

---

## **Отчет №12-04/17**

*Об оценке рыночной стоимости*

Нежилое помещение общей площадью  
343,8 кв.м., расположенное по адресу:  
г.Москва, ул.Тверская, д.25/12

**Оценка по состоянию на:** 12 апреля 2017г.

**Заказчик:** ООО «УНИКОР–Сервис»

---

## Содержание

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>3</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	3
1.2. Задание на оценку .....	4
1.3. Сведения о заказчике и оценщике .....	5
1.4. Допущения и ограничительные условия .....	5
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	6
1.6. Термины и определения .....	6
1.7. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки .....	9
1.8. Заявление о соблюдении .....	10
<b>2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА .....</b>	<b>11</b>
2.1. Местоположение объекта оценки .....	11
2.2. Основные характеристики объекта оценки .....	14
2.3. Описание юридических прав .....	15
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА .....</b>	<b>16</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки .....	16
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	21
3.3. Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы .....	23
3.4. Ликвидность объектов недвижимости .....	30
3.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки .....	32
3.6. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки .....	42
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>42</b>
<b>5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>43</b>
<b>6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>45</b>
6.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода .....	45
6.2. Определение рыночной стоимости по сравнительному подходу .....	48
<b>7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>54</b>
7.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода .....	54
7.2. Определение рыночной стоимости по доходному подходу .....	55
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>62</b>
8.1. Анализ полученных результатов .....	62
8.2. Определение весовых коэффициентов .....	64
8.3. Согласование результатов оценки .....	65
8.4. Итоговая величина рыночной стоимости .....	65
<b>9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>67</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>68</b>
Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки .....	68
Приложение 2. Рыночная информация .....	71
Приложение 3. Фотографии объекта оценки .....	74
Приложение 4. Копии документов, представленных Заказчиком .....	76

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 343,8 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I - комнаты 1,2; антресоль 1-го а, помещение II - комната 1; подвал, помещение VII – комнаты с 1 по 12, 12а, с 13 по 15; этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 4, 4а, 5, 5а, 6, 6а, с 7 по 15, расположенное по адресу: г. Москва, ул.Тверская, д.25/12
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с НДС
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение начальной цены реализации
Имущественные права	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	На дату оценки не зарегистрированы
Балансовая (остаточная) стоимость	181 994,39
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 0404/17-Н от 04.04.2017г.
Дата оценки	12.04.2017г.
Дата осмотра	04.04.2017г.
Период составления отчета	04.04.2017г. - 12.04.2017г.
Дата составления отчета	12.04.2017г.
Номер отчета	№ 12-04/17
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения приведены в разделе 1.4 отчета
Результат по затратному подходу, руб.	Не применялся
Результат по сравнительному подходу округленно (с НДС), руб.	204 683 361 рублей
Результат по доходному подходу округленно (с НДС), руб.	188 800 309 рублей
<b>Рыночная стоимость объекта оценки округленно (с НДС), рублей</b>	<b>197 000 000 (Сто девяносто семь миллионов) рублей</b>

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с дополнениями и изменениями). При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3) от 20 мая 2015 года, ФСО №7 от 25 сентября 2014 года, также Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

Генеральный директор

Иоффе В.В.

Оценщик

Маслова С.И.

## 1.2. Задание на оценку

Объект оценки: Нежилое помещение общей площадью 343,8 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I - комнаты 1,2; антресоль 1-го а, помещение II - комната 1; подвал, помещение VII – комнаты с 1 по 12, 12а, с 13 по 15; этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 4, 4а, 5, 5а, 6, 6а, с 7 по 15, расположенное по адресу: г. Москва, ул.Тверская, д.25/12

Имущественные права на объект оценки: Право собственности

Существующие ограничения (обременения) права: На дату оценки не зарегистрированы

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки: Результаты оценки предполагается использовать для определения начальной цены реализации

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость с НДС

Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки: Рыночная стоимость, выраженная конкретным значением, без указания границ интервала (ФСО №7, п.30).

Дата оценки: 12.04.2017г.

Особенности проведения осмотра объекта оценки: типичные

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: в соответствии с п.1.2. Договора на оценку

Допущения, на которых должна основываться оценка:

Основные принятые допущения изложены в разделе 1.4 настоящего Отчета.

Требования к проведению оценки и составлению Отчета

Оценка должна быть проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с учетом изменений), Федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№297-299 от 20.05.2015 года, ФСО №7 утв. Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 года.

Информация, используемая в Отчете, должна содержать ссылки на источники ее получения.

### 1.3. Сведения о заказчике и оценщике

Заказчик	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «УНИКОР - Сервис» Краткое наименование: ООО «УНИКОР - Сервис»
Месторасположение и реквизиты заказчика	ОГРН1027700460732, ИНН7701005480, Адрес: 105005, Москва, ул. Бакунинская,14, р/с 40702810901040000194 в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г.Москва к/с 30101810145250000411, БИК 044525411
Оценщик	Маслова Светлана Ивановна Местонахождения оценщика: 127055, г. Москва, Угловой переулок, дом 2, офис 1011 Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», (регистрационный № 003374 от 30.01.2008 г.). Диплом о профессиональной переподготовке Института профессиональной оценки ПП-I № 233159 от 27.09.2007г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована на сумму 300 000 рублей, страховой полис №433-121121/15/0321R/776/00001/5-003374, выдан ОСАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 01 января 2016 г. по 30 июня 2017 г. Стаж работы в оценке 9 лет У оценщика заключен трудовой договор с ООО «ПиЭрДжи Консалтинг»
Юридическое лицо	ООО «ПиЭрДжи Консалтинг» ИНН 7707337259 КПП 770701001 ОГРН 1157746286059 от 31.03.2015г. 127055, г. Москва, Угловой переулок, дом 2, офис 1011 тел. (495) 77-88-127
Информация обо всех привлеченных лицах к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки	Не привлекались

### 1.4. Допущения и ограничительные условия

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме;
2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением указанных прав. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
3. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия имеющихся прав с учетом имеющихся на них ограничений;
4. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. Мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта;
6. Дата оценки определяется в соответствии с Заданием на оценку. Итоговые значения искомых стоимостей в соответствии с Заданием на оценку фиксируются на дату проведения оценки как для базового периода;
7. В соответствии с заданием на оценку итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта;

9. Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
12. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность;
13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
14. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде. Для расчетов же использовались значительно более точные числовые данные.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

### **1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
6. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

### **1.6. Термины и определения**

**Рыночная стоимость** - это 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;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
Ликвидационная стоимость	<p>- это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p> <p>Оценщик определяет ликвидационную стоимость с учетом срочной реализации, расходов по обращению взыскания и реализации объекта в течение короткого (не более 180 дней) периода рыночной экспозиции.</p> <p>Типичный (разумно долгий) срок экспозиции определяется индивидуально по каждому объекту оценки исходя из его ликвидности.</p>
Виды стоимости объекта	<p>оценки, отличные от рыночной стоимости, в соответствии со стандартами оценки РФ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• инвестиционная стоимость;</li> <li>• кадастровая стоимость.</li> </ul> <p>При определении <u>инвестиционной стоимости</u> объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.</p> <p>При определении <u>кадастровой стоимости</u> объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.</p>
Недвижимость	– физическая земля и все вещи, которые являются естественной её частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми.
Земля (земельный участок)	- часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.
Улучшения	– здания, сооружения или преобразования земли постоянного характера, связанные с расходом труда и капитала и имеющие цель повысить стоимость или полезность объекта имущества. Улучшения различаются по структурам использования и экономическим срокам службы.
Стоимость улучшений	– стоимость, добавляемая к земле улучшениями, такими как здания, сооружения или обогащения земли постоянного характера, включающие расходы труда и капитала и предполагающие повышение стоимости или полезности имущества. Улучшения обладают различным характером использования и экономические сроки службы.
Коммерческая	– недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или

недвижимость	оказание услуг (не включает жильё, объекты производственного или общественного назначения).
Объект оценки	– имущество, права, обязательства и другие объекты, имеющие ценность и предъявленные к оценке.  Иными словами, это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Объект-аналог	- объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Дата проведения оценки	- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Процедура оценки имущества	– совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.
Подход к оценке	- это совокупность методов оценки объединенных общей методологией. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, используют следующие подходы к оценке – затратный, сравнительный, доходный.
Затратный подход	– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Сравнительный подход	– совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами – аналогами.
Доходный подход	– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При реализации доходного подхода используют методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.
Метод оценки	- это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Износ имущества	– снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.
Физический износ имущества	– износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
Функциональный износ имущества	– износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.
Внешний износ имущества	– износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
Устранимый износ	– износ имущества, затраты на устранение, которого меньше, чем добавляемая

имущества	при этом стоимость.
Неустрашимый износ имущества	– износ имущества, затраты на устранение, которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.
Скорректированная цена имущества	– цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.
Срок экспозиции объекта оценки	- период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Согласование результата оценки	– получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
Передача права собственности	– надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
Допущения	– 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.
Аренда	– право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.
Капитализация дохода	– процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.
Денежный поток	– движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
Дисконтирование	– способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.
Метод дисконтирования денежных потоков	- оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.
Стоимость действующего предприятия	- стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатом функционирования сформировавшегося производства. В соответствии с определением <i>по МСО – 2007 стоимость действующего предприятия</i> является стоимостью, создаваемой деятельностью бизнеса, для которого учреждено данное предприятие. Она выражает стоимость некоторого сложившегося бизнеса и выводится путем капитализации его прибыли. Полученная таким образом стоимость включает вклад земли, зданий, машин и оборудования, а также гудвилла и других неосязаемых активов. Общая сумма <i>Стоимостей в использовании</i> по всем активам составляет <i>Стоимость действующего предприятия</i> .
Итоговая величина	- стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

### **1.7. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки**

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц, исторической справки по объекту;

информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции на рассматриваемом рынке, подбор аналогов объекта оценки и обоснование их выбора.
4. Работа с технической и другой документацией, при необходимости с привлечением специалистов соответствующего профиля.
5. Анализ наиболее эффективного использования. Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на применение оцениваемого объекта.
6. Выбор методов оценки по существующим подходам определяется ее целью, полнотой и достоверностью имеющейся исходной информации для применения каждого метода. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки с обоснованием их корректности и точности.
7. Проведение расчетов и анализ результатов. Проводятся расчеты по оценке объекта оценки принятыми подходами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.
8. Обобщение и согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке объекта, определение итоговой величины стоимости.
9. Составление развернутого отчета об оценке и представление его Заказчику для ознакомления.
10. Передача заказчику отчета об оценке.

**Таблица 1.4 Анализ представленной Заказчиком информации**

Процесс	Описание	Действие
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АО №758791 от 17.07.2013г.	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Технический паспорт, поэтажные планы помещений, экспликация	Отражено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Ипотека. Срок Договора аренды №КФ1-10 от 19.03.2010 истек 19.03.2017г. Арендатором помещения возвращены из временного владения и пользования.	Отражено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Земельно-правовые отношения не оформлены арендой	Проведено

### 1.8. Заявление о соблюдении

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
2. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
3. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
4. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
7. Никто не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

## 2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА

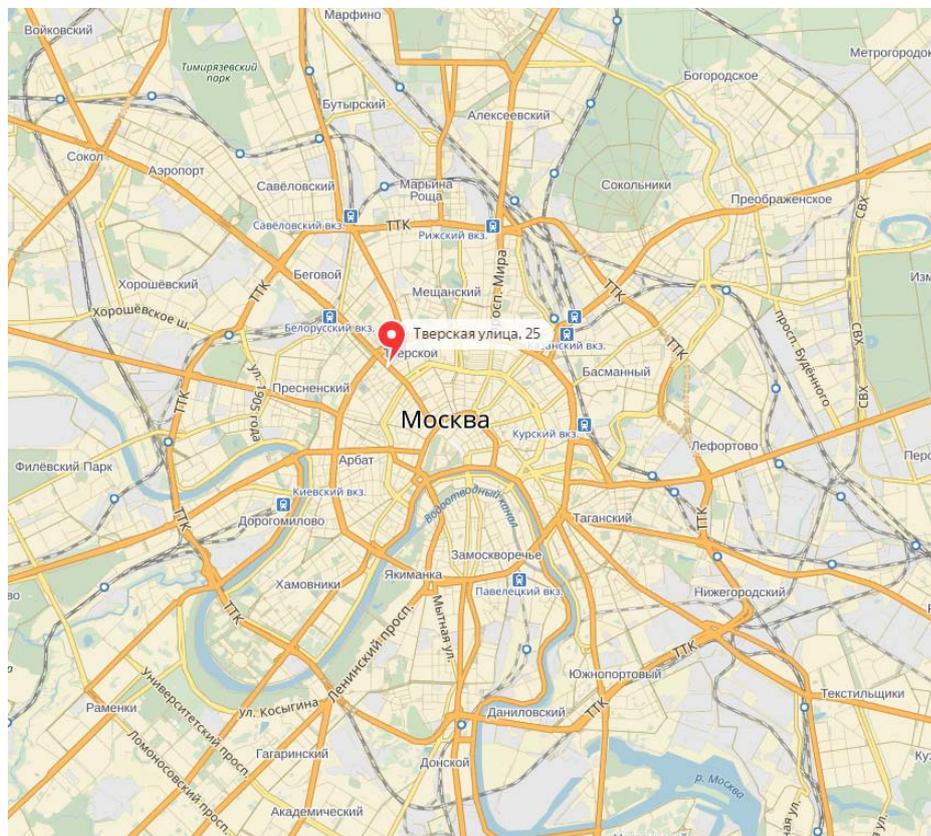
Для проведения оценки Заказчиком предоставлена документация, перечень которой в таблице 2.1 настоящего Отчета, а копии документации, согласно ст. 11 ФСО №3, приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету об оценке.

**Таблица 2.1. Информация, предоставленная Заказчиком**

№ п/п	Наименование документов
1	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АО №758791 от 17.07.2013г.
2	Выписка из ЕГРН №99/2017/11275235 от 03.03.2017г.
3	Кадастровый паспорт помещения №77/501/14-1214043
4	Справка о балансовой стоимости на 31.03.2017 г.
5	Технический паспорт помещения

### 2.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в городе Москве, Центральном административном округе, Тверском районе по адресу: ул. Тверская, дом 25/12



*Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте города*

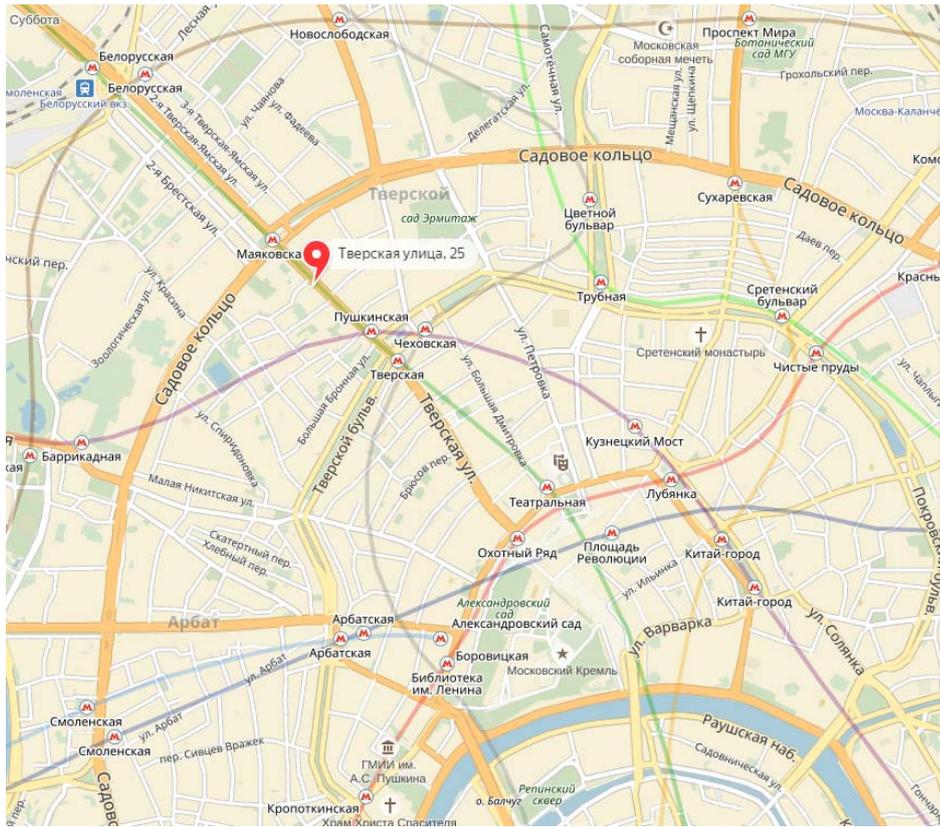


Рис.2 Местоположение объекта оценки на карте ЦАО

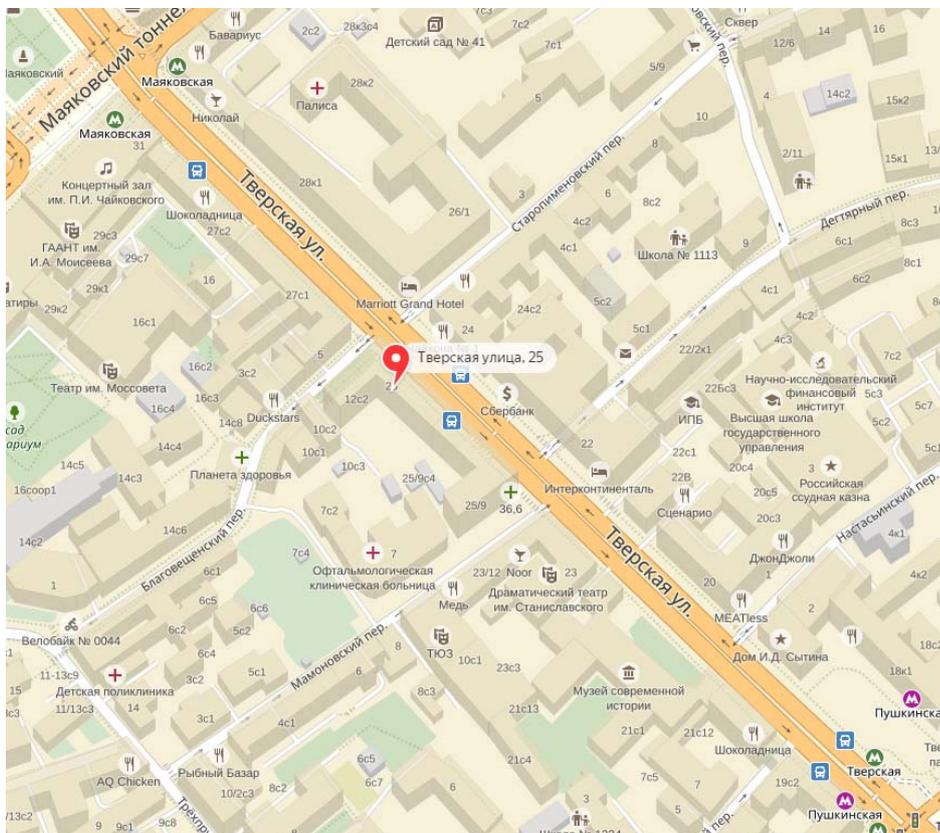


Рис.3 Местоположение объекта оценки на карте Тверского района



владения № 17 по Брюсову переулку и владений №№ 20 (к. 3 и 2) по Вознесенскому переулку, оси Вознесенского переулка, северо-восточным границам владения № 17 по Вознесенскому переулку и владения № 18 по Леонтьевскому переулку, осям: Леонтьевского и Большого Гнездниковского переулков, северо-восточной границе владения № 24 по Тверскому бульвару, оси юго-западного проезда Тверского бульвара, далее, пересекая Тверской бульвар, по осям: Сытинского, Большого Палашёвского, Трёхпрудного и Благовещенского переулков, юго-западным границам владения № 1 по Благовещенскому переулку, северо-восточным границам территории сада «Аквариум», далее, пересекая Большую Садовую улицу, по осям: 2-й Брестской улицы и улицы Грузинский вал, далее по северо-восточным границам владений №№ 9—11 по улице Грузинский вал, далее, пересекая Смоленское направление и Алексеевскую железнодорожную ветку Московской железной дороги (МЖД), северо-западной границе полосы отвода Алексеевской соединительной железнодорожной ветки МЖД, осям: улицы Сущёвский вал, Тихвинской улицы и Перуновского переулка, юго-западной границе площади Борьбы, оси улицы Достоевского, юго-западной границе Суворовской площади, осям: Самотёчной и Садовой-Самотечной улиц, западного проезда Цветного бульвара, далее, пересекая Трубную площадь, по осям: западного проезда Неглинной улицы, Неглинной улицы, Театрального проезда, северо-западным и северо-восточным границам Лубянской площади, оси Лубянского проезда, юго-восточным границам Славянской площади и площади Варварские Ворота, оси Китайгородского проезда, оси русла реки Москвы, оси Большого Каменного моста, юго-западной границе Боровицкой площади до Моховой улицы.



Рис 5. Расположение Тверского района на карте г. Москвы

## 2.2. Основные характеристики объекта оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, используется в качестве торгового объекта.

Таблица 2.1. Технические характеристики объекта оценки

Наименование характеристик и параметров	Значение
Местоположение объекта оценки	Москва, ЦАО, Тверской район, ул. Тверская, д.25/12
Метро	«Маяковская» 4 мин. пешком «Тверская» 8 мин. пешком
Год постройки	1937
Этажность	9 этажей
Лифт	есть
Тип объекта оценки	Нежилое помещение
Текущее использование	Торговые помещения. На дату оценки не используется.
Общая площадь	343,8 кв. м.
Этаж расположения	антресоль 1-го этажа: 73,5 кв.м; подвал: 83,9 кв.м; 1 этаж: 186,4 кв.м
Состояние здания	исправный
Состояние внутренней отделки помещений	удовлетворительное
Наличие парковки	Платная городская парковка на прилегающих улицах

Наименование характеристик и параметров	Значение
Материал стен здания	кирпич
Коммуникации	все центральные
Сведения о перепланировках	Не установлены
Кадастровый номер	77:01:0001044:3320
Кадастровая стоимость	6 292 722,67 руб.

*Источник: данные Заказчик*

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:**

Не выявлены.

**Информация о текущем использовании объекта оценки:**

В результате осмотра и изучения предоставленных документов можно определить, что текущее использование объекта оценки – торговое.

**Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:**

Не выявлены.

**Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:**

Не выявлены.

### 2.3. Описание юридических прав

Оценка выполнена, исходя из следующих условий.

Показатели	Значение
Собственник объекта	ООО «УНИКОР - Сервис»
Форма собственности	частная
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АО №758791 от 17.07.2013г. Выписка из ЕГРН №99/2017/11275235 от 03.03.2017г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека. Срок Договора аренды №КФ1-10 от 19.03.2010 истек 19.03.2017г. Арендатором помещения возвращены из временного владения и пользования.

*Источник: данные Заказчика*

#### *Описание обременений*

Анализ влияния наличия обременений на рыночную стоимость объекта оценки приведен в разделе 6.2 отчета.

Копии документов приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав у ООО «УНИКОР - Сервис».

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА

#### 3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

##### *Анализ политической и социально-экономической обстановки в РФ*

Обзор *политической ситуации* необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

На президентских выборах 2012 года победу одержал Владимир Владимирович Путин, для которого это уже третий президентский срок. По действующему законодательству Президент избирается народным голосованием на срок 6 лет, вследствие чего нет оснований ожидать смены вектора развития страны, планомерно реализующегося при Путине с 2000 года.

Согласно данным опроса общественного мнения Левада-Центр, у большей части населения сохраняется позитивное восприятие Владимира Путина. Уровень доверия к действующему президенту сохраняет высокий «посткрымский» уровень, однако за прошедший год доля респондентов, доверяющих ему, снизилась с 83% в 2015 г. до 73% в 2016 г. Более двух третей опрошенных (65%) по-прежнему хотели бы видеть Путина на посту президента через два года (против всего 33% в 2004 г.).<sup>1</sup>

В России уже созданы 75 партий, которые соревнуются между собой, 11 из них участвуют в выборах в Государственную Думу. По результатам выборов 18 сентября 2016 г. состав Государственной Думы 450 депутатов следующий: 343 депутата от фракции «Единая Россия», 42 - «КПРФ», 39 – ЛДПР, 23 - «Справедливая Россия», 1 - «Родина», 1- «Гражданская платформа», 1- самовыдвиженец. Таким образом, состав Государственной Думы остаётся консервативным, и нет оснований полагать, что он может резко измениться, что повлечёт за собой изменения политики Государства.

*Таким образом, риск смены курса развития страны минимален, политическая ситуация в стране стабильна несмотря на введение экономических санкций в настоящее время осуществляется развитие отношений с азиатскими странами, а также проводится политика поддержки отечественной экономики по импортозамещению. Политические риски можно оценить, как невысокие.*

Обзор *макроэкономической ситуации* подготовлен по показателям за 2016 год, опубликованных Минэкономразвития РФ ([www.econom.gov.ru](http://www.econom.gov.ru)).

**Таблица 3.1 Основные показатели социально-экономического положения за 2016г.**

---

<sup>1</sup> Источник: <http://www.levada.ru/>

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>6)</sup>	47054 <sup>7)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>8)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>8)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

- \*С устранением сезонности  
1) Оценка Минэкономразвития России  
2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.  
3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»  
4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.  
5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю  
6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период  
7) Оценка  
8) По методологии платёжного баланса  
9) Оценка Банка России

### Промышленное производство

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

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

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

#### ***Сельское хозяйство***

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

#### ***Инвестиционная активность и строительство***

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

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

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

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

#### ***Инфляция***

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

По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

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

#### ***Рынок труда***

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

#### ***Доходы населения и потребительский рынок***

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

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

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

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

#### ***Внешняя торговля***

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

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

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

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

#### ***Анализ политической и социально-экономической обстановки в г. Москве***

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой муниципальным образованием.

На выборах мэра Москвы 2013 года победу одержал Сергей Семёнович Собянин, набрав 51,37% голосов, победив тем самым уже в первом туре голосования. Для С. С. Собянина это уже второй срок на посту мэра Москвы (4 июня 2013 года Сергей Собянин объявил о намерении уйти в отставку и затем вновь баллотироваться на досрочных выборах мэра Москвы). По действующему законодательству срок полномочий мэра Москвы составляет 5 лет, вследствие чего нет оснований ожидать смены вектора развития города, реализующегося С. С. Собяниным с конца 2010 года.

На последних выборах в Московскую Городскую Думу наблюдалась уверенная победа партии «Единая Россия», членом которой является действующий мэр Москвы Сергей Семёнович Собянин. Из 45 депутатов 28 относятся к фракции «Единая Россия», 5 - «КПРФ», 1 - «Родина» и 1 - «ЛДПР» и 10 самовыдвиженцев. Таким образом, состав Мосгордумы остаётся консервативным, и нет оснований полагать, что он может резко измениться, что повлечёт за собой изменения политики муниципалитета.

*Можно сделать вывод, что риск смены курса развития г. Москвы минимален, политическая ситуация в городе стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.*

Обзор социально-экономической ситуации в г. Москве составлен по показателям, которые опубликованы Мособлстат за январь 2017 г. (<http://moscow.gks.ru/>).

**Таблица 3.2 Основные показатели социально-экономического положения в г. Москве за январь 2017г.**

	Январь 2017г.	Январь 2017г. в % к январю 2016г.	Справочно январь 2016г. в % к январю 2015г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	98.6	88.7
Грузооборот транспорта <sup>2)</sup> млрд. т-км	0.5	119.3	87.4
Оборот розничной торговли млрд.рублей	350.0	97.9	89.5
Объем платных услуг населению млрд.рублей	116.3	97.4	99.4
Индекс потребительских цен	100.8	105.9	111.3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	101.7	106.9	115.3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>3)</sup> номинальная, рублей	98436 <sup>4)</sup>	107.6 <sup>5)</sup>	105.2 <sup>6)</sup>
реальная	х	101.3 <sup>5)</sup>	92.1 <sup>6)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	35.3	81.0	148.7
<i>1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".</i>			
<i>2) Данные по железнодорожному и автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.</i>			
<i>3) Предварительные данные.</i>			
<i>4) По крупным, средним и малым предприятиям за декабрь 2016г.</i>			
<i>5) Декабрь 2016г. в % к декабрю 2015г.</i>			
<i>6) Декабрь 2015г. в % к декабрю 2014г.</i>			

**Индекс промышленного производства** в январе 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98.6%, по сравнению с декабрем 2016 г. – 80.9%.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе 2017 г. составил 29.7 млрд. рублей, или 102.2 % к соответствующему периоду предыдущего года.

**Жилищное строительство.** В январе 2017 г. организациями всех форм собственности построено 936 квартир.

**Оборот розничной торговли** в январе 2017 г. составил 350.0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 97.9 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе 2017 г. оборот розничной торговли на 90.3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 9.7% (в январе 2016 г. – соответственно 88.3% и 11.7%).

В январе 2017 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 55.5%, **непродовольственных товаров** – 44.5% (в январе 2016 г. – 55.3% и 44.7% соответственно).

#### ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

	на конец периода, в процентах			
	К предыдущему месяцу		Январь 2017г. к декабрю 2016г.	Справочно: январь 2016г. к декабрю 2015г.
	декабрь 2016г.	январь 2017г.		
Индекс потребительских цен	100.5	100.8	100.8	101.1
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	101.1	101.7	101.7	100.1
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100.1	99.2	99.2	96.0

*1) Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисоссийском рынке.*

**Индекс потребительских цен** в январе 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.8%, в том числе на продовольственные товары – 100.9%, непродовольственные товары – 100.6%, услуги – 100.8%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в январе 2017г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.4%, с начала года – 100.4% (в январе 2016г. – 100.9%, с начала года – 100.9%).

**Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных

сопоставлений покупательной способности населения в среднем в январе 2017г. составила 20939.33 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.6%, с начала года – на 0.6% (в январе 2016г. – на 1.6%, с начала года – на 1.6%).

В январе 2017г. цены на **продовольственные товары** выросли на 0.9%, с начала года – на 0.9% (в январе 2016г. – на 1.2%, с начала года – на 1.2%).

**Стоимость минимального набора продуктов питания**, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце января 2017 года составила 4505.39 рубля в расчете на месяц и выросла по сравнению с декабрем 2016 года на 1.2%, с начала года на 1.2% (в январе 2016г. – на 1.7%, с начала года – на 1.7%).

Цены на **непродовольственные товары** в январе 2017г. выросли на 0.6%, с начала года – на 0.6% (в январе 2016г. – на 0.6%, с начала года – на 0.6%).

Цены и тарифы на **услуги** в январе 2017г. увеличились на 0.8%, с начала года – на 0.8% (в январе 2016г. на 1.5%, с начала года – на 1.5%).

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в январе 2017г. относительно декабря 2016г. составил 101.7%, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств –102.1%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 98.9%.

**Заработная плата.** Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в декабре 2016г., по оценке, составила 98436 рублей и по сравнению с ноябрем 2016г. увеличилась на 45.0%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 7.6%.

**Численность экономически активного населения** в октябре-декабре 2016г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7251 тыс. человек, в их числе 7129 тыс. человек, или 98.3% экономически активного населения были заняты в экономике и 122 тыс. человек (1.7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

### Выводы по разделу

1. Политическая ситуация в стране и регионе характеризуется как стабильная, изменения политического курса не прогнозируются.
2. Основные социально-экономические показатели в стране и регионе демонстрируют определенную стабилизацию по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Эксперты отмечают снижение напряженности в экономике в целом и на рынке недвижимости в частности.

### 3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 3.3 Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав

Признак классификации	Виды рынков
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

*Источник: составлено ООО «PRG Consulting»*

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

#### *Офисная недвижимость*

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

#### *Торговые помещения*

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками (например, предприятия общепита), при этом находящиеся в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

#### *Помещения свободного назначения*

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых

этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

#### *Производственно-складская недвижимость*

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием.

На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных зданий на рынке продажи и аренды Москвы.

Так как, согласно документов на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является права собственности на нежилое встроенное помещение, кроме того, на основании данных визуального осмотра установлено, что до даты оценки объект использовался для получения дохода (сдача в аренду под торговлю), Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к коммерческой недвижимости - сегменту торговой недвижимости.

### **3.3. Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы**

#### **Обзор рынка продажи торговой недвижимости в Москве. Февраль 2017**

В феврале на продажу предлагался 1 371 объект общей площадью 2 122 тыс. кв. м и общей стоимостью 403 млрд. руб., что выше показателя января на 33% по количеству и на 61% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 14% и составила 189 939 руб./кв. м. Курс доллара в феврале снизился на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте цены выросли на 12%, составив 3 243 \$/кв. м.

Рост объема предложения в феврале был обусловлен увеличением рабочих дней по сравнению с январем, а рост цен в феврале с учетом их общего снижения за год по сути является лишь ценовой коррекцией в условиях некоторого повышения деловой активности.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 63%. Далее идут производственно-складские помещения (16%), помещения свободного назначения (13%) и торговые помещения (8%).



Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	1 371	403 030	2 122	1,55	189 939
<b>К январю 2017</b>	▲ +33%	▲ +84%	▲ +61%	▲ +22%	▲ +14%
<b>К февралю 2016</b>	▼ -32%	▼ -54%	▼ -47%	▼ -21%	▼ -14%



**Торговая недвижимость**

Объем предложения торговых помещений на продажу в феврале 2017 г. по количеству снизился на 3%, а по общей площади вырос на 15%. Всего на рынке экспонировалось 233 объекта общей площадью 178 тыс.кв.м. и общей стоимостью 38 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 16 объектов общей площадью 11 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 11%, а по общей площади вырос на 55%.

Цена за месяц снизилась на 25% и составила 616 611 руб./кв.м. Снижение цены и значительный рост средней площади объектов произошли за счет выхода на рынок крупного и дешевого торгового объекта на ул. Н.Арбат (8 381 кв.м, 481 985 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 3%, а по общей площади вырос на 13%, составив 217 объектов общей площадью 167 тыс.кв.м.

Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 9% и составила 186 528 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена практически не изменилась. Снижение цены было связано, в том числе с выходом на рынок дешевых объектов - на Краснодарской ул. (2 889 кв.м, 69 760 руб./кв.м), на Щелковском ш. (3900 кв.м, 74 872 руб./кв.м), на Гостиничной ул. (5 022 кв.м, 66 351 руб./кв.м).

Снижение цен по торговой недвижимости свидетельствует о том, что влияние негативных тенденций в макроэкономике в целом и в потребительском секторе в частности остается существенным.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	16	6 963	11	0,71	616 611
<b>К январю 2017</b>	▼ -11%	▲ +16%	▲ +57%	▲ +73%	▼ -25%
<b>К февралю 2016</b>	▼ -64%	▼ -68%	▼ -56%	▲ +27%	▼ -27%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	217	31 160	167	0,77	186 528
<b>К январю 2017</b>	▼ -3%	▲ +3%	▲ +13%	▲ +17%	▼ -9%
<b>К февралю 2016</b>	▼ -15%	▼ -44%	▼ -21%	▼ -7%	▼ -29%



### Street-retail

В феврале 2017 года экспонировалось 73 объекта общей площадью 20 тыс. кв. м и общей стоимостью 5,84 млрд. руб. По отношению к январю их количество выросло на 6%, а общая площадь снизилась на 3%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 25%, а по общей площади – снизился на 29% и составил 10 объектов общей площадью 2 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 16% и составила 887 382 руб./кв.м. Снижение цены во многом было связано с уходом с рынка дорогого объекта на Столешниковом пер. (288 кв.м, 3 717 000 руб./кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 63 объекта общей площадью 19 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с январем на 3% по количеству и оставшись на уровне января по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям уменьшилась на 11% и составила 226 423 руб./кв.м, при этом цены на объекты, которые экспонируются уже давно, остались на уровне января. На снижение цены повлиял, в частности, как уход дорогого объекта на Байкальской ул. (500 кв.м, 360 000 руб./кв.м), так и выход двух дешевых объектов на ул.6-я Радиальная (1 146 кв.м, 117 800 руб./кв.м) и на Балаклавский пр-те (1 692 кв.м, 180 000 руб./кв.м).

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	10	1 653	1,86	0,19	887 382
<b>К январю 2017</b>	▲ +25%	▼ -40%	▼ -28.74%	▼ -42%	▼ -16%
<b>К февралю 2016</b>	▼ -55%	▼ -78%	▼ -71.16%	▼ -34%	▼ -23%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	63	4 191	18,51	0,29	226 423
<b>К январю 2017</b>	▲ +3%	▼ -11%	▲ +0.16%	▼ -3%	▼ -11%
<b>К февралю 2016</b>	▲ +19%	▼ -20%	▲ +41.08%	▲ +16%	▼ -43%



### Обзор рынка аренды торговой недвижимости в Москве. Февраль 2017

В феврале 2017 г. в аренду предлагалось 2 963 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 645 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 17%, а по общей площади - на 12%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 7% и составила 17 128 руб./кв. м/год. Курс доллара в феврале уменьшился на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 9% и составила 292\$/кв.м/год. За год, с февраля 2016 года рублевые ставки снизились на 5%.

Снижение ставки в рублях в феврале свидетельствует о том, что влияние отрицательных тенденций на рынке недвижимости продолжает оставаться значительным. Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 53%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (13%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	2 963	23 628	1 645	0,56	17 128
<b>К январю 2017</b>	▲ +17%	▲ +11%	▲ +12%	▼ -3%	▼ -7%
<b>К февралю 2016</b>	▼ -6%	▼ -15%	▼ -12%	▼ -5%	▼ -5%



### Торговая недвижимость

В феврале 2017 г. на рынке экспонировалось 630 объектов общей площадью 218 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество и общая площадь экспонируемых торговых объектов выросли на 15%.

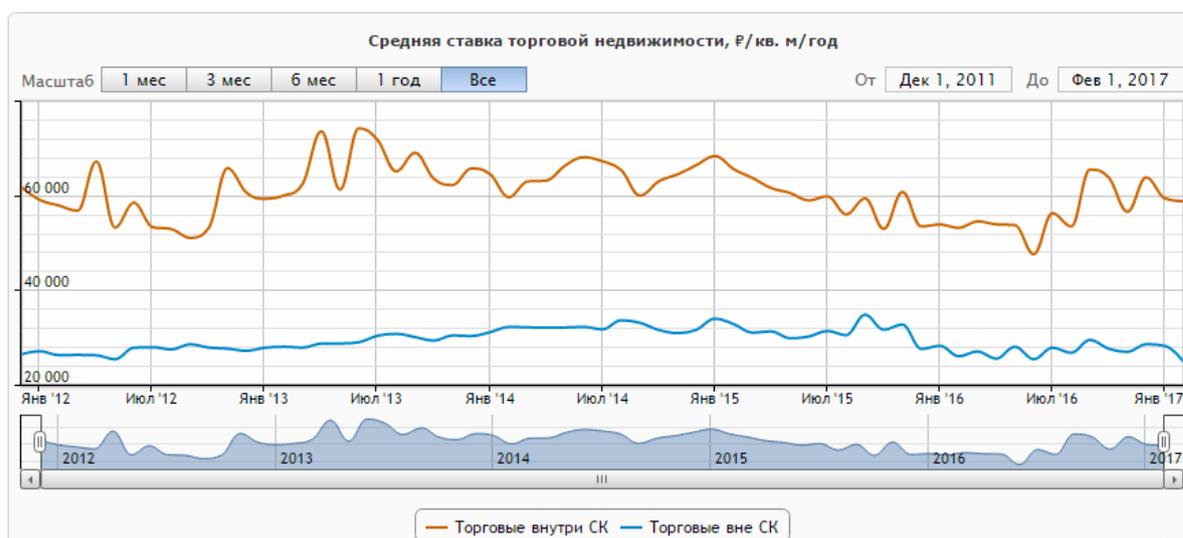
Из указанных объектов в центре экспонировалось 52 объекта общей площадью 14 тыс. кв. м, что ниже показателей января на 13% по количеству и выше на 15% по общей площади, в результате чего средняя площадь экспонируемых объектов выросла на 32%. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц сократилась на 1% и составила 58 742 руб./кв. м/год.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в феврале 2017 г. выросло на 18%, а их общая площадь - на 15%. Объем предложения составил 578 объектов общей площадью 204 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 12% и составила 24 807 руб./кв. м/год.

Судя по тому, что ставки по объектам в центре за год выросли, а за месяц снизились, можно говорить о том, что спрос на такие объекты более высок.

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	52	678	13,985	0,269	58 742
К январю 2017	▼ -13%	▼ -10%	▲ +15%	▲ +32%	▼ -1%
К февралю 2016	▼ -9%	▼ -12%	▲ +4%	▲ +13%	▲ +11%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	578	4 109	204,287	0,353	24 807
К январю 2017	▲ +18%	▲ +3%	▲ +15%	▼ -3%	▼ -12%
К февралю 2016	▼ -8%	▼ -20%	▼ -9%	▼ -2%	▼ -5%



### Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в феврале 2017 г. по количеству вырос на 11%, а по общей площади - на 17%. Всего экспонировалось 233 объекта площадью 60 тыс. кв. м, из них 21 объект предлагался в центре и 212 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству снизился на 19%, а по общей площади вырос на 8%. Средняя ставка аренды снизилась на 22% и составила 56 582 руб./кв. м/год, при этом ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, не изменилась. Снижение ставок было связано, в частности, с уходом с рынка таких дорогих помещений как на ул. Садово-Кудринская (165 кв.м, 90 470 руб./кв. м/год), Зубовский б-р (72 кв.м, 98 901 руб./кв. м/год), Никитский б-р (137 кв.м, 122 182 руб./кв. м/год), Б.Бронная ул. (66 кв.м, 125 561 руб./кв. м/год и 154 кв.м, 139 987 руб./кв.м/год), Тверская ул. (444 кв.м, 140 394 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству увеличился на 16%, а по общей площади на 17%. Средняя арендная ставка уменьшилась на 23% и составила 26 201 руб./кв.м/год, ставка по объектам, которые выставляются уже давно, снизилась на 5%. Существенное снижение ставки произошло в связи с уходом с рынка ряда дорогих объектов на ул. Профсоюзная (225 кв.м, 96 000 руб./кв. м/год), 2-я Владимирская ул. (399 кв.м, 107 954 руб./кв. м/год), Алтуфьевское ш. (66 кв.м, 108 597 руб./кв. м/год), Широкая ул. (55 кв.м, 109 100 руб./кв. м/год), Волгоградский пр-т (97 кв.м, 122 951 руб./кв. м/год), ул.Маршала Бирюзова (77 кв.м, 123 711 руб./кв. м/год), ул.Усачева (53 кв.м, 135 852 руб./кв. м/год).

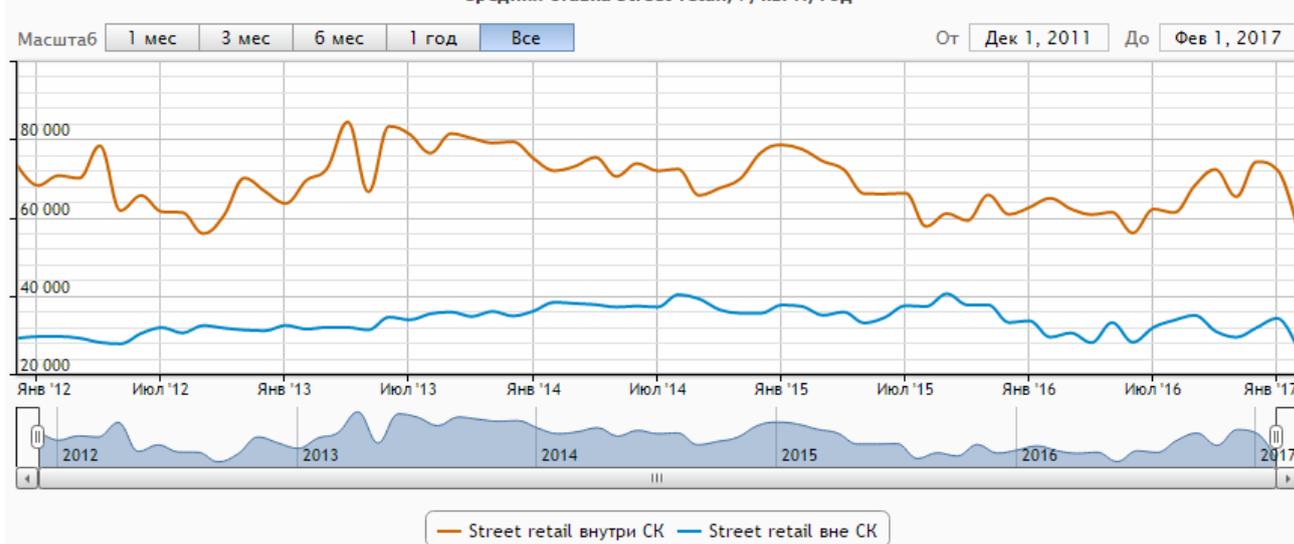
Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	21	247	4,538	0,216	56 582
<b>К январю 2017</b>	▼ -19%	▼ -24%	▲ +8%	▲ +34%	▼ -22%
<b>К февралю 2016</b>	▼ -30%	▼ -55%	▼ -40%	▼ -14%	▼ -13%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
<b>Значение</b>	212	1 292	55,789	0,263	26 201
<b>К январю 2017</b>	▲ +16%	▼ -10%	▲ +17%	▲ +1%	▼ -23%
<b>К февралю 2016</b>	▼ -4%	▼ -6%	▲ +5%	▲ +10%	▼ -11%

Средняя ставка street-retail, Р/кв. м/год



**Источники:**

<http://rrg.ru/analytic/review/sale-february-2017>

<http://rrg.ru/analytic/review/rent-february-2017>

**Мониторинг цен предложений продажи и аренды на дату оценки**

Оценщик провел мониторинг цен предложений продажи и аренды торговой недвижимости сопоставимой с объектом оценки.

В сопоставимых с районом местоположения объекта оценки были выбраны предложения по продаже торговой недвижимости аналогичной оцениваемому объекту. Результаты выборки из открытых источников информации порталов недвижимости в сети Internet приведены в таблице.

**Таблица 3.4. Мониторинг предложений по продаже торговых объектов на дату оценки, без учета поправки на торг**

№	Адрес	Удаленность от метро	Линия застройки	Этаж	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
1	ул. 1-я Тверская-Ямская, д.15	м. Белорусская (5 мин. пеш.), м. Маяковская (6 мин. пешком)	первая линия крупной улицы	подвал, 1	145,4	99 000 000	680 880	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_na_tv_erskoy_145_m_829347332">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_na_tv_erskoy_145_m_829347332</a>
2	ул. Суцеская, д.9	м. Новослободская (1 мин. пешком)	первая линия крупной улицы	1	161	120 000 000	745 342	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155777138/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155777138/</a>
3	ул. Садовая-Каретная, д.20 к1	м. Цветной Бульвар (6 мин. пешком)	первая	1	458,6	200 000 000	436 110	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sadovaya-karetnaya_20k1_-_4586_kv.m._prodazha_aren_589942777">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sadovaya-karetnaya_20k1_-_4586_kv.m._prodazha_aren_589942777</a>

№	Адрес	Удаленность от метро	Линия застройки	Этаж	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
4	ул. Большая Никитская, д.24/1С1	м. Арбатская (8 мин. пешком)	первая	3	300	125 000 000	416 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155291119/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155291119/</a>
5	ул. Малая Ордынка, д.19	м. Третьяковская (5 мин. пешком)	первая	1	217,0	84 570 000	389 724	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155298291/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155298291/</a>
7	ул. Новый Арбат, д.27	м. Смоленская (4 мин. пешком)	первая	2	220	143 000 000	650 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/8838893/">https://www.cian.ru/sale/commercial/8838893/</a>
8	Страстной бул., 4С4	м. Чеховская (1 мин. пешком)	первая	1	172	135 000 000	784 884	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155831094/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155831094/</a>
9	Цветной бул., д.9	м. Трубная (3 мин. пешком)	первая	1	200	108 000 000	540 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150496765/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150496765/</a>
10	ул. Палиха, д.14/33С1	м. Менделеевская (5 мин. пешком)	первая линия второстепенной улицы	подвал, 1	366	207 009 600	565 600	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155754341/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155754341/</a>

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Диапазон цен предложений объектов сопоставимых с объектом оценки составил:

**Таблица 3.5. Диапазон цен предложений на дату оценки по аналогам без скидки на торг**

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. (с НДС)		
	min	max	среднее
161 – 458,6	389 724	784 884	586 648

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

В районе местоположения объекта оценки и сопоставимых районах были проанализированы предложения по аренде торговых объектов.

