных для оцениваемого объекта недвижимости (премия за риск ликвидности, премия за риск управления недвижимостью; премия за техногенные риски).

Под безрисковой ставкой понимают ставку сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. Для определения безрисковой ставки необходимо из возможного набора инвестиционных инструментов выделить активы, обладающие наименьшими рисками. Эти активы имеют следующие характеристики: известные доходы (не прогнозируемые), минимальный риск потери стоимости, высокая ликвидность, соизмеримость срока обращения «безрискового» финансового инструмента со сроком погашения, равным сроку реализации моделируемого инвестиционного проекта. В качестве безрисковой ставки Оценщик принял среднее значение эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа с амортизацией долга: в которой номинал облигации возвращается не в конце срока погашения целиком, как обычно, а по частям и определяется графиком амортизации - в установленный там срок инвестору возвращается как часть номинала, так и купонный доход за текущий купонный период. Такие бумаги предназначены для пенсионных фондов, срок их обращения может достигать до 30 лет.

Выбраны обращающиеся на рынке бумаги этого типа со сроком погашения 5 лет.

Облигация

Статус: В обращении Наименование: ОФЗ-48022-АД [Анкета выпуска](#)

Дата расчета: 23.10.2018

Неизв. купоны:  по посл. известн. купону  по ставке 0 % год.

Расчет по цене  Расчет по доходности  [Помощь](#)

чистая цена 100 % ном.  
 полная цена 0 % ном.

**ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА**

Дата погашения: 19.07.2023  
Дата ближайшей оферты: —  
Дата оферты на выплату последнего известного купона: —  
Тип купона: Фиксированный  
Текущая ставка, %: 5.5  
Выплата купона: 23.01.2019  
Базис расчета: act/365

**РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА**

Чистая цена, % ном.: 100  
Полная цена, % ном.: 101.356  
Чистая цена, RUB: 1 000  
НКД, RUB: 13.56  
Полная цена, RUB: 1 013.56  
Доходность текущая модифицированная, % год.: 5.5  
Доходность текущая, % год.: 5.5

**РАСЧЕТ К ПОГАШЕНИЮ**

Доходность эффе́ктивная, % год.: 5.572  
Доходность простая, % год.: 4.8847

Источник: [http://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond\\_state=Market&ftid=31543](http://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&ftid=31543)  
Безрисковая ставка равна 5,572%.

Риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Премия за риск рынка недвижимости – учитывает вероятность неполучения прибыли и не возмещения первоначально вложенных средств и соответствует размещению капитала в данный вид недвижимости. Премия за риск вложений в оцениваемые активы определена экспертным методом.

Таблица №8.9

Параметры рисков рынка недвижимости

Характеристики	Величина $Y_{fm}$
Низкий	0,5%
Ниже среднего	1,7%
Средний	2,8%
Выше среднего	3,9%
Высокий	5,0%

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Коэффициент компенсации риска для объекта оценки принят на уровне среднего в размере 2,8%, каких-либо негативных факторов, сильно повышающих риск вложения в данный вид недвижимости, учитывая все технические/физические характеристики объекта, за исключением числа конкурирующих объектов и изменения местного законодательства, не наблюдается.

Риск ликвидности – возможность быстро и без потерь продать недвижимость по реальной рыночной цене. Ликвидность объектов недвижимости обычно ниже по сравнению с акциями или облигациями. Данная премия вычисляется по формуле:

$$P_{\text{ликв}} = \frac{R_6 \times L}{Q}, \text{ где}$$

- P – премия за ликвидность;
- $R_6$  – безрисковая ставка;
- L – период экспозиции (в месяцах);
- Q – общее количество месяцев в году.

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 5,572%, типичный срок реализации здания составляет менее 6 месяцев, премия за риск ликвидности для него составила:  $(5,572 \times 6) / 12 = 2,786\%$ .

Риск управления отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем больше специализирована собственность, тем выше риск управления.

## Расчет коэффициента компенсации риска управления

№ фактора	Вид риска	Категория риска	Уровень риска 0-10
<b>Систематический риск</b>			
1	Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	3,00
2	Изменение числа конкурирующих объектов	Динамичный	3,00
3	Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	2,00
<b>Несистематический риск</b>			
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	3,00
5	Неполучение платежей	Динамичный	3,00
6	Неэффективный менеджмент	Динамичный	3,00
7	Криминогенные факторы	Динамичный	2,50
8	Финансовые проверки	Динамичный	3,00
9	Неправильное оформление договоров	Динамичный	2,00
	Взвешенная сумма		24,5
	Сумма взвешенных факторов		9
	Средневзвешенная величина, %		<b>2,72</b>

Источник: анализ и расчеты Оценщика

С учетом вышеизложенного, премия за риск управления недвижимостью на дату проведения оценки принята в размере 2,72% для объекта оценки.

Норма дохода на капитал составит:  $Y_0 = 5,572\% + 2,8\% + 2,786\% + 2,72\% = 13,878\%$ .

Норма возмещения капитала – учитывает изменение стоимости за прогнозный период. Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни.

Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

В данной оценке используется метод Инвуда по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования), который, по мнению Оценщика, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет коэффициента капитализации проводился по следующей формуле:

$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} \pm \Delta * R_{\text{sff}}$ , где:

$R_{\text{кап}}$  – коэффициент капитализации

$R_{\text{дох кап}}$  – ставка дохода на капитал

$R_{\text{sff}}$  – фактор фонда возмещения

Расчет фактора фонда возмещения производится по формуле:

$$R_{\text{sff}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}, \text{ где}$$

$R_{\text{sff}}$  – фактор фонда возмещения;

$R$  – ставка дохода на капитал;

$k$  – прогнозный период.

$\Delta$  – изменение стоимости недвижимости (устаревание, либо удорожание в будущем). Прогноз изменение стоимости данной недвижимости осуществляется на среднесрочную перспективу (5 лет). Уровень изменения стоимости недвижимости был принят по уровню инфляции, представленной Агентством прогнозирования экономики (<https://arecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>).

Таблица №8.11

Год	Прогноз	Макс	Мин
2018	2.8%	3.8%	1.8%
2019	3.1%	4.1%	2.1%
2020	3.2%	3.7%	2.7%
2021	3.0%	3.5%	2.5%
2022	2.9%	3.4%	2.4%

Соответственно, в случае продажи объекта оценки в будущем не только обеспечивается возврат вложенного капитала, но и обеспечивается прирост (на уровне темпа инфляции). Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом

ожидаемого прироста капитала. Рассчитаем отложенный доход: фактор фонда возмещения за 5 лет  $(1,028 \cdot 1,031 \cdot 1,032 \cdot 1,030 \cdot 1,029 - 1) \cdot 100\% = 15,93\%$ .

Помимо удорожания стоимости, обусловленной инфляцией одновременно происходит процесс обесценения недвижимости, связанный с износом. Здание построено в 2002 году, с начала эксплуатации прошло около 16 лет, при нормативном сроке эксплуатации капитальных вспомогательных зданий первой группы капитальности от 80 лет при периодичности капитальных ремонтов раз в 30 лет оставшийся срок эксплуатации составит 64 года (СНИП 31-06-2009 (Актуализированная редакция СНиП 2.08.02-89)). Таким образом, при допущении нормального и равномерного износа здания, понимаемого в данном случае как потеря стоимости ввиду утери части эксплуатационных свойств в течение времени, за период прогноза 5 лет износ составит  $5/64 \cdot 100\% = 7,81\%$ .

Соответственно, в случае продажи объекта оценки в будущем не только обеспечивается возврат вложенного капитала, но и обеспечивается прирост (на уровне темпа инфляции). Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала. Рассчитаем отложенный доход: фактор фонда возмещения за 5 лет:  $15,93\% - 7,81\% = 8,12\%$ .

$$R_{\text{сфф}} = 0,13878 / [(1 + 0,13878)^5 - 1] = 0,15165$$

$$Y' = (8,12\% \cdot 0,15165) \cdot 100 = 1,231\%$$

Из ставки доходности инвестиций на капитал вычитается отложенный доход и, таким образом, определяется коэффициент капитализации.

$$R_{\text{кап}} = 13,878\% - 1,231\% = 12,647\%$$

Таблица №8.12

Расчет коэффициента капитализации

Наименование	Показатели, %
Безрисковая ставка	5,572
Премия за риск рынка недвижимости	2,8
Премия за риск управления недвижимостью	2,72
Премия за риск ликвидности	2,786
Ставка дохода на капитал	13,878
$\Delta$	8,12
Фактор фонда возмещения	13,878
Норма возврата капитала	1,231
<b>Ставка капитализации</b>	<b>12,647</b>

*Выбор объектов-аналогов:* в результате информационного поиска, проведенного в печатных публикациях, электронных журналах и базах данных сети Интернет **о предложениях аренды сходных объектов**, для расчета стоимости  $1\text{м}^2$  оцениваемого объекта, была рассчитана средняя стоимость скорректированных предложений аренды, выбранных в качестве аналогов.

Краткая характеристика объектов-аналогов **помещения площадью 1034,30 кв.м.** представлена в таблице ниже:

Таблица №8.13

<b>Аналог №1</b>	Сдам нежилое помещение свободного назначения, под торговлю. г. Москва, ул. Академика Королева, 10. Состояние: требуется косм. ремонт. Этаж 1 Площадь: 450 кв. м. Свободное предложение. Вторичка. <b>Цена арендной платы:</b> 30000 руб. за кв.м. в год с НДС.
<b>Аналог №2</b>	Сдам нежилое помещение свободного назначения, под торговлю в торгово-развлекательном центре. г. Москва, ул. 1-я Останкинская, 55. Состояние: требуется косм. ремонт Этаж 1 Площадь: 454 кв. м. Свободное предложение. Вторичка. <b>Цена арендной платы:</b> 24014 руб. за кв.м. в год с НДС.
<b>Аналог №3</b>	Сдам нежилое помещение свободного назначения, под торговлю и услуги. г. Москва, ул. Бориса Галушкина, 3. Состояние хорошее. Этаж 1 Площадь: 407,8 кв. м. Свободное предложение. Вторичка. <b>Цена арендной платы:</b> 35000 руб. за кв.м. в год с НДС.
<b>Аналог №4</b>	Сдам нежилое помещение свободного назначения, под торговлю. г. Москва, ул. Мира проспект, д. 163. Состояние хорошее.

Этаж 1 Площадь: 878 кв. м. Свободное предложение. Вторичка. <b>Цена арендной платы:</b> 21868 руб. за кв.м. в год с НДС.
--

Анализ рынка показал, что в настоящее время данные о ценах аренды и условиях осуществления сделок на рынке объектов, сопоставимых с оцениваемым, ограничены либо носят конфиденциальный характер, поэтому оценщиком используются данные о ценах предложения арендных ставок.

Проведём *сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.*

*Выбор единиц сравнения:* единицей сравнения была выбрана стоимость аренды 1 квадратного метра.

Таблица №8.14

Сводная информация по объектам-аналогам

№	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6
1.	Местоположение	Москва, ул. Академика Королева, 10	Москва, 1-я Останкинская ул., 55	Москва, улица Бориса Галушкина, 3	Москва, Мира проспект, д. 163
2.	Цена арендной платы, руб. с НДС	30 000,00	24 014,00	35 000,00	21 868,00
3.	Общая площадь, м <sup>2</sup>	450	454	407,8	878
4.	Переданные права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
5.	Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
6.	Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7.	Динамика предложений на рынке	Текущие цены	текущие цены	текущие цены	текущие цены
8.	Тип	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
9.	Целевое использование	Торговое, ПСН	Торговое, ПСН	Торговое, ПСН	Торговое, ПСН
10.	Отклонения от целевого использования	Не установлены	Не установлены	Не установлены	Не установлены
11.	Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
12.	Отделка	требуется косм. ремонт	требуется косм. ремонт	Не требуется	Не требуется
13.	Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
14.	Операционные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены
15.	Источник	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179826924/">https://www.cian.ru/rent/commercial/179826924/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179826200/">https://www.cian.ru/rent/commercial/179826200/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_527.5_m_957443437">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_527.5_m_957443437</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_878_m_1220870108">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_878_m_1220870108</a>
16.	Контакты, тел.	(926) 110-81-55	(926) 110-81-55	(926) 531-11-83	(958) 763-81-27

Информация по сопоставимым объектам является неполной, поэтому проведение поправок в традиционном виде в данной работе не представляется возможным. Соответствующее обстоятельство будет отражено в процессе согласования результатов оценки.

*Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов: Оценщик учел следующие виды корректировок:*

1. Передаваемые права на недвижимость

Цена сделки определяется, прежде всего, составом передаваемых прав. Корректировка на передаваемые имущественные права производится, когда совокупность передаваемых прав на объект - аналог не соответствует правовому статусу объекта оценки. В качестве аналогов объекта оценки рассматривается продажа права пользо-

вания<sup>39</sup>, при условии заключения договора сроком до года, что является типичным для рынка коммерческой недвижимости региона расположения объекта с учётом возможности продления договора в дальнейшем, но не обязательством его продления (краткосрочная аренда). При этом ставка аренды в последующие периоды устанавливается по договорённости между арендатором и арендодателем.

Для расчёта стоимости арендной платы, используются данные о рыночных ставках аренды при типичных условиях заключения договора, то есть сроком до года с возможностью продления. Таким образом, передаваемое право объектов-аналогов и объекта оценки - право пользования по типичным для рынка условиям заключения договора аренды и корректировка на состав передаваемых прав не требуется.

## 2. Условия финансирования

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями стоимость арендной платы объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Так же общепринятым условием является ежемесячная выплата арендной платы и операционных расходов в различной форме (предоплата, оплата по окончании периода, оплата до определённого договором числа). Так как объект оценки в целях расчёта рыночной стоимости предполагается, что передаётся в аренду на типичных для рынка условиях, то для расчёта рыночной стоимости используются ставки аренды объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на НДС. Поскольку в стоимость арендной платы объектов-аналогов №№ 1,2,3,4 включена сумма НДС, корректировка требуется для всех объектов-аналогов в размере 1/1,18.

## 3. Условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам особых условий продажи относятся:

более высокая ставка аренды, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая ставка аренды, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке); финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; оптимизация налогообложения, и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену арендной платы, то из указанных выше особых условий, влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть передать имущество в аренду за срок экспозиции менее чем типичный. По результатам переговоров с продавцами и их представителями, срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочное предложение, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия предложения не требуется в виду отсутствия нетипичных условий сдачи в аренду объектов-аналогов.

## 4. Расходы, производимые непосредственно после аренды помещения

<sup>39</sup> Источник: в соответствии со статьёй 606 ГК РФ, часть 2: «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

Расходы, производимые непосредственно после аренды - это расходы, которые должны быть понесены после аренды имущества и о включении которых в цену аренды хорошо осведомленный покупатель может договариваться. К примерам относятся затраты на ремонт или замену сооружений или частей сооружений.

Значительных расходов, производимых после заключения договора аренды, таких как проведение арендатором ремонта за собственный счёт у объектов-аналогов не выявлено. Объект оценки является действующим и так же не требует значительных капиталовложений. В связи с данными факторами, корректировка на расходы необходимые после покупки не вводилась.

#### 5. Условия рынка

##### Дата предложения

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам, так как происходит постоянно изменения рыночных условий и, следовательно, стоимости объекта-аналога. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки, в связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

##### Уторговывание

Информация о ценах аренды с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории предложений ряда объектов и сопоставление цен арендной платы с ценами предложений. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

В данном случае поправка на торг определялась на основании Справочника оценщика недвижимости в размере значения  $-7,5\%$ <sup>40</sup>.

#### 6. Местоположение

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Основными факторами местоположения является удаление от метро:

Объект оценки расположен в 15 мин. пешком, объекты-аналоги №№ 1,4 от 20 мин. пешком. Корректировка требуется для объектов-аналогов №№ 1,4 в размере 1,05. Для объектов-аналогов №№ 2,3 корректировка не требуется.

Таблица №8.15

Корректировка на удаленность от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

<sup>40</sup> Источник: СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА. СРД-22. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2018. Таблица 1.3.2, стр.17.

## 7. Физические характеристики

### Площадь

При проведении оценки недвижимости приходится применять аналоги, различающиеся по площади (масштабному эффекту) с рассматриваемым объектом. Ретроспективные данные показывают, что имеется тенденция снижения стоимости с возрастанием площади в определенном классе помещений. Поправка рассчитывалась на основе Справочника оценщика недвижимости<sup>41</sup>, объекты-аналоги №№ 1,2,3 предлагаются в аренду с возможностью с площадью менее 500 кв.м., требуется корректировка. Корректировка составит 0,9. Для объекта-аналога № 4 корректировка не требуется.

### Качество и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу во внутреннем состоянии объектов. Чем лучше его техническое состояние, тем выше стоимость объекта. Объект оценки находится в хорошем состоянии, выполнена отделка типа стандарт, как и объекты-аналоги №№ 3,4, корректировка не проводится. Для объектов-аналогов №№ 1,2 требуется косметический ремонт, корректировка<sup>42</sup> составит 1,02.

### Этаж местоположения

Этаж местоположения помещения в здании может значительно повлиять на стоимость объекта недвижимости. Поправка на этаж расположения рассчитывалась для 2-го этажа на основе Справочника оценщика недвижимости<sup>43</sup>. Корректировка для объектов-аналогов №№ 1,2,3,4 требуется, величина корректировки для всех объектов-аналогов 0,86.

### Выход на красную линию

Важным фактором местоположения для коммерческих объектов (прежде всего, торгово-офисных) является выход на красную линию или расположение внутри городской территории. Соответственно, выход на красную линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта. Объекты №№ 1,3 по данным риелторов имеют выход на красную линию, требуется корректировка. Корректировка<sup>44</sup> применяется в размере 0,87.

### Отдельный вход

Для коммерческих объектов имеет значение наличие отдельного входа. Объект оценки имеет отдельный вход, как и объекты-аналоги, поэтому корректировка не требуется.

### Обеспеченность инфраструктурой

К основным показателям обеспеченности инфраструктурой относят наличие мест для парковки автомобилей, системы телефонии, Internet. Объект оценки имеет автостоянку. Объекты-аналоги имеют автостоянку, однако в остальном уровень инженерного обеспечения объекта оценки и объектов-аналогов соответствует друг другу. Корректировка не вводилась.

## 8. Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на доход от его использования, и включают: уровень эксплуатационных расходов, уровень коммунальных расходов, надежность арендаторов, качество управления. В большинстве случаев размер корректировки по данным параметрам определить практически невозможно ввиду информационной закрытости рынка недвижимости и отсутствия подробной информации. Однако, следует отметить, что об уровне расходов объекта, качестве управления им и надежности арендаторов можно судить по косвенным признакам, например, принадлежности объекта к тому или иному классу. В пределах одного класса, объекты, имеющие схожее местоположение, имеют незначительные отклонения в экономических характеристиках, не влияющие значительно на стои-

<sup>41</sup> Источник: *Офисно - торговая недвижимость (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)* -2017. Под ред. Лейфера Л.А. Изд. 4-е. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2017. - с. 184.

<sup>42</sup> Источник: *Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости.* М.: Высшая школа, 2009, стр. 397-398, таб. 13.5.

<sup>43</sup> Источник: *Офисно - торговая недвижимость (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)* -2017. Под ред. Лейфера Л.А. Изд. 4-е. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2017. - с. 219.

<sup>44</sup> Источник: *Офисно - торговая недвижимость (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода)* -2017. Под ред. Лейфера Л.А. Изд. 4-е. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2017. - с. 158.

мость объекта. Так как объект оценки и объекты-аналоги имеют схожий класс, то Оценщик считает, что введение корректировки на экономические характеристики не требуется.

Так же в рамках корректировки на экономические характеристики Оценщик рассмотрел структуру арендной ставки объектов-аналогов и в случае необходимости «привел» все арендные ставки к одной структуре.

По данным консультаций с продавцами и их представителями арендная ставка в представленных объектах-аналогах включает операционные расходы. Таким образом, при расчёте чистого операционного дохода из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы собственника.

#### 9. Использование

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве нежилых помещений, как и у объектов-аналогов, потому корректировка не требуется.

#### 10. Компоненты, не относящиеся к недвижимости

Иногда в состав стоимости сдаваемого в аренду объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Плату за аренду таких объектов необходимо вычесть из величины арендной ставки за объект. Согласно данным, представленным Заказчиком и результатам рассмотрения аналогов, компонентов, не относящихся к недвижимости, у объекта оценки и объектов-аналогов нет, поэтому корректировка не вводилась.

11. Определение величины операционных расходов. Операционные расходы приняты по рыночным данным в размере -5 400,00 р./кв.м.<sup>45</sup>

Таблица №8.16

**Расчет средневзвешенной ставки аренды**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
2	3	4	5	6	7
Местоположение	г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А	Москва, ул. Академика Королева, 10	Москва, 1-я Останкинская ул., 55	Москва, улица Бориса Галушкина, 3	Москва, Мира проспект, д. 163
Арендная плата руб./кв. м. в год, с НДС.	-	30 000,00	24 014,00	35 000,00	21 868,00
<b>Наличие НДС</b>	Не включён	включён	включён	включён	включён
Величина поправки		1/1,18	1/1,18	1/1,18	1/1,18
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. в год без НДС		25 423,73	20 350,85	29 661,02	18 532,20
<b>Торг</b>		предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Величина поправки		<b>0,925</b>	<b>0,925</b>	<b>0,925</b>	<b>0,925</b>
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. в год		23 516,95	18 824,54	27 436,44	17 142,29
<b>Переданные права на улучшения</b>	Право пользования на стандартных рыночных условиях				
Величина поправки		0,00	0,00	0,00	0,00
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. в год		23 516,95	18 824,54	27 436,44	17 142,29
<b>Нетипичные условия</b>	Нетипичные условия финансирования отсутствуют				
Величина поправки		0,00	0,00	0,00	0,00

<sup>45</sup> Источник: СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА. СРД-22. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2018. Таблица 1.6.1, стр.20.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
2	3	4	5	6	7
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. в год		23 516,95	18 824,54	27 436,44	17 142,29
<b>Особые условия сделки</b>	Особые условия сделки отсутствуют	Особые условия сделки отсутствуют	Особые условия сделки отсутствуют	Особые условия сделки отсутствуют	Особые условия сделки отсутствуют
Величина поправки		0,00	0,00	0,00	0,00
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. в год		23 516,95	18 824,54	27 436,44	17 142,29
<b>Нетипичные расходы</b>	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют
Величина поправки		0,00	0,00	0,00	0,00
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. в год		23 516,95	18 824,54	27 436,44	17 142,29
<b>Дата предложения</b>		окт.18	окт.18	окт.18	окт.18
Величина поправки		0,00	0,00	0,00	0,00
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. в год	Аренднопригодная площадь, кв.м.	23 516,95	18 824,54	27 436,44	17 142,29
<b>Аренднопригодная площадь, кв.м.</b>	Расчёт для 2-го этажа, пл. 818 кв.м (основная площадь по БТИ)	450	454	407,8	878
Величина поправки	818	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>1,00</b>
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. в год		21 165,26	16 942,09	24 692,80	17 142,29
<b>Местонахождение объекта</b>	г. Москва, ул. Академика Королева, дом 8А	Москва, ул. Академика Королева, 10	Москва, 1-я Останкинская ул., 55	Москва, улица Бориса Галушкина, 3	Москва, Мира проспект, д. 163
Величина поправки	15 мин	1,05	1,00	1,00	1,05
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. в год		22 223,52	16 942,09	24 692,80	17 999,40
<b>Транспортная доступность</b>	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность	хорошая транспортная доступность
Величина поправки		0,00	0,00	0,00	0,00
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. в год		22 223,52	16 942,09	24 692,80	17 999,40
<b>Вид и состояние отделки</b>	стандартный ремонт, в хорошем состоянии	Требуется косм. ремонт	Требуется косм. ремонт	стандартный ремонт, в хорошем состоянии	стандартный ремонт, в хорошем состоянии
Величина поправки		1,02	1,02	0,00	0,00
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. в год		22 667,99	17 280,93	24 692,80	17 999,40
<b>Этаж местоположения</b>	Расчёт для 2-го этажа	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Величина поправки		<b>0,86</b>	<b>0,86</b>	<b>0,86</b>	<b>0,86</b>
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. в год		19 494,47	14 861,60	21 235,81	15 479,48
<b>Выход на первую линию</b>	нет	есть	нет	есть	нет
Величина поправки		0,87	0,00	0,87	0,00
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. в год		16 960,19	14 861,60	18 475,15	15 479,48

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
2	3	4	5	6	7
<b>Отдельный вход</b>	есть	есть	есть	есть	есть
Величина поправки		0,00	0,00	0,00	0,00
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. <b>в год</b>		16 960,19	14 861,60	18 475,15	15 479,48
<b>Интернет, телефония, парковка</b>	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Величина поправки		0,00	0,00	0,00	0,00
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. <b>в год</b>		16 960,19	14 861,60	18 475,15	15 479,48
<b>Наиболее эффективное использование</b>	Торговое, ПСН	Торговое, ПСН	Торговое, ПСН	Торговое, ПСН	Торговое, ПСН
Величина поправки		0,00	0,00	0,00	0,00
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. <b>в год</b>		16 960,19	14 861,60	18 475,15	15 479,48
<b>Наличие встроенного оборудования, мебели</b>	есть	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Величина поправки		Учтена далее в расчётах			
Арендная плата скорректированная, руб./кв. м. <b>в год</b>		16 960,19	14 861,60	18 475,15	15 479,48
Коэффициент вариации		0,10			
Отношение к среднему значению		0,22			
Сумма абсолютных корректировок	руб./кв.м.	9 562,22	4 640,62	8 961,29	3 377,03
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,528	0,663	0,590	0,715
Весовой коэффициент	Взвешенное	0,212	0,266	0,236	0,286
Вклад в стоимость объекта		3 595,56	3 953,19	4 360,14	4 427,13
Стоимость индикативная 1 кв. м. оцениваемого объекта	руб./кв.м.	16 336,02			
<b>Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. без НДС в год.</b>	руб.	13 362 864,36			
Коэффициент недозагрузки помещения		-7,5%			
<b>Действительный валовый доход (ДВД), руб. без НДС в год.</b>	руб.	12 360 649,53			
<b>Операционные расходы</b>	Не включены	Включены			

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
2	3	4	5	6	7
Величина поправки	руб./кв.м.	-5400			
<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб. без НДС в год.</b>		7 943 449,53			
Ставка капитализации		0,1265			
<b>Итого, рублей без НДС</b>		<b>62 794 067,43</b>			

Наличие встроенного оборудования.

