ЗАО «Рыночные оценочные системы»

ОГРН 1027739143959. 103001, г.Москва, Трехпрудный пер., д.11/13, стр.1. Тел. (499) 995-06-81. E-mail: ros@ros-systems.ru

**ОТЧЕТ**

**№Р11-02/ОРН−12-05-2011**

**об оценке рыночной стоимости**

**недвижимого имущества**

**ООО «Арбат энд Ко»,  
расположенного по адресу:  
г.Москва, Варшавское ш., д.65, корп.2**

Москва

2011

# СОДЕРЖАНИЕ

***стр.***

Сопроводительное письмо 5

[СОДЕРЖАНИЕ 3](#_Toc293067811)

[ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7](#_Toc293067812)

[1. ВВЕДЕНИЕ 9](#_Toc293067813)

[1.1. Основание для проведения оценки 9](#_Toc293067814)

[1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике 10](#_Toc293067815)

[1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 11](#_Toc293067816)

[1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 13](#_Toc293067817)

[1.5. Термины и определения, используемые в отчете 14](#_Toc293067818)

[2. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 19](#_Toc293067819)

[2.1. Основные принципы оценки имущества 19](#_Toc293067820)

[2.2. Основные мотивы и цели оценки 19](#_Toc293067821)

[2.3. Подходы в оценке 19](#_Toc293067822)

[2.4. Основные этапы процедуры оценки Объекта оценки 20](#_Toc293067823)

[2.5. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки 21](#_Toc293067824)

[2.6. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения 21](#_Toc293067825)

[3. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 22](#_Toc293067826)

[3.1. Перечень Объекта оценки 22](#_Toc293067827)

[3.2. Описание Объекта оценки 22](#_Toc293067828)

[3.3. Анализ местоположения Объекта оценки 26](#_Toc293067829)

[3.4. Классификация торговых помещений 30](#_Toc293067830)

[3.5. Обзор рынка нежилых помещений г.Москвы 32](#_Toc293067831)

[3.6. Обзор рынка торговой недвижимости г.Москвы 35](#_Toc293067832)

[3.7. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки 41](#_Toc293067833)

[4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 43](#_Toc293067834)

[4.1. Основные положения 43](#_Toc293067835)

[5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 44](#_Toc293067836)

[5.1. Основные положения 44](#_Toc293067837)

[5.2. Определение стоимости Объекта оценки 44](#_Toc293067838)

[5.3. Вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки сравнительным подходом 50](#_Toc293067839)

[6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 51](#_Toc293067840)

[6.1. Основные положения 51](#_Toc293067841)

[6.2. Алгоритм расчета стоимости методом капитализации дохода 51](#_Toc293067842)

[6.3. Определение потенциального валового дохода 53](#_Toc293067843)

[6.3.1. Определение уровня арендных ставок Объекта оценки 53](#_Toc293067844)

[6.3.2. Расчет итоговой величины потенциального валового дохода (ПВД) 55](#_Toc293067845)

[6.4. Определение действительного валового дохода 55](#_Toc293067846)

[6.4.1. Определение поправки на уровень загрузки 55](#_Toc293067847)

[6.4.2. Определение потерь при сборе платежей 55](#_Toc293067848)

[6.5. Определение операционных расходов 56](#_Toc293067849)

[6.6. Расчет ставки дисконтирования 57](#_Toc293067850)

[6.7. Расчет коэффициента капитализации 61](#_Toc293067851)

[6.8. Вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки доходным подходом 62](#_Toc293067852)

[7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ 63](#_Toc293067853)

[7.1. Взвешенная оценка рыночной стоимости Объекта оценки 63](#_Toc293067854)

[7.2. Рыночная стоимость Объекта оценки 64](#_Toc293067855)

[ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА 65](#_Toc293067856)

[СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ 66](#_Toc293067857)

|  |  |
| --- | --- |
| ***Приложение 1*** | Фотографии Объекта оценки |
| ***Приложение 2*** | Документы на Объект оценки |
| ***Приложение 3*** | Характеристики аналогов |
| ***Приложение 4*** | Данные об оценщиках и ЗАО «РОС» |

ЗАО «Рыночные оценочные системы»

ОГРН 1027739143959. 103001, г.Москва, Трехпрудный пер., д.11/13, стр.1. Тел. (499) 995-06-81. E-mail: ros@ros-systems.ru

12 мая 2011г. №РО-1105/22

Конкурсному управляющему

ООО «Арбат энд Ко»

г-ну Жукову О.А.