**Таблица 3.6. Мониторинг предложений по аренде торговых объектов на дату оценки**

№	Адрес	Удаленность от метро	Линия застройки	Этаж	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м в год	Источник
1	ул. Тверская, д.6С1	м. Театральная (11 мин. пешком)	первая	1	150	95 120	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/151834766/">https://www.cian.ru/rent/commercial/151834766/</a>
2	Смоленская-Сенная пл., д.27С1	м. Смоленская (7 мин. пешком)	первая	1	237,5	126 316	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/147441550/">https://www.cian.ru/rent/commercial/147441550/</a>
3	ул. Б. Дмитровка, д.13	м. Театральная (9 мин. пешком)	первая	1	342	96 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152943924/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152943924/</a>
4	ул. Б. Дмитровка, д.20С1	м. Чеховская (5 мин. пешком)	первая	1	356	99 439	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153948568/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153948568/</a>
5	ул. Тверская, д.20	м. Пушкинская (7 мин. пешком)	первая	1	241	84 598	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/154977678/">https://www.cian.ru/rent/commercial/154977678/</a>
6	ул. Петровка, д.23/10С5	м. Чеховская (1 мин. пешком)	первая	1	134	89 552	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/155878783/">https://www.cian.ru/rent/commercial/155878783/</a>
7	ул. Спартаковская, д.16	м. Бауманская (2 мин. пешком)	первая	1	198	84 848	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/155853572/">https://www.cian.ru/rent/commercial/155853572/</a>
8	ул. Садовая-Кудринская, д.32С2	м. Маяковская (7 мин. пешком)	первая	1	138,4	86 272	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/147441610/">https://www.cian.ru/rent/commercial/147441610/</a>
9	ул. Новый Арбат, д.3С1	м. Арбатская (3 мин. пешком)	первая	1	113	106 194	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/155927834/">https://www.cian.ru/rent/commercial/155927834/</a>

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Диапазон арендных ставок торговой недвижимости сопоставимой с объектом оценки составил:

**Таблица 3.7. Диапазон арендных ставок на дату оценки по аналогам, без скидки на торг**

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	min	max	среднее
113 - 356	84 552	126 316	96 482

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

## ***Выводы и прогноз развития рынка торговой недвижимости***

### ***Выводы по рынку торговых центров***

Объем ввода новых торговых центров в Москве за истекший год составил 1125 тыс.м<sup>2</sup> (общестроительных) или 392 тыс. м<sup>2</sup> (арендопригодных). Это значительно ниже, чем объемы предшествующих нескольких лет, а также ниже изначально запланированных, что вызвано пересмотром девелоперами стратегий развития и переориентацией потенциальных арендаторов с открывающихся объектов на уже существующие. В результате, большинство новых торговых комплексов открываются серьезно незагруженными.

Во второй половине 2016 г. впервые с начала кризиса стала наблюдаться тенденция к восстановлению спроса. Однако уровень вакантных (свободных) площадей по-прежнему достаточно высок – 8.8%.

По степени насыщенности торговыми площадями (в пересчёте на количество жителей) Москва все еще значительно уступает крупнейшим городам Европы. Но вместе с этим следует учитывать весьма неравномерное географическое распределение торговых объектов в Москве. Также следует отметить тенденцию к децентрализации – практически все новые проекты расположены на периферии города.

Указанные факторы привели к снижению средних арендных ставок за год в долларовом исчислении в среднем на 15-20%. При этом существенно расширился спектр условий договоров аренды в пользу арендатора – льготные ставки, рублёвые расчёты, короткие сроки (от 3 месяцев), рост доли сар-ставок (процент от товарооборота). Одновременно с этим к концу 2016 года был отмечен рост арендных ставок в торговых центрах, имеющих хорошее расположение, а также в тех объектах, собственники которых провели модернизацию.

Стабилизация уровня ставок капитализации свидетельствует о стабилизации инвестиционных рисков торговой недвижимости.

В перспективе 2-3 лет специалисты прогнозируют отказ девелоперов от масштабных проектов, а потенциал роста рынка видят в форматах небольших торговых центров и развитии транспортно-пересадочных узлов на первый план выйдут такие конкурентные преимущества, как сильный маркетинг и продуманная концепция с возможностью трансформации торговых объектов под нужды арендаторов. На фоне низкой степени насыщенности города качественными торговыми площадями, указанные факторы позволят в перспективе восстановить баланс рынка.

### ***Выводы по рынку торговой недвижимости формата street retail.***

В формате street retail в 2016 года наблюдалась высокая активность. Несмотря на уход ряда международных ритейлеров с российского рынка, появление значительного числа новых операторов позволило сохранить баланс рынка.

Поддержку спросу оказал демонтаж незаконных торговых построек на улицах Москвы, в результате которого число арендаторов формата street-retail увеличилось.

Также позитивно на спросе отразилось окончание реконструкции ряда центральных улиц столицы.

С 2015 года рынок полностью перешел на рублевые договоры. При этом, в отличие от торговых центров, преобладающей формой арендных выплат всё ещё остаётся фиксированная ставка.

В перспективе специалисты прогнозируют активность рынка.

### **3.4. Ликвидность объектов недвижимости**

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по 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. Применительно к данным Рекомендациям 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.

**Таблица 3.8. Показатели срока ликвидности недвижимости**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
------------------------	---------	---------	--------

Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18
---------------------------------	-----	-----	------

*Источник: методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>.*

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 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.

### **Вывод**

Проанализировав все факторы, влияющие на ликвидность объекта оценки можно сделать вывод о том, что срок экспозиции объектов недвижимости составит до 6 мес.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Ставка капитализации для торговых объектов Москвы в 4 кв. 2016г. составляет диапазон 10% – 11%, это показатель по данным 4 –х ведущих агентств недвижимости.

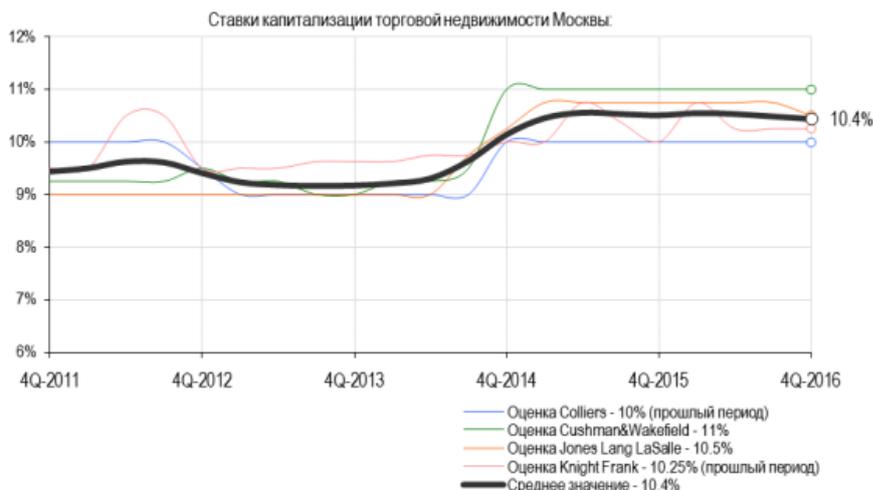


Рис. 6. Ставки капитализации торговой недвижимости в г. Москве<sup>2</sup>

### Выводы по рынку торговой недвижимости

- На фоне экономической нестабильности, падения покупательской активности и ужесточению условий кредитования со стороны коммерческих банков – наблюдается стабильно низкий спрос по многим сегментам рынка коммерческой недвижимости.
- Указанные факторы привели к снижению арендных ставок за год в долларовом исчислении в среднем на 20%. При этом существенно расширился спектр условий договоров аренды в пользу арендатора – льготные ставки, рублёвые расчёты, короткие сроки (от 3 месяцев), рост доли сар-ставок (процент от товарооборота).
- Относительно высокий уровень ставок капитализации свидетельствует о достаточно высокой степени инвестиционных рисков. Средний показатель ставки капитализации составил 10,5%. Уровень вакантных площадей торговой недвижимости составляет от 2,5% до 12,5%, среднее значение 10,5%.
- Сопоставимые торговые объекты с объектом оценки имеют среднее значение цен предложений на дату оценки в размере 586 648 руб./кв. м (с учетом НДС), а среднее значение арендных ставок составило 96 482 руб./кв. м/год с НДС.
- Сегодня при ограниченности заемного финансирования, наблюдается стагнация девелоперской активности, что в двух- и трехлетней перспективе приведёт к значительному снижению объемов ввода. В частности, специалисты прогнозируют отказ девелоперов от масштабных проектов.

### 3.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее в таблице приведены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость офисно-торговых объектов свободного назначения.

Таблица 3.9. Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость офисно-торговых объектов свободного назначения<sup>3</sup>

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,30
Расположение относительно красной линии	0,08
Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
Этаж (для встроенных помещений)	0,06
Физическое состояние здания	0,06

<sup>2</sup> Источник: www.konti.ru

<sup>3</sup> Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера 2016 г.

Название фактора	Вес фактора
Наличие отдельного входа	0,05
Состояние отделки	0,05
Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
Близость к остановкам общественного транспорта <sup>4</sup>	0,04
Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
Материал стен	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно-стоящих зданий)	0,04

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

### 1. Качество прав на объект

Фактор качества прав определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- Объем передаваемых прав;
- Наличие ограничений (обременений) права

Передаваемые права на объект могут быть как правом собственности, так и правом аренды. Объем полноты передаваемых прав влияет на стоимость объекта оценки. На практике права аренды в основном реализуются на земельные участки.

#### ***Наличие обременений (ограничений) прав***

##### ***Ипотека по объекту***

Наличие обременения на объект оценки в виде ипотеки может повлиять на его стоимость. Это связано с необходимостью согласования с залогодержателем (как правило с банком) возможность продажи объекта. На практике каких-либо затруднений в процедуре согласования не возникает, банки дают согласие на продажу при одновременном погашении задолженности из стоимости продаваемого объекта. Возникает лишь более длительный период продажи объекта. Статистики по срокам увеличения процедуры реализации ипотечных объектов не публикуется, все сделки носят конфиденциальный характер. Размер поправки на обременение в виде ипотеки принимается экспертно и не превышает 1-2%.

##### ***Наличие зарегистрированных договоров аренды по объекту***

Поправка по данному фактору определяется в том случае, если арендная плата по договору установлена ниже рыночных показателей. Расчет осуществляется исходя из упущенной выгоды в стоимостном выражении как разница между рыночной арендой и арендой по договору.

При соответствии арендной платы по договору рыночным показателям аренды наличие постоянных арендаторов является положительным фактором.

- 2. Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.
- 3. Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.
- 4. Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.
- 5. Факт сделки (торг).** Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Оценщиком был произведен сбор информации о размере скидки на торг.

**Таблица 3.10. Экспертное значение скидки на торг (активный рынок)**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%

<sup>4</sup> В связи с тем, что объект оценки расположен в Москве, самым широко используемым общественным транспортом является метро, исходя из этого, в рамках настоящего отчета анализировалась именно удаленность объекта от ближайшей станции метро.

2. Высококласные офисы (офисы класса А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

**Аренда**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (офисы класса А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

**Таблица 3.11. Экспертное значение скидки на торг (неактивный рынок)**

**Продажа**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высококласные офисы (офисы класса А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%

**Аренда**

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	13,2%	14,7%
2. Высококласные офисы (офисы класса А, В)	13,5%	12,8%	14,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	12,4%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	16,0%	17,9%

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

**6. Местоположение объекта.**

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, в административных округах;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- близость основных транспортных магистралей;
- расположение относительно линии застройки.

**Расположение в зависимости от удаления от центра города**

Удаленность от центра существенно влияет на стоимость недвижимости.

**Таблица 3.12. Классификация типовых территориальных зон внутри города**

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II

Типовые зоны в пределах города	Код
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями 6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

**Таблица 3.13. Экспертное значение поправки на местоположение внутри города**

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,57	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

**Таблица 3.14. Матрица коэффициентов поправки на местоположение**

Цены		Аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,15	1,28	1,41	1,67	1,37
	II	0,87	1,00	1,11	1,22	1,45	1,19
	III	0,78	0,90	1,00	1,10	1,30	1,07
	IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,19	0,97
	V	0,60	0,69	0,77	0,84	1,00	0,82
	VI	0,73	0,84	0,94	1,03	1,22	1,00

Ставки		Аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,16	1,29	1,41	1,68	1,37
	II	0,86	1,00	1,12	1,22	1,46	1,19
	III	0,77	0,89	1,00	1,10	1,32	1,07
	IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,20	0,97
	V	0,59	0,68	0,76	0,83	1,00	0,81
	VI	0,73	0,84	0,93	1,03	1,23	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

**Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)**

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

В результате проведенного анализа рынка продажи и аренды объектов коммерческой недвижимости оценщики сделали вывод, что для объектов удаленность до 5 минут пешком от станции метрополитена не оказывает значительного влияния на стоимость объектов (источники информации: анализ следующих источников «Информационно-аналитический журнал «RWAY», базы данных ЦИАН (<http://www.cian.ru/>) и Авито, (<http://www.avito.ru/>), <http://www.arendator.ru>, <http://www.knightfrank.ru> и т.д.).

Удаленность же объекта коммерческого назначения на расстоянии от 5 до 10 минут пешком от станции метрополитена, а также необходимость проезда до объекта на общественном транспорте, значительно понижает его стоимость.

Оценщиком дополнительно проведен опрос экспертов риэлтерских компаний о влиянии удаленности от метро на стоимость коммерческой недвижимости. Результаты опросов приведены в таблице.

**Таблица 3.15. Экспертная оценка размера поправки на удаленность от метро**

	Компания	Контакт	Расстояние от 5 до 10 мин. пешком	Расстояние от 10 до 15 мин. пешком	Транспортная доступность до метро
1	«Диамант» (Владимир Яковлев):	+7 916 408 57 27	-8%	-16%	-25%
2	«МИЦ-недвижимость» (Сагитов Александр)	+7 903 177 81 67 +7 929 591 26 47	-10%	-15%	-20%
3	«ИНКОМ» (Виктор Лахтионов)	+7 962 909 45 65 +7 910 425 16 56	-10%	-15%	-20%
4	«Paul's Yard» (Мила Моралес)	+7 495 980 77 33	-9%	-12%	-15%
5	«Ризолит» (Наталья Акименко)	+7 926 337 88 60 +7 926 379 01 56	-9%	-16%	-18%
6	«BIG Realty» (Светлана Лапшина)	+7 495 542 11 42	-10%	-17%	-25%
7	«Монолит» (Анна Спиридонова)	+7 903 738 44 88 +7 495 782 40 62	-8%	-16%	-22%
8	"Penny lane realty" (Верещак Денис)	+7 909 675 74 38	-10%	-15%	-20%
9	«МИЭЛЬ» (Тупицина Татьяна)	+7 925 041 91 18	-10%	-15%	-20%
10	«Первый торговый дом недвижимости» (Селезнев Дмитрий)	+7 963 690 10 01	-9%	-16%	-22%

На основании анализа предложений коммерческой недвижимости на рынке, а также исходя учитывая экспертное мнение риэлторов московского рынка оценщик определил значение коэффициента корректировки на удаленность от метро.

**Таблица 3.16. Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро**

ОО/ОА	до 5 минут пешком	до 10 минут пешком	до 15 минут пешком	до метро транспортом
до 5 минут пешком	1	1,10	1,15	1,20
до 10 минут пешком	0,91	1	1,05	1,10
до 15 минут пешком	0,87	0,95	1	1,04
до метро транспортом	0,83	0,91	0,96	1

*Источник: составлено ООО «PRG Consulting»*

**Расположение относительно линии застройки**

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие<sup>5</sup>:

<sup>5</sup> Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера 2016 г.

- ✓ местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- ✓ важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- ✓ влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Городские улицы предназначены для выполнения разнообразных функций: пропуска движения транспортных средств и пешеходов, поверхностного отвода атмосферных вод и прокладки подземных инженерных сетей, размещения всякого рода киосков. Одновременно городские улицы являются каналами для проветривания городской территории. До появления в городах механического транспорта, особенно автомобиля, улицы являлись как бы коридорами – променадами города, местами прогулок городского населения. Появление в городах огромного количества автомобилей, движущихся с большими скоростями, выделяющих вредные выхлопные газы, лишило наиболее загруженные транспортным движением улицы привлекательности для городского населения. Человек стал стремиться уйти подальше от автомобильного движения, городская жилая застройка стала размещаться не периметрально фасадами на улицу, а с отступами в жилые кварталы и микрорайоны, повернувшись к улице своими торцовыми, часто без окон, стенами. Можно рекомендовать следующую классификацию городских улиц и дорог:

**Таблица 3.17. Классификация городских улиц и дорог<sup>6</sup>**

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
I. Скоростные дороги	Скоростное сообщение всех районов города между собой и с крупными промышленными районами, а также с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Пропуск внутригородского транзитного движения. Преимущественно легковое автомобильное движение. Возможно экспресс-автобусное движение и наличие скоростных линий массового пассажирского транспорта. Все пересечения с другими улицами и дорогами в разных уровнях. Полный контроль въезда и выезда с дороги на магистрали общегородского значения обычного типа. Отсутствие пешеходного движения. При наличии массового транспорта проход пассажиров к остановочным пунктам в разных уровнях с проезжими частями дороги.
II. Магистральные улицы	Общегородского значения а) Центральные проспекты – основные магистральные улицы в зоне общегородского центра в местах сосредоточения административно-общественных учреждений и мест массового посещения общегородского значения. Легковое автомобильное движение. Безрельсовый общественный транспорт. Большое пешеходное движение б) Транспортные магистрали – основные транспортные связи между всеми районами города, общегородским и районными центрами, основными местами массового посещения общегородского значения (вокзалами, стадионами, парками), скоростными дорогами и с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Развязка пересечений с другими улицами и дорогами в одном или разных уровнях. Все виды общественного транспорта, легковое и грузовое, преимущественно местное, автомобильное движение. Частичный контроль въезда и выезда. Пешеходные переходы в разных уровнях с проезжими частями улицы Районного значения Сообщения между жилыми и промышленными районами города. Возможны все виды общественного транспорта, легковое и грузовое движение. Сообщение жилых и промышленных районов с магистральными улицами общегородского значения
III. Улицы и дороги с местным движением	а) Улицы местного значения в жилых районах, по которым осуществляется выезд из жилых микрорайонов на магистральные улицы районного значения. Легковое и грузовое движение, связанное с подъездами к жилым микрорайонам. Общественный массовый транспорт, как правило, исключается б) Улицы местного значения в промышленных и складских районах служат для пропуска преимущественно грузового движения от крупных промышленных предприятий и складов на магистральные улицы районного значения
IV. Пешеходные улицы	Автомобильные дороги в крупных городских парках и лесопарках – легковое автомобильное движение прогулочного характера. Возможен общественный транспорт местного значения. Служебное грузовое движение. Пешеходные улицы в общественных центрах, торговых центрах, в исторически сложившихся старых районах города, имеющих мемориальное значение. Пешеходные улицы между жилыми и промышленными районами, проходящие, как правило, по озелененным территориям, в том числе по санитарно-защитным зонам

Расположение входа помещения с обычной улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает величину арендной ставки (стоимости).