У объекта оценки имеется встроенное оборудование для боулинга не являющееся предметом залога, необходимо учесть стоимость восстановительных работ после демонтажа оборудования. Исходя из технологии демонтажных работ можно сделать вывод о их максимальной стоимости в размере не более монтажных работ. Корректировка ведена в размере 600 000 рублей<sup>46</sup>.

62 794 067,43 р. – 600000 р. = 62 194 067,43 руб.

**Стоимость помещения площадью 1034,3 кв.м. в рамках доходного подхода составит: 62 194 067,43 рублей без НДС.**

Для помещения 3-го этажа аренднопригодная площадь составит 773,6 кв.м. (основная площадь по данным паспорта БТИ). Расчёт проводится аналогично, так как площадь менее 1000 кв.м. и расположение на 3-м этаже.

Таблица №8.17

Стоимость индикативная 1 кв. м. оцениваемого объекта		16 336,02
<b>Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. без НДС в год.</b>		12 637 545,07
Коэффициент загрузки помещения		-7,5%
<b>Действительный валовый доход (ДВД), руб. без НДС в год.</b>		11 689 729,19
<b>Операционные расходы</b>	Не включены	Включены
Величина поправки	руб./кв.м.	-5 400,00
<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб. без НДС в год.</b>		7 512 289,19
Ставка капитализации		0,1265
<b>Итого, рублей без НДС</b>		<b>59 385 685,30</b>

В рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом чистый операционный доход - это действительный валовый доход за вычетом операционных расходов за год. Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. Анализ рынка показал, что ставки аренды для данной категории недвижимости являются приемлемыми для района объекта оценки.

Далее необходимо учесть источники дополнительного дохода от эксплуатации объекта оценки, к которому чаще всего относится оказание услуг по автомобильной парковке. Так как дополнительных источников дохода от использования объекта не выявлено, то учет дополнительных доходов не требуется.

*Наличие встроенного оборудования.*

У объекта оценки имеется встроенное оборудование для боулинга не являющееся предметом залога, необходимо учесть стоимость восстановительных работ после демонтажа оборудования. Исходя из технологии демонтажных работ можно сделать вывод о

<sup>46</sup> Источник: <http://4ownbiz.ru/business-ideas/razvlecheniya/otkryit-bouling-klub.html>. Расчёт: 1200000руб./2=600000 руб.

их максимальной стоимости в размере не более монтажных работ. Корректировка введена в размере 600 000 рублей<sup>47</sup>.

59 385 685,30 р. – 600000 р. = 58 785 685,30 руб.

**Стоимость помещения площадью 963,9 кв.м. в рамках доходного подхода составит: 58 785 685,3 рублей без НДС.**

#### 8.4.3 Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

Применяя подходы к оценке, оценщик пришёл к результатам, что стоимость имущества составит (без НДС):

Таблица №8.18

**Помещение площадью 1034,3 кв.м**

Подход к оценке	Ориентир рыночной стоимости, руб.
Затратный подход	-
Сравнительный подход	77 947 369,12
Доходный подход	62 194 067,43

Таблица №8.19

**Помещение площадью 963,9 кв.м**

Подход к оценке	Ориентир рыночной стоимости, руб.
Затратный подход	-
Сравнительный подход	76 229 153,18
Доходный подход	58 785 685,30

Разница стоимостей объектов оценки в рамках применяемых подходов не является существенной, дополнительный анализ не проводится.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки оценщиком могут быть использованы различные методы. Но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов и методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение вопроса о том, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как взвешивать каждый подход по отношению к другому, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки
- наличие необходимой информации для реализации метода
- достоверность имеющейся информации
- учет специфических особенностей объекта оценки
- отражение тенденции развития рыночной ситуации

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации каждого из подходов, приведены в таблице.

Таблица №8.20

Все помещения				
№ п/п	Наименование фактора	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации	0,5	0,5	-

<sup>47</sup> Источник: <http://4ownbiz.ru/business-ideas/razvlecheniya/otkryit-bouling-klub.html>. Расчёт: 1200000руб./2=600000 руб.

<b>2</b>	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	0,5	0,5	-
<b>3</b>	Достоверность используемой информации при реализации подхода	0,5	0,5	-
<b>4</b>	Учет специфических особенностей объекта оценки	0,5	0,5	-
<b>5</b>	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	0,5	0,5	-
	Сумма весовых коэффициентов	2,5	2,5	-
	Весовой показатель достоверности подхода	0,5	0,5	0

Полученные значения весовых коэффициентов подтверждают мнения эксперта, так как, анализируя применимость каждого подхода для оценки объекта, он пришёл к следующим выводам:

Оценщик считает, что данные, полученные в рамках сравнительного подхода, достоверно отражают рыночную ситуацию, специфику объектов оценки, цели и задачи оценки, экономическую обстановку в регионе, а также тенденции ее развития. Этим обуславливается значение весового коэффициента (0,5).

Доходный подход основывается на прогнозах будущего развития рынка и отвечает главному условию оценки - принципу наиболее эффективного использования, однако невозможно достоверно рассчитать доход от деятельности, приходящийся непосредственно на помещение и земельный участок. Поэтому применяем значение весового коэффициента (0,5).

Таким образом, по итогам проведенного анализа оценщик полагает, что по состоянию на дату оценки итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составит:

Таблица №8.21

**Помещение площадью 1034,3 кв.м.**

Применяемый подход	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках трех подходов, руб. без НДС.	Согласованная стоимость с учетом удельного веса подхода, руб. без НДС.
Затратный подход	-	-	-
Сравнительный подход	0,5	77 947 369,12	<b>38 973 684,56</b>
Доходный подход	0,5	62 194 067,43	<b>31 097 033,72</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>			<b>70 070 718,28</b>

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки 1034,3 кв.м. составляет: 70 070 718,28 рублей без НДС.**

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки 1034,3 кв.м. составляет: 70 070 718,28 \* 1,18 = 82 683 447,57 рублей с НДС.**

Таблица №8.22

**Помещение площадью 963,9 кв.м**

Применяемый подход	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках трех подходов, руб. без НДС.	Согласованная стоимость с учетом удельного веса подхода, руб. без НДС.
Затратный подход	-	-	-
Сравнительный подход	0,5	76 229 153,18	<b>38 114 576,59</b>
Доходный подход	0,5	58 785 685,30	<b>29 392 842,65</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>			<b>67 507 419,24</b>

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки площадью 963,9 кв.м. составляет: 67 507 419,24 рублей без НДС.**

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки площадью 963,9 кв.м. составляет: 67 507 419,24 \* 1,18 = 79 658 754,70 рублей с НДС.**

**Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки в целом составляет: 137 578 137,52 рублей без НДС.**

**Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки в целом составляет:  
162 342 202,27 рублей с НДС.**

## **9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ**

На основе рыночной стоимости имущества определим его *ликвидационную* стоимость.

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемый объект будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются не вынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта. В случае невозврата кредита заложенное имущество реализуется в краткие сроки. Поэтому необходим расчет ликвидационной стоимости.

Ликвидационная стоимость имущества – стоимость имущества при его вынужденной продаже. Иными словами, ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже может быть определена как денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. При этом следует отличать ликвидационную стоимость предмета залога от чистой стоимости реализации, которая в соответствии с Международными стандартами определяется как расчетная цена продажи за вычетом издержек на продажу и оформление.

Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична рыночной стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в случае соблюдения всех условий определения рыночной стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей рыночную стоимость.

Исходя из представленного определения ликвидационной стоимости предмета залога, общая формула ее расчета выглядит следующим образом:

$$ЛС = ЧСР \times \text{Кликв},$$

где: ЛС – ликвидационная стоимость предмета залога.

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога.

Кликв – коэффициент ликвидности предмета залога.

Поправка на ликвидность принимается на основании исследования рынка оцениваемой недвижимости в городе.

*Определение срока реализации при вынужденной продаже (tn).*

Определение срока реализации при вынужденной продаже осуществлялось в соответствии с Положением Центрального Банка России «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» №254-П от 27 марта 2004 г. В соответствии с пунктом 6.3.1. указанного Положения, залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества и (или) оборудования при наличии устойчивого рынка указанных предметов залога и (или) иных достаточных оснований считать, что соответствующий предмет залога может быть реализован в срок, не превышающий 180 календарных дней с момента возникновения основания для обращения взыскания на залог при условии, что вся юридическая документация в отношении залоговых прав кредитной организации оформлена таким образом, что в ней не содержится условий, препятствующих реализации залоговых прав, а также при условии, что указанный предмет (предметы) залога застрахованы залогодателем в пользу кредитной организации, принявшей их в качестве залога по ссуде (ссудам).

В соответствии с методическими рекомендациями «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 16 декабря 2011г.), рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации, указана в таблице.

Таблица №9.1

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Основное назначение предложенной градации – последующее использование банками в процессе определения залоговой стоимости. Функциональная полезность такой градации

заключается прежде всего в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. В рамках данного Отчета срок реализации при вынужденной продаже был принят равным 6 мес. или 180 дней.

Таблица №9.2

Величина ликвидационной скидки<sup>48</sup>

Показатель ликвидности	Высокая	Выше сред-ней	Средняя	Ниже сред-ней	Низкая
Величина, %	5-10	10-15	15-20	20-30	30 и более

Величина ликвидационной скидки определяется по Таблице № 9.2 в размере средней, 20%.

Ликвидационная стоимость объекта оценки **площадью 1034,3 кв.м.:**

$$ЛС = ЧСР - 20\%$$

$$70\,070\,718,28 \text{ руб.} - 20\% = 56\,056\,574,62 \text{ руб. без НДС.}$$

$$56\,056\,574,62 \text{ руб.} * 1,18 = 66\,146\,758,05 \text{ руб. с НДС.}$$

Ликвидационная стоимость объекта оценки **площадью 963,9 кв.м.:**

$$ЛС = ЧСР - 20\%$$

$$67\,507\,419,24 \text{ руб.} - 20\% = 54\,005\,935,39 \text{ руб. без НДС.}$$

$$54\,005\,935,39 \text{ руб.} * 1,18 = 63\,727\,003,76 \text{ руб. с НДС.}$$

**Ликвидационная стоимость объекта оценки в целом составляет, с учетом округлений: 110 000 000 рублей без НДС.**

**Ликвидационная стоимость объекта оценки в целом составляет, с учетом округлений: 129 874 000 рублей с НДС.**

<sup>48</sup> Источник: Федотова М. А., Рослов В. Ю. Оценка для целей залога. М.: Финансы и статистика, 2008, стр. 46-49.

## **10. Определение прав требования. Исходные данные.**

Право требования к ООО «Будьте счастливы!», залогодателям, поручителям, вытекающим из договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00080012/12021000 от 26.07.2012 г.;

Право требования к индивидуальному предпринимателю Макарычеву Андрею Федоровичу, залогодателям, поручителям, вытекающим из договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 2216/101101336/005/15/1 от 17.06.2015 г.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: Право (требование) кредитора.

### **10.1. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

Величина рыночной стоимости, указанная в разделе Основные факты и выводы, достоверна только при соблюдении нижеследующих условий, допущений и ограничений, которые являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 135-ФЗ).

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в Основных фактах и выводах целях. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

3. Предполагается, что все обязательственные и имущественные права зарегистрированы надлежащим образом и полностью соответствуют требованиям законодательства. Объект предполагается свободным от каких-либо обременений, если в отчете не сказано иное.

4. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых характеристик объекта оценки, которые невозможно обнаружить при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации, и которые могут оказать влияние на величину стоимости объекта.

5. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность информации предоставленной Заказчиком. Предполагается, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, ее проверка не проводилась.

6. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

7. У подписавших данное заключение не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта оценки или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. В своих действиях оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер оплаты оценщику не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Точность проведенных расчетов ограничена возможностями используемой вычислительной техники и программного обеспечения. Представленные в отчете числовые величины являются округленными значениями величин, использовавшихся в расчетах при проведении оценки. Использование приведенных в отчете величин в аналогичных расчетах может привести к расхождениям результатов, связанных с точностью округления. Связанная с этим погрешность учитывается при округлении окончательного результата оценки и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

9. При проведении оценки использовалась информация с интернет-сайтов. Оценщик подтверждает, что в период проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания указанных источников.

10. В настоящий момент Федеральные стандарты оценки не регламентируют вопрос об учете НДС при определении рыночной стоимости. В соответствии со ст. 20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Федеральные стандарты оценки разрабатываются ...с учетом международных стандартов оценки...». Таким образом, по вопросам, не регламентированным Федераль-

ными стандартами оценки, оценщик использует нормы Международных стандартов оценки. В соответствии с п. 36 раздела «Базовые понятия Международных стандартов оценки» рыночная стоимость – это цена сделки, совершаемой с объектом оценки, не включающая в себя затраты продавца и покупателя на сопровождение сделки и не учитывающая никаких налогов, уплачиваемых со сделки. В связи с этим подразумевается, если в отчете не сказано иное, что если сделка с объектом оценки подразумевает необходимость уплаты НДС (или аналогичных налогов), то следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете, как стоимость с учетом НДС (или аналогичных налогов).

### **10.2. Объект оценки**

1. Право требования к ООО «Будьте счастливы!», залогодателям, поручителям, вытекающие из договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00080012/12021000 от 26.07.2012 г., обеспеченного:

1.1. поручительством физического лица по договору поручительства №00080012/12021000п01 от 26.07.2012 г., заключенным с Макарычевым А.Ф.

1.2. поручительством юридического лица по договору поручительства №00080012/12021000п02 от 26.07.2012 г., заключенному с «Управляющая компания «Кодокан», ОГРН 1057746876208

1.3. имущественным обеспечением по договору ипотеки № 00080012/12021000и01 от 25.10.2012 г., заключенный с ООО «Будьте счастливы!»

2. Право требования к индивидуальному предпринимателю Макарычеву Андрею Федоровичу, залогодателям, поручителям, вытекающие из договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 2216/101101336/005/15/1 от 17.06.2015 г., обеспеченным:

2.1. имущественным обеспечением по договору ипотеки № 22/101101336/005/15И02 от 17.06.2015 г., залогодатель – ООО «Будьте счастливы!», ОГРН 1067759848936;

2.2. имущественным обеспечением по договору ипотеки № 22/101101336/005/15И01 от 17.06.2015 г., залогодатель – ООО «Будьте счастливы!», ОГРН 1067759848936;

2.3. поручительством физического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П01 от 17 06 2015 г., заключенному с Мокарычева София Евгеньевна;

2.4. поручительством юридического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П02 от 17.06.2015 г., заключенному с ООО «Управляющая компания «Кодокан», ОГРН 1057746876208;

2.5. поручительством юридического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П03 от 17.06.2015 г., заключенному с ООО «Будьте счастливы!», ОГРН 1067759848936;

2.6. поручительством юридического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П04 от 09.09.2015 г., заключенному с ООО «ФУДМАРКЕТ», ОГРН 1157746501032;

2.7. поручительством юридического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П05 от 21.04.2017 г., заключенному с ООО «Сити Энтертейнмент», ОГРН 1107746628494;

### **10.3. Предполагаемое использование результатов оценки**

Результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для определения стоимости переуступки прав требований по кредитным договорам, залоговым обеспечением по которым выступает оцениваемое имущество. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

### **10.4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Идентификация объекта оценки включает в себя осмотр, сбор и анализ первичной документации и его точное описание. В соответствии со стандартами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор и обработку: - правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; - данных бух-

галтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки; - информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; - информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки. Исходя из природы объекта оценки, его осмотр не требуется.

### 10.5. АНАЛИЗ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, использовавшиеся для идентификации объекта оценки. 1. Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00080012/12021000 от 26.07.2012 г., обеспеченного:

1.1. поручительством физического лица по договору поручительства №00080012/12021000п01 от 26.07.2012 г., заключенным с Макарычевым А.Ф.

1.2. поручительством юридического лица по договору поручительства №00080012/12021000п02 от 26.07.2012 г., заключенному с «Управляющая компания «Кодокан», ОГРН 1057746876208

1.3. имущественным обеспечением по договору ипотеки № 00080012/12021000и01 от 25.10.2012 г., заключенный с ООО «Будьте счастливы!»

2. Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 2216/101101336/005/15/1 от 17.06.2015 г., обеспеченным:

2.1. имущественным обеспечением по договору ипотеки № 22/101101336/005/15И02 от 17.06.2015 г., залогодатель – ООО «Будьте счастливы!», ОГРН 1067759848936;

2.2. имущественным обеспечением по договору ипотеки № 22/101101336/005/15И01 от 17.06.2015 г., залогодатель – ООО «Будьте счастливы!», ОГРН 1067759848936;

2.3. поручительством физического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П01 от 17.06.2015 г., заключенному с Макарычева София Евгеньевна;

2.4. поручительством юридического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П02 от 17.06.2015 г., заключенному с ООО «Управляющая компания «Кодокан», ОГРН 1057746876208;

2.5. поручительством юридического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П03 от 17.06.2015 г., заключенному с ООО «Будьте счастливы!», ОГРН 1067759848936;

2.6. поручительством юридического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П04 от 09.09.2015 г., заключенному с ООО «ФУДМАРКЕТ», ОГРН 1157746501032;

2.7. поручительством юридического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П05 от 21.04.2017 г., заключенному с ООО «Сити Энтертэймент», ОГРН 1107746628494

Документы предоставлены заказчиком, копии документов находятся в приложении.

### 10.6. АНАЛИЗ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ

Таблица №10.1

Право требования по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00080012/12021000 от 26.07.2012 г.

Вид права	Право (требование) кредитора
Правообладатель	ПАО Сбербанк
Реквизиты правообладателя	Совпадают с реквизитами заказчика
Правоустанавливающий документ	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00080012/12021000 от 26.07.2012 г.
Обременения	Отсутствуют

Таблица №10.2

Право требования по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 2216/101101336/005/15/1 от 17.06.2015 г.

Вид права	Право (требование) кредитора
-----------	------------------------------

Правообладатель	ПАО Сбербанк
Реквизиты правообладателя	Совпадают с реквизитами заказчика
Правоустанавливающий документ	Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 2216/101101336/005/15/1 от 17.06.2015 г.
Обременения	Отсутствуют

## 10.7. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №10.3

Характеристика Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00080012/12021000 от 26.07.2012 г.

Кредитор	ПАО Сбербанк
Должник	ООО «Будьте счастливы!»
Размер предоставляемых денежных средств, руб.	40 000 000
Просроченная ссудная задолженность, руб.	18 595 300,00
Неустойка за несвоевременное погашение кредита, руб.	82 986,98
Неустойка за несвоевременную уплату процентов, руб.	26 501,54
Просроченная задолженность по процентам, руб.	773 744,84
Размер задолженности на отчетную дату, руб.	19 478 533,36
Дата прекращения выполнения обязательств по договору:	25.07.2022 г.
Состояние расчетов на дату проведения оценки	По состоянию на дату оценки обязательство принято к исполнению 15.02.2018 г. Постановлением о принятии ИП к исполнению Управлением Федеральной службы судебных приставов по Москве межрайонным отделом судебных приставов по особым исполнительным производством Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве
Обеспечение обязательства	1.1. поручительством физического лица по договору поручительства №00080012/12021000п01 от 26.07.2012 г., заключенным с Макарьчевым А.Ф. 1.2. поручительством юридического лица по договору поручительства №00080012/12021000п02 от 26.07.2012 г., заключенному с ООО с ООО «Управляющая компания «Кодокан», ОГРН 1057746876208 1.3. имущественным обеспечением по договору ипотеки № 00080012/12021000и01 от 25.10.2012 г., заключенный с ООО «Будьте счастливы!»

Таблица №10.4

Характеристики Договора поручительства №00080012/12021000п01 от 26.07.2012 г.

Кредитор	ПАО Сбербанк
Поручитель	Макарьчев Андрей Федорович
Объем поручительства	Полное
Реквизиты	Адрес регистрации (фактическое проживание): г. Москва, ул. Голубинская, д. 32/2, кв. 685, адрес фактического проживания: г. Москва, ул. Новокосинская, д. 37, кв. 181, паспорт/удостоверение личности: серия 4511, номер 386451, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Ясенево, дата выдачи 21.10.2011 г.

Таблица №10.5

Характеристики Договора поручительства № 00080012/12021000п02 от 26.07.2012 г.

Кредитор	ПАО Сбербанк
Поручитель	ООО «Управляющая компания «Кодокан»
Объем поручительства	Полное
Реквизиты	Местонахождение (почтовый адрес): 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8А, ИНН 7717532192, ОГРН 1057746876208, КПП 771701001

Таблица №10.6

Характеристики Договора поручительства №00080012/12021000и01 от 25.10.2012г.

Кредитор (Залогодержатель)	ПАО Сбербанк
Залогодатель	ООО «Будьте счастливы!»
Предмет залога	Объект недвижимости – нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 1034,3 кв.м. кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 – комнаты А, Б, В, Г; этаж 2 помещение 1 комнаты с 1 по 23, А, В, Г, адрес объекта: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8А, инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) – 3187/16 (02303338:0003.005)
Размер обязательств, обеспеченных залогом, руб.	120 961 400,0
Срок исполнения	До полного выполнения обязательств, взятых заемщиком по Кредитному договору

Таблица №10.7

Характеристики Договора поручительства №2216/101101336/005/15/1 от 17.06.2015 г.