Уважаемый Андрей Олегович!

В соответствии с заключенным между нами договором №РО-11/02−НД на проведение оценки от 24.02.2011г. (Задание №1) специалисты ЗАО «РОС» произвели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества в виде нежилого помещения общей площадью 1 425,6 кв.м, расположенных по адресу: г.Москва, Варшавское ш., д.65, корп.2.

Оценка выполнена по состоянию на 11.05.2011 года, а приведенный в настоящем отчете анализ был выполнен в период с 24 февраля по12 мая 2011 года.

Вышеуказанная оценка произведена на основании непосредственного осмотра объекта оценки, анализа предоставленной документации, сбора данных по соответствующему сегменту рынка, объектам-аналогам и дальнейшего их сопоставления по укрупненным показателям.

Материал отчета представлен на 66 страницах. Кроме того, представлено 4 приложения на 22 страницах, включая копии свидетельства о членстве в СРО оценщиков и Полиса страхования ответственности оценщика.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет содержит общие определения, принципы и методы оценки, описание оцениваемого объекта, собранную нами фактическую информацию, этапы проведения анализа, расчеты, краткое обоснование полученных результатов, а также принятые допущения и ограничивающие условия.

Расчеты представлены в виде формул, расчетных таблиц с результатами оценки.

Оценка была произведена в полном соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №1-3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №256-254 с соблюдением профессиональной этики оценщиков.

В соответствии с законодательством России об оценочной деятельности, предоставленные стоимости являются рекомендательными при принятии Вами управленческих решений относительно стоимости при сделках с имуществом.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к нам в любое удобное для Вас время.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам эту услугу. Надеемся на взаимовыгодное сотрудничество в дальнейшем.

С уважением,

Исполнительный директор ЗАО «РОС» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.М. Суслов

ЗАО «Рыночные оценочные системы»

ОГРН 1027739143959. 103001, г.Москва, Трехпрудный пер., д.11/13, стр.1. Тел. (499) 995-06-81. E-mail: ros@ros-systems.ru

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Исполнительный директор ЗАО «РОС»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.М.Суслов

«12» зданий мая 2011 г.

# ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Общая информация, идентифицирующая Объект оценки**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Объект оценки:*** | **Недвижимое имущество**  в виде нежилого помещения общей площадью 1 425,6 кв.м |
| Заказчик: | ООО «Арбат энд Ко» |
| Юридический адрес Заказчика: | 109147, г.Москва, ул. Воронцовская, д.49/28, стр.1 |
| ***Оценка проведена на дату:*** | 11 мая 2011 года |
| ***Дата составления отчета:*** | 12 мая 2011 года |

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

|  |  |
| --- | --- |
| * ***Затратный подход*** | * не применялся |
| * ***Сравнительный подход*** | * 189 795 686 рублей без НДС |
| * ***Доходный подход*** | * 184 289 849 рублей без НДС |

**Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

***По итогам расчетов рыночная стоимость Объекта оценки округленно составляет:***

|  |
| --- |
| **с НДС − 220 710 000**  *(Двести двадцать миллионов семьсот десять тысяч) рублей*  или  **без НДС –** **187 043 000**  ***(Сто восемьдесят семь миллионов сорок три тысячи)* рублей** |

***Примечания:***

*Курс доллара в отчете принят по курсу ЦБ РФ на дату оценки 1$ = 27,8645 руб.*

*Юридическая экспертиза прав на объекты оценки не проводилась.*

# ВВЕДЕНИЕ

## Основание для проведения оценки

Договор №РО-11/02–НД на проведение оценки от «24» февраля 2011  г. (Задание на оценку №1) между ООО «Арбат энд Ко» и ЗАО «РОС».