<sup>6</sup> Источник информации: <http://dor23.ru/?id=921>

Согласно классификации, представленной выше, Оценщик к крупным улицам относит магистральные улицы, к второстепенным улицам – улицы и дороги с местным движением.

**Таблица 3.18. Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение**

Показатель	Для крупной улицы	Для второстепенной улицы
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,87
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,87

Источник: Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

### 7. Площадь объекта.

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

**Таблица 3.19. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж офисно-торговых объектов**

Площадь	Аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

**Таблица 3.20. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для арендных ставок офисно-торговых объектов**

Площадь	Аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

## 8. Этаж расположения.

Одним из ценообразующих факторов является этаж расположения нежилых помещений.

**Таблица 3.21. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения недвижимости**

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

**Таблица 3.22. Матрица коэффициентов**

Матрица коэффициентов					
Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	1,00	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1,00	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1,00	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1,00
Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	1,00	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1,00	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1,00	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

## 9. Наличие отдельного входа

Для офисно-торговых помещений на стоимость влияет наличие отдельного входа в оцениваемые помещения.

**Таблица 3.23. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа в помещение**

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23	1,26
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,21	1,25

*Источник: Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.*

## 10. Тип объекта

Одним из ценообразующих факторов является тип объект.

**Таблица 3.24. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип торгово-офисных объектов**

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставки такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

*Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.*

## 11. Техническое состояние объекта.

В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные Справочника оценщика недвижимости. Т. 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы / Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Издание 4-е, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом охарактеризовать уровень отделки можно с учетом приведенной выше таблицей:

- Без отделки;
- Требуется косметического ремонта;
- Стандартный ремонт;
- Люкс.

На основании вышеприведенной градации отделки помещения Оценщиком была сформированная табличная матрица коэффициентов уровня отделки оцениваемого объекта и аналога.

**Таблица 3.25. Матрица состояния отделки для цен офисно-торговых объектов свободного назначения**

ОО/ОА	Без отделки	Требует косметического ремонта	Стандартный ремонт	Люкс
Без отделки	1	0,93	0,79	0,65
Требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
Стандартный ремонт	1,26	1,17	1	0,82
Люкс	1,54	1,43	1,22	1

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г

**Таблица 3.26. Матрица состояния отделки для арендных ставок офисно-торговых объектов свободного назначения**

ОО/ОА	Без отделки	Требует косметического ремонта	Стандартный ремонт	Люкс
Без отделки	1	0,91	0,78	0,64
Требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,7
Стандартный ремонт	1,28	1,17	1	0,82
Люкс	1,57	1,43	1,23	1

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г

### 11.Соответствие объекта принципу НЭИ.

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

### 12.Наличие операционных и эксплуатационных расходов в составе арендной ставки

В соответствии с исследованиями рынка коммерческой недвижимости г. Москвы приведенными в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY, в операционные расходы помимо эксплуатационных расходов (коммунальные расходы, телефон, интернет, уборка территории и т.п.) включают в себя земельный налог, страхование, налог на имущество и расходы на управление. В зависимости от сегмента рынка коммерческой недвижимости значения операционных и эксплуатационных отличаются.

**Таблица 3.27 Экспертные оценки операционных расходов к арендному доходу**

Активный рынок			
Аренда			
Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высококласные офисы (офисы класса А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%
Не активный рынок			
Аренда			
Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	20,7%	22,7%
2. Высококласные офисы (офисы класса А, В)	21,5%	20,6%	22,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	21,1%	22,9%

*Источник: Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.*

### **3.6. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

#### ***Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость***

Не выявлены.

### **4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

*Законодательная разрешенность*: рассмотрение тех способов применения и использования, которые допустимы с точки зрения действующего законодательства.

*Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных для оцениваемого объекта способов использования.

*Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом способы использования являются доходными.

*Максимальная доходность*: рассмотрение варианта с наибольшей доходностью.

Проведем метод качественного анализа НЭИ объектов оценки.

#### **Законодательная разрешенность**

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся юридические ограничения.

#### **Физическая возможность**

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект недвижимости представляет собой встроенные нежилые помещения. Объемно-планировочные характеристики объекта не подходят как под офисную недвижимость (нет кабинетной системы, характерной для офисов и т.п.), так и под жилую недвижимость (планировка помещений не соответствует жилой, отсутствуют необходимые для постоянного проживания санузлы и т.п.).

Оцениваемые нежилые помещения находятся в рабочем состоянии. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями. Снос объекта и использование земельного участка под жилую застройку не возможно, поскольку объект находится в квартале жилой многоэтажной застройки и имеет непосредственно в окружении высотные дома.

Таким образом, объект недвижимости находится в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве торговых помещений.

#### **Финансовая оправданность**

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду. Снос здания и строительство на земельном участке других объектов будет не целесообразным и финансово не эффективным.

#### Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение Объекта недвижимости в жилом районе, с выходом на центральную улицу, где преобладает общественно-деловая и жилая инфраструктура обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования под торговую недвижимость. Оптимальным использованием объекта оценки является использование в качестве объекта под торговлю.

**Вывод.** Резюмируя вышеизложенное можно сделать следующее заключение: наиболее эффективным использованием является текущее использование нежилого помещения - торговая недвижимость.

## **5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 и п. 21-23 Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости», а также руководствуется ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

### **Затратный подход.**

Затратный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта недвижимости определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость по затратному подходу рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового объекта, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Наиболее распространенными методами затратного подхода для определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений используются: метод сравнительной единицы; метод разбивки по компонентам; метод количественного анализа и индексный метод.

Затратный подход наиболее приемлем при оценке недавно построенных объектов недвижимости, а также специализированных объектов по которым отсутствуют рыночные аналоги.

В соответствии с п.24(а) ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение.

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным не применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.*

### **Сравнительный подход.**

Сравнительный подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм метода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа

Метод прямого сравнительного анализа продаж базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Метод сравнительного анализа продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

На этапе сбора исходной информации был изучен данный сегмент рынка на основе информационных баз данных интернета и риэлтерских компаний, а также других источников. При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались в большинстве случаев на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Для сравнения были выбраны объекты сопоставимые по местоположению и основным техническим параметрам с объектами оценки.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

*Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

### **Доходный подход.**

Доходный подход предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет собственнику. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с ним расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

## 6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### 6.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

**Метод валового рентного мультипликатора** можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ *может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;*
- ✓ *в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;*
- ✓ *не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.*

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных региона

- ✓ <http://www.cian.ru/>
- ✓ <http://www.avito.ru/>

- ✓ <http://www.incom-realty.ru/>;
- ✓ <http://www.arendator.ru/>;
- ✓ <http://www.domofond.ru/>;
- ✓ <http://www.apex-realty.ru/>

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что в рамках сравнительного подхода будет использован метод прямого сравнения продаж.

#### **Методология сравнительного подхода**

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотношения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать **метод рыночных сравнений**.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где	$V_{PC}$	рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
	$K$	количество аналогов
	$V_{PCi}$	рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене $i$ -го объекта-аналога;
	$\alpha_i$	вклад $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где  $P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;  
 $N$  - количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр площади.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В соответствии с п.23(е) ФСО №7 «Оценка недвижимости» для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется, как правило, следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, допускается также внесение методом суммирования поправок.

В зависимости от отношения цены к единице сравнения все корректировки делятся на процентные и денежные.

Определение размера вносимых поправок может осуществляться различными методами.

В настоящее время наиболее распространены следующие методы:

- метод анализа затрат;
- метод анализа парных продаж;
- метод прямого сравнения характеристик;
- метод капитализации арендных платежей;
- метод статистического анализа;
- экспертный метод;
- метод индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц участников рынка.

При экспертном методе допускается, как правило, внесение поправки в размере не более 30%<sup>7</sup>.

## **6.2. Определение рыночной стоимости по сравнительному подходу**

### **Выбор объектов-аналогов**

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В настоящем Отчете в качестве источника информации для поиска аналогов были использованы интернет-сайты порталов недвижимости. На момент оценки из всей доступной информации по вторичному рынку коммерческой недвижимости были отобраны объекты-аналоги, которые по своим основным характеристикам (местоположение, площадь и т.д.) близки к объекту оценки.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-

---

<sup>7</sup> Оценка стоимости недвижимости. Иванова Е.Н. Учебное пособие под редакцией М.А. Федотовой. Финансовая академия при Правительстве РФ. КНОРУС, М., 2007

аналогах из соседних или близлежащих районов (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

**Таблица 6.1. Объекты сравнения нежилых помещений**

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
Наличие обременений	нет	нет	нет
Тип объекта	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения
Текущее использование	торговое	торговое	торговое
Цена предложения, руб.	207 009 600	120 000 000	99 000 000
Общая площадь, кв. м	366	161,0	145,4
Цена за единицу, руб./кв. м	565 600	745 342	680 880
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район города	Тверской	Тверской	Тверской
Местоположение	ул. Палиха, д.14/33С1	ул. Сущевская, д.9	ул. 1-я Тверская-Ямская, д.15
Метро (удаленность от метро)	м. Менделеевская (5 мин. пешком)	м. Новослободская (1 мин. пешком)	м. Белорусская (5 мин. пеш.)
Линия застройки	первая линия второстепенной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
Этаж	подвал, 1	1 эт	подвал, 1
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155754341/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155754341/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155777138/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155777138/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_na_tvetskoy_145_m_829347332">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_na_tvetskoy_145_m_829347332</a>

\* ближайшая станция к объектам-аналогам станция метро и удаленность от нее были дополнительно уточнены оценщиком посредством поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

\*\* линия застройки, на которой расположено здание и с которой осуществляется вход в помещение, была уточнена в ходе телефонных переговоров с собственником (представителем собственника), а также посредством анализа панорамной и спутниковой съемки поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

В Приложении приведены данные сайтов Интернет с описанием аналогов.

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

#### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- ✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- ✓ Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м. общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.
- ✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- ✓ Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- ✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка в стоимость аналогов необходимо внесение корректировок по основным параметрам с точки зрения покупателя влияющих на стоимость.

**Таблица 6.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи (предложения) с учетом НДС, руб.		207 009 600	120 000 000	99 000 000
Общая площадь, кв.м	344	366,0	161	145,4
Цена с учетом НДС, руб./кв.м		565 600	745 342	680 880
<b>1.Качество прав</b>	собственник передает покупателю право собственности			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		565 600	745 342	680 880
Наличие обременений	ипотека	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		565 600	745 342	680 880
<b>2.Условия финансирования</b>	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		565 600	745 342	680 880
<b>3.Особые условия</b>	Особые условия не зарегистрированы			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		565 600	745 342	680 880
<b>4.Условия рынка</b>				
<i>Изменение цен во времени</i>	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		565 600	745 342	680 880
<i>Отличие цены предложения от цены сделки</i>		уторговывание предусмотрено		
Корректировка, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		507 909	669 317	611 431
<b>5.Местоположение</b>				
<i>Административный округ</i>	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
<i>Район</i>	Тверской	Тверской	Тверской	Тверской
<i>Адрес</i>	ул.Тверская, д.25/12	ул. Палиха, д.14/33С1	ул. Сущевская, д.9	ул. 1-я Тверская-Ямская, д.15
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Метро (удаленность от метро)</i>	м. Маяковская (4 мин. пешком)	м. Менделеевская (5 мин. пешком)	м. Новослободская (1 мин. пешком)	м. Белорусская (5 мин. пеш.)
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Линия застройки, с которой осуществляется вход</i>	первая	первая линия второстепенной улицы	первая линия крупной улицы	первая линия крупной улицы
Корректировка, %		10,0%	0,0%	0,0%
<b>6.Физические характеристики</b>				
<i>Общая площадь, кв.м</i>	343,8	366	161,0	145,4
Корректировка, %		0,0%	-9,0%	-9,0%
<i>Тип объекта</i>	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Этаж</i>	1 эт+антресоль =259,9 м2,	подвал, 1	1 эт	подвал, 1

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	подвал=83,9 м2			
Корректировка, %		11,0%	-7,0%	9,0%
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Состояние внутренней отделки</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>7.Экономические характеристики</b>				
<i>Текущее использование</i>	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - торговое			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>8.Сервис и дополнительные характеристики</b>				
<i>Обеспеченность коммунальными услугами</i>	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		<b>614 570</b>	<b>562 226</b>	<b>611 431</b>
Общая валовая коррекция, %		31,2%	26,2%	28,2%
Коэффициенты весомости		0,3178	0,3470	0,3353
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб./кв.м</b>	<b>595 356</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС), руб.</b>	<b>204 683 361</b>			

Источник: расчеты Оценщика

### Обоснование корректировок

#### 1. Передаваемые права

##### Передаваемые права на объект

В отношении оцениваемого объекта рассматривается право собственности. По аналогам также рассматриваются предложения по продаже прав собственности, поэтому не вводится корректировка.

#### 2. Условия финансирования

Все условия типичные, расчет денежными средствами без отсрочки оплаты. Внесение поправок не требуется.

#### 3. Условия рынка

##### Время продажи

Все предложения о продаже объектов аналогов были актуальны на дату оценки. Срок экспозиции все аналогов типичен для торговой недвижимости. Внесение поправки не требуется.

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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 включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя тенденции на рынке коммерческой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. На практике, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

Размер поправки на торг по данным таблицы 3.10, приведенным в разделе 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки» находится в диапазоне от 9,8% до 10,7% в зависимости от типа активности рынка и типа торговых объектов.

Оценщик принял для оцениваемого объекта поправку на торг по среднему значению в размере -10,2%.

#### 4. Местоположение

Основным ценообразующим фактором стоимости недвижимости является выгодность и престижность его местоположение и хорошая транспортная доступность.

##### Удаленность от метро

Объект оценки и все аналоги расположены в пешей доступности (до 5 минут) от метро. Поправка не требуется.

##### Линия застройки

Объект оценки расположен на первой линии крупной улицы. Аналоги №2 и №3 имеют сопоставимое местоположение. А аналог №1 расположен на первой линии второстепенной улицы.

Корректировка принята по данным таблицы 3.18 раздела 3.6 отчета по соотношению показателей для крупных и второстепенных улиц и составляет  $0,87/0,79=1,10$  или 10%. К аналогу №1 применена поправка в размере 10%.

#### 5. Физические характеристики

##### Общая площадь

Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от площади (см. в разделе 3.6. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»). Поправка принята по данным таблицы 3.16. Объект оценки имеет площадь в диапазоне свыше 250 до 500 кв.м, аналог №2 и №3 с площадью в диапазоне 100 – 250 кв. м. размер поправки составляет 0,91 или -9%.

По аналогу №2 и №3 принята корректировка в размере -9%.

##### Этаж расположения

Из анализа рынка следует, что коммерческие помещения, расположенные на разных этажах, имеют различную стоимость. Объект оценки имеет площади, расположенные на 1 эт. и в подвале. Объекты-аналоги расположены на разных этажах, поэтому требуется внесение поправок.

Размер поправок определялся по показателям таблицы 3.21 раздела 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Для расчета определены удельные веса площадей, расположенных на различных этажах объектов, далее, исходя из размеров корректировок, выполнен расчет итоговой поправки в стоимость объектов-аналогов.