Кредитор	ПАО Сбербанк
Должник	Индивидуальный предприниматель Макарычев Андрей Федорович
Размер предоставляемых денежных средств, руб.	100 000 000
Госпошлина (присужденная), руб.	2250
Просроченная ссудная задолженность (присужденная), руб.	88 244 765,49
Просроченная задолж. по проц. на внебалансе (присужденная), руб.	2 407 637,80
Просроченная задолженность по процентам (присужденная), руб.	3 588 657,95
Пени за кредит (присужденные), руб.	1 760,27
Пени за проценты (присужденные), руб.	1 294,94
Расходы на оплату третейского сбора, руб.	483 212,00
Размер задолженности на отчетную дату, руб.	94 729 578,45
Дата прекращения выполнения обязательств по договору:	16.06.2025 г.
Состояние расчетов на дату проведения оценки	По состоянию на дату оценки обязательство принято к исполнению 15.02.2018 г. Постановлением о принятии ИП к исполнению Управлением Федеральной службы судебных приставов по Москве межрайонным отделом судебных приставов по особым исполнительным производством Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве
Обеспечение обязательства	2.1. имуществом обеспечением по договору ипотеки № 22/101101336/005/15И01 от 17.06.2015 г., залогодатель – ООО «Будьте счастливы!», ОГРН 1067759848936; 2.2. имуществом обеспечением по договору ипотеки № 22/101101336/005/15И02 от 17.06.2015 г., залогодатель – ООО «Будьте счастливы!», ОГРН 1067759848936; ИП Бабина Олеся Анатольевна 17 2.3. поручительством физического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П01 от 17 06 2015 г., заключенному с Макарычева София Евгеньевна; 2.4. поручительством юридического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П02 от 17.06.2015 г., заключенному с ООО «Управляющая компания «Кодокан», ОГРН 1057746876208; 2.5. поручительством юридического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П03 от 17.06.2015 г., заключенному с ООО «Будьте счастливы!», ОГРН 1067759848936; 2.6. поручительством юридического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П04 от 09.09.2015 г., заключенному с ООО «ФУДМАРКЕТ», ОГРН 1157746501032; 2.7. поручительством юридического лица по договору поручительства №22/101101336/005/15П05 от 21.04.2017 г., заключенному с ООО «Сити Энтертейнмент», ОГРН 1107746628494

Таблица №10.8

Характеристики Договора поручительства № 22/101101336/005/15И01 от 17.16.2015 г.

Кредитор (Залогодержатель)	ПАО Сбербанк
Залогодатель	ООО «Будьте счастливы!»
Предмет залога	объект недвижимости – нежилое помещения, назначение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты А, Б, В, Г; этаж 2 помещение I – комнаты с 1 по 23, А, В, Г, общей площадью 1034,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8А, кадастровый номер: 77:02:0022001:1136 в соответствии с Кадастровым паспортом
Размер обязательств, обеспеченных залогом, руб.	83 760 300
Срок исполнения	До полного выполнения обязательств, взятых заемщиком по Кредитному договору

Таблица №10.9

Характеристики Договора поручительства № 22/101101336/005/15И02 от 17.16.2015 г.

Кредитор (Залогодержатель)	ПАО Сбербанк
Залогодатель	ООО «Будьте счастливы!»
Предмет залога	объект недвижимости – нежилое помещения, назначение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 3, помещение I – комнаты 1, 1а, с 2 по 30, В, Г, общей площадью 963,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8А, кадастровый номер:

	77:02:0022001:1137 в соответствии с Кадастровым паспортом
Размер обязательств, обеспеченных залогом, руб.	78 362 050
Срок исполнения	До полного выполнения обязательств, взятых заемщиком по Кредитному договору

Таблица №10.10

Характеристики Договора поручительства № 22/101101336/005/15П01 от 17.06.2015 г.

Кредитор	ПАО Сбербанк
Поручитель	Макарычева София Евгеньевна
Объем поручительства	Полное
Реквизиты	Адрес регистрации (фактическое проживание): г. Москва, Неманский пр., д. 7, корп. 1, кв. 268, паспорт/удостоверение личности: серия 4511, номер 502542, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Строгино, дата выдачи 24.01.2012 г., к.п. 770-096

Таблица №10.11

Характеристики Договора поручительства № 22/101101336/005/15П02 от 17.06.2015 г.

Кредитор	ПАО Сбербанк
Поручитель	ООО «Управляющая компания «Кодокан»
Объем поручительства	Полное
Реквизиты	Местонахождение (почтовый адрес): 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8А, ИНН 7717532192, ОГРН 1057746876208, КПП 771701001, ОКПО 77481866

Таблица №10.12

Характеристики Договора поручительства № 22/101101336/005/15П03 от 17.06.2015 г.

Кредитор	ПАО Сбербанк
Поручитель	ООО «Будьте счастливы!»
Объем поручительства	Полное
Реквизиты	Местонахождение (почтовый адрес): 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8А, ИНН 7717573664, ОГРН 1067759848936, КПП 771701001, ОКПО 98246744

Таблица №10.13

Характеристики Договора поручительства № 22/101101336/005/15П04 от 09.09.2015 г.

Кредитор	ПАО Сбербанк
Поручитель	ООО «ФУДМАРКЕТ»
Объем поручительства	Полное
Реквизиты	Местонахождение (почтовый адрес): 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8А, комната 13, ИНН 7717290553, ОГРН 1157746501032, КПП 771701001, ОКПО 45421414

Таблица №10.14

Характеристики Договора поручительства № 22/101101336/005/15П04 от 09.09.2015 г.

Кредитор	ПАО Сбербанк
Поручитель	ООО «Сити Энтертэймент»
Объем поручительства	Полное
Реквизиты	Местонахождение (почтовый адрес): 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 8А, ИНН 7717679879, ОГРН 1107746628494, КПП 771701001, ОКПО 67951822

## 10.8. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ДОЛЖНИКА

Проведение финансового анализа предприятия должно преследовать три основные цели:

1. Понимание взаимосвязи, существующей между балансом предприятия и его отчетом о прибылях и убытках, включающее в себя временные тренды, оценку риска, присущего функционированию бизнеса и перспективу будущего развития предприятия.
2. Сравнение с подобными предприятиями для определения величины рисков и ценообразующих параметров.
3. Корректировку исторической бухгалтерской документации с целью выявления экономических возможностей и перспектив бизнеса.

Для достижения указанных целей финансовая документация должна быть проанализирована в следующих показателях: абсолютные денежные значения, относительные значения, финансовые коэффициенты. Анализ абсолютных денежных показателей. Проводится для определения трендов и взаимосвязи между доходами и расходами в течение длительного периода. Полученные тренды и показатели используются

для расчета денежного потока в будущем и капитала, необходимого предприятию для инвестирования. Анализ относительных показателей. Позволяет соотнести показатели прибыли (убытков) с выручкой и долю отдельных видов активов во всех активах предприятия. Процентный анализ используется также для сравнения трендов соотношения между выручкой и затратам или валютой баланса за предшествующий период или среди предприятий отрасли. Анализ финансовых коэффициентов. Используется для определения относительного риска оцениваемого бизнеса за некоторый период времени или среди подобных компаний. Аудиторская проверка бухгалтерской отчетности оценщиком не проводилась. Результаты аудиторских проверок, проведенных на предприятии третьими лицами, не представлены. В открытых источниках информации о бухгалтерской отчетности предприятия ООО «Будьте счастливы!» также отсутствует.

Определить финансовое состояние должника - физического лица - не представляется возможным по следующим причинам.

В соответствии с ФЗ «О персональных данных» от 27 июля 2006 года №152-ФЗ персональные данные - любая информация, относящаяся к определенному или определяемому на основании такой информации физическому лицу (субъекту персональных данных), в том числе его фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы, другая информация;

обработка персональных данных - действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Третьими лицами, получающими доступ к персональным данным, должна обеспечиваться конфиденциальность таких данных.

В соответствии с Порядком доступа к конфиденциальной информации налоговых органов, утвержденным Приказом МНС России от 03.03.2003 №БГ-3-28/96, налоговые органы обеспечивают доступ пользователей к конфиденциальной информации в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Основанием для рассмотрения запроса в налоговом органе является ссылка на положение федерального закона, устанавливающее право пользователя на получение конфиденциальной информации. Обоснованием (мотивом) запроса является конкретная цель, связанная с исполнением пользователем определенных федеральным законом обязанностей, для достижения которой ему необходимо использовать запрашиваемую конфиденциальную информацию (например, находящееся в производстве суда, правоохранительного органа дело с указанием его номера; проведение правоохранительным органом оперативно-розыскных мероприятий или проверки поступившей в этот орган информации с указанием даты и номера документа, на основании которого проводится оперативно-розыскное мероприятие или проверка информации).

Определить наличие движимого/недвижимого имущества, на которое может быть произведено взыскание, в рамках выполнения настоящего отчета не представляется возможным.

Информация об объектах недвижимости – земельных участках, строениях, зданиях, жилых и нежилых помещениях и т. д. содержится в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Сведения, содержащиеся в ЕГРН, относятся к общедоступным и предоставляются в виде выписки или в ином виде по запросам любых лиц (п. 5 ст. 7 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Исключение из этого правила составляют данные, доступ к которым ограничен. Так, сведения о содержании правоустанавливающих документов, правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, переходе прав, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются лишь определенным лицам. В их число входят:

- правообладатели или их законные представители, наследники;
- суды;
- органы власти;
- правоохранительные и налоговые органы и др.

Исполнитель оказывает услуги на основании договора с заказчиком, а не на основании прямого предписания на то законодательства Российской Федерации, поэтому запрос в налоговый орган и в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) о финансовом состоянии физического лица и о наличии права собственности на объекты недвижимости изначально будет отклонен.

Таким образом, возможность самостоятельно установить платежеспособность должника как физического лица в соответствии с Федеральным Законом «О персональных данных» от 27 июля 2006 года №152-ФЗ и Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), отсутствует.

## **10.9. ВЫВОД**

Поскольку информация о финансовой состоятельности юридических лиц отсутствует, и кредитная линия не обслуживается, предполагается, что в отношении юридических лиц будет инициирована процедура банкротства. Определить финансовое состояние должника - физического лица - не представляется возможным по следующим причинам: Исполнитель оказывает услуги на основании договора с заказчиком, а не на основании прямого предписания на то законодательства Российской Федерации, поэтому запрос в налоговый орган и в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) о финансовом состоянии физического лица и о наличии права собственности на объекты недвижимости изначально будет отклонен. Таким образом, возможность самостоятельно установить платежеспособность должника как физического лица в соответствии с Федеральным Законом «О персональных данных» от 27 июля 2006 года №152-ФЗ и Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), отсутствует.

## **10.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

### **10.10.1. АНАЛИЗ РЫНКА**

Анализ состояния и тенденций развития рынка цессии обеспеченной банковской задолженности проводился с использованием следующих источников информации:

- Федеральная служба государственной статистики, [www.gks.ru](http://www.gks.ru)
- Ассоциация российских банков (АРБ), [www.arb.ru](http://www.arb.ru)
- Национальная ассоциация профессиональных коллекторских агентств (НАПКА), <http://www.napka.ru/>
- Аналитическое агентство «Росбизнесконсалтинг», [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru)
- ЗАО«Объединенное Кредитное Бюро», <http://www.bki-okb.ru/pravovaja-informacija>
- Информационное агентство «Rambler News Service», <https://rms.online/>
- Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, <http://bankrot.fedresurs.ru/>
- Специализированный информационный ресурс Ассоциации Банков Северо-Запада - Российский портал непрофильных активов и заложенного имущества «Залог24», <http://www.zalog24.ru/>
- коллекторское агентство «СЕКВОЙЯ КРЕДИТ КОНСОЛИДЕЙШН», <https://sequoia.ru/o-kompanii/sekvoyya-kredit-konsolideyshn/>
- Банки.ру – группа компаний, объединяющая ведущие информационные ресурсы и сервисы банковской и финансовой тематики, <http://www.banki.ru/>
- Информационное агентство «Медиатрон», <http://mediatron.ru/news-2018-mar-050277.html>
- Консультационная группа Прайм Эдвайс, <http://www.hlbprime.com>, статья «Исследование рынка долгов непубличных компаний», Котов Д.И. к.э.н, Андреева Э.В., Елесина К.Д.
- Северо-Западное общество оценщиков, <http://nwsa.ru/news/2011-2015>
- Сайт «Корпоративный менеджмент», статья «Оценка права требования», Оксана Синева, [http://www.cfin.ru/appraisal/business/special/chose\\_in\\_action.shtml](http://www.cfin.ru/appraisal/business/special/chose_in_action.shtml)

## СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЦЕССИИ

Уступка прав требования банком: семь раз подумай, а потом продай (Фоевцов С.)<sup>49</sup>

Можно сделать вывод о том, что при осуществлении банками уступки прав требования по кредитам необходимо очень тщательно подходить к обоснованию признания убытков по таким сделкам в целях налогообложения. Наличие несвязанной стороны по договору цессии не может в полной степени гарантировать, что убытки, понесенные банком по договору цессии, могут являться экономически обоснованными. Особенно остро данный вопрос возникает в тех ситуациях, когда уступаемая задолженность обеспечена залогом или поручительством.

По итогам 2017 года рынок цессии задолженности МФО вырос на 21% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года и достиг 12,1 млрд рублей, говорится в исследовании компании "Домашние деньги".<sup>50</sup>

Специалисты компании отмечают, что в отличие от уже сформировавшегося банковского сегмента, рынок продажи долгов микрофинансовых организаций начал активно развиваться только в 2015 году. В первую очередь, это связано с тем, что лишь в 2014 году были приняты стандарты проведения сделок по уступке прав требований в этом сегменте рынка, которые четко определили правила покупки и продажи.

По итогам 2016 года объем рынка составил 9,9 млрд рублей, в 2015 - 7,8 млрд рублей, в 2014 - 3,5 млрд рублей.

По оценкам, по итогам текущего года рынок цессии МФО может достигнуть отметки в 14 млрд рублей, что станет рекордным показателем за всю историю продажи портфелей МФО. Однако в следующем году рост рынка цессии немного замедлится - 15-16%.

В декабре 2017 году рынок увидел пик продаж плохих долгов - МФО в преддверии отчетности активно расчищали свои балансы, так как с прошлого года игроки обязаны были начислять 100% резервов на просрочку свыше 1 года.

Традиционно в структуре продаваемых портфелей 12% приходится на потребительские займы, 83% - на займы до зарплаты (PDL), 5% - займы юридических лиц.

Интерес потенциальных покупателей к рынку МФО связан, в том числе с тем, что новых долгов на рынке банковской цессии уже нет на протяжении двух лет, так как в 2015 году банки приостановили активную выдачу кредитов населению. Кроме того, учитывая жесткие требования со стороны ЦБ к резервам, ряд игроков рынка микрофинансирования впервые начали выставлять портфели на продажу. Данный фактор стал основополагающим для роста рынка цессии МФО, поясняют в компании "Домашние деньги".

Как отмечается, средний объем продаваемого долгового портфеля МФО не превышает 30-40 млн. рублей.

Положительной тенденцией является уменьшение срока просроченной задолженности в портфелях, что отразилось на цене в сторону ее увеличения. Если в 2016 году она в среднем составляла около 240 дней, в 2017 году - порядка 195 дней, то сейчас ее уровень находится в диапазоне от 150 до 190 дней. В свою очередь, цена на подобный портфель варьируется от 0,05% до 8%.

Порядка 40% от общего объема долгов, выставленных на продажу, приходится на Центральный федеральный округ - из них около 60% на Москву.

## ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ДОЛГОВ НЕПУБЛИЧНЫХ КОМПАНИЙ

Текущее ухудшение общеэкономических условий в России в числе прочего привело к увеличению предложений о продаже таких специфических активов, как дебиторская задолженность непубличных компаний. Основную роль в этом играет неуклонный рост числа и временных корпоративных финансовых затруднений, и прямых дефолтов компаний. В качестве иллюстрации негативной динамики дефолтов можно сослаться на данные, публикуемые на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (<http://bankrot.fedresurs.ru>). Так, по итогам первого полугодия 2015 года

<sup>49</sup> Источник: <http://отрасли-права.рф/article/12773>, 13.10.2015.

<sup>50</sup> Источник: <http://www.finmarket.ru/news/4760894>, 24.04.2018.

темпы роста банкротств российских организаций увеличился до 15%. Ранее, в 2014 году в целом, число банкротств уже выросло по сравнению с предыдущим годом почти на 20%. Дефолты должников вынуждают их кредиторов, прежде всего банки, задумываться о продаже долгов с неоднозначной перспективой взыскания. Это вызвано тем, что часто взыскание с должников даже обязательств, обеспеченных залогом, может затянуться на несколько лет из-за усложненной и дорогостоящей процедуры банкротства. Например, по данным экспертов Ассоциации банков Северо-Запада при определенных условиях сроки взыскания могут превысить четыре года. В данном случае, кроме надлежащего оформления самих залоговых прав немаловажную роль здесь играют и такие факторы, как лояльность арбитражного управляющего, доля в реестре требований кредиторов, наличие активных недружественных кредиторов и так далее. Что касается корпоративных долгов, которые не обеспечены залогом или поручительством, факторов неопределенности для их погашения значительно больше – от объективных правовых и экономических причин до абсолютно субъективных решений менеджмента компаний-должников.

При принятии решения о продаже долга возникает вопрос о возможной цене задолженности. В настоящее время для оценки для долгов нет общепринятой методики определения рыночной стоимости. Существуют только авторские разработки, предлагающие различные оценочные техники. На взгляд оценщика, полезными являются рекомендации Ассоциации банков Северо-Запада <http://nwsa.ru/news/2011-2015>. В указанной работе предложено свыше 25 дисконтов для различных долгов в зависимости от их характеристик. Среди предложенных дисконтов наибольший интерес представляют результаты моделирования различных вариантов процедур банкротства, построенного на основе практического опыта банков при работе с проблемной задолженностью. Так, в зависимости от различных вариантов банкротства компаний рыночные дисконты при продаже обеспеченных долгов предприятий-банкротов колеблются от 32% до 65%. Вместе с тем, интересен непосредственный анализ реальных сделок с дебиторскими задолженностями, информацию о которых можно получить из открытых источников. С целью проведения анализа цен предложения для долгов использовалась база данных с сайта «Залог24» (<http://www.zalog24.ru/>). Портал «Залог24» является достаточно известной единой специализированной интернет-площадкой по продаже непрофильных активов юридических лиц, залогового имущества банков, объектов лизинговых компаний, страховых компаний, а также долговых обязательств юридических и физических лиц (уступка прав требования) на всей территории России. В качестве основной базы для исследования проблемных для взыскания долгов использовались данные интернет-ресурса «Единый федеральный реестр сведений о банкротстве». Здесь, начиная с 2011 года, аккумулируется информация о процедурах всех банкротств РФ. В том числе и сообщения о распродаже имущества банкротов, включая их дебиторскую задолженность.

#### ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ ДОЛГОВ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ И БЕЗ<sup>51</sup>

Наблюдение за ценами предложений, а не сделок позволяет глубже понять логику продавца. Сторонний покупатель долга рассматривает свое приобретение в качестве одного из видов своих финансовых вложений. Поэтому логика его поведения с экономической точки зрения задается результатами его финансового моделирования в отношении покупаемого долга. Здесь, вновь хотелось бы сослаться на рекомендации Ассоциации банков Северо-Запада, где предложены общие механизмы построения финансовых моделей для различных практических ситуаций. Что касается продавца, то логика его поведения и мотивы имеют более сложную природу и не могут быть сведены исключительно к результатам финансового моделирования. Это обстоятельство и представляет значительный интерес для нашего исследования. Впоследствии переход от цены предложения к цене сделок может быть осуществлен через скидки на торг, информацию о которых можно получить, например, проанализировав опубликованные результаты уже состоявшихся торгов. При проведении анализа предложений о прода-

<sup>51</sup> Источник: [https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_3706\\_60149\\_1.pdf](https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_60149_1.pdf), 2016.

же долгов они были разделены на две группы в зависимости от наличия обеспечения. Наличие обеспечения долга, как правило, в виде залога, является фактором повышения стоимости и ликвидности продаваемой задолженности. Поэтому такая группировка позволяет более полно раскрыть позицию продавцов при определении ими своих ценовых предложений. Были рассмотрены все предложения по продаже дебиторской задолженности юридических лиц за первое полугодие 2015 года, которые были представлены на приведенном интернет ресурсе. Общее их количество с информацией о размере долга и ценой предложения составило 280 позиций. Из них долги с обеспечением составили всего лишь их пятую часть, гораздо чаще предлагались к продаже необеспеченные долги. Сводные показатели о размерах дисконтов по данным группам предложений приведены в нижеследующих таблицах.

Таблица №10.15

### Дисконты в коммерческих предложениях по продаже обеспеченных долгов

Величина дисконта	Количество предложений, ед.	Доля, %	Простое среднее арифметическое значение дисконта, %	Средневзвешенное по размеру долгов значение дисконта, %
менее 10%	28	60%	0%	0%
10%-25%	1	2%	25%	25%
25%-50%	7	15%	40%	44%
50%-75%	8	17%	65%	67%
75%-100%	3	6%	93%	97%
ИТОГО	47	100%	23%	42%

Таблица №10.16

### Дисконты в коммерческих предложениях по продаже необеспеченных долгов

Величина дисконта	Количество предложений, ед.	Доля, %	Простое среднее арифметическое значение дисконта, %	Средневзвешенное по размеру долгов значение дисконта, %
менее 10%	12	5%	6%	1%
10%-25%	30	13%	19%	17%
25%-50%	98	42%	40%	44%
50%-75%	61	26%	61%	47%
75%-100%	32	14%	88%	98%
ИТОГО	233	100%	48%	65%

Как видно из представленных данных, около 60% обеспеченных долгов выставляются с дисконтом менее 10%, для необеспеченных долгов такой процент от количества достигается только при увеличении разбега дисконтов до 50%. Обратная ситуация складывается в группах повышенных дисконтов: каждый седьмой необеспеченный долг выставляется продавцом со скидкой более 75%; для обеспеченных долгов этот дисконт продавцами применяется значительно реже – только каждое шестнадцатое предложение относится к данной группе. Простые средние арифметические значения дисконтов в целом по выборке для обеспеченных долгов составляют 23%, для необеспеченных – 48%. Показательными являются более высокие значения средневзвешенных по размеру долга размеров дисконта. Они превышают простые средние арифметические значения дисконтов примерно вдвое в первом случае и на треть во втором, и составляют, соответственно, 42% и 65%. Данное расхождение свидетельствует о снижении ликвидности долгов по мере увеличения размера их номинала. Эту зависимость также необходимо учитывать при оценке задолженностей. Кроме того, можно сделать следующие выводы по каждой из двух групп долгов: Обеспеченные долги (обеспечением в данном случае является залог имущества) практически в двух третях случаев продавцы выставляют по номиналу. При этом очевидно, что в итоге цена сделки может быть меньше анализируемой цены предложения за счет наличия скидки на торг. Чаще всего, как показывает практика, обеспеченные долги продаются с 45-50% дисконтом. Отсюда, практика иных дисконтов для стороннего инвестора будет зависеть скорее от качества обеспечения. Если дисконт минимален, то речь идет о продаже заложенного имущества через цессию. Если же дисконт увеличивается – ликвидность обеспечения может носить сомнительный характер, а, значит, начинают работать механизмы ценообразования, типичные скорее для необеспеченных долгов. Что касается непосред-

ственно необеспеченных долгов, то интерес со стороны покупателя определяется анализом финансового положения и платежеспособности должника. И здесь вновь хотелось бы вернуться к анализу приведенной выше статистики по долгам банкротов. Там чаще всего потенциальным покупателям не удается получить убеждающие их доказательства об удовлетворительной платежеспособности должника, и сделки не происходит. Допускаем, что схожие тенденции будут и в отношении необеспеченных долгов. Однако, как видно из таблицы выше, продавцы выставляют достаточно высокую стартовую цену продаваемых необеспеченных долгов, оценивая их в среднем примерно в половину от суммы номинала. Поэтому продавцу для совершения сделки придется либо обеспечить предоставление доказательств платежеспособности своего должника, либо быть готовым, что продаваемый им долг будет рассматривать как «мусорный». Случаи инвестиционной стоимости долга в настоящем исследовании не рассматриваются. Например, приобретение долга для усиления позиции на собрании кредиторов при банкротстве должника. Данные сделки носят эпизодический характер и ценообразование в них сложно обосновано.

*Рынок продажи долгов непубличных компаний значительно сегментирован. «Мусорные» долги низко ликвидны и требуют дисконтов более 90%. В то же самое время обеспеченные долги, напротив, могут торговаться с премией к номиналу.* Поэтому начальной процедурой при определении стоимости долга должна быть работа по установлению сегмента рынка для оцениваемой задолженности. Далекое не всегда эта работа является легким делом, поскольку может потребоваться значительное время на анализ множества факторов – от надлежащего оформления долга до понимания реальной платежеспособности должника. Если анализ покажет принадлежность оцениваемой задолженности к сегменту «мусорных» долгов, то вероятность ее продажи составляет всего около 10%. Дисконты на этом рынке в среднем превышают 90% и реальность самой сделки часто можно рассматривать только в контексте продажи портфеля «плохих» долгов квалифицированному покупателю за символическую плату. Для обеспеченных долгов, напротив, цена сделки в среднем составляет порядка половины от номинала долга. При этом, с точки зрения продавца, начальная цена задолженности часто близка к номиналу, а иногда и превышает ее исходя из стоимости обеспечения. Поэтому при отсутствии гибкости в позиции продавца поиск покупателя для совершения сделки может занять продолжительное время. В любом случае, определяющую роль для заключения сделки наряду с должным документальным оформлением, прежде всего, играет характеристика предлагаемого обеспечения. Наиболее сложным с точки зрения оценки представляется определение стоимости необеспеченного долга. Как показывает приведенная статистика, продавцы склонны выставлять достаточно высокую стартовую цену продаваемых долгов – в среднем примерно в половину от суммы номинала. Однако, представляется, что для совершения сделки в таком случае придется либо обеспечить наличие доказательств платежеспособности своего должника, либо быть готовым, что продаваемый долг будет рассматривать как «мусорный».