**Задание на оценку**

|  |  |
| --- | --- |
| **Объект оценки** | **Недвижимое имущество**  в виде нежилого помещения |
| **Описание Объекта оценки** | Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в виде нежилого помещения в количестве 1 единицы общей площадью 1 425,6 кв.м |
| **Местонахождение Объекта оценки** | г.Москва, Варшавское ш., д.65, корп.2 |
| **Имущественные права на Объект оценки** | Право собственности |
| **Цель оценки** | Определение рыночной стоимости |
| **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения** | Для обоснования стоимости Объекта оценки в целях исполнения конкурсным управляющим требований Федерального Закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».  Результаты оценки не могут быть использованы для других целей. |
| **Вид стоимости имущества** | **Рыночная стоимость**  (согласно ст.3 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; ст.6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.07.07г.) |
| **Дата оценки** | 11 мая 2011 года |
| **Срок проведения оценки** | 24 февраля – 11 мая 2011 года |
| **Дата составления отчета и реестровый № отчета** | №Р11-02/ОРН−12-05-2011 от «12» мая 2011г. |
| **Ограничения и допущения при проведении оценки, объем исследования** | Без проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правого положения оцениваемого объекта, технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.  Без проведения аудиторской проверки финансовой отчетности и инвентаризации составных частей объекта оценки. |

## Сведения о заказчике оценки и об оценщике

**Реквизиты Заказчика:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование организации:** | **Общество с ограниченной ответственностью «Арбат энд Ко»** |
| ОГРН | 1027700193861 от «06» декабря 2002г. |
| ИНН | 7709360045 |
| КПП | 770901001 |
| Место нахождения: | 109147, г.Москва, ул. Воронцовская, д.49/28, стр.1 |
| Телефон/факс | (903)549-04-16 |
| Расчетный счет | №40702810800100000412 в филиале «Московский» КБ «БДБ» (ООО) |
| Корреспондентский счет | №30101810300000000808 |
| БИК | 044585808 |

**Реквизиты Исполнителя:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Общие сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора** | |
| Суслов Илья Михайлович | Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП №323166 от «29» ноября 2002 года;  Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 0163/2005 от 30 ноября 2005 года;  Стаж работы в оценочной деятельности – с 28 июня 2001 года |
| **Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации** | |
| Суслов Илья Михайлович | Включен в реестр оценщиков 17 января 2008 года за рег. №01215  Свидетельство о членстве в СРО оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (НП «СРО «НКСО») |
| **Сведения о страховании гражданской ответственности оценщиков** | |
| Суслов Илья Михайлович | Полис ОСАО «Ингосстрах» обязательного страхования ответственности оценщика №433-000168/11 на страховую сумму 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей с 16.01.2011г. по 15.01.2012г. |
| ЗАО «РОС» | Полис ООО «Росгосстрах-Столица» страхования ответственности юридических лиц, заключающих договоры оценки с третьими лицами, №55/10/134/936 на страховую сумму 7 000 000 (Семь миллионов) рублей, с 22 июня 2010г. по 21 июня 2011г. | |
| **Наименование организации:** | **Закрытое акционерное общество «Рыночные оценочные системы»** | |
| ОГРН | 1027739143959 от «03» сентября 2002 года | |
| ИНН | 7710392362 | |
| КПП | 771001001 | |
| Место нахождения | 123001, г.Москва, Трехпрудный пер., д.11/13, стр.1. | |
| Фактический адрес | 129329, г.Москва, ул.Ивовая, д.1, корп.1 | |
| Телефон/факс | (499) 995-06-81 | |
| e-mail | ros@ros-systems.ru | |
| Расчетный счет | №40702810800000011258 в ОАО АКБ «РОСБАНК», г. Москва | |
| Корреспондентский счет | №30101810000000000256 | |
| БИК | 044525256 | |
| ОКВЭД | 74.12, 74.14, 72.20 | |
| ОКПО | 38974012 | |

**Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах:**

При проведении работ по оценке Оценщик не выявил необходимости привлечения сторонних организаций и (или) специалистов (экспертов), в связи с чем оценка осуществлялась без их участия.

## Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Информация, необходимая для оценки, была получена в результате анализа юридической и технической документации, данных бухгалтерского учета, изучения общедоступных экономических и других материалов, анализа сведений, накопленных специалистами ЗАО «РОС», путем интервью с Заказчиком.

Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не проводилась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав, с учетом имеющихся на них ограничений.

Объём и качество выполненных работ соответствует ресурсам, выделенным Исполнителю Заказчиком настоящей работы.

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

**Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:**

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект, кроме как *в соответствии с заявлением Заказчика*. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня, кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза прав собственности на активы оцениваемой компании. Также в обязанности Оценщика не входила проверка достоверности предоставленной ему финансовой отчетности компании.

2. Обязанность по идентификации объекта лежит на Оценщике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

3. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра.

5. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

6. Оценщик предполагал соответствие объекта всем нормам.

7. Оценщик не имел возможности осмотра многих аналогов и ознакомления с их технической документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации).

8. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю восприятия текста.

9. Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, перечень которой приведен в разделе «Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки» настоящего Отчета.

10. Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

**Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничивающими условиями:**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, также как неверно определение рыночной стоимости всего рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.

2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

5. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

6. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

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

8. Все существенные материалы, использованные в процессе оценки (вне зависимости от того включены они в состав Отчёта, или нет), будут храниться в архиве Оценщика в течение трех лет с даты составления отчета.

9. Оценщик сознательно стремился к минимизации объёма Отчёта. Его содержание представляется необходимым и достаточным для того, чтобы

* соответствовать требованиям, установленным нормативной базой, регулирующей оценочную деятельность;
* быть понятным пользователям отчёта и предоставить им всю существенную информацию, необходимую для понимания и проверки результата оценки и способов его получения.

Всё, что не представлялось необходимым для достижения вышеназванных целей, не включалось в состав Отчёта и Приложений.

## Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка данного объекта оценки проведена, и настоящий отчет составлен в полном соответствии с нормами Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №256, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254, СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 «Основополагающий (базовый) стандарт», СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости», СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» и другими нормативными актами, регламентирующими порядок проведения оценки.

Применение Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), обусловлено тем, что Объекты оценки находятся на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. В Отчете также использовалась терминология, указанная и в других стандартах.

Применение Стандартов Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (СТО СДС СРО НКСО) обусловлено тем, что Оценщики являются членами НП СРО НКСО (Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»). Данные организации имеют единые профессиональные стандарты, которые Оценщики обязаны соблюдать.

При выполнении работы по определению рыночной стоимости Оценщиком были использованы и соблюдены следующие стандарты:

| **Наименование стандарта** | **Область применения** |
| --- | --- |
| СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007  Основополагающий (базовый) стандарт | Настоящий стандарт является основополагающим (базовым)  стандартом  и устанавливает основные положения системы документов по стандартизации Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (СДС СРО НКСО), необходимые для обеспечения единства и взаимосвязи различных направлений стандартизации деятельности, осуществляемой Саморегулируемой организацией «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (далее – СРО НКСО) и  ее членами.  Стандарт устанавливает цели, задачи, принципы, порядок разработки, утверждения, обозначения и обновления документов по стандартизации СРО НКСО. |
| СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» | Настоящий стандарт оценки разработан на основе Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N 1) с учетом требований Федерального закона  от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.  Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению членами саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (далее СРО «НКСО») при осуществлении оценочной деятельности. |
| СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости» | Настоящий федеральный стандарт оценки разработан на основе Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2) с учетом требований Федерального закона  от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.  Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению членами саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (далее СРО «НКСО») при осуществлении оценочной деятельности. |
| СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» | Настоящий федеральный стандарт оценки разработан на основе Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3) с учетом требований Федерального закона  от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»  и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.  Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению членами саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (далее СРО «НКСО») при осуществлении оценочной деятельности. |

## Термины и определения, используемые в отчете

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

***Безрисковая ставка доходности*** − ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

***Восстановительная стоимость*** − денежная сумма в текущих ценах, которую нужно затратить для воспроизводства или замещения точной копии объекта.