**Таблица 6.3. Расчет поправок на этаж расположения**

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		343,8	366	161,0	145,4
в т.ч.					
подвал	0,71	83,9	209,0		72,6
цоколь	0,82	-	-		-
1-ый этаж	1	259,9	157,0	161	72,8
прочие этажи	0,87	-		-	
Доля площади подвала к общей площади объекта		0,24	0,57	-	0,50
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		0,76	0,43	1,00	0,50
Доля площади других этажей к общей площади объекта			-		
Удельный показатель коэффициента		0,93	0,83	1,00	0,86
Корректирующий коэффициент			<b>1,11</b>	<b>0,93</b>	<b>1,09</b>

Значение корректировки по аналог №1 составило: 11%, по аналогу №2: -7%, по аналогу №3: 9%.

Другие характеристики аналогов соответствуют объекту оценки, поэтому внесение поправок не требуется. *Весовые коэффициенты* при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей валовой коррекции.

Валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютным величинам.

Коэффициенты весомости при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента весомости тем больше, чем меньше величина валовой коррекции.

Коэффициент весомости  $i$ -того аналога в зависимости от величины валовой коррекции определяется по формуле:

$$Y_i = \frac{g_i}{\sum_{i=1}^n g_i}$$

где  $Y_i$  - коэффициент весомости  $i$ -того объекта-аналога;  
 $g_i$  - весомость  $i$ -того объекта-аналога;  
 $n$  - количество объектов аналогов.

Весомость  $i$ -того объекта-аналога определяется из соотношения:

$$g_i = 1 - \frac{GC_i}{\sum_{i=1}^n GC_i}$$

где  $GC_i$  – валовая коррекция (Gross Correction)  $i$ -того объекта-аналога

### Анализ расчетов

**Коэффициент вариации случайной величины** — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

**Среднеквадратическое отклонение** или **Стандартное отклонение** - в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где  $\sigma$  – стандартное отклонение;

$x_i$  -  $i$ -й элемент выборки;

$\bar{x}$  - среднее арифметическое выборки;

$n$  - объём выборки.

**Математическое ожидание** - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через  $E[X]$ , в русской  $M[X]$ . В статистике часто используют обозначение  $\mu$ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, \quad i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i, \quad \text{т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.}$$

Результаты анализа выборки представлены в таблице ниже.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности

использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (источник: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

**Таблица 6.4 Анализ расчетов**

Показатели	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	596 075
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	861 796 709
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	$\sigma$ (Сигма)	29 356
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	<b>4,9%</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

На основании проведенного расчета рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу составляет **204 683 361 руб.** (с НДС).

## 7. 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.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

### 7.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках применения подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущую стоимость периодических доходов, которые приносит объект оценки. В данном случае к периодическим доходам относятся поступления платежей от аренды недвижимости.

В общем случае математическое выражение для оценки рыночной стоимости актива с использованием доходного подхода имеет следующий вид:

$$V_m = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{I_t}{(1 + Y_t)^t}, \text{ где}$$

$V_m$  – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

$t$  – текущий период;

$I_t$  – чистый операционный доход  $t$  - периода;

$Y_t$  – ставка дисконтирования периода  $t$ .

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

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

**Метод прямой капитализации** наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

**Метод дисконтирования денежного потока** более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик установил, что на рынке представлено достаточное количество предложений по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность. Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что в рамках доходного подхода будет использован **метод прямой капитализации**.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{Ro},$$

где: NOI - чистый операционный доход;

Ro - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле

## 7.2. Определение рыночной стоимости по доходному подходу

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S$$

де: А – рыночная ставка годовой арендной платы (с учетом НДС);  
S – площадь, сдаваемая в аренду.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду торгового помещения.

В рамках настоящей оценки, потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади и рыночной арендной ставки за 1 кв. м, в предположении того, что оцениваемый объект будет сдаваться в аренду целиком в размере его общей площади. Общая площадь определялась по методу БТИ, помещения общего пользования включаются в арендопригодную площадь.

Понятия «арендопригодная площадь» и «общая площадь» у объектов-аналогов также являются синонимами, поскольку указанная в объявлениях общая площадь является полностью арендопригодной (информация уточнялась по результатам телефонного интервьюирования).

#### **Выбор объектов – аналогов**

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости были выявлены объекты, сопоставимые по местоположению и уровню потребительских свойств с объектами оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

**Таблица 7.1 Объекты аналоги недвижимости.**

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Тип объекта	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения
Текущее использование	торговое	торговое	торговое
Площадь, кв. м	356	241	138
Стоимость аренды, руб/кв.м/год	99 439	84 598	86 272
Наличие НДС	включен	включен	включен
Наличие ЭР	включены	включены	включены
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Местоположение	ул. Б. Дмитровка, д.20С1	ул. Тверская, д.20	ул. Садовая-Кудринская, д.32С2
Метро (удаленность от метро)	м. Чеховская (5 мин. пешком)	м. Пушкинская (7 мин. пешком)	м. Маяковская (7 мин. пешком)
Линия застройки	первая	первая	первая
Этаж	1 эт	1 эт	1 эт
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Источник	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153948568/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153948568/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/154977678/">https://www.cian.ru/rent/commercial/154977678/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/147441610/">https://www.cian.ru/rent/commercial/147441610/</a>

\* ближайшая станция к объектам-аналогам станция метро и удаленность от нее были дополнительно уточнены оценщиком посредством поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

\*\* линия застройки, на которой расположено здание и с которой осуществляется вход в помещение, была уточнена в ходе телефонных переговоров с собственником (представителем собственника), а так же посредством анализа панорамной и спутниковой съемки поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

\*\*\*, \*\*\*\* наличие НДС, эксплуатационных расходов (без КР) в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено оценщиком в ходе переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости).

#### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв. м/год.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. тексты объявлений предложений об аренде недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м/год общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость аренды 1 кв. м/год.
3. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки применяются корректировки.

**Таблица 7.2. Сопоставление аналогов по аренде торговых помещений на 1 этаже**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка арендной платы (предложения) (без НДС), руб./кв.м		84 270	71 693	73 112
Общая площадь, кв.м	343,8	356	241	138
<b>1. Качество прав</b>				
<i>Качество прав</i>	собственник передает покупателю право пользования на условиях аренды			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		84 270	71 693	73 112
<b>2. Условия финансирования</b>		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты		
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		84 270	71 693	73 112
<b>3. Особые условия</b>		Особые условия не зарегистрированы		
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		84 270	71 693	73 112
<b>4. Условия рынка</b>				
<i>Изменение цен во времени</i>	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		84 270	71 693	73 112
<i>Отличие цены предложения от цены сделки</i>		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>		<b>77 192</b>	<b>65 671</b>	<b>66 970</b>
<b>5. Местоположение</b>				
<i>Административный округ</i>	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
<i>Район</i>	Тверской	Тверской	Тверской	Пресненский
<i>Адрес</i>	ул. Тверская, д.25/12	ул. Б. Дмитровка, д.20С1	ул. Тверская, д.20	ул. Садовая-Кудринская, д.32С2
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Метро (удаленность от метро)	м. Маяковская (4 мин. пешком)	м. Чеховская (5 мин. пешком)	м. Пушкинская (7 мин. пешком)	м. Маяковская (7 мин. пешком)
Корректировка, %		0,0%	10,0%	10,0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия застройки, с которой осуществляется вход	первая	первая	первая	первая
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>6. Физические характеристики</b>				
Общая площадь, кв.м	343,8	356	241	138
Корректировка, %		0,0%	-8,0%	-8,0%
Тип объекта	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Этаж	1 эт+антресоль=25 9,9 м2, подвал=83,9 м2	1 эт	1 эт	1 эт
Корректировка, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>7. Экономические характеристики</b>				
Текущее использование	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - торговое			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>8. Наличие эксплуатационных расходов</b>				
Эксплуатационные и коммунальные расходы	включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		<b>71 788</b>	<b>62 387</b>	<b>63 622</b>
<b>Выводы</b>				
Общая валовая коррекция, %		15,4%	33,4%	33,4%
Коэффициенты весомости		0,40633	0,29684	0,29684
<b>Рыночная ставка аренды (без НДС), руб./ кв.м</b>		<b>66 574</b>		

*Источник: расчеты Оценщика*

**Примечание:** обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. По поправкам отличным от приведенных выше приведены обоснования.

#### **Обоснование поправок**

##### Поправка на торг.

Размер поправки на торг принят для торговых помещений в размере -8,4% по максимальному значению при аренде торговых помещений по данным таблицы 3.10 раздел 3.6 отчета.

##### Удаленность от метро.

Аналоги №2 и №3 находятся в пешей доступности от метро 7 мин., а объект оценки в пешей доступности до 5 минут. Поправки приняты по аналогам №2 и №3 в размере 10%.

##### Поправка на площадь

Объект оценки имеет площадь в диапазоне от 250 до 500 кв. м, а аналоги №2 и №3 с площадью в диапазоне 100-250 кв. м., поправка составляет 0,92 или -8%.

##### Поправка на этаж

Объект оценки расположен в подвале и на 1 эт. Все аналоги расположены на 1 эт,

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		343,8	356,0	241,0	138,4
в т.ч.					
подвал	0,72	83,9	-		

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
цоколь	0,82	-	-	-	-
1-ый этаж	1	259,9	356,0	342	138,4
прочие этажи	0,86	-	-	-	0,0
Доля площади подвала к общей площади объекта		0,24	-	-	
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		0,76	1,0	1,0	1,0
Доля площади других этажей к общей площади объекта					
Удельный показатель коэффициента		0,93	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент			<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>

Размер поправки составляет -7% по всем аналогам.

Все другие ценообразующие факторы совпадают, поправки не требуются.

*Весовые коэффициенты* при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей валовой коррекции.

Валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютным величинам.

Коэффициенты весомости при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента весомости тем больше, чем меньше величина валовой коррекции.

Анализ полученных результатов приведен в таблице.

**Таблица 7.4 Анализ расчетов**

Показатели	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	65 933
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	26 097 765
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	$\sigma$ (Сигма)	5 109
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	<b>7,7%</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таким образом, арендная ставка для оцениваемых помещений (без учета НДС, с включением эксплуатационных расходов) составляет 66 574 руб./кв. м/год.

#### **Определение действительного валового дохода**

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

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

При составлении реконструированного отчета о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости по формуле:

$$\text{Кнд} = \text{Tc}/\text{Na}$$

где:

Tc – средний период, в течение которого помещение свободно;

Na – число арендных периодов;

В результате общения с риелторами агентство недвижимости, оценщик располагает информацией, что для подобных объектов (как объект оценки) поиск новых арендаторов на высвобождаемые площади необходимо на дату оценки около 3 месяцев.

На рынке коммерческой недвижимости существуют арендные договора, которые заключаются как на 11 месяцев (краткосрочные договора), так и долгосрочные, которые заключаются на срок свыше 11 месяцев. Договоры аренды на коммерческие помещения, как правило, заключаются на срок до 3 лет. В среднем на подобные объекты договор перезаключается один раз в три года. Таким образом, потери от незанятости составляют:

$$\text{Кнд} = 3/36 = 0,83 \text{ или } 8\%$$

В расчетах оценщик исходил из того, что указанный коэффициент недозагрузки характерен для стабильно функционирующих объектов недвижимости.

Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами, принимаются на уровне 0%, поскольку на сегодняшний день оплата производится, как правило, на 1 платежный период вперед, что практически исключает потери из-за неуплаты недобросовестными арендаторами.

Таким образом, коэффициент недозагрузки объекта оценки принят равным 8%.

### **Определение чистого операционного дохода для объекта оценки**

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы (ОР) делятся на три группы:

- 1) условно-постоянные;
- 2) условно-переменные, или эксплуатационные;
- 3) расходы на замещение, или резервы.

**1) Условно-постоянные расходы** – расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- налог на имущество;
- платежи по страхованию объекта.

**2) Условно-переменные расходы** – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- прочие расходы.

**3) Расходы на замещение** относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (крыля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и т.д.)

В арендной ставке, рассчитанной выше, операционные расходы включены, кроме коммунальных платежей (электроэнергия, водопровод, канализация и отопление).

Операционные расходы приняты в размере 21,7% от арендного дохода (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.).

**Ставка капитализации** для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций;
- метод кумулятивного построения;

В методе рыночной экстракции на основе данных о ценах продажи и ставках аренды (чистого операционного дохода от доходной эксплуатации) объектов-аналогов оцениваемому объекту, коэффициент капитализации определяется с использованием формулы прямой капитализации:  $R = \frac{ЧОД_{ан}}{Ц_{ан}}$ .

В рамках данного метода наиболее целесообразно применить результаты мониторинга ставки капитализации ведущих риэлтерских агентств, публикуемых в обзорах рынка, поскольку при мониторинге обрабатывается большой массив баз данных по рынку коммерческой недвижимости.

Метод связанных инвестиций (средневзвешенной стоимости капитала) применяется в случаях, когда для приобретения объектов недвижимости используется как собственный, так и заемный капитал, а ЧОД содержит платежи поставщикам заемного капитала.

Наиболее простым и наиболее часто используемым методом расчета ставки капитализации для денежных потоков получаемых от недвижимости является метод кумулятивного построения. В данном методе ставка капитализации определяется как сумма нормы отдачи на капитал (ставки дисконтирования) и нормы возврата капитала.

При анализе рынка приведенном в разделе 3.3 отчета было установлено, что ставка капитализации находится в диапазоне от 10% до 11%.

Для дальнейших расчетов принят коэффициент капитализации по среднему значению в размере **10,6%**.

#### **Расчет рыночной стоимости**

Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации представлен в таблице.

**Таблица 7.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

Параметры	Значение
Общая площадь, кв. м	343,8
Арендная ставка (без НДС), руб./кв.м/год	66 574
Потенциальный валовой доход, руб.	22 888 027
Коэффициент недоиспользования, %	8,0%
Потери от недоиспользования, руб.	1 831 042
Действительный валовой доход, руб.	21 056 985
Операционные расходы, руб.	4 096 957
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>16 960 028</b>
Коэффициент капитализации, %	10,6%
<b>Рыночная стоимость по доходному подходу (без учета НДС), руб.</b>	<b>160 000 262</b>
<b>Рыночная стоимость объекта (с учетом НДС)</b>	<b>188 800 309</b>

*Источник: расчет Оценщика*

Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу составляет **188 800 309 руб.** (с НДС).

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов, и их приведение к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

При согласовании результатов оценки, полученной тремя классическими подходами к оценке, в рамках которых были использованы методы их реализации, и расчете итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки были рассмотрены сильные и слабые стороны каждого из этих методов в конкретном случае их применения.

В рамках настоящего Отчета применялись доходный и сравнительный подходы. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице.

**Таблица 8.1. Результаты рыночной стоимости по различным подходам**

Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	204 683 361
Доходный подход	188 800 309

*Источник: расчеты Оценщика*

### 8.1. Анализ полученных результатов

Согласно пункту 25 Федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» указано:

«В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Анализ существенности расхождения полученных результатов оценки по подходам осуществлялся с использованием модели двух факторов рынка: развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке<sup>8</sup>.

#### Характеристика развитости рынка:

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

#### Характеристика оборачиваемости объектов:

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

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости представлен на рис.6.

<sup>8</sup> Источник: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>

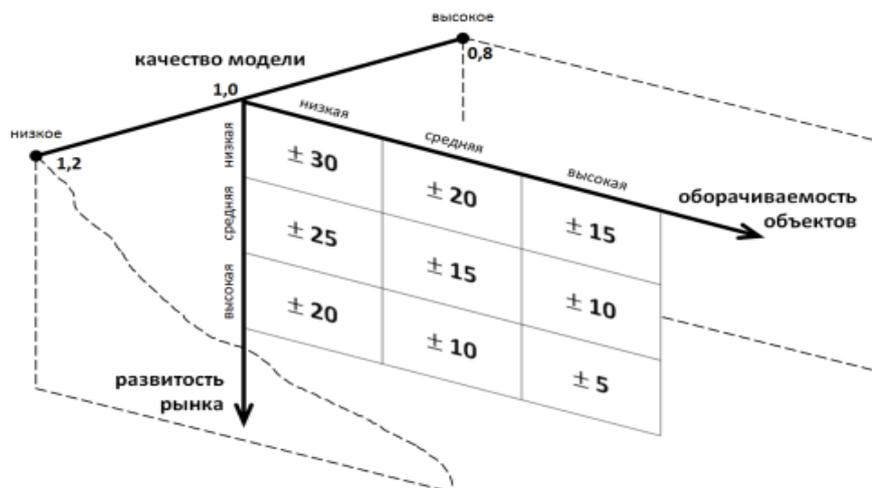


Рис.6. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Диапазон стоимостей составляет от 0,8 до 1,2 или (от -20% до+20%).

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

- ✓ качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- ✓ количества параметров в расчетной модели;
- ✓ характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей.