По данным экспертов Ассоциации банков Северо – Запада<sup>52</sup>, в зависимости от различных вариантов банкротства компаний рыночные дисконты при продаже обеспеченных долгов предприятий-банкротов колеблются от 32% до 65%. Судя по всему, такие значения дисконтов являются относительно стабильными во времени. Так, данные ещё 2001 года свидетельствуют о том, что «На рынке долгов размер дисконта часто превышает 50%. Он определяется финансовым состоянием должника, документальным оформлением задолженности, ликвидностью рынка, перспективами взыскания долга через суд, а также наличием или отсутствием покупателей и претендентов на имущество должника»<sup>53</sup>.

## СДЕЛКИ БЕЗ ПРИБЫЛИ

На рынке долгов нередкими являются сделки по номиналу уступаемой задолженности. Определенную информацию о таких сделках можно найти в текстах реше-

<sup>52</sup> Источник: Ассоциация Банков Северо – Запада (2015), Мнение экспертов Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада об обоснованных значениях рыночных дисконтов, применяемых при оценке прав требований (долгов) кредитных организаций к непубличным компаниям в условиях неблагоприятной рыночной конъюнктуры.

<sup>53</sup> Источник: Кирьян П. (2001), Рынок корпоративных долгов на подъеме, Эксперт, [http://expert.ru/expert/2001/06/06ex-tend6\\_43143/](http://expert.ru/expert/2001/06/06ex-tend6_43143/).

ний арбитражных судов, опубликованных на сайте <http://www.arbitr.ru/>. Как правило, там идет речь о зависимости покупателя от продавца. Практическое осуществление подобных сделок подразумевает под собой освобождение баланса продавца от неликвидного имущества. Вновь наиболее ярко данный сегмент рынка характеризуют сделки, осуществляемые банками с целью «очистения» своего баланса от долгов низкого качества. При этом еще и требующих дополнительного резервирования. В силу чего, основной причиной сделок является нежелание банков терять потенциальные доходы, извлекая из оборота денежные средства и направляя их в резервные фонды для обеспечения отдельных видов задолженностей.

#### АНАЛИЗ ПРАКТИКИ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА

В целях минимизации риска по кредитному договору кредитуящее подразделение банка в качестве дополнительных гарантий оформляет поручительство юридических и физических лиц. В соответствии со ст. 361 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) по договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или частично. В теории кредитуящее подразделение должно осуществлять мониторинг и актуализацию информации о поручителе – юридическом или физическом лице.

В ходе проведения мониторинга финансового состояния юридических лиц, являющихся поручителями, кредитное подразделение должно регулярно получать официальную отчетность, заверенную налоговыми органами, расшифровки основных статей баланса в части наиболее дорогостоящих активов, информацию о негативных тенденциях в бизнесе поручителя, а также основных кредиторах поручителя.

При анализе поручителей – физических лиц кредитные подразделения и подразделения риск-менеджмента должны проводить минимальную регулярную проверку наличия личного имущества. На практике кредитные подразделения проводят оценку платежеспособности поручителя всего один раз – при выдаче кредита. Объективным фактором для банков является необходимость обработки огромного массива информации, касающейся сторон, связанных с основным заемщиком.

Из-за этого в случае банкротства должника взыскание денежных средств с поручителей осложнено еще и тем, что в течение срока кредитования финансовое положение поручителя может существенно ухудшиться, и к тому времени, когда в отношении основного должника будет проводиться процедура банкротства, поручитель также может стать некредитоспособным. Зачастую при оценке рыночной стоимости прав требований стоимость по договорам поручительства с физическими лицами приравнивается к нулю, поскольку взыскание задолженности из личного имущества поручителя является практически невозможным в силу юридических тонкостей в отношении взыскания задолженности с имущества граждан.

При оценке денежного потока от взыскания с поручителей – юридических лиц оценщик сталкивается с проблемой получения актуальной информации о поручителе, а именно финансовой отчетности, расшифровок статей активов и пассивов, текущего реестра кредиторов, сведений о бизнесе и прочей инсайдерской информации. В соответствии с нормативно-правовыми актами и документами, регулирующими оценочную деятельность, оценщик обязан осуществить сбор информации, отвечающей требованиям достаточности и достоверности.

В текущей практике оценка рыночной стоимости поручительства проводится с существенным дисконтом, который может составлять от 50 до 100% к номинальной стоимости поручительства. Данный дисконт подтверждает ряд крупнейших банков. Это обусловлено тем, что практика взыскания обязательств с поручителей скорее негативная.

#### ПРОБЛЕМА ЭФФЕКТИВНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА, ИЗЪЯТОГО В РАМКАХ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА

В настоящее время остро стоит проблема эффективности реализации имущества, изъятого в рамках исполнительного производства. В связи с недопустимо низким уровнем реализации имущества должников существенно нарушаются права и закон-

ные интересы взыскателей, а цели исполнительного производства не могут быть достигнуты. Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что в настоящее время при оценке арестованного имущества преобладают риски завышения его рыночной стоимости, связанные с недостаточным учетом таких существенных факторов, как низкая ликвидность преобладающей части арестованного имущества, ограниченные сроки его экспозиции, дополнительные организационные и правовые риски, возникающие при проведении исполнительных действий. Оценщиком было проанализирована база данных о публичных торгах по реализации имущества должников на сайте Федеральной службы судебных приставов (ФССП), <http://fssp.rus.ru/torgi/>. Были выбраны торги по продаже коммерческой недвижимости. Всего таких лотов оказалось 1376. Далее были вычтены текущие торги, результаты по которым еще неизвестны. Таких оказалось 395 лотов. Таким образом, было рассмотрено 981 лот, по которым известны результаты торгов. Состоявшихся торгов было найдено 47 лота. Еще по 4 лотам были желающие участвовать в торгах или победители отказались от заключения договора. Торги по 748 лотам были признаны несостоявшимися по причине отсутствия допущенных участников. Таким образом, доля состоявшихся торгов составила около 0,5%. Аналогично, по жилым домам лотов оказалось 7974. Далее были вычтены текущие торги, результаты по которым еще неизвестны. Таких оказалось 1229 лота. Таким образом, было рассмотрено 6745 лотов, по которым известны результаты торгов. Состоявшихся торгов было найдено 272 лот. Еще по 4 лотам были желающие участвовать в торгах или победители отказались от заключения договора. Торги по 5483 лотам были признаны несостоявшимися по причине отсутствия допущенных участников. Таким образом, доля состоявшихся торгов составила около 3%.

#### ИДЕНТИФИКАЦИЯ КРЕДИТНОГО РИСКА

При оценке обязательств важным условием является оценка уровня кредитного риска. Кредитный риск (риск контрагента) — это риск нарушения должником условий договора или иного способа невыполнения обязательств. Он возникает в тех областях деятельности, где успех зависит от результатов работы заемщика, контрагента или эмитента. Соответственно, управление кредитным риском основывается на выявлении причин невозможности или нежелания выполнять обязательства и определении методов снижения рисков. Структура кредитного риска неоднородна. Выделяются три вида кредитного риска: кредитования контрагента или риск выплаты, риск расчетный, риск предрасчетный. Состав указанных рисков приведен в таблице ниже.

Таблица №10.17

Вид риска	Характеристика
Риск кредитования контрагента (риск выплаты)	Заключается в возможности невозвращения контрагентом основной ссуды по истечении срока кредита, векселя, поручительства
Расчетный риск	Возникает в случаях, когда осуществляется передача определенных инструментов на условиях предоплаты
Предрасчетный риск	Риск того, что контрагент не выполнит своих обязательств по сделке до расчетов и данный контракт придется заменить сделкой с другим контрагентом по существующей (и, возможно благоприятной) рыночной цене.

Эти разновидности кредитного риска влияют на его количественную оценку. Первые два предполагают подверженность риску 100% активов, причем первый вид риска увеличивается в связи с длительным сроком операции. Предрасчетный риск соответствует размеру издержек на замещение сделки на рынке в случае невыполнения обязательств со стороны контрагента. В одной операции может быть несколько субъектов и видов кредитного риска, таблица ниже.

Таблица №10.18

Вид операции	Субъект риска	Вид риска
Кредитование	Ссудозаемщик	Риск кредитования
Дилинг	Контрагент	Расчетный риск. Предрасчетный риск

Покупка векселей	Эмитент векселя. Посредник	Риск кредитования Расчетный риск Предрасчетный риск
Выдача поручительства	Объект поручительства	Риск кредитования
Кредитование под поручительство	Поручитель	Риск кредитования
Межбанковское кредитование	Контрагент – получатель МБК	Риск кредитования
Операции на фондовом рынке	Продавцы ценных бумаг, работающие на предоплате Покупатели ценных бумаг, работающие по предоплате	Расчетный риск Предрасчетный риск
Депонирование средств для операций на бирже и покупка инструментов на бирже	Биржа	Расчетный риск Предрасчетный риск

Исходя из цели исследования, далее будет рассматриваться кредитный риск, возникающий в отношении ссудозаемщика. Задача заключается в том, чтобы разложить этот риск на составляющие факторы, которые создают невозможность или нежелание заемщика расплатиться по кредиту. Можно выделить следующие основные факторы риска ссудозаемщика:

- риски кредиторов и дебиторов, когда ссудополучатель несет потери по вине поставщиков, либо покупателей его продукции;
- ценовые риски, когда финансовые потери возникают в результате понижения цены на продукцию, либо повышения цены на сырье,
- производственные риски - риски сбоя в самом производственном процессе, которые могут потребовать значительных дополнительных затрат, привести к невыполнению договорных обязательств;
- риски неликвидности обеспечения, если в случае непогашения кредита возникает необходимость продать обеспечение, в таком случае существует риск, что залог окажется неликвидным, либо продажа его затянется, либо цена продажи окажется ниже.
- риски недостаточности обеспечения для покрытия суммы долга, процентов, пени и судебных издержек.
- риски неправильного оформления залога,
- увеличение риска при увеличении срока ссуды,
- курсовой риск - если предприятие ведет учет в рублях, но берет валютный кредит, то при росте курса возможны финансовые проблемы.

Перечень факторов в составе кредитного риска может быть продолжен. Все эти виды рисков требуют оценки, планирования и контроля.

#### КАЧЕСТВЕННАЯ И КОЛИЧЕСТВЕННАЯ ОЦЕНКА РИСКОВ

Оценка кредитного риска по сложившейся практике осуществляется двумя основными способами - качественным и количественным. Качественный способ представляет собой словесное описание уровня риска и обычно производится путем составления кредитного рейтинга. Цель качественной оценки рисков — принятие решения о возможности кредитования, приемлемости залогов и переход к определению качественных параметров. Опираясь на показатели по каждому ссудополучателю, можно определить средневзвешенный показатель риска по кредитному портфелю в целом. Кредитные рейтинги определяются, как правило, следующим образом:

1. Составляется шкала оценки риска для заемщиков (или отдельных кредитов, или групп залогов), например, "минимальный риск", "умеренный риск", "предельный риск", "недопустимый риск" или группы под номерами по возрастанию или уменьшению. Показателям кредитного рейтинга присваивается количественная оценка, например количество баллов или процентов.
2. Выделяются существенные показатели деятельности заемщика, определяющие уровень риска, их удельные веса при формировании совокупного показателя.
3. Для существенных показателей из п. 2 определяются границы, определяющие их качество.
4. Формируется совокупный показатель риска (кредитный рейтинг) путем соединения оценок отдельных показателей согласно их удельным весам. Существуют методики российских банков по качественной оценке рисков. Однако применение методик крупных банков дает по большинству клиентов низкий кредитный рейтинг и рекомендацию "не выдавать кредит". При проведении

качественной оценки кредитного риска предлагается принять во внимание следующие рекомендации.

Во-первых, объединить при создании рейтинга оценку залогов и финансового состояния. Дело в том, что существует группа залогов, обладающая легкой и быстрой ликвидностью, например, товары, ежедневно торгуемые на биржах и товары массового спроса. Наличие таких залогов сильно снижает кредитные риски, даже если финансовое состояние заемщика не очень хорошее.

Во-вторых, рекомендуется убрать множественность показателей и формализацию расчета. Действительность сложна, и показатель теоретически верный может не работать в конкретных условиях, искажая картину. Например, наиболее "популярный" показатель — так называемый "коэффициент покрытия", представляющий собой соотношение краткосрочных дебиторской и кредиторской задолженности. Показатели рентабельности также не являются определяющими для оценки кредитных рисков, достаточно безубыточности. Показатели ликвидности (отношения денежных средств к тому или иному знаменателю) тоже кажутся не главными и имеют оборотную сторону — наличие больших сумм денежных средств означает, что они не работают.

В-третьих, попытки оценить правильную организацию бизнеса заемщика и ее производительность кажутся бесплодными, если только кредитор не имеет дело с большим количеством однотипных заемщиков, которых хорошо изучил.

Поэтому предлагается оценка риска через денежные потоки. Невозможно с достоверностью определить, какая оборачиваемость должна быть у заемщика и каково оптимальное соотношение между дебиторами и кредиторами, но можно предположить, что если у заемщика стабильные финансовые потоки и большое количество контрагентов, как продавцов, так и покупателей, то его бизнес состоялся.

Наличие прибыли не гарантирует устойчивость бизнеса, этой гарантией является наличие собственных средств (или других устойчивых пассивов) в размерах, позволяющих предприятию справляться с возможными проблемами самостоятельно.

Представляется, что наиболее существенные факторы, характеризующие финансовое состояние заемщика, — это показатели стабильности финансовых потоков и обеспеченности собственными средствами и условно-постоянными пассивами. Эти показатели поглощают большое количество рисков. Так, стабильность финансовых потоков в течение длительного времени свидетельствует: во-первых, о том, что бизнес клиента состоялся, во-вторых, о том, что имеется достаточное количество дебиторов и кредиторов. Даже если происходили какие-то сбои в продажах и закупках, течения бизнеса они не нарушали. Высокая обеспеченность собственными оборотными средствами и условно-постоянными пассивами свидетельствует о том, что при возникновении ценовых или производственных рисков у предприятия достаточно денег, чтобы самостоятельно закрыть "дыры", не делая заложником кредитором. На основании вышесказанного вводятся следующие четыре равнозначных показателя для расчета уровня кредитного риска: стабильность финансовых потоков, обеспеченность собственными средствами и устойчивыми пассивами, ликвидность обеспечения и достаточность обеспечения. Качественные границы показателей могут быть следующими:

Стабильность финансовых потоков.

Низкая степень риска — бизнес более двух лет, стабильные финансовые потоки.  
Умеренная степень риска — бизнес менее двух лет, значительные колебания финансовых потоков или бизнес менее года, стабильные финансовые потоки.  
Высокая степень риска — бизнес менее года, нестабильные финансовые потоки.  
Недопустимый риск — бизнес менее шести месяцев, либо финансовые потоки неуклонно сокращаются.

Обеспеченность собственными оборотными средствами и устойчивыми пассивами<sup>54</sup>.

Низкая степень риска — собственные средства и устойчивые пассивы покрывают не менее 70% потребности в оборотных средствах.

---

<sup>54</sup> Устойчивые пассивы - оборотные средства, не принадлежащие предприятию, но постоянно находящиеся в его пользовании, в его хозяйственном обороте и потому приравненные к собственным средствам.

Умеренная степень риска — собственные средства и устойчивые пассивы покрывают не менее 50% потребности в оборотных средствах. Высокая степень — собственные средства и устойчивые пассивы покрывают не менее 30% потребности в оборотных средствах. Недопустимый риск — собственные средства и устойчивые пассивы покрывают менее 30% потребности в оборотных средствах.

Ликвидность обеспечения

Низкая степень риска — залог может быть реализован на организационных торгах, либо может являться предметом массового спроса.

Умеренная степень риска — существует не менее двух потенциальных покупателей на предмет залога.

Высокая степень риска — залог трудно реализуем.

Недопустимый риск — ликвидность залога не определена.

Достаточность обеспечения

Низкая степень риска — обеспечения достаточно для покрытия суммы основного долга, процентов по ссуде за весь период действия кредитного договора, покрытия издержек, связанных с реализацией залоговых прав.

Умеренная степень риска — обеспечения достаточно для покрытия суммы основного долга.

Высокая степень риска — обеспечение покрывает 50% от суммы основного долга.

Недопустимый риск — сумма обеспечения меньше 50% суммы основного долга.

Каждому показателю присваивается определенный уровень риска, оцениваемый в процентах, представленный в таблице ниже.

Таблица №10.19

Уровень риска	Процент кредитного риска, %
Низкий	1-5
Умеренный	5-10
Высокий	10-50
Недопустимый	50-100

представленные выше показатели равнозначны, то уровнем кредитного риска будет их среднеарифметическое.

Есть и другие существенные, но менее значимые показатели, влияющие на уровень кредитного риска. К ним относятся:

- Срок ссуды. Чем длительнее, тем выше риск нарушения финансовой устойчивости заемщика, ликвидности и достаточности обеспечения.

- Оформление залога. Такие действия, как регистрация, страхование, иммобилизация залога снижают кредитные риски. Отсутствие таких действий повышает кредитный риск.

- Курсовой риск. Несоответствие валюты кредита и валюты хозяйственной деятельности вызывает курсовой риск у заемщика, что может повлиять на его кредитоспособность.

Список может быть продолжен. Влияние этих показателей на уровень кредитного риска можно обозначить путем введения корректирующих коэффициентов. Таким образом, качественный показатель уровня кредитного риска определяется путем сопоставления со шкалой уровня кредитного риска показателя, являющегося среднеарифметическим уровнем кредитного риска по основным показателям, скорректированным на поправочные коэффициенты второстепенных показателей.

Количественная оценка — это присвоение количественного параметра качественному с целью определения предела потерь по операции и включения процесса управления рисками в бизнес-планирование.

Количественный метод можно проиллюстрировать на примере инструкции "Положение о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности" (утв. Банком России 26.03.2004 N 254-П) В этом документе увязаны группы кредитного риска с размерами возможных потерь. Такой метод имеет два преимущества:

- риск оценивается количественно и можно обосновать размеры резервов для его покрытия.

- оценка в рублях — сопоставимая база для всех видов риска.

Возможность суммирования всех видов рисков позволяет определить "предел потерь" — один из элементов стратегии банка.

Есть один важный момент, который нельзя не отметить. Ответность заемщика в том виде, в котором она сдается в налоговую инспекцию, в общем случае не может быть базой для расчетов. Зачастую с целью налогового планирования предприятия вставляют промежуточные

звенья в свою финансово-хозяйственную деятельность. Например, сырье и готовая продукция несколько раз "продаются" или "покупаются" предприятиями одного хозяина в целях завышения себестоимости или занижения дохода от реализации. Собственные средства могут присутствовать в балансе в виде кредиторской задолженности. Фактические сроки кредиторской и дебиторской задолженности не соответствуют балансовым. Таким образом, первоочередной задачей при оценке кредитных рисков является получение от заемщика так называемой управленческой отчетности, где все статьи находятся на своем месте и позволяют сделать правильные выводы.

### 10.11. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Исходя из определения рыночной стоимости, оценку можно определить как науку прикладного экономического анализа, основная задача которой состоит в установлении наиболее вероятной цены продажи или покупки актива на основе анализа динамики сил спроса и предложения на этот актив на соответствующем рынке.

В соответствии с этим определением с формальной точки зрения наиболее вероятная цена  $V$  (рыночная стоимость) устанавливается на основе моделирования некоторого множества факторов спроса  $D = \{d_1, \dots, d_n\}$  и предложения  $S = \{s_1, \dots, s_n\}$ :

$$V = F(d_1, \dots, d_n, s_1, \dots, s_n)$$

Таким образом, оценка стоимости есть результат решения некоторой экономико – математической задачи.

В соответствии с п. 7 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки при определении стоимости недвижимости используются три основных оценочных подхода.

1. *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
2. *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
3. *Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

*Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Каждый из оценочных подходов по сути своей представляет собой процедуру построения некоторой математической модели, устанавливающей связь между вероятной ценой и ценообразующими факторами. В процессе выполнения оценки необходимо решение двух задач: определение структуры  $F$  модели и измерение ценообразующих факторов.

### 10.12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

#### Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1, п.18). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует досто-

верная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. Затратный подход применительно к оценке права (требования) кредитора сводится к балансовому. За стоимость права (требования) кредитора в рамках балансового подхода принимается ее номинальная стоимость, которая подлежит корректировке с учетом сроков возникновения.

Учитывая, что объектом оценки является право (требование) кредитора по задолженности юридического и физического лица, сроки выплаты которой значительно превышают договорные, в рамках данного отчета затратный подход не применялся.

#### Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Подход к оценке основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта генерировать определенный доход и определяется текущая стоимость этого дохода. В общем виде, расчёт текущей стоимости права (требования) кредитора можно представить в виде следующей формулы:

$$C = \sum_{t=1}^T \left( Dt \times \frac{1}{(1+i)^t} \right)$$

где:

$C$  – текущая стоимость задолженности (стоимость права (требования) кредитора), руб.

$T$  – срок полного погашения задолженности, лет

$Dt$  – величина платежа в период  $t$ , руб.

$i$  – ставка дисконтирования, по которой следует приводить будущие выплаты должника

$t$  – период погашения задолженности, лет.

#### РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

##### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА

Прогнозирование сроков банкротства заемщика на данном этапе имеет большую степень неопределенности, поэтому длительность процедуры банкротства определялась в соответствии с документом «Мнение экспертов Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада об обоснованных значениях рыночных дисконтов, применяемых при оценке прав требования (долгов) кредитных организаций к непубличным компаниям в условиях неблагоприятной рыночной конъюнктуры, сложившейся конце 2014-го – начале 2015-го годов» (<http://nwsa.ru/news/2011-2015>).

Актуальные сроки процедуры банкротства в зависимости от лояльности арбитражного управляющего, доли долга в реестре требований кредиторов, наличия активных недружественных кредиторов по данным Статистического бюллетеня ЕФРСБ - 2017<sup>55</sup>. Длительность среднего срока конкурсного производства для обычных организаций **составляет 725 дней или 1,97 года.**

<sup>55</sup> Источник: Источник: сообщения и отчеты арбитражных управляющих, данные электронных торговых площадок, раскрытые в Федресурсе ([bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru)) по состоянию на 31.12.17. Статистические данные могут быть использованы для создания аналитических отчетов и информационных материалов, а также пере опубликованы, при условии обязательной ссылки на Федресурс или ЕФРСБ ([bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru)). Электронная версия бюллетеня размещена в свободном доступе на <https://www.fedresurs.ru/news>, стр. 26.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТРУКТУРЫ И ВЕЛИЧИНЫ ПЛАТЕЖЕЙ ДЛЯ ПОГАШЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Для определения структуры и величины платежей по оцениваемому кредитному договору были проанализированы следующие обстоятельства:

- заемщик не платит по кредитному договору более одного года
- стоимость объекта залога сопоставима с остатком ссудной задолженности<sup>56</sup>
- соглашение о внесудебном порядке обращения взыскания на имущество, обращаемое в залог, отсутствует
- стоимость по договорам поручительства с физическими лицами приравнивается к нулю, поскольку взыскание задолженности из личного имущества поручителя является практически невозможным в силу юридических тонкостей в отношении взыскания задолженности с имущества граждан
- ранее в отчете проанализирована эффективность реализации заложенного имущества при обращении на него взыскания в судебном порядке; доля состоявшихся торгов в рамках реализации заложенной коммерческой недвижимости составляет менее 10%.

*Исходя из вышеприведенной информации далее предполагается, что продажа имущества должника и удовлетворение требований кредитора будет идти через процедуру банкротства.*

Таким образом, предполагается, что на дату оценки кредитором будет инициирована процедура банкротства. Соответственно, с этой даты не допускается обращение взыскания на предмет залога. Следовательно, денежный поток по оцениваемому требованию возникнет однократно после завершения процедуры конкурсного производства.