***Дата проведения оценки*** − **(датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. (ФСО №1, п.8)

***Движимое имущество*** – объекты физического мира, не являющиеся недвижимостью, включая драгоценности, раритеты, деньги и ценные бумаги. Это имущество, не связанное с недвижимостью постоянно и, как правило, характеризующееся возможностью быть перемещенным.

***Дисконтирование*** − процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

***Допущение* –** гипотетические мнения и/или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

***Задача проведения оценки*** – это сфера предполагаемого использования ее результата.

***Земельный участок*** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

* + - *собственники земельных участков*– лица являющиеся собственниками земельных участков;
    - *землепользователи* – лица, владеющие и пользующиеся земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
    - *землевладельцы* – лица, на праве пожизненного наследуемого владения;
    - *арендаторы**земельных**участков* – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
    - *обладатели**сервитута* – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

***Износ*** − технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплутационной пригодности или снижение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта.

***Износ физический*** − потеря стоимости конструкций, элементов, систем инженерного оборудования и здания в целом в результате утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и проч.) в результате воздействия на них природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

***Износ функциональный*** − потеря стоимости объекта вследствие несоответствия основных параметров, определяющих условия эксплуатации, объем и качество предоставляемых услуг, современным требованиям. Он может быть вызван плохой планировкой, несоответствием размеров, отсутствием требуемых элементов и т.д.

***Износ внешний*** − потеря стоимости объекта, возникающая в результате неблагоприятного изменения политических, экономических, социальных, природных, градостроительных, экологических и других факторов, внешних по отношению к границам оцениваемого объекта.

***Капитальные вложения −*** затраты труда, материально−технических ресурсов и денежных средств, направленные на создание новых или реконструкцию старых основных фондов, как производственных, так и непроизводственных.

***Метод капитализации дохода*** основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить рентный доход в будущем.

***Метод оценки*** − способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

***Метод прямого сравнительного анализа продаж*** основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли - продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу собственность не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

***Наиболее эффективное использование*** — подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

***Недвижимое имущество (недвижимые вещи)*** – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ГК РФ ст. 130).

***Норма прибыли*** − выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода к сумме инвестиций, потребовавшихся для его получения.

***Остаточная стоимость*** определяется как полная восстановительная стоимость за вычетом совокупного обесценения.

***Объекты оценки.*** К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФЗ № 135-ФЗ ст. 5)

***Отчет об оценке*** представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (ФСО №3, п.3).

***Под оценочной деятельностью*** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ФЗ № 135-ФЗ, ст.3).

***Подходы к оценке (ФСО №1, пп. 13-15)*:**

* *Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.
* *Сравнительный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
* *Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его 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.

***Полная восстановительная стоимость*** – текущая стоимость воспроизводства (замещения) объекта, эквивалентного по полезности оцениваемому объекту, созданного с применением аналогичных или схожих материалов и технологий, с учетом сопутствующих затрат.

***Полная стоимость замещения*** – есть текущая стоимость нового объекта, являющегося по своим характеристикам наиболее близким аналогом оцениваемого объекта. Под полной стоимостью замещения оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения (или создания) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования. При оценке стоимости изношенных объектов оправдано использование так называемой **стоимости остаточного замещения.**

***Право собственности*** (ГК РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

***Право владения*** означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

***Право пользования*** имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

***Право распоряжения*** – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

***Право аренды земельного участка*** (ЗК РФ, ст. 22) подразумевает возможность передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести в качестве вклада в уставной капитал без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. Арендатор земельного участка имеет право передать его в субаренду в пределах срока договора аренды без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

***Прямые затраты*** – затраты, непосредственно связанные со строительством, а именно:

* стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
* заработная плата рабочих;
* стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей;
* стоимость коммунальных услуг;
* стоимость доставки и хранения материалов и пр.

***Резервы на замещение.*** Некоторые расходы имеют место раз в несколько лет и связаны с заменой активов по мере их изнашивания. В расчетах ЧОД такие расходы выделяются в отдельную строку для соответствующего года.