Таблица 8.2. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	сравнительный	доходный	затратный
Качество исходной информации по параметрам расчета	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели	Не применялся
Количество параметров в расчетной модели	среднее	большое	
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	явно выражен мультипликативный эффект в методе дисконтирования	
<i>Качество модели</i>	1,0	1,1	

Источник: составлено ООО «PRG Consulting»

Алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

**на первом этапе** определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости (рис. 6);

**на втором этапе** определяются показатели качества моделей;

**на третьем этапе** определяется интервал по формуле

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

где  $d_{\%}$  – интервал стоимости, %;

$d_{1,2}$  – диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;

$k_3$  – показатель качества модели, ед.;

**на четвертом этапе** определяются границы интервала по формуле

$$C_{\min(\max)} = C \times (1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}),$$

где  $C_{\min (max)}$  - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;

$C$  - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$  - интервал стоимости, %;

**на пятом этапе** проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости)

Согласно данным, представленным на рис. 6 определен интервал стоимости по двум факторам - развитость рынка и оборачиваемость на рынке объектов недвижимости, подобных оцениваемым. Интервал стоимости составил  $\pm 20\%$  от стоимости по соответствующему подходу.

Показатели качества моделей, используемых при оценке, приведены в таблице.

Анализ существенности расхождения стоимостей, полученных при применении соответствующих подходов к оценке, представлен в таблице.

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

**Таблица 8.3. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов**

Параметры	Рыночная стоимость, руб.		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Торговая недвижимость	204 683 361	188 800 309	не применялся
Показатель качества модели	1	1,10	
Диапазон стоимости, %	20,0%	20,0%	
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	163 746 689	166 144 272	
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	245 620 033	249 216 408	
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не <b>существенны</b> . Все полученные значения стоимостей по подходам находятся в диапазоне либо близко к нему.		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех использованных подходов к оценке.		

Источник: расчеты Оценщика

Определив значения границ диапазонов для каждого из применяемых подходов, необходимо произвести анализ существенности/несущественности расхождения между результатами, полученными в рамках применения каждого из подходов.

Расхождение между двумя оценками признается не **существенным**, так как интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

## 8.2. Определение весовых коэффициентов

Для согласования результатов оценки и установления окончательного заключения о рыночной стоимости необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным при оценке каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять «1» (100%).

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке на основе Сравнительного и Доходного подхода, производится с применением 4-х основных критериев согласования оценки:

- I. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- II. Тип, качество, обширность данных, на основе которых производился анализ;
- III. Способность параметров, входящих в состав используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания;

IV. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Процедура согласования выполняется в следующей последовательности:

1. Определяется степень важности каждого из критериев оценки, которая учитывает цели оценки, достоверность информации и другие факторы. Для удобства и упрощения расчетов степень важности устанавливается в процентном представлении, сумма составляет 100%.
2. Для каждого из подходов определяется их представительность (в %), то есть насколько полно каждый подход отражает суть критерия. Сумма степеней соответствия составляет 100%.
3. Устанавливаются итоговые весовые коэффициенты для каждого из подходов.

**Таблица 8.4. Расчет весовых коэффициентов**

Критерии		Подходы к оценке		
номер	важность	Сравнительный	Затратный	Доходный
		Представительность подхода, %		
I	0,4	50	-	50
II	0,2	50	-	50
III	0,1	50	-	50
IV	0,3	50	-	50
<b>Итого</b>		<b>50</b>	<b>-</b>	<b>50</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

Оценщиком приняты следующие весовые коэффициенты округленно:

-сравнительный подход – 0,5

- доходный подход – 0,5

### 8.3. Согласование результатов оценки

Последним шагом согласования стоимости объекта оценки является расчет рыночной стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (ЗС \times кз) + (ДС \times кд) + (СС \times кс),$$

где

ЗС- стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода;

ДС - стоимость объект оценки, полученная на основе доходного подхода;

СС – стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода

кз, кд , кс – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода.

**Таблица 8.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости**

Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.	Вес похода	Взвешенный результат, руб.	Взвешенная стоимость объекта (с учетом НДС), руб.
Затратный подход	не применялся			<b>196 741 835</b>
Сравнительный подход	204 683 361	0,5	102 341 680	
Доходный подход	188 800 309	0,5	94 400 154	

*Источник: расчеты Оценщика*

### 8.4. Итоговая величина рыночной стоимости

На основании выполненного анализа и проведенных расчетов, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки нежилого помещения общей площадью 343,8 кв. м расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д.25/12 на дату оценки составляет, округленно (с НДС):

**197 000 000 (Сто девяносто семь миллионов) рублей**

Согласно Федеральному Стандарту Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки

стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с заданием на оценку, результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений.

От исполнителя, согласно заданию, не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

## **9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

### **Перечень документов, представленных Заказчиком:**

- 1 Свидетельство о государственной регистрации права 77 АО №758791 от 17.07.2013г.
- 2 Выписка из ЕГРН №99/2017/11275235 от 03.03.2017г.
- 3 Кадастровый паспорт помещения №77/501/14-1214043
- 4 Справка о балансовой стоимости на 31.03.2017 г.
- 5 Технический паспорт помещения

### **Перечень нормативных документов, методической литературы и прочих источников данных, используемых при оценке**

6. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
7. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 327);
12. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).
13. Гражданский кодекс РФ ч. 1, 2 ФЗ РФ №15 от 26.01.1996 г.
14. О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ. №45-ФЗ от 16.04.2001 г. и О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости (сер. «Оценочная деятельность») Учебное и практическое пособие Под общ. ред. В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера. М., 1998года
16. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. Москва «Финансы и статистика», 2006 г.
17. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова. Под ред.Федотовой М.А. , Москва, КНОРУС, 2007г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки







**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 003374 от «31» июля 2015 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 003374 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | <b>1.1. Маслова Светлана Ивановна</b><br>Паспортные данные: Сер. 7500 №829826 выдан УВД г. Озерска Челябинской обл. (код подразделения - 741-002) 30.03.2001   |
| <b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>   | <b>2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ»</b> (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2. Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77<br><b>2.2. ОАО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88   |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | <b>3.1.</b> Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br><b>3.2.</b> Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.     |
| <b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | <b>4.1.</b> По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br><b>4.2.</b> Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| <b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | <b>5.1.</b> С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br><b>5.2.</b> Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.   |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | <b>6.1.</b> Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.  |
| <b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | <b>7.1.</b> В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.  |
| <b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>                    | <b>8.1.</b> Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей.</b><br><b>8.2.</b> Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей.</b>  |
| <b>9. ФРАНШИЗА:</b>  | <b>9.1.</b> По настоящему Договору франшиза не установлена.  |
| <b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                        | <b>10.1.</b> Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.<br><b>10.2.</b> При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.                                    |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>   | <b>СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»</b>   |

Маслова Светлана Ивановна

От Состраховщика 1: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела страхования имущества и профессиональных рисков Арбитражный С.Ю. на основании доверенности №394327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



## Приложение 2. Рыночная информация

### Продажа

#### Аналог 1

www.slan.ru Продажа площади свободного назначения г. Москва, м. Менделеевская, ул. Палиха, д. 14/33С1 - база ЦИАН, объявление №...

своб. назнач.  
Москва, район Тверской, ул. Палиха, 14/33С1  
Показать на карте

Менделеевская, 5 мин. пешком

**207 009 600 руб.**  
565 600 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

**Об объекте**

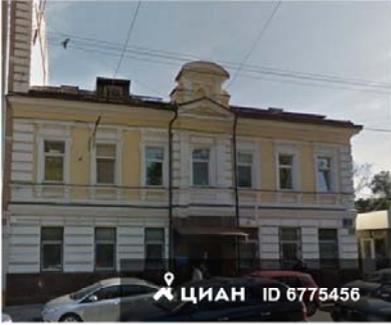
Площадь:	366 м²
Этаж:	1 из 2
Мебель:	есть

**О здании**

Тип здания:	административное здание
Класс:	B
Общая площадь:	366 м²

Лот 12491  
Помещение класса B. Помещение может быть использовано как специализированное банковское помещение (кассовый узел, хранилище, оперзал с холлом, в видеоканер, пункт обмена валюты, АТС на 8 номеров МТС), а так же как магазин продовольственных, канцелярских, косметических и иных товаров (торговая площадь на 1 этаже, складские помещения в цокольном), клиника, салон красоты (кабинеты на 1 этаже, складские помещения, солярий, кабинет маникюра-педикюра, столовая для работников организации в цокольном), как офисное помещение на 1 этаже со складом в цокольном. Кабинетная планировка с отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Предприятия быстрого питания, Ресторан, Химчистка, Медицинский центр, Наземная парковка. Круглосуточный доступ. Свободные площади: Этаж 1 - 157 м2,(217 м2 в подвале)  
Стоимость продажи 10.000 долл./м2

Алексей Мельников PRO  
Показать телефон



ЦИАН ID 6775456

Квартиры в ЖК «Новокуркино»  
Квартиры от 2.7 млн руб. Развитая инфраструктура. Рассрочка! Ипотека 10%. Подробности по телефону!  
Тел.: (495) 134-84-05

Квартиры в ЖК «Путликово»  
Квартиры от 2.1 млн руб. Своя инфраструктура на территории. Всего 500 м от МКАД. Ипотека 10%. Подробности по телефону!  
Тел.: (495) 134-82-06

16:19  
05.04.2017

#### Аналог 2

www.slan.ru Продажа площади свободного назначения г. Москва, м. Новослободская, Сушевская улица, д. 9 - база ЦИАН, объявление №1...

своб. назнач.  
Москва, район Тверской, Сушевская ул., 9  
Показать на карте

Новослободская, 1 мин. пешком

**120 000 000 руб.**  
745 342 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

**Об объекте**

Площадь:	161 м²
Этаж:	1 из 4
Высота потолков:	3 м
Помещение:	занято
Специализация помещения:	аптека, отель одежды, банк, выловка, кальянная, кафе/ресторан, коммерция, кондитерская, ломбард, магазин, медицинский центр, общепит, продукты, салон красоты, фрукты, цветы, шоурум

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	161 м²
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное

Лот 129375. Объектом занимается Станислав. Продается помещение 161 кв/м в 200м от метро Новослободская. На данный момент арендатор Вкусвилл. 11месячный договор с 7% индексацией. Продажа будет осуществляться на основании договора купли-продажи. Электрическая мощность 50кВт, высота потолков 3 м., большие витрины, теп. с/у, гор. хол. вода, 2 отд. входа.



ЦИАН ID 10917

Квартиры в Мирн «Бутово Парк»  
Квартиры от 2 млн руб. Минигород со своей инфраструктурой в окружении лесопарка. Ипотека 10%. Подробности по телефону!  
Тел.: (495) 134-90-17

Квартиры в ЖК «Бизнесные Луга»  
Квартиры от 2.9 млн руб. Район с парком. Развитая инфраструктура. Рассрочка. Ипотека 10%. Подробности по телефону!  
Тел.: (495) 134-64-14

16:50  
05.04.2017

**Аналог 3**

**Торговое помещение на Тверской 145** 99 000 000 ₽  
M<sup>2</sup>  
№ 829347332, размещено 4 апреля в 11:23 1904 (+5)

Показать телефон в раз XXX-XXXX

Напиши Нам! Нажми, чтобы перейти в профиль.

Агентство: Street-retail  
Подтвержден На Avito с июля 2013

Контактное лицо: Роман  
Адрес: Москва, м. Маяковская, 1-я Тверская-Ямская ул., 15

Техобслуживание зданий  
Обслуживание всех систем. Предотвращение аварий. Более 100 зданий в работе.

Водонагреватели STEELBAK

Площадь: 145 м<sup>2</sup>  
Адрес: Москва, 1-я Тверская-Ямская ул., 15  
Маяковская (600 м) | Белорусская (400 м) | Новослободская (1 км) | Посмотреть карту

м. Маяковская, 1 линия, общая площадь 145,4 кв.м., 1 этаж-72,8 кв.м., подвал 72,6 кв.м., витрина, 20 квт. Проходное и проездное место, отличные рекламные возможности.  
В помещении выполнен дизайнерский ремонт.  
В 2017 году пройдет благоустройство и реконструкция улицы, что увеличит привлекательность помещения.  
Эксклюзивное предложение по данной локации.  
Возможны встречные предложения.

**Аренда**

**Аналог №1**

Надажность в Москве: Коммерческая / Аренда торговых площадей в Москве / ЦАО / Тверской / метро Чеховская / улица Большая Дмитровка

**торговая площадь**  
Москва, район Тверской, ул. Большая Дмитровка, 20С1  
Показать на карте

2 950 000 руб. в месяц  
39 €29 руб. за м<sup>2</sup> в год

Сидеть за изменениями цены

Показать телефон

Тип аренды: аренда  
Срок аренды: длительный

**Об объекте**  
Площадь: 356 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 4  
Мебель: нет  
Вход: общий с улицы

**О здании**  
Тип здания: жилой дом  
Общая площадь: 356 м<sup>2</sup>

Уникальное торговое помещение в аренду в здании на углу Большой Дмитровки и Столешникова переулка. Первый этаж, витринные окна. Отличный вход со Столешникова. Район наиболее востребованной торговой недвижимости с самыми высокими арендными ставками в Москве. Предыдущий арендатор - один из ведущих мировых брендов. Номер лота на нашем сайте: 11697.

ID:12457782 (новый)  
Показать телефон

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться

Аналог №2

www.cian.ru/rent/commercial/154977678/

Электрички Сервис гид МТС Анкетка.ру | Право Иван-чай (трава) Министерство экон. Тв.ру. Конференция MRGP - недвижимость Личный кабинет кл. Куликупон - купить

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Тверской > метро Пушкинская > Тверская улица

торговая площадь  
Москва, район Тверской, Тверская ул., 20

1 699 000 руб. в месяц  
84 390 руб. за м² в год

Тип аренды: аренда  
Срок аренды: длительный

Об объекте  
Площадь: 241 м²  
Этаж: 1 из 5  
Мебель: нет  
Вход: общий с улицы

О здании  
Тип здания: административное здание  
Общая площадь: 241 м²

Предлагается в аренду помещение формата стрип-ритейл на первой линии Тверской улицы, в шаговой доступности станции метро Пушкинская. Здание административное. Выпуклые окна, возможность размещения вывески. Большой и непрерывный в любое время суток и года людской и автомобильный поток. Помещение с ремонтом в двух уровнях на первом этаже и в подвале. Прямой арендатор - магазин "Трускара". Выбор арендатора на аукционной основе. Начальная ставка 95 000 за м² в год. Аренда от собственника. Долгосрочный договор не заключается, только на 11 месяцев с продлением. Номер лота на сайте: 22112.

ID:12457782

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

Аналог №3

www.cian.ru/rent/commercial/147441610/

Электрички Сервис гид МТС Анкетка.ру | Право Иван-чай (трава) Министерство экон. Тв.ру. Конференция MRGP - недвижимость Личный кабинет кл. Куликупон - купить

ПРОГРАММА «БИЗНЕС-ИПОТЕКА»  
Срок кредита: от 3 до 7 лет  
КРЕДИТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ

БАНК ЗЕНИТ

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Маяковская > Садовая-Кудринская улица

торговая площадь  
Москва, район Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 32С2

995 000 руб. в месяц  
86 272 руб. за м² в год

Тип аренды: аренда  
Срок аренды: длительный

Об объекте  
Площадь: 158,4 м²  
Этаж: 1 из 6  
Вход: общий с улицы

О здании  
Тип здания: административное здание  
Общая площадь: 158,4 м²

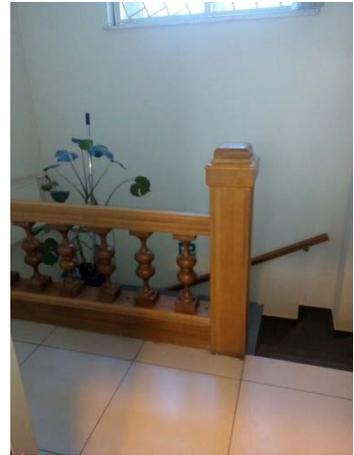
Первая линия Садовой улицы, перед поворотом на Малуу Бронную улицу. Высокий рекламный потенциал. Интенсивный трафик, витринные окна, высокие потолки. Соседнее с помещением здание занимает БЦ Бронная Плаза с сетевыми арендаторами ритейла России, включая «Сбербанк», рядом находится пекарня-кондитерская «Волковский» и кафе-кондитерская «Хлеб Научный». Целевая аудитория: салон связи, продажа алкоголя, медицинский центр, салон красоты, тату-салон, бьютибарный клуб, офис.  
Имя: ID: https://www.cian.ru/rent/commercial/147441610/

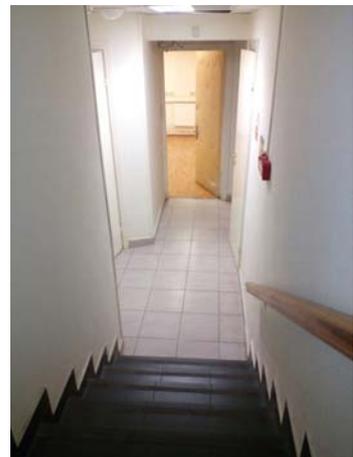
ForRetailer

ID:861283

Ищете помещение в аренду? Оставьте e-mail и получите описание рекомендуемых объектов

**Приложение 3. Фотографии объекта оценки**





**Приложение 4. Копии документов, представленных Заказчиком**

Информация, представленная на страницах с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ верна

Должность \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
подпись / расшифровка

МП



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

"17" июля 2013 года

**Документы-основания:** • Передаточный акт Общества с ограниченной ответственностью Фирма "Кино-фототовары" Обществу с ограниченной ответственностью "УНИКОР-Сервис" от 10.12.2012

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "УНИКОР-Сервис", ИНН: 7701005480, ОГРН: 1027700460732, дата гос.регистрации: 24.03.1994, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 770101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Бакунинская, д.14

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 343,8 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I - комнаты 1, 2; антресоль 1-го а, помещение II - комната 1; подвал, помещение VII - комнаты с 1 по 12, 12а, с 13 по 15; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 5, 5а, 6, 6а, с 7 по 15, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Тверская, д.25/12

**Кадастровый (или условный) номер:** 6963

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-11/094/2013-950

Регистратор

Лазаренко Е. В.