В соответствии с п. 2 ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в случае, если залогом имущества должника обеспечиваются требования конкурсного кредитора по кредитному договору, из средств, вырученных от реализации предмета залога, восемьдесят процентов направляется на погашение требований конкурсного кредитора по кредитному договору, обеспеченному залогом имущества должника, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов.

## РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Ставка дисконтирования представляет собой ожидаемую доходность потенциального инвестора, который планирует приобретение рассматриваемых прав требования.

При приобретении прав требования с целью взыскания задолженности, потенциальный

инвестор будет нести следующие риски:

- Риск потери платежеспособности должника (банкротства).
- Риск ликвидности.
- Компенсация операционного риска.

Кроме того, ставка дисконтирования учитывает безрисковую ставку доходности.

Безрисковая ставка доходности - ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого-то бы ни было риска невозврата».

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие - поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемого актива. При использовании метода кумулятивного построения ставки дисконтирования в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. На дату оценки значение ключевой ставки составляет 7,5% (безрисковая ставка).

<sup>56</sup> Определение рыночной стоимости предмета залога по Кредитному договору проводилось в данном отчете Раздел 8.4.

Риск на низкую ликвидность объекта недвижимости представляет собой поправку на риск его длительной экспозиции при продаже. Срок экспозиции объекта принят равным 1,97 года, что соответствует предполагаемому периоду взыскания.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$R = 1 - \frac{1}{(1+r)^n}$$

где:

R – надбавка за низкую ликвидность;

r – ставка дисконта 0,075;

n – период дисконтирования 1.

Компенсация за операционные риски была принята на высоком уровне – 5%<sup>57</sup>.

Расчет ставки дисконтирования приведен в таблице ниже.

Таблица №10.20

Компоненты	Ставка дисконтирования
Безрисковая ставка	0,075
Компенсация за низкую ликвидность	0,07
Компенсация за операционные риски	0,05
Ставка дисконтирования	<b>0,195</b>

### РАСЧЕТ ДИСКОНТНОГО МНОЖИТЕЛЯ

Дисконтный множитель рассчитывается по следующей формуле:

$$d = \frac{1}{(1+i)^n}, \text{ где:}$$

d – дисконтный множитель;

i – ставка дисконтирования;

n – период дисконтирования, лет.

Таким образом, дисконтный множитель равен:

$$1 / (1+0,195)^{1,97} = 0,70$$

### РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА (ТРЕБОВАНИЯ) КРЕДИТОРА

Таблица №10.21

Расчет текущей стоимости права (требования) по договору об открытии НКЛ № 00080012/12021000 от 26.07.2012 г.

Показатель	Значение
Номинальное значение долга, руб.	19 478 533,36
Дисконтный множитель	0,7
Текущая стоимость права (требования) кредитора, руб.	13 634 973,35

Таблица №10.22

Расчет текущей стоимости права (требования) по договору об открытии НКЛ № 2216/101101336/005/15/1 от 17.06.2015 г.

Показатель	Значение
Номинальное значение долга, руб.	94 729 578,45
Дисконтный множитель	0,7
Текущая стоимость права (требования) кредитора, руб.	66 310 704,92

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ

Таблица №10.23

Рыночная стоимость объекта оценки права (требования), определенная доходным подходом, на дату проведения оценки составила:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Договор об открытии НКЛ № 00080012/12021000 от 26.07.2012 г.	<b>13 634 973,35</b>
Договор об открытии НКЛ № 2216/101101336/005/15/1 от 17.06.2015	<b>66 310 704,92</b>

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

<sup>57</sup> Источник: <http://www.naufor.ru/tree.asp?n=14393>.

Сравнительный подход совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, п. 12, п. 10).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (ФСО № 1, п. 13).

В настоящем отчете оценщик использовал метод аналогичный методу рынка капитала для оценки ценных бумаг.

Метод основан на использовании цен на аналогичные объекты, сформированных на общепризнанной публичной площадке.

Информация о ценах на права требования, находящиеся в свободной продаже, после соответствующих корректировок дает ориентир для определения стоимости объекта оценки.

Оценка с помощью указанной методики включает в себя следующие этапы:

1. сбор рыночной информации (данных о фактических ценах купли-продажи аналогичных долгов), реально отражающей спрос и предложение на рынке.

2. сбор информации об аналогичных объектах (условиях кредитного договора, объеме кредитных средств, остатке ссудной задолженности, наличии обеспечения, вида обеспечения, технико-экономических характеристиках залогового имущества, предположительных сроках получения денежных средств и т. д.); выбор на основании этой информации объектов – аналогов.

3. выбор и расчет ценовых мультипликаторов  $k$  – коэффициентов, показывающих соотношение между рыночной ценой долга и базовым показателем; основным базовым показателем мультипликатора для данного типа объектов оценки является остаток ссудной задолженности  $S_n$  (номинальный долг); для обеспеченных залогом кредитов базой также может являться рыночная стоимость заложенного имущества.

4. расчет стоимости объекта оценки  $C$  как  $C = S_n * k$  и определение итоговой величины стоимости.

#### СБОР РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ, ВЫБОР НА ОСНОВАНИИ ЭТОЙ ИНФОРМАЦИИ ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ

Информация о состоянии рынка долгов непубличных компаний приведена в разделе 10.10.1. настоящего отчета. Было выявлено 6 сделок/ предложений об уступке права требования по просроченным кредитным договорам, обеспеченным как недвижимым, так и движимым имуществом. Описание выбранных аналогов представлено в нижеследующей таблице.

Таблица №10.24

Сравнительный анализ аналогичных объектов-аналогов

п/п	Продажа прав требования (дебиторской задолженности)	Тип сделки	Вид имущества	Номинальный долг, руб.	Цена сделки/предложения, руб.	Соотношение предложения к номинальной стоимости	Источник информации
Аналог №1	Право приобретения имущества должника ЛОТ № 1 (публичное предложение № 2732)	Открытые торги	Право кредитора	2 772 585,00	1 389 000,99	0,501	<a href="http://utpl.ru/public/public-offers/lots/view/80889/">http://utpl.ru/public/public-offers/lots/view/80889/</a>
Аналог №2	к Удоду Сергею Ивановичу (ИНН 770200500780)	Открытые торги	Право кредитора	868 540 112,89	396 000 000,00	0,456	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/3774275?query=%E1%FA%FF%E2%EB%E5%ED%E8%FF+%EE+%ED%E5%F1%EE%F1%F2%EE%FF%F2%E5%EB%FC%ED%EE%F1%F2%E8&amp;captchaKey=cfc0a2d5fb688c4c9cb883a20815795d&amp;captchaCode=7991&amp;">https://www.kommersant.ru/doc/3774275?query=%E1%FA%FF%E2%EB%E5%ED%E8%FF+%EE+%ED%E5%F1%EE%F1%F2%EE%FF%F2%E5%EB%FC%ED%EE%F1%F2%E8&amp;captchaKey=cfc0a2d5fb688c4c9cb883a20815795d&amp;captchaCode=7991&amp;</a>

п/п	Продажа прав требования (дебиторской задолженности)	Тип сделки	Вид имущества	Номинальный долг, руб.	Цена сделки/предложения, руб.	Соотношение предложения к номинальной стоимости	Источник информации
							CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC
Аналог №3	к Гаврилову Алексею Павловичу (ИНН 771675298649 ; СНИЛС 056-926-85305)	Открытые торги	Право кредитора	296 466 133,00	198 000 000,00	0,668	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/3774275?query=%EE%E1%FA%FF%E2%EB%E5%ED%E8%FF+%EE+%ED%E5%F1%EE%F1%F2%EE%FF%F2%E5%EB%FC%ED%EE%F1%F2%E8&amp;captchaKey=cfc0a2d5fb688c4c9cb883a20815795d&amp;captchaCode=7991&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">https://www.kommersant.ru/doc/3774275?query=%EE%E1%FA%FF%E2%EB%E5%ED%E8%FF+%EE+%ED%E5%F1%EE%F1%F2%EE%FF%F2%E5%EB%FC%ED%EE%F1%F2%E8&amp;captchaKey=cfc0a2d5fb688c4c9cb883a20815795d&amp;captchaCode=7991&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
Аналог №4	Права требования (сальдо встречных обязательств) к ООО «Катерпиллар Файнэншл» (ИНН 7707306927)	Открытые торги	Право кредитора	32 443 004,06	14 599 351,85	0,450	<a href="http://utpl.ru/public/public-offers/lots/view/81079/">http://utpl.ru/public/public-offers/lots/view/81079/</a>
Аналог №5	к ООО «Автомобильный ремонт» 445013, Самарская обл., г. Тольятти, ул. Куйбышева, 17	Открытые торги	Право кредитора	8 281 170,00	4 968 702,00	0,600	<a href="https://www.m-ets.ru/generalView?id=131702747">https://www.m-ets.ru/generalView?id=131702747</a>
Аналог №6	к Открытое акционерное общество «ЦентрСтройГрупп» 125493, г. Москва, ул. Смольная, д. 2 от (залог ПАО Сбербанк)	Открытые торги	Право кредитора	41 387 568,30	20 693 784,15	0,500	<a href="https://www.m-ets.ru/generalView?id=131600591">https://www.m-ets.ru/generalView?id=131600591</a>
					Среднее значение	<b>0,53</b>	

#### РАСЧЕТ МУЛЬТИПЛИКАТОРА

Основными ценообразующими факторами стоимости обязательства является номинальная величина долга и обеспеченность кредита залоговым имуществом. Мультипликатор рассчитывался как среднее арифметическое по объектам-аналогам и составили:  $k_p = 0,53$ .

Полученные показатели полностью согласуются с данными, приведенными в анализе рынка. Временной фактор не учитывался, поскольку часть аналогов являются текущими предложениями и фактическими сделками, завершённые сделки имели место недавно.

#### РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Таблица №10.25

Расчет текущей стоимости права (требования) по договору об открытии НКЛ № 00080012/12021000 от 26.07.2012 г.

Показатель	Значение
Номинальное значение долга, руб.	19 478 533,36
Мультипликатор	0,53
Текущая стоимость права (требования) кредитора, руб.	10 323 622,68

Таблица №10.26

Расчет текущей стоимости права (требования) по договору об открытии НКЛ № 2216/101101336/005/15/1 от 17.06.2015 г.

Показатель	Значение
------------	----------

Номинальное значение долга, руб.	94 729 578,45
Мультипликатор	0,53
Текущая стоимость права (требования) кредитора, руб.	50 206 676,58

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

Таблица №10.27

Рыночная стоимость объекта оценки права (требования), определенная сравнительным подходом, на дату проведения оценки составила:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Договор об открытии НКЛ № 00080012/12021000 от 26.07.2012 г.	10 323 622,68
Договор об открытии НКЛ № 2216/101101336/005/15/1 от 17.06.2015	50 206 676,58

### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (ФСО № 1, п.25). Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению итоговой стоимости объекта, чем и достигается цель оценки. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта оценки на объективное отражение рынка. В результате проведенной оценки получены следующие результаты:

Таблица №10.28

По договору об открытии НКЛ № 00080012/12021000 от 26.07.2012 г.

Подход	Рыночная стоимость, определенная в рамках подхода, руб.
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	13 634 973,35
Сравнительный подход	10 323 622,68

Таблица №10.29

По договору об открытии НКЛ № 2216/101101336/005/15/1 от 17.06.2015 г.

Подход	Рыночная стоимость, определенная в рамках подхода, руб.
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	66 310 704,92
Сравнительный подход	50 206 676,58

Учитывая, что относительная погрешность полученных результатов между применяемыми подходами составляет 30%, что для расчетов подобного рода является хорошим результатом. Разница стоимостей объектов оценки в рамках применяемых подходов не является существенной, дополнительный анализ не проводится.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки
- наличие необходимой информации для реализации метода
- достоверность имеющейся информации
- учет специфических особенностей объекта оценки
- отражение тенденции развития рыночной ситуации

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации каждого из подходов, приведены в таблице.

Таблица №10.30

Все помещения			
№ п/п	Наименование фактора	Доходный подход	Сравнительный подход
			Затратный подход

1	Учет влияния текущей рыночной ситуации	0,5	0,5	-
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	0,5	0,5	-
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	0,5	0,5	-
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	0,5	0,5	-
5	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	0,5	0,5	-
	Сумма весовых коэффициентов	2,5	2,5	-
	Весовой показатель достоверности подхода	0,5	0,5	0

Полученные значения весовых коэффициентов подтверждают мнения эксперта, так как, анализируя применимость каждого подхода для оценки объекта, он пришёл к следующим выводам:

Оценщик считает, что данные, полученные в рамках сравнительного подхода, достоверно отражают рыночную ситуацию, специфику объектов оценки, цели и задачи оценки, экономическую обстановку в регионе, а также тенденции ее развития. Этим обуславливается значение весового коэффициента (0,5).

Доходный подход основывается на прогнозах будущего развития рынка и отвечает главному условию оценки - принципу наиболее эффективного использования, однако невозможно достоверно рассчитать доход от деятельности, приходящийся непосредственно на помещение и земельный участок. Поэтому применяем значение весового коэффициента (0,5).

Таким образом, по итогам проведенного анализа оценщик полагает, что по состоянию на дату оценки итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составит:

Таблица №10.31

По договору об открытии НКЛ № 00080012/12021000 от 26.07.2012 г.

Применяемый подход	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках трех подходов, руб. без НДС.	Согласованная стоимость с учетом удельного веса подхода, руб. без НДС.
Затратный подход	-	-	-
Доходный подход	0,5	13 634 973,35	6 817 486,68
Сравнительный подход	0,5	10 323 622,68	5 161 811,34
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>			<b>11 979 298,02</b>

**Итоговая величина рыночной стоимости права (требования) по договору об открытии НКЛ № 2216/101101336/005/15/1 от 17.06.2015 г. составляет: 11 979 298,02 рублей без НДС.**

Таблица №10.32

По договору об открытии НКЛ № 2216/101101336/005/15/1 от 17.06.2015 г.

Применяемый подход	Весовой коэффициент	Стоимость в рамках трех подходов, руб. без НДС.	Согласованная стоимость с учетом удельного веса подхода, руб. без НДС.
Затратный подход	-	-	-
Доходный подход	0,5	66 310 704,92	33 155 352,46
Сравнительный подход	0,5	50 206 676,58	25 103 338,29
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</b>			<b>58 258 690,75</b>

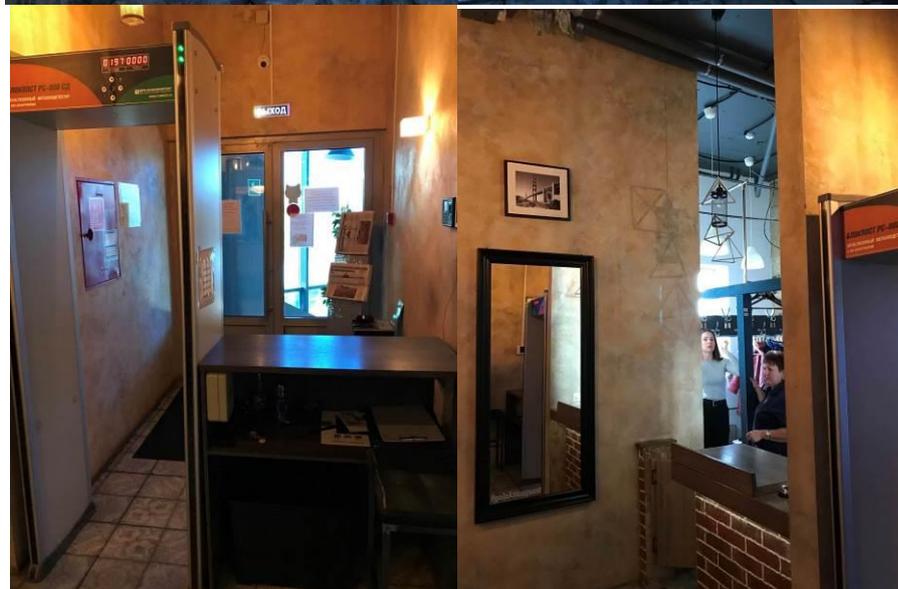
**Итоговая величина рыночной стоимости права (требования) по договору об открытии НКЛ № 2216/101101336/005/15/1 от 17.06.2015 г. составляет: 58 258 690,75 рублей без НДС.**

**Оценщик**

**Д. Н. Конашенков**

## ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЁТУ

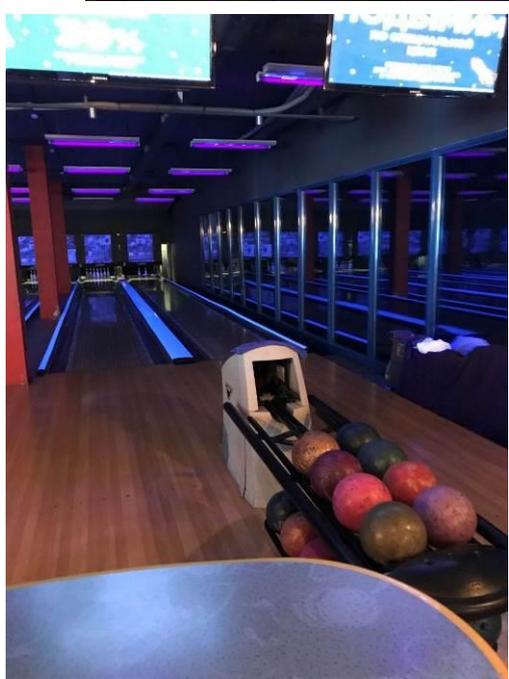
Фотографии объекта оценки, помещение площадью 1034,3 кв.м.



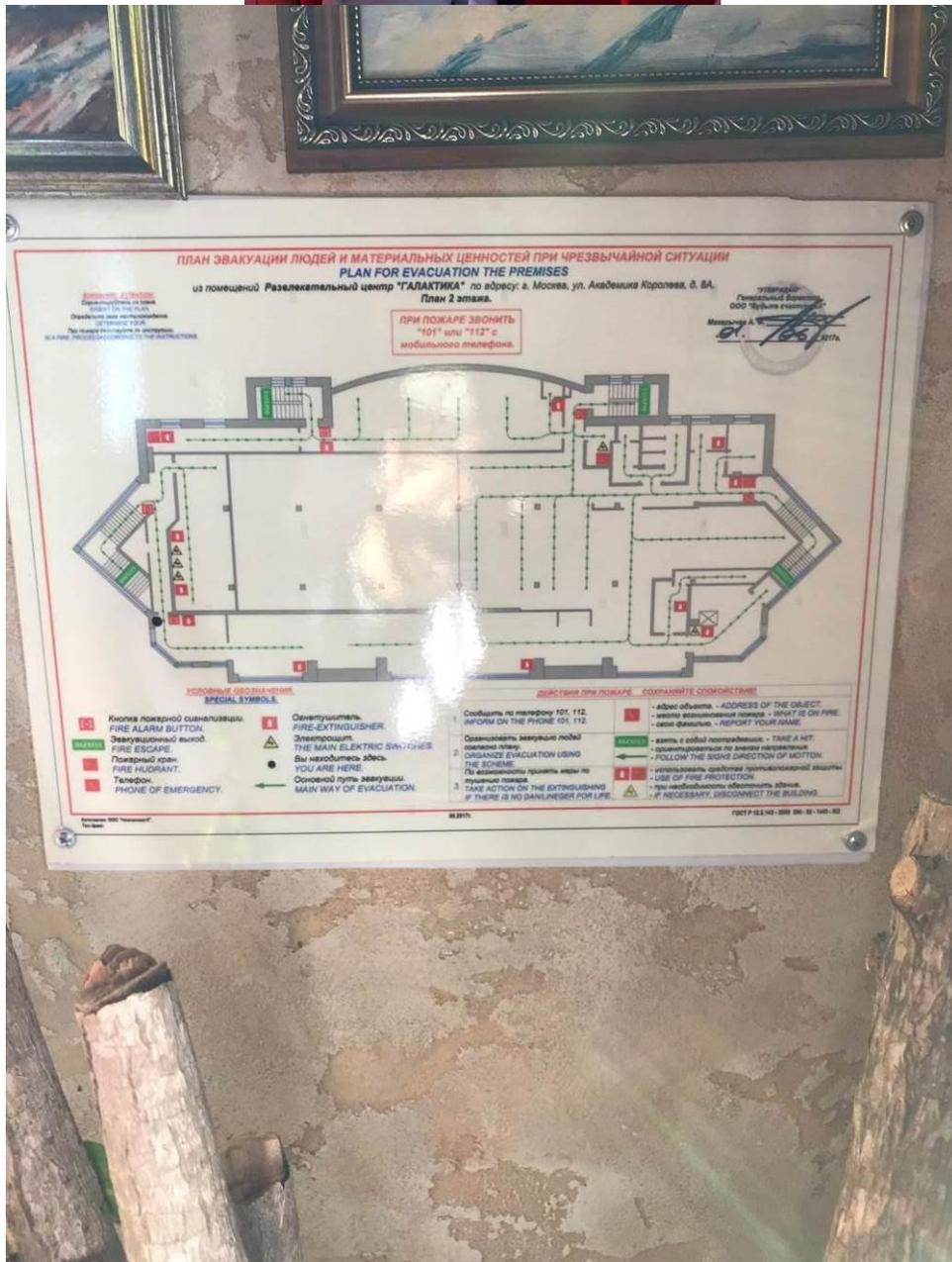


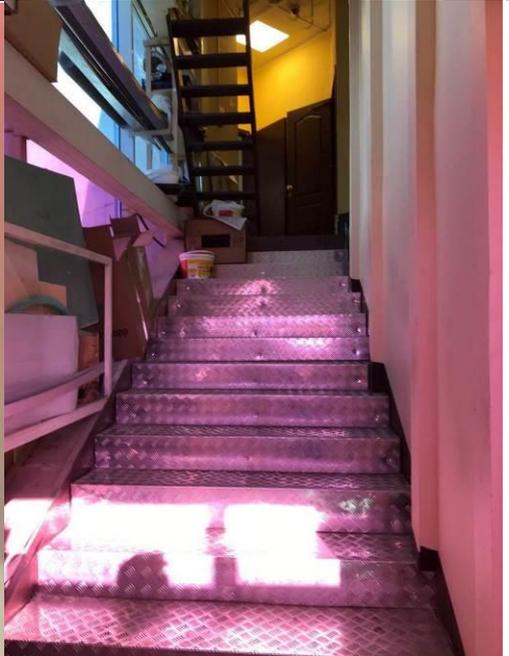


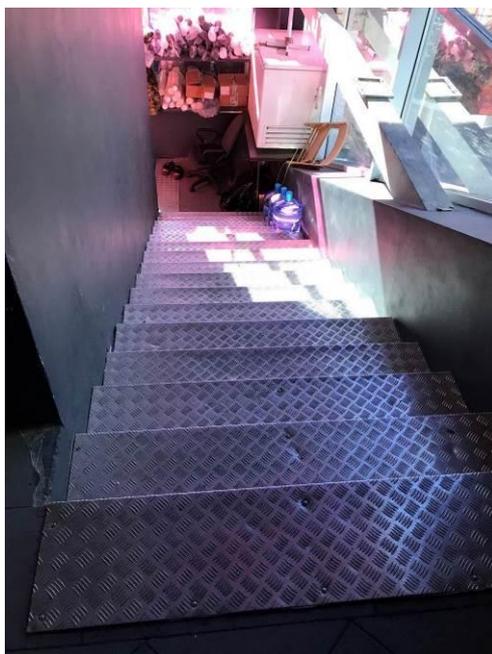






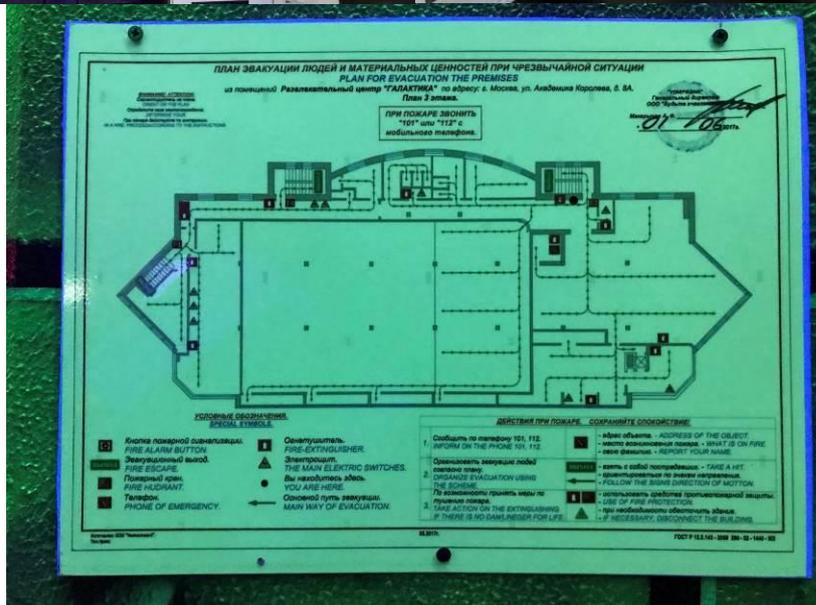


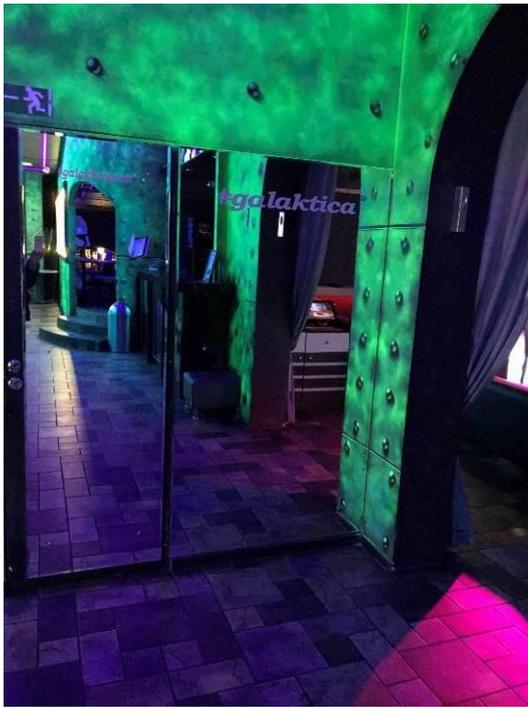






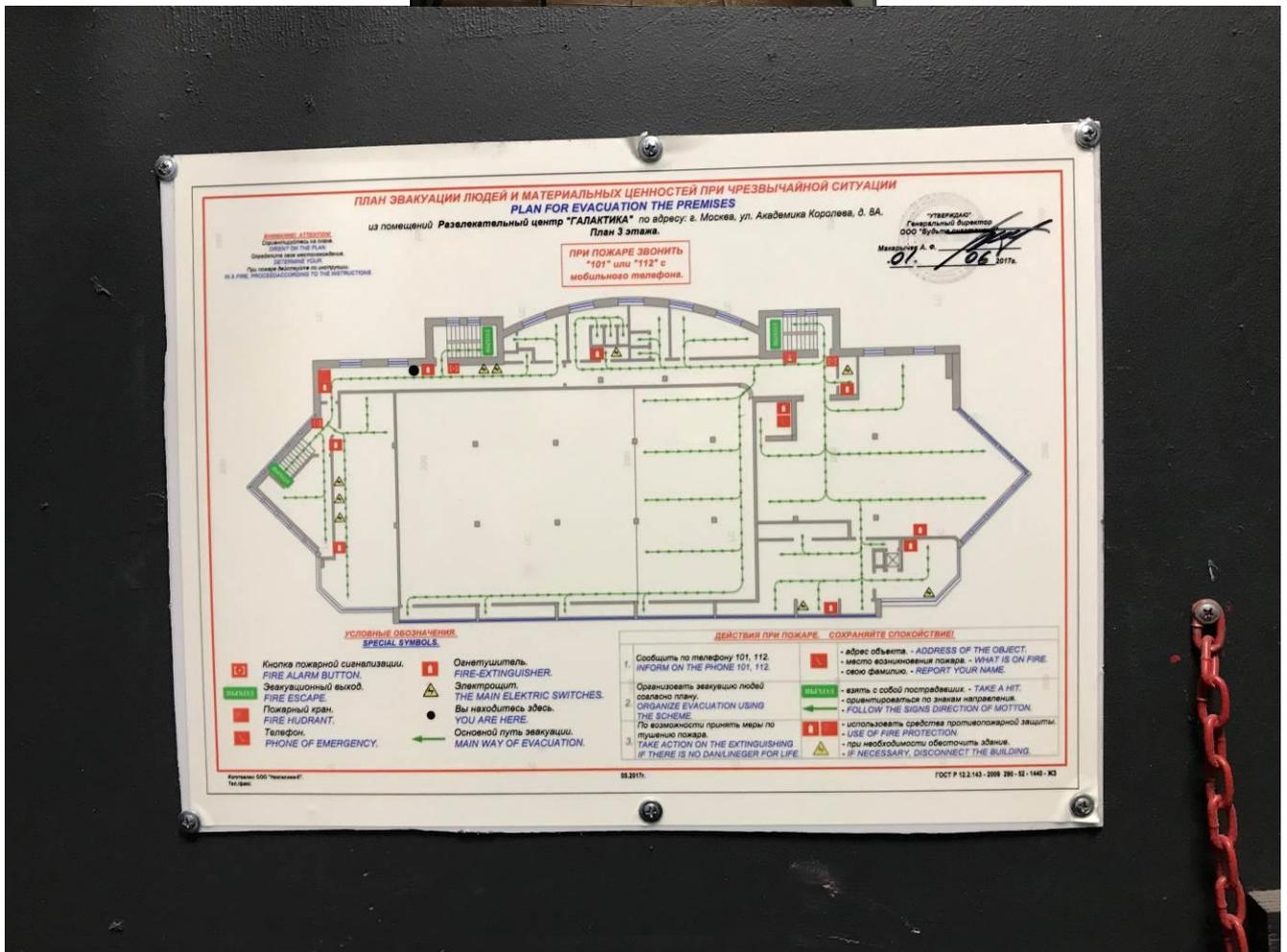
Фотографии объекта оценки, помещение площадью 963,9 кв.м.





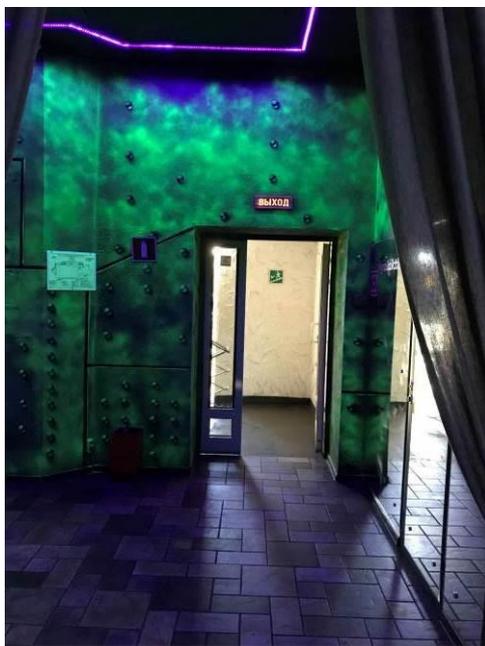


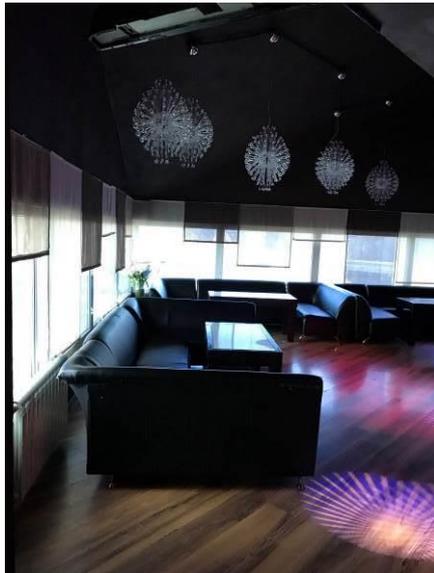


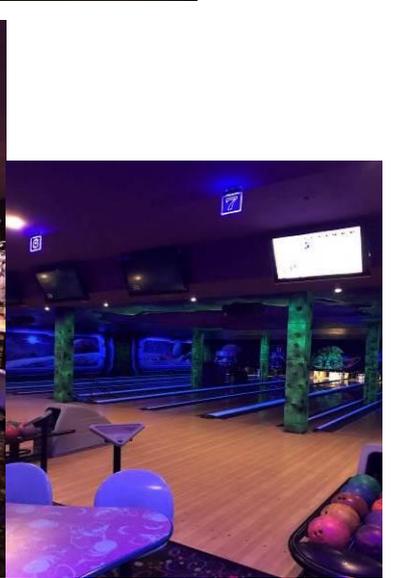




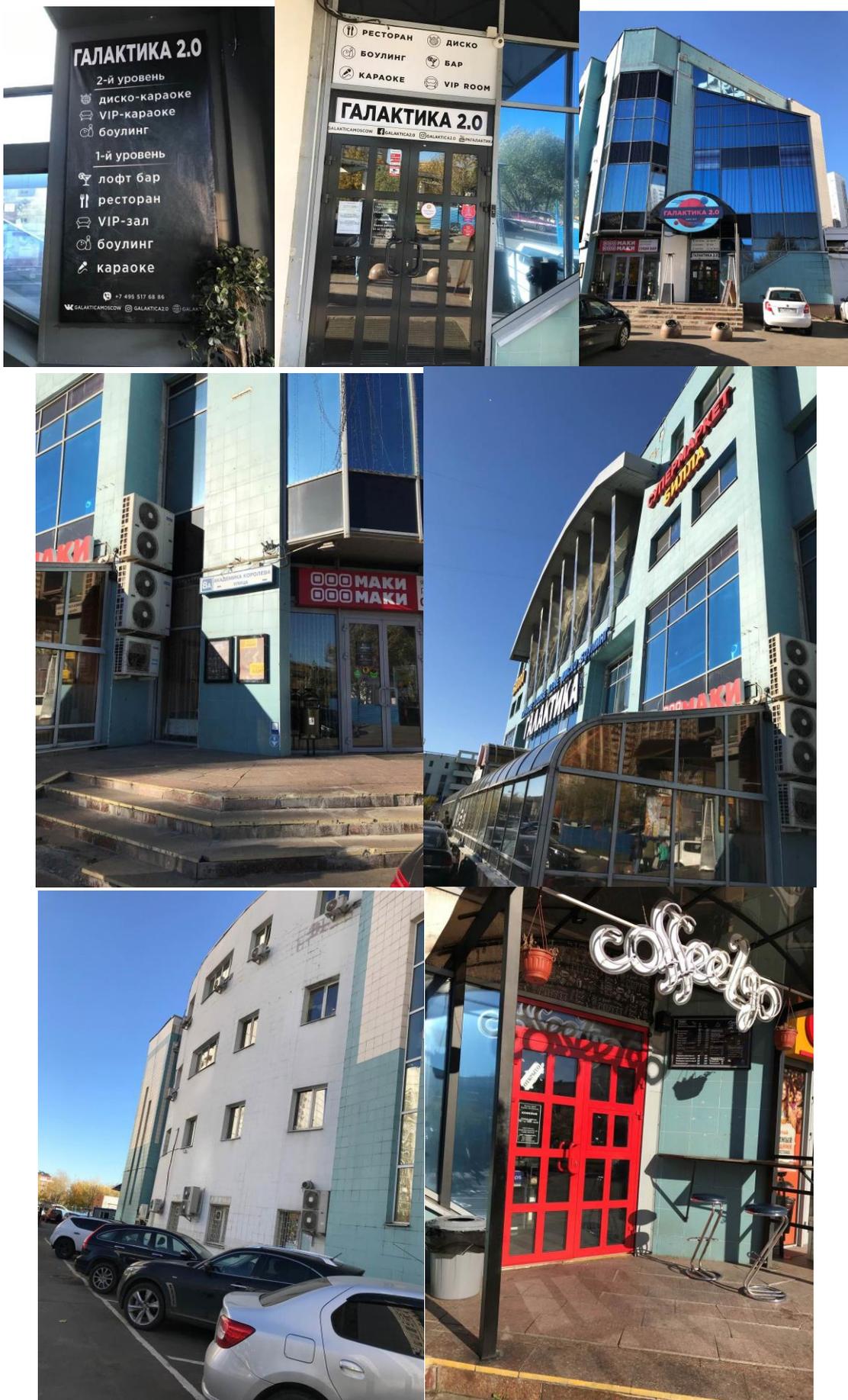


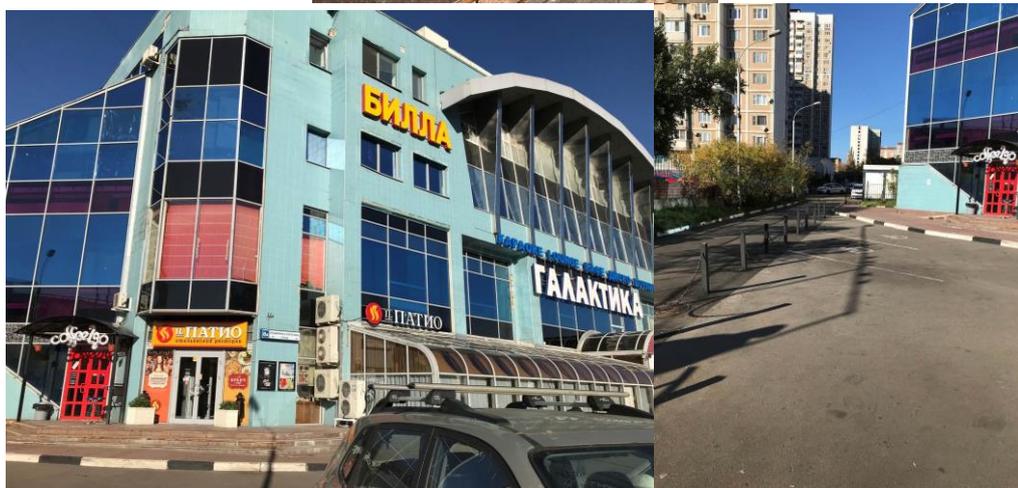






Внешний вид всего здания





## Сравнительный подход Объект-аналог № 1

01.11.2018 Продам помещение свободного назначения, 1476.00 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Дмитрий [Подать объявление](#)

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Москва Станция метро Найти

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

### Продам помещение свободного назначения, 1476.00 м²

135 000 000 Р

№ 1195578759, размещено 20 октября в 17:22 3545 (+9)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 495 134-95-99

Написать сообщение

МИЦ-недвижимость  
Агентство



Контактное лицо  
МИЦ на Парке Культуры

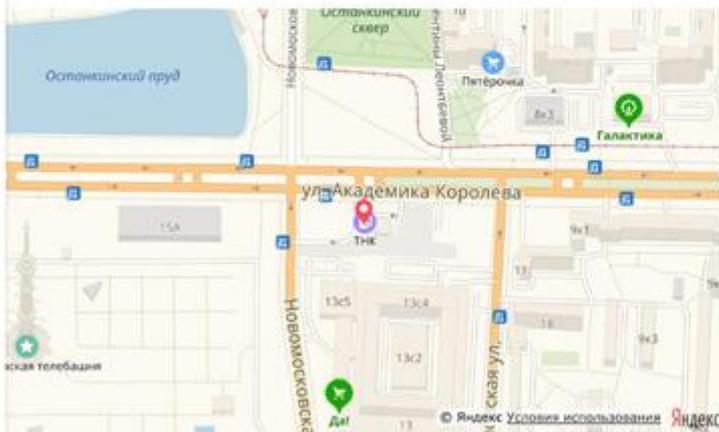
Адрес  
Москва, м. ВДНХ, ул. Академика Королева,  
13

Площадь: 1476 м²

Адрес: Москва, ул. Академика Королева, 13

ВДНХ (1.4 км) Бутырская (1.3 км) Фонвизинская (1.9 км)

[Скрыть карту](#)



[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1476.00\\_m\\_1195578759](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1476.00_m_1195578759)

1/2

01.11.2018 Продам помещение свободного назначения, 1476.00 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления...

Лот:22065 Продажа. Отдельный вход с улицы. Общая система вентиляции и кондиционирования. Качественный ремонт. Выделенная мощность 150 кВт. Помещения идеально подойдут под развлекательный центр, бильярдную, бар-караоке, продуктовый магазин, кафе/ресторан.



Пожаловаться

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Авито — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1476.00\\_m\\_1195578759](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1476.00_m_1195578759)

2/2

Объект-аналог № 2

**МИРКВАРТИР** Продажа | Аренда | Новостройки | Журнал Войти

Разместить объявление

Москва, пр-кт Мира, 122к1 ПСН Подписаться

Цена до 12 000 000 ₹ | Площадь от: 140 м² Избранное

Москва > пр-кт Мира > 122к1

Продажа псн (помещение свободного назначения),  
Москва, пр-кт Мира, 122к1



**120 000 000 ₹**

92 308 ₹ / м²

[Следить за ценой](#)



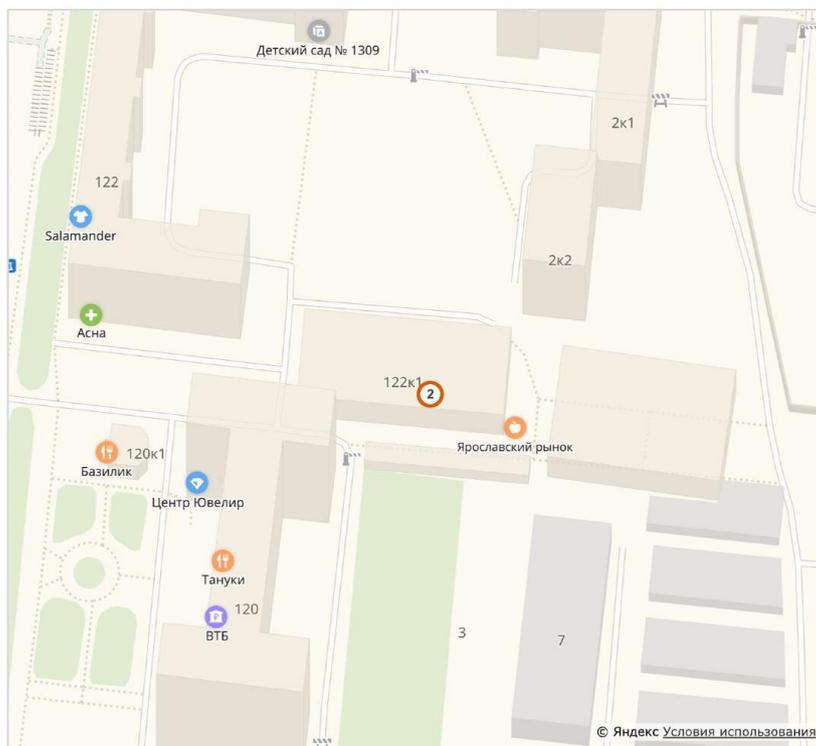
Площадь:	1300 м²
Этаж:	1 из 2
Адрес:	<a href="#">Москва, пр-кт Мира, 122к1</a>
Метро:	<a href="#">Алексеевская</a> , 0,5 км <a href="#">ВДНХ</a> , 1 км
Округ:	<a href="#">Северо-Восточный</a>
Район:	<a href="#">Алексеевский</a>

Позвоните продавцу

Отдел торговой недвижимости

+7 (499) 372-92-52

Описание объекта: Отдельно стоящее 2-х этажное здание. Общая площадь объекта 2 300 кв. м. 1-эт Продуктовый ритейлер. Площадь 2 этажа 1300 кв. м. Высота потолка 4 метра. Приточно вытяжная вентиляция 2 отдельных входа с улицы. Открытая планировка. Разгрузочный пандус. Грузовой лифт. Подъезд фуры. Места для размещения рекламы. Объектом занимается Макарова Елена.



<https://cre.mirkvartir.ru/206597398/>

1/3

Объект-аналог № 3

[Регистрация \(http://www.kvmeter.ru/personal/auth.php\)](http://www.kvmeter.ru/personal/auth.php)[Войти](#)[Новое объявление \(http://www.kvmeter.ru/personal/add.php\)](http://www.kvmeter.ru/personal/add.php)[Купить новостройку](#)[Москва город](#)[Найти](#)[/ Недвижимость Москвы / Коммерческая недвижимость в Москве \(/77/commercial/\)](#)

## Продам торговое помещение 541.90 м<sup>2</sup>, 68 000 000 ₽, бульвар Звездный 32, город Москва

**Цена продажи****68 000 000 ₽**

≈1 017 207 \$

≈897 007 €

**Адрес**город Москва, СВАО (/77/commercial/svao/), Останкинский (/77/commercial/ward-ostankinskiy/),  
бульвар Звездный ([http://www.kvmeter.ru/77/commercial/?street=Звездный\\_б-р](http://www.kvmeter.ru/77/commercial/?street=Звездный_б-р)), 32**Станция метро**

Алексеевская (/77/commercial/alekseevskaya/) – 1.1 км (~13 мин. пешком)

ВДНХ (/77/commercial/vdnkh/) – 1.2 км (~15 мин. пешком)

Бутырская (/77/commercial/butyrskaya/) – 1.5 км (~19 мин. пешком)

**Пассажирские ж/д станции**

Рижская – 2.1 км (~25 мин. пешком)

Москва-3 – 2.1 км (~25 мин. пешком)

Останкино – 2.1 км (~26 мин. пешком)

**Площадь**541.90 м<sup>2</sup>**Телефон****Описание**

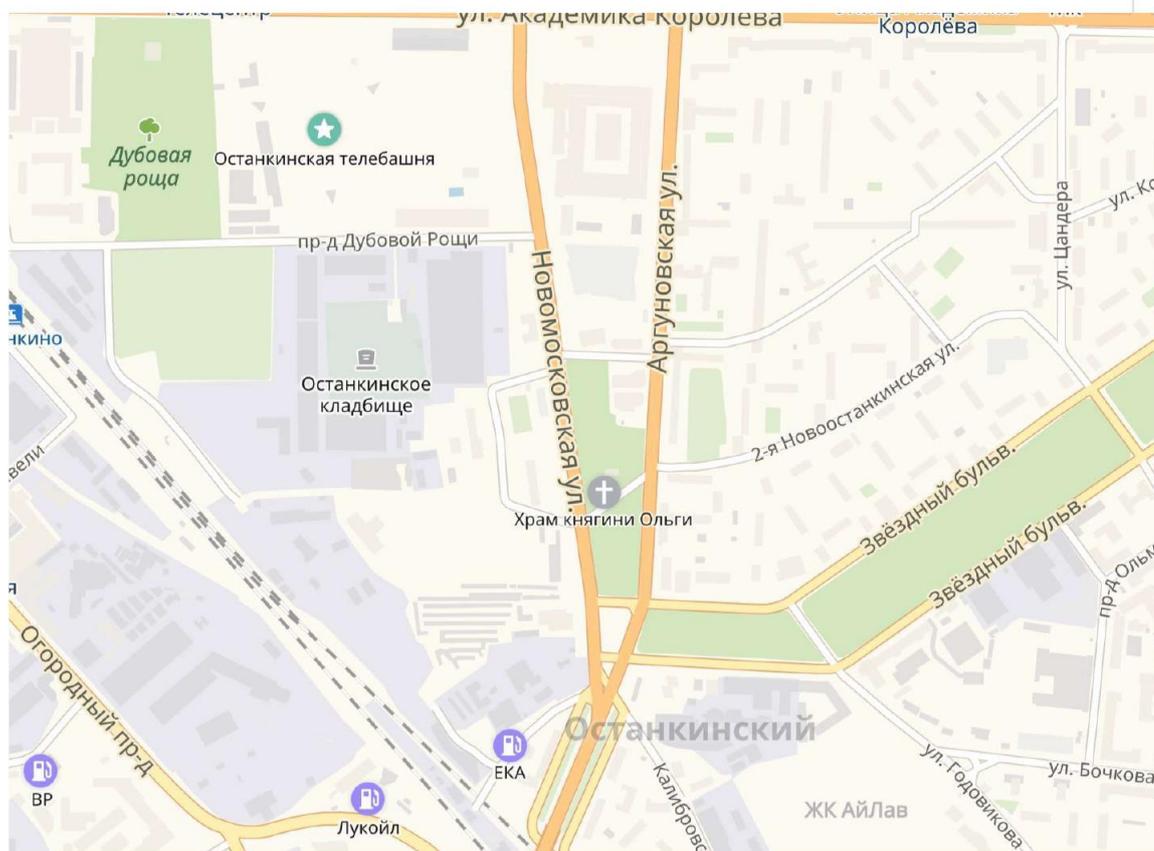
Предлагается на продажу торговое помещение с арендатором, сеть супермаркетов Ярче, расположенный по адресу Звездный бульвар, дом 32. Основные характеристики Общая площадь помещения - 541,9 кв.м. Предлагаемое помещение занимает первый(275.2 кв.м.) и подвальный этаж (225 кв.м. предлагается в аренду по ставке 226 000руб./мес.) Первый занимает супермаркет Ярче, подвальный этаж свободен и в настоящий момент там ведутся работы по организации отдельного входа с улицы. Высота потолков 4 - 3 м. Высокий трафик, вечернее направление. Большой жилой массив. Хорошие рекламные возможности. Соседи аптека и отделение пенсионного фонда. Электрическая мощность до 90 кВт. Коммерческие условия Стоимость продажи - 68 000 000 руб. Арендатор - супермаркет Ярче. Долгосрочный договор. МАП - 500 000 руб. Потенциальный месячный доход - 726 000 руб. ГАП - 6 000 000 руб.