77-АО 758791



## ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 03.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>03.03.2017 № 99/2017/11275235</b>	
Кадастровый номер:	<b>77:01:0001044:3320</b>
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001076
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 6963, Инвентарный номер: 1/235
Адрес:	г.Москва, ул.Тверская, д.25/12
Площадь, м²:	343.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Антресоль № 1, Антресоль № 1, Подвал № 0, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	6292722.67
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001076:1005
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	антресоль 1, помещение I - комнаты 1, 2; антресоль 1-го а, помещение II - комната 1; подвал, помещение VII - комнаты с 1 по 12, 12а, с 13 по 15; этаж I, помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 5, 5а, 6, 6а, с 7 по 15
Получатель выписки:	Рощин Михаил Михайлович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	Всего листов выписки: ____
<b>03.03.2017 № 99/2017/11275235</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:01:0001044:3320</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "УНИКОР-Сервис", ИНН: 7701005480
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-11/094/2013-950 от 17.07.2013
3.	Документы-основания:	3.1.	Передачный акт, № б/н от 10.12.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	29.04.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/005/2015-809/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.02.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Компания КАМИЛЛА ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД	
	основание государственной регистрации:	Иные договоры, № 12-06-14 от 12.06.2014; Договор об ипотеке, № б/н от 15.04.2015	
4.1.2.	вид:	Аренда (в том числе субаренда, лизинг)	
	дата государственной регистрации:	05.05.2010	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/131/2010-450	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С 19.03.2010г. до 19.03.2017г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КОНСУЛ Магазины Швейцарских Часов", ИНН: 7701244417	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды (в том числе с правом выкупа, субаренда, лизинг), № б/н от 19.03.2010	
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	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"08" декабря 2014 г. № 77/501/14-1214043	
Кадастровый номер:	77:01:0001044:3320
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001044
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	—
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	—
3	Общая площадь помещения:	343.8
4	Местоположение:	г.Москва, ул.Тверская, д.25/12
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	70668119.94
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	6963, 1/235
10	Особые отметки:	Наименование: антресоль I, помещение I - комнаты 1, 2; антресоль I-го а, помещение II - комната 1; подвал, помещение VII - комнаты с 1 по 12, 12а, с 13 по 15; этаж I, помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 5, 5а, 6, 6а, с 7 по 15.
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

техник	А. С. Семенов
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



**Справка о балансовой стоимости  
недвижимого имущества ООО "УНИКОР-Сервис"  
по состоянию на 31.03.2017 г.**

№ п.п.	Кадастровый номер	Наименование	Адрес	Группа учета	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость
НА БАЛАНСЕ								
1	6963	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Гверская, д. 25/12	Десятая амортизационная группа	КФ000427	13.05.2013 г.	191 204,05	181 994,39

Конкурсный управляющий  
ООО "УНИКОР-Сервис"  
\_\_\_\_\_ / М.М.Рощин/



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

(Сокольническое ТБТИ)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

**нежилое помещение**

(вид объекта учета)

-

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	г. Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Тверской
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Тверская
Номер дома	25/12	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения	подвал: пом.VII; этаж 1: пом.II; антресоль 1: пом.I, II	
Иное описание местоположения	-	

Инвентарный номер	00005816/0005,0012,0108,0109
Реестровый номер	235/1
Кадастровый номер	-

Паспорт составлен по состоянию на

21.12.2005 г.

Дата изготовления паспорта

28.09.2015 г.

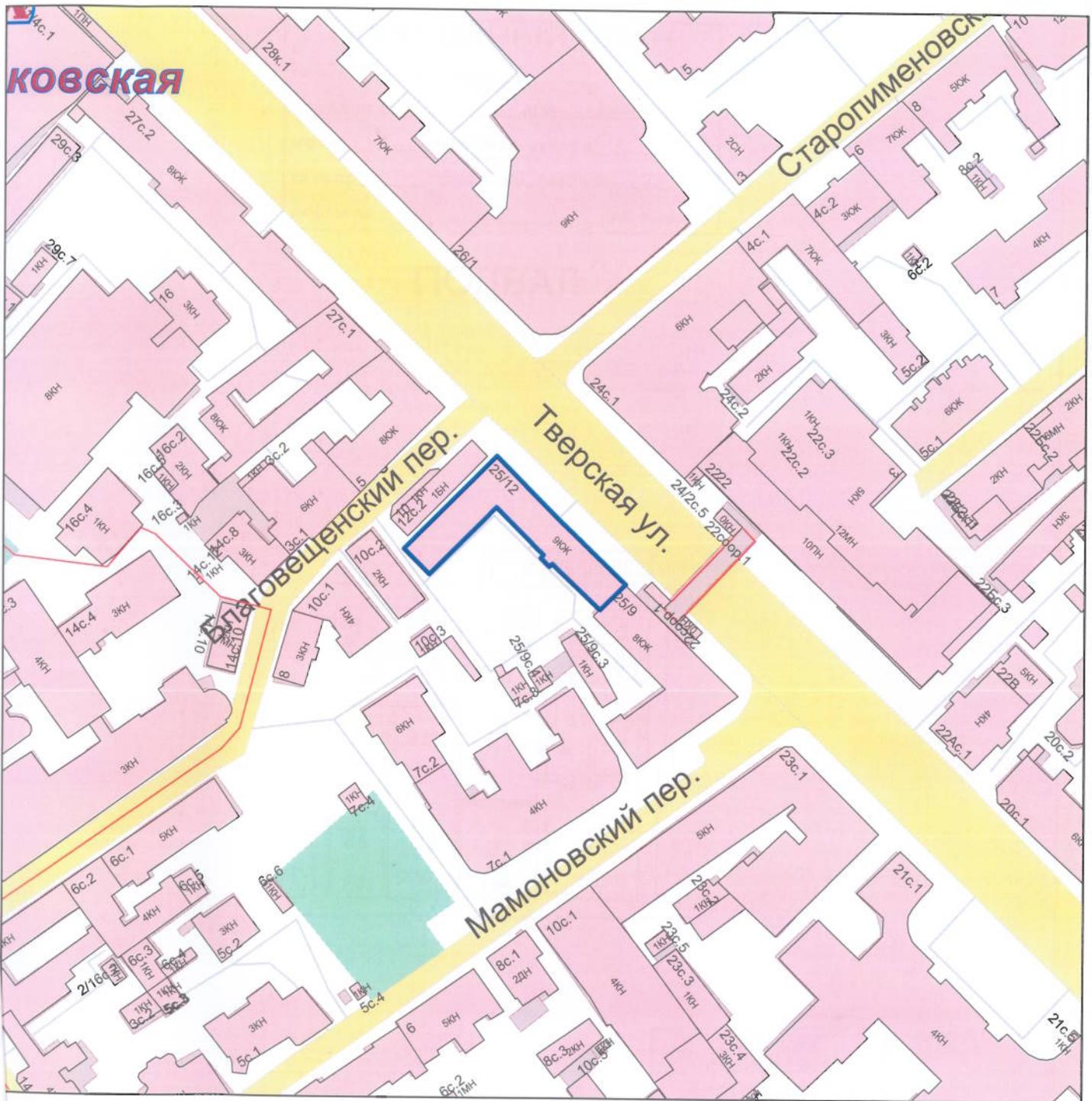
Начальник Сокольнического ТБТИ



(подпись)

**Валентина Ивановна**  
Зам. **Н.И. Курочкина**  
Сокольническое ТБТИ (инициалы, фамилия)

# I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2 000



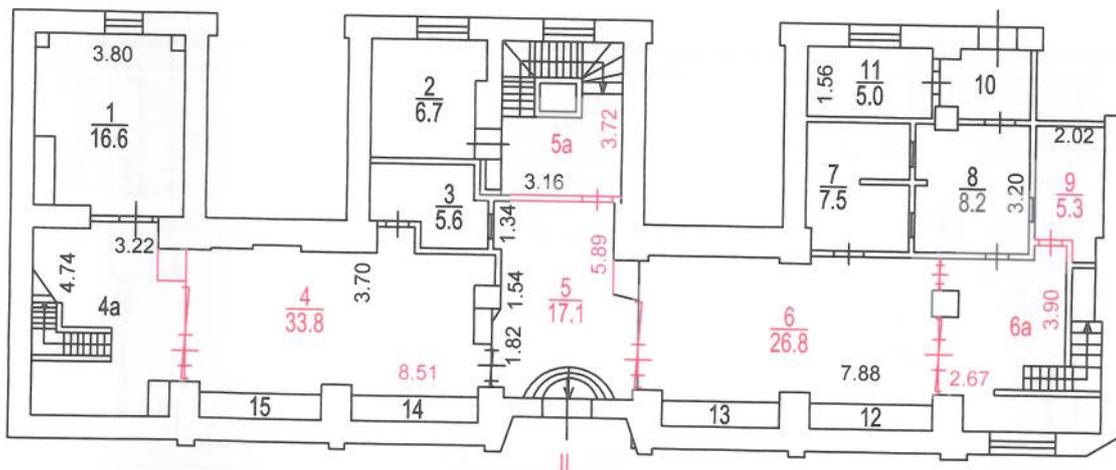
Контур строения



# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Тверская ул.  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)  
домовл. (вл.)                      -                      дом 25/12  
нужное подчеркнуть  
корпус                      -                      строение (сооружение)                      -  
нужное подчеркнуть  
на часть 1 этажа помещ. (квартира) II  
квартал № 235/1                      ЦАО г.Москвы

## 1 ЭТАЖ



2 Сокольническое  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Ведущий  
специалист  
Иванкова Г.М.

заказ № 54 34 302122

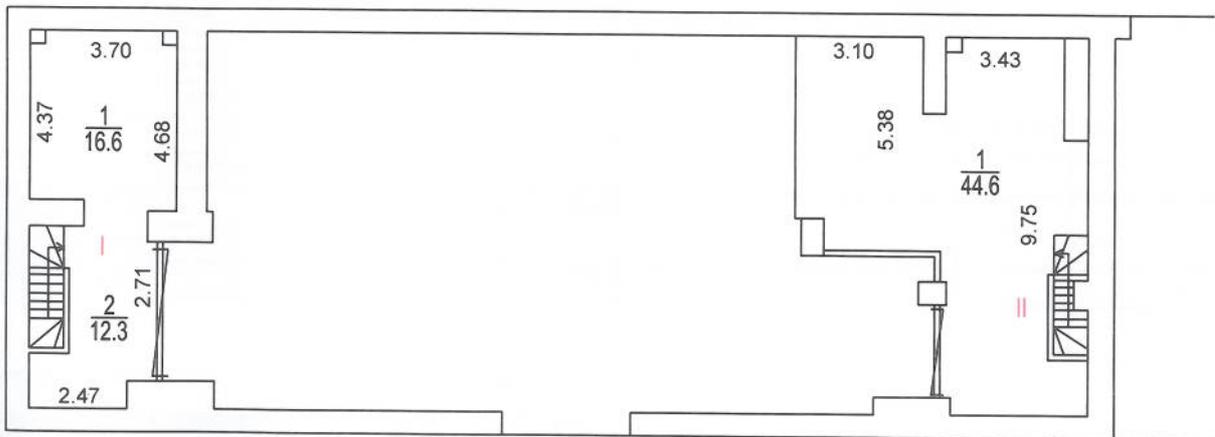
Разрешение на произведенное переоборудование  
В кварт. № II  
Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено  
" 21 " 12 2005 г.  
Исполнитель                      подпись  
Проверил                      подпись

Поэтажный план составлен по состоянию на  
" 21 " 12 2005 г.  
П/план снял Мальцев П. М.  
Проверил Иванкова Г.М.  
" 28 " 09 2015 г.

## ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Тверская ул.  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)  
домовл. (вл.) - дом 25/12  
нужное подчеркнуть  
корпус - строение (сооружение) -  
нужное подчеркнуть  
на часть a1 этажа помещ. (квартира) I, II  
квартал № 235/1 ЦАО г.Москвы

## АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА



Ведущий  
специалист  
Иванкова Г.М.

2 Сокольническое  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

заказ № 54 34 302122

Поэтажный план составлен по состоянию на  
" 21 " 12 2005 г.  
П/план снял Мальцев П. М.  
Проверил Иванкова Г.М.  
" 28 " 09 2015 г.

Масштаб 1:200



Этаж	№ № комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
	7	касса	7,5	7,5		торгов.			
	8	прочее	8,2	8,2		торгов.			
	9	касса	5,3	5,3		торгов.			
	10	тамбур	2,8		2,8	торгов.			
	11	электрощитовая	5,0		5,0	торгов.			
	12	витрина	1,4	1,4		торгов.			
	13	витрина	1,4	1,4		торгов.			
	14	витрина	1,4	1,4		торгов.			
	15	витрина	1,4	1,4		торгов.			
Итого по помещению			186,4	133,1	53,3				
Нежилые помещения всего			186,4	133,1	53,3				
в т.ч. Торговые			186,4	133,1	53,3				

Помещение № I

Тип: Торговые

Дата последнего обследования помещения 21.12.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение главы районной управы

о перепланировке квартиры (помещения) от 28.01.2000 № 77р

Этаж	№ № комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
антрес. 1	1	кабинет	16,6	16,6		торгов.		300	
	2	кабинет	12,3	12,3		торгов.			
Итого по помещению			28,9	28,9					
Нежилые помещения всего			28,9	28,9					
в т.ч. Торговые			28,9	28,9					

Помещение № II

Тип: Торговые

Дата последнего обследования помещения 21.12.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение главы районной управы

о перепланировке квартиры (помещения) от 28.01.2000 № 77р

Этаж	№ № комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
антрес. 1	1	кабинет	44,6	44,6		торгов.		300	
Итого по помещению			44,6	44,6					
Нежилые помещения всего			44,6	44,6					
в т.ч. Торговые			44,6	44,6					
Итого			343,8	235,4	108,4				
Нежилые помещения всего			343,8	235,4	108,4				

в т.ч. Торговые	259,9	206,6	53,3				
Складские	83,9	28,8	55,1				

② Сокольническое  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

#### IV. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Год постройки здания 1937 Физический износ здания 44%

Этажность здания 9 (кроме того подземных этажей 1)

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены	кирпичный
2	Перегородки	деревянные утепленные
3	Перекрытия	деревянные
4	Полы	дощатые, паркет, метлахская плитка
5	Проёмы (окна)	двойные створные, сосновые
6	Проёмы (двери)	филенчатые
7	Отделка стен	оштукатурено
8	Отделка потолков	оштукатурено
9	Вид отопления	центральное от тэц
10	Наличие:	
а)	водоснабжение	есть
б)	электроснабжение (тип проводки)	220 В
в)	канализация	есть
г)	горячее водоснабжение	есть
д)	ванна или душ, сауна, бассейн	-
е)	лоджии и балконы	-
ж)	телефон	от АТС
з)	радио	городская радиотрансляция
и)	лифт	пассажирский
к)	мусоропровод	есть
л)	газоснабжение	есть
м)	электроплита	газовые плиты
н)	вентиляция	есть

#### V. СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ

Балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату 31.12.2013 2 584 741,62 руб.

Исполнитель \_\_\_\_\_  
(подпись) П. М. Мальцев  
(инициалы, фамилия)

Проверил \_\_\_\_\_  
(подпись) Г. М. Иванкова  
(инициалы, фамилия)

Ведущий  
 специалист  
 Иванкова Г.М.