**Обновлено**

25 Май 2018

**ID объекта**

20145708

[Жалобная книга](#)[Объект на карте](#)[Инфраструктура](#)[Панорама Google](#)<http://www.kvmeter.ru/objects/20145708/>

2/12

Объект-аналог № 4



Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

**Торговая площадь (В), 3 425 м<sup>2</sup>**

в бизнес-центре «ГИНЦВЕТМЕТ»

Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 13С1

ВДНХ · 3 мин. на транспорте

Площадь Этаж Помещение Класс

**3 425 м<sup>2</sup> 1 из 9 Свободно В**

Номер лота на нашем сайте: 16952. Арендный бизнес от собственника - торговый центр с супермаркетом сети Окей. Потенциальный арендный поток 3.500.000 руб. в месяц, фактический 2.400.000 руб. Второй этаж свободен. Договор аренды с супермаркетом действует с 2015 по 2025 год. Помещение в частной собственности юридического лица. 1-й этаж 1888,7 м2, 2-й этаж 1536,3 м2. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Рассмотрим ваше ценовое предложение. Представителю покупателя выплачивается вознаграждение.

[Скрыть информацию](#) ^**Условия сделки**

Цена	340 000 000 Р
Ставка	99 271 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 51 864 406 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Тип помещения	street-retail
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Требуется косметический ремонт
Парковка	Наземная

**340 000 000 Р** ↓**Penny Lane Realty Best**  
Агентство недвижимости

Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 13С1  
ВДНХ 3 мин. на транспорте

### Бизнес-центр ГИНЦВЕТМЕТ

Год постройки	1993
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	4 га
Общая площадь	74 531 м²

 Приточная вентиляция

 Местное кондиционирование

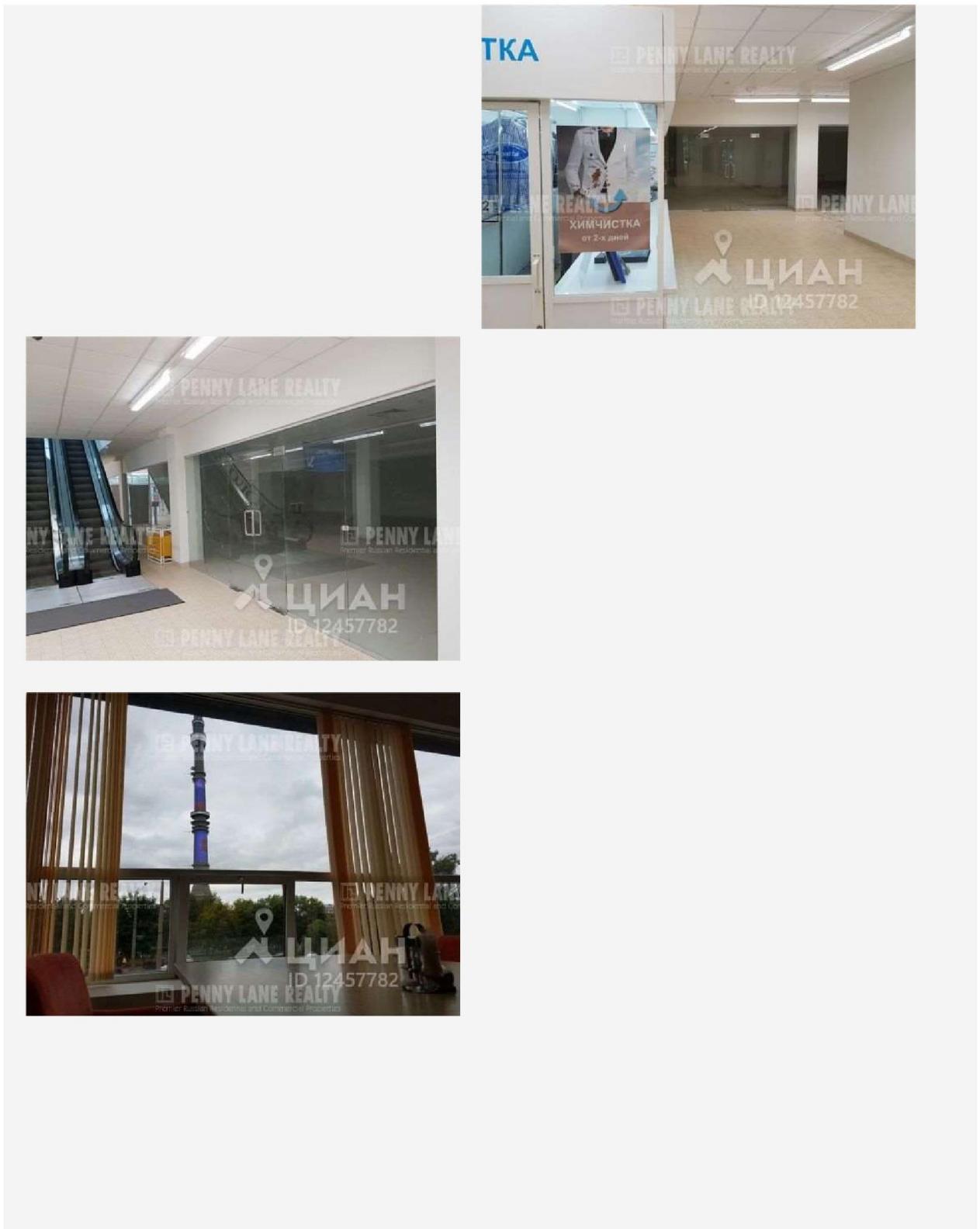
 Центральное отопление

 Экспорт  Печать  Пожаловаться



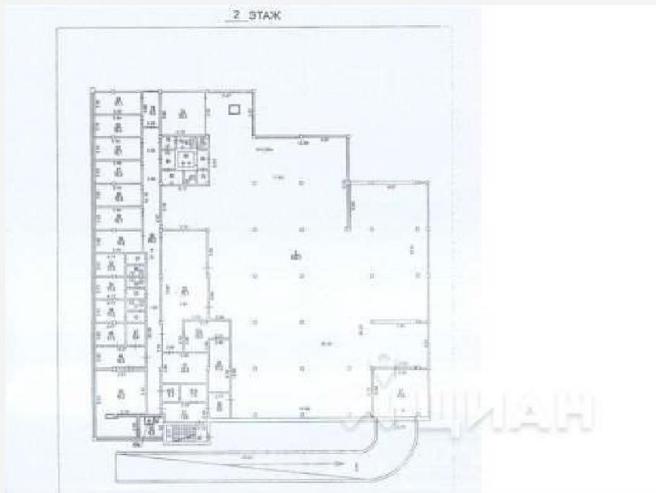
<https://www.cian.ru/sale/commercial/181935916/>

3/5



<https://www.cian.ru/sale/commercial/181935916/>

4/5



## Доходный подход Объект-аналог № 1

01.11.2018

Снять торговую площадь ул. Академика Королева 10, Москва, метро ВДНХ - база ЦИАН, объявление №179826924

### Торговая площадь, 450 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 10

ВДНХ - 2 мин. на транспорте



Площадь	Этаж	Помещение
450 м <sup>2</sup>	1 из 21	Свободно

#### Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 27347. Предлагаем вашему вниманию нежилое помещение, которое прекрасно подойдет под новый супермаркет на прямую долгосрочную аренду от собственника. Основные параметры: 1. Местоположение ул. Академика Королева, дом 10. Жилой дом 7 небо премиум класса, расположенный в престижном районе, рядом с телецентром Останкино, рядом в жилом доме расположилась стоматологическая поликлиника премиум класса и ресторан.

#### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

#### Условия сделки

Цена	1 125 000 Р/мес.
Ставка	30 000 Р за м <sup>2</sup> /год
Налог	НДС включен: 171 610 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-

**1 125 000 Р/мес.**

Включены НДС; без комиссии

**Penny Lane Realty Аренда**  
Агентство недвижимости

**+7 926 110-81-55**

<https://www.cian.ru/rent/commercial/179826924/>

2/5

ПО

01.11.2018

Снять торговую площадь ул. Академика Королева 10, Москва, метро ВДНХ - база ЦИАН, объявление №179826924

Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)



Тип помещения	street-retail
Состояние	Требуется косметический ремонт

Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 10  
ВДНХ 2 мин. на транспорте

Общая площадь 450 м²

<https://www.cian.ru/rent/commercial/179826924/>

3/5

**О доме**

Год постройки	2010
Материалы стен	Монолитный
Этажность	21
Подъездов	7
Квартир	307
Средняя цена за м <sup>2</sup>	471 256 Р
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+ 1,8 %
Динамика ставки за год жилья	+ 5,2 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	★ ★ ★ ★ ★
Квартиры и планировки	★ ★ ★ ★ ★

**О районе**

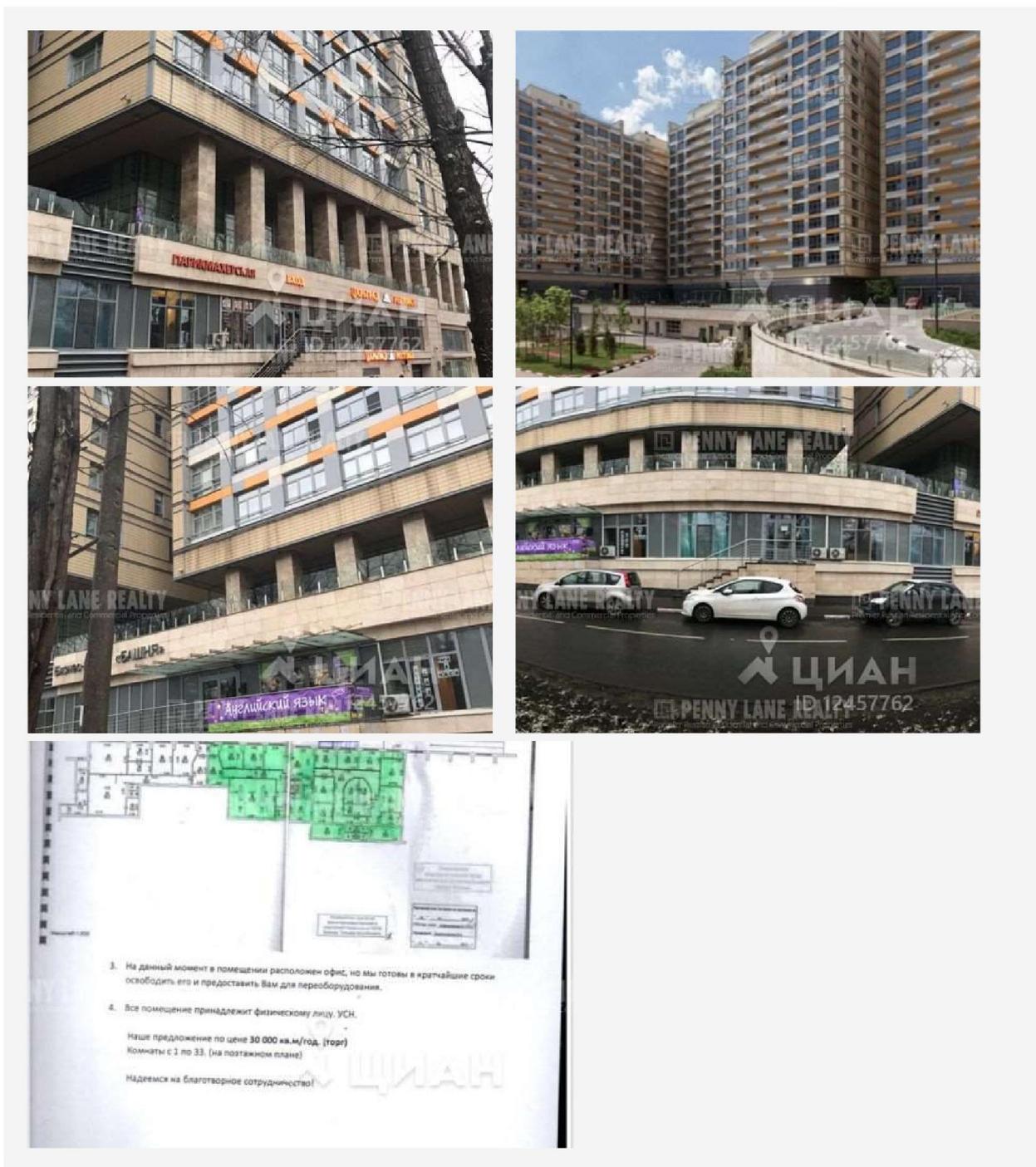
Название	Останкинский
Регион	Москва
Население	62 743 человека
Средний возраст домов	52 года
Средняя цена за м <sup>2</sup>	193 410 Р
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+ 4,7 %
Средняя цена 1-комн.кв.	7 262 879,5 Р
Динамика ставки за год жилья	+ 4,7 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	32 959,5 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	+ 7 %

**Рейтинг района**

Транспорт	★ ★ ★ ★ ★
Инфраструктура	★ ★ ★ ★ ★
Экология	★ ★ ★ ★ ★
Безопасность	★ ★ ★ ★ ★
Положительное соседство	★ ★ ★ ★ ★
Отрицательное соседство	★ ★ ★ ★ ★

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#)
[🖨 Печать](#)
[⚠ Пожаловаться](#)



**Торговая площадь, 454 м<sup>2</sup>**

в торгово-развлекательном центре «ВДНХ»

Москва, СВАО, р-н Останкинский, 1-я Останкинская ул., 55

ВДНХ · 9 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение
454 м <sup>2</sup>	1 из 2	Свободно

**Назначение: стрит ритейл**

Номер лота на нашем сайте: 24765. ТЦ ВДНХ расположен в СВАО, строительные работы и подключение сетей завершены в январе 2014 года. Официальное открытие состоялось 24 мая 2014 года. Адрес: 1-ая Останкинская улица, 55а. Общая площадь ТЦ: 18 700 кв. м. В аренду предлагаются 454,26 м<sup>2</sup>. Рекламу можно размещать на стене и на стенах ТЦ, где в облицовке не использован травертин. Удобное расположение рядом со станцией метро ВДНХ и большая парковка для автомобилей. В окружении численность населения 60 000 человек и гости "ВДНХ", удобная транспортная доступность, наличие остановок различного общественного транспорта.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)
**Условия сделки**

Цена	908 520 Р/мес.
Ставка	24 014 Р за м <sup>2</sup> /год
Налог	НДС включен: 138 587 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-

**908 520 Р/мес.**Penny Lane Realty Аренда  
Агентство недвижимости**+7 926 110-81-55**

01.11.2018

Сдается торговая площадь район Останкинский, Москва, метро ВДНХ, 1-я Останкинская улица, 55 - база ЦИАН, объявлени...

Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)



Тип помещения	street-retail
Состояние	Под чистовую отделку
Парковка	Наземная
Количество мест	950

Москва, СВАО, р-н Останкинский, 1-я Останкинская ул., 55  
ВДНХ 9 мин. пешком

#### Торговый центр ВДНХ

Год постройки	2014
Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1,69 га
Общая площадь	28 000 м²

<https://www.cian.ru/rent/commercial/179826200/>

3/5

01.11.2018      Сдается торговая площадь район Останкинский, Москва, метро ВДНХ, 1-я Останкинская улица, 55 - база ЦИАН, объявлени...

Статус участка	В собственности
Масштаб торгового комплекса	Районный
Арендаторы	гипермаркеты "Лента", Спортмастер", "Дети".

-  Приточная вентиляция
-  Центральное кондиционирование
-  Центральное отопление
-  Сигнализация

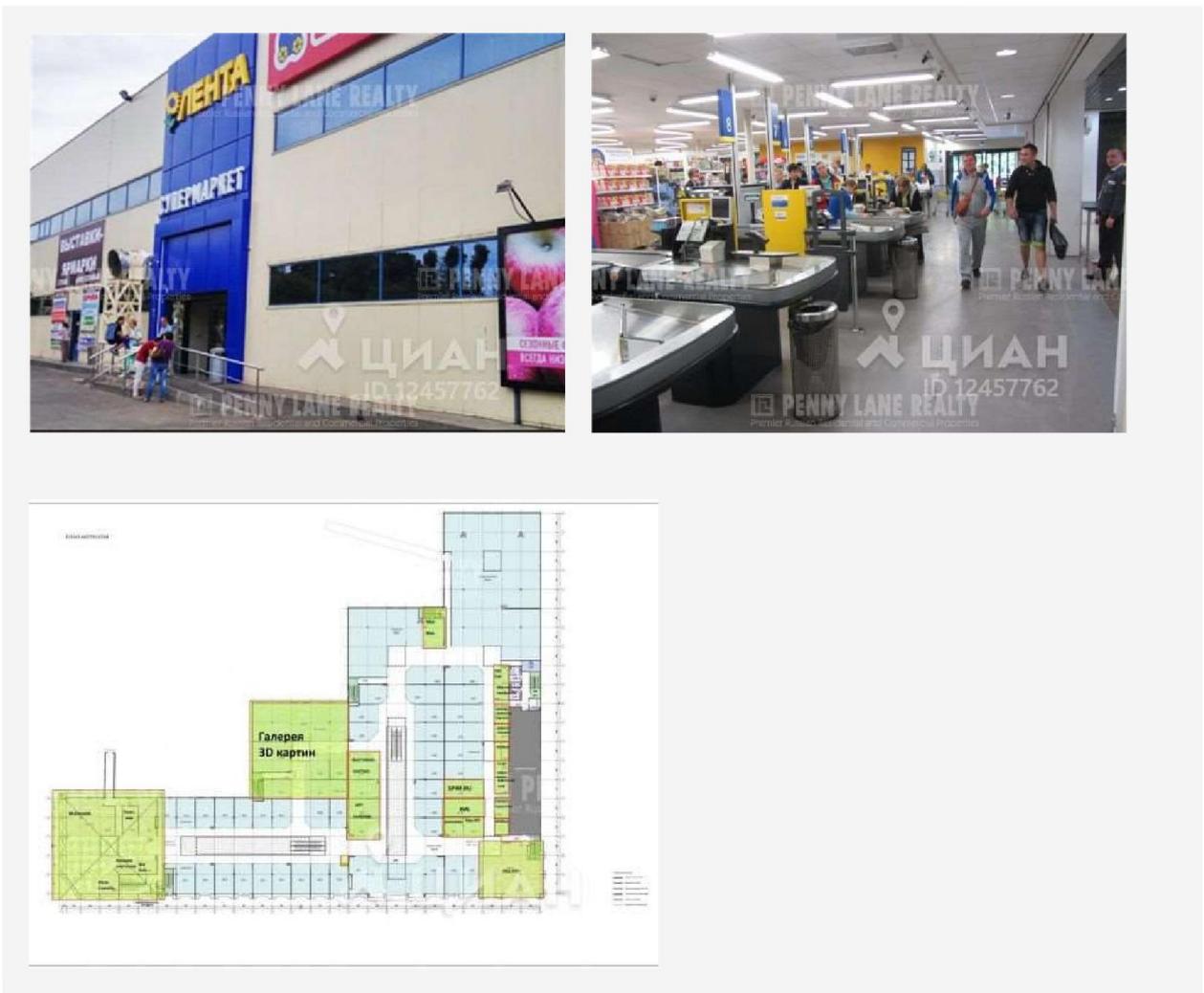
 Экспорт    Печать    Пожаловаться

<https://www.cian.ru/rent/commercial/179826200/>

4/5

01.11.2018

Сдается торговая площадь район Останкинский, Москва, метро ВДНХ, 1-я Останкинская улица, 55 - база ЦИАН, объявлени...



<https://www.cian.ru/rent/commercial/179826200/>

5/5

Объект-аналог № 3

## Помещение свободного назначения, 527.5 м<sup>2</sup>

№ 957443437, размещено сегодня в 09:57 23657 (+63)

Добавить в избранное

Добавить заметку

1 500 Р в месяц за м<sup>2</sup>900-970 Р в месяц за м<sup>2</sup>

Залог 3 000 Р

Показать телефон  
8 926 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Константин

Арендодатель

На Avito с марта 2012

Завершено 8 объявлений



3 объявления пользователя

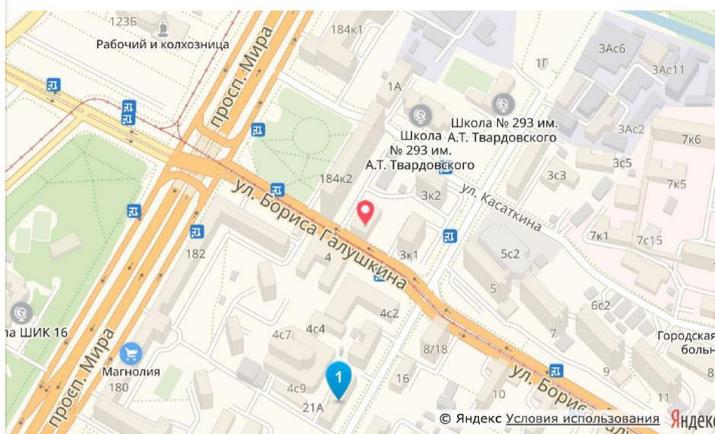
Адрес

Москва, м. ВДНХ, улица Бориса  
Галушкина, 3Площадь: 527.5 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, улица Бориса Галушкина, 3

▲ ВДНХ (800 м)
▲ Ростокино (1.8 км)
▲ Алексеевская (2.2 км)

Скрыть карту



Предлагаем Вам аренду нежилого помещения в новом 2016 года постройки, современном, отдельно стоящем здании «Медицинского центра» в пешей доступности от станции метро ВДНХ и в непосредственной близости от парка ВДНХ одной из крупнейших площадок досуга и отдыха жителей и гостей столицы, исторического памятника «Рабочий и колхозница». Здание расположено в жилом массиве с развитой инфраструктурой и высоким пешеходным, автомобильным трафиком. Солидное окружение соседей по аренде нежилых помещений в здании «Медицинского центра» такие, как Федеральная сеть офтальмологической клиники, Многопрофильной клиники, Аптеки. Адрес: г. Москва, улица Бориса Галушкина, д. 3. Общая площадь четырех этажного с цокольным этажом здания составляет 3400 кв.м., с качественной отделкой и панорамными окнами первого этажа. Предоставляется аренда, как отдельными кабинетами от 38,3 кв.м., так и блоками:

Цоколь 119,7 кв.м полезной пл., 1 500 руб. за кв.м/месяц.

1-й этаж 407,8 кв.м полезной пл., 2 500 руб. за кв.м/месяц,

В здании установлены приточно-вытяжная вентиляция с подогревом воздуха в зимний период, мультифункциональная система кондиционирования, два лифта KLEEMANN грузоподъемности 630 кг. и 1000 кг. Выделяемая единовременная электрическая мощность 345 кВт. Медицинский центр оснащен системой охранно-пожарной сигнализацией, установлена система видеонаблюдения, здание подключено к сетям МГТС оптоволоконным кабелем. На собственной территории расположена автостоянка.

Предложение от собственника здания.



Пожаловаться

#### Похожие объявления



Помещение свобо...  
700 000 Р/мес.



Помещение свобо...  
300 000 Р/мес.



Помещение свобо...  
250 000 Р/мес.



Сдам Помещение ...  
45 000 Р/мес.



Помещение свобо...  
171 500 Р/мес.



Помещение свобо...  
98 300 Р/мес.



Помещение свобо...  
61 410 Р/мес.



Помещение свобо...  
38 000 Р/мес.

Ещё объявления

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Авито — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). Информация о [cookies](#).

## Торговое помещение, 878 м²

№ 1220870108, размещено 10 октября в 12:55 1514 (+9)

1 600 000 ₺ в месяц

Залог 1 600 000 ₺, без комиссии

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 958 763-81-27

Написать сообщение

IQ ESTATE

Агентство

На Avito с сентября 2011

Контактное лицо

Татьяна

Адрес

Москва, м. ВДНХ, Мира проспект, д. 163

Площадь: 878 м²

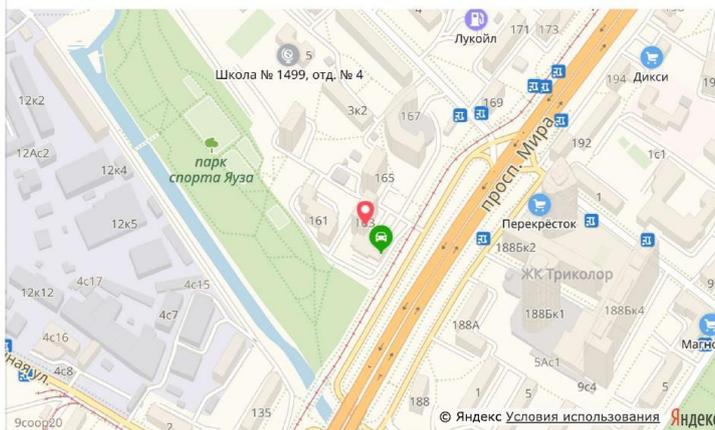
Адрес: Москва, Мира проспект, д. 163

М ВДНХ (1.8 км)

М Ростокино (1 км)

М Ботанический сад (1.5 км)

Скрыть карту



Предлагается арендовать торговое помещение, расположенное на проспекте Мира. 3 отдельных входа, высота потолков 4 м, с ремонтом, залная

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_878\\_m\\_1220870108](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_878_m_1220870108)

1/2

01.11.2018

Торговое помещение, 878 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Avito

планировка. **Помещение находится в одноэтажном нежилом здании, пристроенном к 16-этажному жилому дому. В окружении еще несколько жилых комплексов. Более подробная информация по телефону, звоните!**



Пожаловаться

Другие объявления агентства **IQ ESTATE**



Торговое помещен...  
1 600 000 ₽/мес.



Торговое помещен...  
1 700 000 ₽/мес.



Торговое помещен...  
1 700 000 ₽/мес.



Торговое помещен...  
1 472 000 ₽/мес.



Торговое помещен...  
1 787 362 ₽/мес.



Торговое помещен...  
1 400 000 ₽/мес.



Торговое помещен...  
1 366 200 ₽/мес.



Торговое помещен...  
1 866 666 ₽/мес.

Ещё объявления

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

## Право требования. Сравнительный подход, объекты-аналоги

Работа площадки: Выходной. Служба поддержки: Выходной.

Информация о лоте

Информация о публичном предложении №0002732

Форма торга по составу участников:	Открытая	Дата публикации сообщения о проведении открытых торгов в официальном издании:	09.08.2018
Наименование:	Горанин Сергей Борисович	Дата публикации в печатном органе по месту нахождения должника:	
Дополнительные сведения:		Дата размещения сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве:	09.08.2018
Порядок и критерии определения победителя торгов:	Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложенной других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право	Номер сообщения в ЕФРСБ:	2937098

29.05.2018 17:00

[Аккредитация АО «Объединенная Торговая Площадка» при Ассоциации СРО «ЦААУ» в качестве Оператора электронной площадки](#)

В соответствии с Приказом Президента Ассоциации Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Центральное агентство арбитражных управляющих» №374 от 15.05.2018 АО «Объединенная Торговая Площадка» аккредитовано при Ассоциации СРО «ЦААУ» в качестве Оператора электронной площадки.

28.05.2018 12:00

## коротко



Черногория выдала России бывшего директора Российской федерации баскетбола

Бывший зампрокурора Башкирии арестован по делу о получении взятки

Владимир Путин пообещал помощь пострадавшим от наводнения на Кубани

Дональд Трамп назвал свою победу на выборах худшим вариантом для России

Роструд напомнил о трех выходных в начале ноября

- 15:23 СМИ сообщили об убийстве топ-менеджера компании— поставщика приборов для МВД и ФСБ
- 15:08 Украинка Элина Свитолина вышла в финал итогового турнира WTA
- 14:49 Владимир Путин прибыл в Стамбул
- 14:34 Проканка нефти к Туапсинскому НПЗ «Роснефти» возобновлена
- 14:29 Грузия объяснила ограничение полетов «Победы»

ещё ▾

все новости

## объявления о несостоятельности

77032782310

Опубликовано на сайте 19.10.2018, в печатной версии — 20.10.2018

Газета "Коммерсантъ" №193 от 20.10.2018, стр. 22

Организатор торгов - конкурсный управляющий **ЗАО «Корпорация Орелнефть»** (302028, Орловская обл., г. Орел, ул. Полесская, д. 2, ИНН 5753048272, ОГРН 1095753000012) Попов Андрей Владимирович (ИНН 583600354604, СНИЛС 045-846-39792), член Ассоциации «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (ИНН 7701321710, ОГРН 1027701024878, адрес: 101000, г. Москва, Лубянский проезд, д. 5, стр. 1), почтовый адрес: 143965, Московская область, г. Реутов, а/я 495; тел. 8(925)617-53-85, e-mail: rprogramta2030@gmail.com), действующий на основании решения Арбитражного суда Орловской области от 25.03.15 г. по делу №А48-3602/2014, определения Арбитражного суда Орловской области от 30.04.15 г. по делу №А48-3602/2014), сообщает о том, что торги по продаже прав требования (дебиторской задолженности) ЗАО «Корпорация Орелнефть», назначенные на 15.10.18 г. (объявление №77032739123 в газете «Коммерсантъ» №163(6401) от 08.09.2018) признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок на участие в торгах.

Также организатор торгов сообщает о проведении на ЭТП «Межрегиональная электронная торговая система» (www.m-ets.ru.ru) повторных открытых торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и с открытой формой представления предложений о цене по продаже прав требования (дебиторской задолженности) ЗАО «Корпорация Орелнефть». Реализуемое имущество:

## коротко



Черногория выдала России бывшего директора Российской федерации баскетбола

Бывший зампрокурора Башкирии арестован по делу о получении взятки

Владимир Путин пообещал помощь пострадавшим от наводнения на Кубани

Дональд Трамп назвал свою победу на выборах худшим вариантом для России

Роструд напомнил о трех выходных в начале ноября

- 15:23 СМИ сообщили об убийстве топ-менеджера компании— поставщика приборов для МВД и ФСБ
- 15:08 Украинка Элина Свитолина вышла в финал итогового турнира WTA
- 14:49 Владимир Путин прибыл в Стамбул
- 14:34 Проканка нефти к Туапсинскому НПЗ «Роснефти» возобновлена
- 14:29 Грузия объявила ограничение полетов «Победы»

ещё ▾

все новости

## объявления о несостоятельности

77032782310



Опубликовано на сайте 19.10.2018, в печатной версии — 20.10.2018

Газета "Коммерсантъ" №193 от 20.10.2018, стр. 22

Организатор торгов - конкурсный управляющий ЗАО «Корпорация Орелнефть» (302028, Орловская обл., г. Орел, ул. Полесская, д. 2, ИНН 5753048272, ОГРН 1095753000012) Попов Андрей Владимирович (ИНН 583600354604, СНИЛС 045-846-39792), член Ассоциации «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (ИНН 7701321710, ОГРН 1027701024878, адрес: 101000, г. Москва, Лубянский проезд, д. 5, стр. 1), почтовый адрес: 143965, Московская область, г. Реутов, а/я 495; тел. 8(925)617-53-85, e-mail: progamma2030@gmail.com), действующий на основании решения Арбитражного суда Орловской области от 25.03.15 г. по делу №А48-3602/2014, определения Арбитражного суда Орловской области от 30.04.15 г. по делу №А48-3602/2014), сообщает о том, что торги по продаже прав требования (дебиторской задолженности) ЗАО «Корпорация Орелнефть», назначенные на 15.10.18 г. (объявление №77032739123 в газете «Коммерсантъ» №163(6401) от 08.09.2018) признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок на участие в торгах.

Также организатор торгов сообщает о проведении на ЭТП «Межрегиональная электронная торговая система» (www.m-ets.ru.ru) повторных открытых торгов в форме аукциона, открытого по составу участников и с открытой формой представления предложений о цене по продаже прав требования (дебиторской задолженности) ЗАО «Корпорация Орелнефть». Реализуемое имущество:

Назад | utpl.ru/public/public-offers/lots/view/11079/ | Не зашифровано

Работа площадки: Выходной, Служба поддержки: Выходной.

Пароль:

**Войти**

[Заблели пароль?](#)  
[Регистрация](#)

**Торги**

- Аккредитация
- Конкурсы
- Публичные предложения
- Все торги

**Статистика**

**Помощь**

**Новости**

[Все новости](#)

**29.05.2018 17:00**

[Аккредитация АО «Объединенная Торговая Площадка» при Ассоциации СРО «ЦАДУ» в качестве Оператора электронной площадки](#)

**В соответствии с Приказом Президента Ассоциации Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Центральное агентство арбитражных управляющих» №374 от 15.05.2018 АО «Объединенная Торговая Площадка» аккредитовано при Ассоциации СРО «ЦАДУ» в качестве Оператора электронной площадки.**

**28.05.2018 12:00**

[Страхование гражданской ответственности АО](#)

## Информация о лоте

**Информация о публичном предложении №0002751** **Действие**

Форма торга по составу участников:	Открытая	Дата публикации сообщения о проведении открытых торгов в официальном издании:	30.06.2018
Наименование:	ООО «Югорскремстройгаз» (дебиторская задолженность и иные финансовые обязательства)	Дата публикации в печатном органе по месту нахождения должника:	30.06.2018
Дополнительные сведения:		Дата размещения сообщения в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве:	02.07.2018
Порядок и критерии определения победителя торгов:	Право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения, который своевременно оплатил задаток и представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество. В случае, если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право	Номер сообщения в ЕОРСБ:	2827601

**ООО «Авторемонт» (идентификационный номер: 32095-ОТПП)**

<b>Документ</b>	
Тип торгов	Открытые торги посредством публичного предложения
Статус	<b>Завершённые торги</b>
<b>Организатор торгов</b>	
Наименование	Горбачева Наталья Викторовна
Адрес электронной почты	natali_au@mail.ru
Номер контактного телефона	+79379817722
<b>Информация для интеграции с ЕФРСБ</b>	
Идентификационный номер торгов на ЕФРСБ *	3079681
<b>Сведения о должнике</b>	
Тип должника	Юридическое лицо
ИНН	6322045818
ОГРН	1096320005605
КПП	632401001
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Авторемонт»
Краткое наименование	ООО «Авторемонт»
Адрес	445013, Самарская обл., г. Тольятти, ул. Куйбышева, 17
<b>Арбитражный управляющий</b>	
ИНН	164501347700
ФИО	Горбачева Наталья Викторовна
Название саморегулируемой организации	Ассоциация "Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Содействие"
<b>Контактная информация для участников торгов</b>	
Адрес электронной почты	natali_au@mail.ru
Номер контактного телефона	89379817722
Почтовый адрес организатора торгов	443532, Самарская обл., Волжский р-н, п. Верхняя Подстепновка
<b>Сведения о банкротстве</b>	
Наименование арбитражного суда	Арбитражный суд Самарской области

**ОАО «ЦСГ» (идентификационный номер: 31884-ОТПП)**

<b>Документ</b>	
Тип торгов	Открытые торги посредством публичного предложения
Статус	<b>Завершенные торги</b>
<b>Организатор торгов</b>	
Наименование	ООО "Межрегионконсалт"
Адрес электронной почты	mail@mrk.trade
Номер контактного телефона	8-920-825-86-48
<b>Информация для интеграции с ЕФРСБ</b>	
Идентификационный номер торгов на ЕФРСБ *	3073763
<b>Сведения о должнике</b>	
Тип должника	Юридическое лицо
ИНН	7743809073
ОГРН	1117746124550
КПП	774301001
Полное наименование	Открытое акционерное общество «ЦентрСтройГрупп»
Краткое наименование	ОАО «ЦСГ»
Адрес	125493, г. Москва, ул. Смольная, д. 2
<b>Арбитражный управляющий</b>	
ИНН	771503381703
ФИО	Аглинишкене Светлана Анатольевна
Название саморегулируемой организации	Союз арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "Северная Столица"
<b>Контактная информация для участников торгов</b>	
Адрес электронной почты	mail@mrk.trade
Номер контактного телефона	8-920-825-8648
Почтовый адрес организатора торгов	302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, д. 15, пом.4, оф.16
<b>Сведения о банкротстве</b>	
Наименование арбитражного суда	Арбитражный суд г. Москвы

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертов, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

# **СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2017**

**ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

**ПОД РЕДАКЦИЕЙ  
ЛЕЙФЕРА Л.А.**

**КОРРЕКТИРУЮЩИЕ  
КОЭФФИЦИЕНТЫ  
И СКИЛКИ ДЛЯ  
СРАВНИТЕЛЬНОГО  
ПОДХОДА**

**НИЖНИЙ НОВГОРОД  
2017**

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<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
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 104

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1



СРД-22, май 2018 г.

### 1.8. Средние товарные чеки в Москве и по России

**Использование:**

При проведении расчетов альтернативных арендных ставок для недвижимости.

Таблица 1.8.1.

#### Средние товарные чеки по Москве, РФ

№ п/п	Торговое назначение	Средний чек, руб.	Соотношение с Москвой	Среднегодовая заполняемость, %
<b>По Москве</b>				
1.	Жилая недвижимость первичный рынок	12 050 000		
2.	-эконом-класс	5 300 000		
3.	-комфорт-класс	8 090 000		
4.	-бизнес-класс	18 200 000		
5.	Жилая недвижимость вторичный рынок	8 600 000		
6.	Магазины duty free	5 445		
7.	Первичный прием врача-специалиста	2 400		
8.	Рестораны	1 560		35-69
9.	Банкетные залы	1 360		10-25
10.	Детские товары	1 080		
11.	Алкогольные бары	1 030		20-42
12.	Продовольственные магазины	741		
13.	Многофункциональные магазины	642		
14.	Книжные магазины (пресса)	538		
15.	Мелкорозничные товары	502		
16.	Такси	471		
17.	Фаст-фуды	420		
18.	Парикмахерская эконом класса	408		35-60
19.	Кофейни	260		25-75
20.	Столовые и буфеты при предприятиях	200		
21.	Автомойки	215		15-30
22.	Вендинг (продукты, напитки)	128*		
<b>По Московской области</b>				
1.	Жилая недвижимость первичный рынок	3 080 000	0,256	
<b>По России</b>				
1.	Детские товары	4 186		
2.	Рестораны	1 078	0,691	
3.	Алкогольные бары	880	0,854	
5.	Продовольственные магазины	585	0,789	
6.	Многофункциональные магазины	506	0,788	
7.	Фаст-фуды	367	0,874	
8.	Парикмахерская эконом класса	276	0,676	
9.	Столовые и буфеты	195	0,975	
9.1.	-мужчины	197		
9.2.	-женщины	172		
10.	Придорожные кафе самообслуживания	160		

\*вендинг в транспортных узлах (аэропортах и т.п.) имеет средний товарный чек выше в 1,5 - 2,0 раза.

### 1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

**Использование:**

При проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1.

#### Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1.	Офисные помещения	5,7-6,9*	5,3-6,9	6,0-7,6
2.	Торговые помещения	8,9-10,3	9,2-11,6	10,4-12,1
3.	Производственные помещения	9,9-10,4	10,8-13,0	12,5-14,6

\*Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие окраине.



СРД-22, май 2018 г.

### 1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

#### Использование:

При проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1.

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
<b>1.</b>	<b>Москва*</b>			
<b>1.1.</b>	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	7 680	5 790	4 008
	Эксплуатационные расходы	5 180	3 990	2 680
<b>1.2.</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	8 610	7 290	5 400
	Эксплуатационные расходы	6 195	4 710	3 650
<b>1.3.</b>	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 810	2 590	1 790
	Эксплуатационные расходы	2 260	1 810	1 310
<b>2.</b>	<b>Санкт/Петербург</b>			
<b>2.1.</b>	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	6 460	5 510	3 580
<b>2.2.</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	7 160	5 860	4 540
<b>2.3.</b>	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
<b>3.</b>	<b>Московская область</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 620-2 480	1 310-2 290	950-1 730

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 - 18% по сравнению с Москвой. Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).



СРД-22, май 2018 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:**

При проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 - 8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
<b>Среднее по крупным городам в мае 2018 г.</b>	<b>5,85</b>	<b>8,64</b>	<b>7,14</b>	<b>10,5</b>	<b>7,00</b>	<b>10,28</b>	<b>8,28</b>	<b>11,29</b>	<b>10,85</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
<b>Среднее по сред-ним городам в мае 2018 г.</b>	<b>6,58</b>	<b>10,33</b>	<b>7,60</b>	<b>11,58</b>	<b>7,2</b>	<b>11,08</b>	<b>8,80</b>	<b>11,91</b>	<b>12,50</b>
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Окончание табл. 13.5

Параметры	Характеристика	Скидка, %	Характеристика	Доплата, %
	44 — 2 окна	+0...1		
	45			
Сантехоборудование	51 — импортная сантехника	+1...2	051 — колонка	-0...1
	52 — ванная $\geq 4$ м <sup>2</sup>	+2...4	052 — совмещенный с/у	-2...4
	53 — 2 санузла	+3...5	053	
	54			
Окна	61 — все жилые во двор	+1...3	061 — северная сторона	-0...1
	62 — панорамный вид	+2...5	062 — менее 1/2 шум (от нормы)	-3...5
	63		063 — более 1/2 шум (от нормы)	-5...10
Расстояние до метро	71 — 1 км (10 мин)	+1...3	071 — $\geq 2$ км	-2...4
			072 — 6–10 ост.	-5...7
			073 — $\geq 10$ ост.	-8...10
Состояние квартиры	81 — после ТР	+2...3	081 — требует ТР	-0...1
	82 — после КР	+5...8	082 — требует КР	-3...5
	83 — после ЕР	+6...10	083 — протечки	-1...2
		084		
Состояние двора, подъезда	91 — особо чистые	+1...2	091 — старый лифт	-0...1
	93 — вахтер	+2...3	093 — подъезд без крыльца	-2...4
	93 — домофон	+0...1	093 — грязный двор	-0...1
	94 — парковка а/м	+2...5	094 — много а/м	-0...1
	95		095	

Чтобы воспользоваться табл. 13.5, необходимо сделать следующее:

по каждому параметру найти строку, соответствующую особенностям оцениваемой квартиры;

398

из «вилки» процентов «от» и «до» оплат и скидок выбирать среднее или крайнее значение;

сложить все цифры процентов по графе доплат и графе скидок; взаимноумножить доплаты и скидки. В рассматриваемом случае сумма доплат составляет 13 %, сумма скидок — 12 %. Итого +1 %;

умножить стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади квартиры, полученную ранее, на разницу в процентах доплат и скидок. Например, стоимость 1 м<sup>2</sup> определена в размере 580 долл. В рассматриваемом случае к 580 долл. добавляем 1 % (580 + 5,8 = 585,8), что дает реальную стоимость 1 м<sup>2</sup> вполне конкретной квартиры;

завершающий этап — определение абсолютной стоимости оцениваемой квартиры по общей площади, т. е. площади комнат (жилой) плюс площади всех подсобных помещений. Эти значения есть во всех правоустанавливающих документах на конкретную квартиру. Умножив приведенную стоимость 1 м<sup>2</sup> на общую площадь, получим желаемую величину — рыночную стоимость (в тыс. долл.) оцениваемой квартиры.

**Пример 5.** Необходимо оценить трехкомнатную квартиру на 11-м этаже 22-этажного дома в районе Северное Бутово. В квартире сделан «черновой» капитальный ремонт (без окончательной отделки), телефона нет, окна выходят во двор. Порядок оценки специалистом-экспертом из риэлтерской фирмы (позатпно).

1. Точное выяснение адреса, муниципального района, ближайшей станции метро. Эту информацию можно узнать в БТИ, по справочнику «Улицы Москвы», по карте-плану города.

2. Точное определение общей и жилой площади, указанной в правоустанавливающих документах.

3. Определение категории дома (см. табл. 13.5). В рассматриваемом примере это дом категории 2А1 — современный, панельный, улучшенной планировки (строительная серия КОПЭ).

4. Определение по газете типа «Зеленый проспект» или «Квартира, дача, офис» (свежий номер) стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади, например, 780 долл.

5. Оценка качественных параметров квартиры по табл. 13.6. В нашем примере в квартире есть лоджия (+2 %); нет телефона (-10 %); все окна из дома выходят во двор (+2 %); в квартире выполнен капитальный ремонт (+8 %), но без отделки, т. е. требуется текущий ремонт (-1 %); в подъезде установлен домофон (+1 %), но двор пока грязный и неблагоустроенный (-1 %).

6. Определение реальной стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади отдельной квартиры. Среднюю стоимость по дому и району (780 долл.) умно-

399

Документы оценщика



ОГРН 1157700016539  
ИНН 7709470802



**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

Телефон: +7 495 998 75 83  
E-mail: info@fosoro.ru

www.fosoro.ru

**Выписка**  
**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению  
Конашенкова Дмитрия Николаевича

о том, что  
Конашенков Дмитрий Николаевич  
является членом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 03.02.2017 г. за регистрационным № 409

**право осуществления оценочной деятельности не приостанавливалось**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «09» февраля 2017г.

Дата составления выписки «09» февраля 2017г.

Генеральный директор  
Союз специалистов оценщиков  
«Федерация Специалистов  
Оценщиков»

Клименко И.В.



<b>ДОГОВОР ПОЛИСА №180/0В/4070536 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
<p><b>НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ - ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ - ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).</b></p>	
<p><b>Страхователь (Ф.И.О.):</b> Конашенков Дмитрий Николаевич</p>	<p>инициальные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p>
<p><b>Объект страхования:</b></p>	<p>(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приговором Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).</p>
<p><b>Страховой случай:</b></p>	<p>оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
<p><b>Застрахованная деятельность:</b></p>	<p>300 000,00 (Триста тысяч) рублей.</p>
<p><b>Страховая сумма:</b></p>	<p>500,00 (Пятьсот) рублей (сливовременно в срок до «27» сентября 2018 г.)</p>
<p><b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b></p>	<p>с «28» сентября 2018 г. по «27» сентября 2019 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.</p>
<p><b>Срок действия Полиса:</b></p>	<p>Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».</p>
<p><b>Приложения:</b></p>	<p><b>Общие условия страхования:</b> 471. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. 472. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).</p>
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.</b></p>	
<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> Страховое акционерное общество «ВСК»</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Конашенков Дмитрий Николаевич</p>
<p>Место нахождения: Российская Федерация, 1211552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 723-44-44; факс: (495) 624-35-95</p>	<p>Дата рождения: 14.11.1970 ИНН: 110200099537 Паспорт: 4616 068928, 05.12.2015, МП № 6 МОУФМС Росси по Московской области в городском поселении Одинцово Адрес регистрации: 143060, Россия, Московская область, Одинцовский район, п. Часы, 154.</p>
<p><b>От имени Страховщика:</b> М. П. _____ Э. А. Мурадин</p>	<p>Д. Н. Конашенков</p>
<p><b>Место выдачи: г. Уфская</b></p>	<p>Дата выдачи: 27.09.2018 г.</p>

<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90100/18</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г.Москва		4 июня 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<b>Оценщик Конашенков Дмитрий Николаевич</b> Адрес регистрации или ИНН: 110200099557	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 5 июня 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 4 июня 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<b>Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	<b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b>	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>3 000.00 руб. (Три тысячи рублей 00 копеек)</b> и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 июля 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 5 июня 2018 г. по 4 июня 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 5 июня 2018 г. по 4 июня 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что	

	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>• целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>• расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>    Конашенков Дмитрий Николаевич	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича действующего на основании доверенности №2853/18 от 21 марта 2018 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/U0006/7

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004540-1

« 13 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Конашенкову Дмитрию Николаевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 13 » марта 20 18 г. № 53

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » марта 20 21 г.

АО «Оризон», Москва, 2017 г., «Б», Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. Т3 № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opdon.ru

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертов, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