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

* одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
* стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
* объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
* цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
* платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

в соответствии со статьей 3 Федерального Закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

***Специализированная собственность*** *(собственность специального назначения или специальной конструкции).* Собственность, которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования или конкретными пользователями, и которая редко продается (если продается вообще) на открытом рынке помимо продажи ее в качестве части предприятия, расположенного на данном объекте недвижимости. Это определение в первую очередь применимо к объектам недвижимости, имеющим крайне ограниченный рынок, либо вообще такового не имеющим.

***Ставка дисконтирования*** – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. В случае оценки объекта эта ставка равна норме прибыли, достижения которой ожидает инвестор при принятии решения о получении будущих доходов с учетом риска их получения и должна быть достаточной для привлечения инвестиций.

***Стоимость* –** экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи.

***Стоимость замещения*** – денежная сумма в текущих ценах, которую нужно затратить для создания объекта, имеющего ту же или эквивалентную функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием текущих стандартов, материалов и дизайна.

***Субъектами оценочной деятельности******(Оценщики)*** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям Федерального закона №135-ФЗ (ФЗ № 135-ФЗ, ст.4).

***Хронологический возраст*** – это период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты осмотра, оценки.

***Цена –*** денежная форма проявления стоимости объекта в конкретных условиях спроса и предложения на него.

# МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

## Основные принципы оценки имущества

Необходимость оценки стоимости имущества объясняется, прежде всего, изменениями рыночных цен с течением времени под воздействием ряда факторов: технического прогресса, конъюнктуры рынка, инфляции и т. д.

**Принципы оценки классифицируются по нескольким критериям:**

*1) Принципы, связанные с взаимоотношением элементов собственности:*

* вклада;
* сбалансированности;
* возрастающих и уменьшающих доходов.

*2) Принципы, связанные с рыночной средой:*

* конкуренции;
* предложения и спроса;
* изменения цены с течением времени.

*3) Принципы, основанные на представлениях пользователя:*

* полезности;
* замещения;
* ожидания.

*4) Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования:*

согласно международным стандартам оценки для имущества принцип наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как наиболее вероятное использование, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной и его использование будет:

* физически возможным;
* разумно оправданным;
* юридически законным;
* осуществимое с финансовой точки зрения.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования рассматривается отдельно для каждого конкретного случая на основе учета различных факторов.

## Основные мотивы и цели оценки

Оценка имущества всегда носит целевой характер. Цели и мотивы оценки:

* взнос в уставной капитал
* купля-продажа
* отчуждение
* кредитование под залог
* страхование
* финансовое планирование
* лизинг
* ликвидация предприятия
* реализация имущественных прав

## Подходы в оценке

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

* затратный;
* сравнительный (рыночный);
* доходный.

***Затратный подход*** – один из подходов к оценке, базирующийся на определении стоимости издержек на воспроизводство или замещение объектов с учетом всех видов износа.

***Сравнительный*** ***подход***, также называемый ***рыночным*** – совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичным объектом, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

Схема определения рыночной стоимости Объекта оценки

|  |
| --- |
| **Сбор, обработка и анализ исходных данных** |

|  |
| --- |
| Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом  (не применялся) | Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом | Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом |

|  |
| --- |
| Согласование стоимостей Объекта оценки |

|  |
| --- |
| **Вывод рыночной стоимости Объекта оценки** |

## Основные этапы процедуры оценки Объекта оценки

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Сбор и анализ данных юридической, технической и бухгалтерской документации по Объекту оценки.*
2. *Сбор и анализ общих данных:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
3. *Сбор и анализ специальных данных:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.
4. *Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:* вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.
5. *Применение стандартных процедур расчета стоимости объекта:* для оценки рыночной стоимости объекта были применены два подхода расчета стоимости (сравнительный и доходный).
6. *Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам*: на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным подходам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.
7. *Подготовка отчета о рыночной стоимости.* На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

## Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

1. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним;
2. Договор купли-продажи недвижимого имущества;
3. Документы БТИ на Объект оценки (Выписка из технического паспорта, справка БТИ о состоянии здания, поэтажный план, экспликация);
4. Выписка о договоре аренды земельного участка;
5. Справка БТИ об изменении площади.

## Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

Интернет-ресурсы:

* *Анализ местоположения Объекта оценки*
  + Свободная энциклопедия «ВикипедиЯ»
  + <http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0)>
  + http://ru.wikipedia.org/wiki/%DE%C0%CE
* *Обзор рынка коммерческой недвижимости в г.Москве*
  + Индикатоыр рынка недвижимости»
  + <http://www.irn.ru/articles/27862.html>;
* *Обзор рынка торговой недвижимости г.Москвы* 
  + Knight Frank Research
  + http://www.malls.ru/files/45840/kf\_report\_com\_q1\_2011\_retail.pdf
  + NAI Becar
  + <http://www.naibecar.ru/project_message_18135.html>
  + <http://www.arendator.ru/articles/2/art/45634/pg/1/>

# ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

## Перечень Объекта оценки

В ***Таблице 1*** приведен перечень Объекта оценки.

***Перечень Объекта оценки***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Инв. №** | **Наименование инвентарной единицы по св-ву** | **Площадь Объекта оценки, кв.м** | **Адрес** | **Год постройки** | **Остаточная стоимость, руб.** |
| **1** | 34199 | Нежилые помещения | 1 425,6 | г.Москва, Варшавское ш., д.65, корп.2 | 1963 | 252 580 645,28 |
| **Итого по балансовой стоимости, руб.** | | | | | | **252 580 645,28** |

Итого: 1 (*Один*) объект недвижимого имущества в виде нежилого помещения на сумму *252 580 645,28 (Двести пятьдесят два миллиона пятьсот восемьдесят тысяч шестьсот сорок пять, 28/100)*руб. по остаточной балансовой стоимости на дату оценки.

## Описание Объекта оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в виде нежилого помещения торгового назначения в здании на пересечении Варшавского и Каширского шоссе, являющегося частью жилого дома, общей площадью 1 425,6 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, Варшавское ш., д.65, корп.2. Далее по тексту – «Объект оценки».

***Характеристики Объекта оценки:***

* Большой витринный фасад;
* Главный вход с улицы;
* Подвесной потолок;
* Половина торгового зала керамогранит;
* Высокое качество отделочных материалов;
* Пространственное планировочное решение торгового зала;
* Современные инженерные системы;
* Современные телекоммуникационные системы;
* Центральная система кондиционирования;
* Центральное водоснабжение, канализация;
* Электроснабжение 150 Вт/м2;
* Паркинг: на проезжей части вдоль магазина;

На основании Выписки федеральной регистрационной службы по Москве №19/109/2009-180 от 16.03.2009 г., оцениваемый в настоящем отчете объект находятся в собственности ООО «Арбат энд Ко».

Согласно Договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора М-05-024720 от 31.05.2005 г. земельный участок, площадью 1 953 кв.м, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, Варшавское ш., д.65, корп.2, предоставлен на условиях аренды ООО «Арбат энд Ко» для эксплуатации помещений на первом этаже жилого дома под магазин до 01.11.2009 года.

Оценке подлежит право собственности на Объект оценки (встроенное помещение и земельный участок под Объектом оценки) без ограничений и обременений.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Внешний вид здания*** | |
| DSC_0358 | DSC_0355 |
| DSC_0353 | DSC_0357 |

Здание оборудовано системами центрального отопления, канализации, холодным и горячим водоснабжением, электричеством, проведены телефонные линии, Интернет.

В соответствии с приведенной в п.3.4 Классификации торговых помещений, Объект оценки можно отнести к торговым помещениям класса «В».

| ***Внутреннее состояние помещений*** | |
| --- | --- |
| DSC_0389 | DSC_0394 |
| DSC_0396 | DSC_0410 |
| DSC_0621 | DSC_0623 |
| DSC_0640 | DSC_0362 |

Для наглядности в ***Таблице 2*** приведено описание основных технических характеристик и параметров объектов недвижимого имущества.

***Описание основных технических характеристик и параметров Объекта оценки***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Инв. №** | **Наименование инвентарной единицы** | **Год постройки** | **Площадь здания, в котором находится Объект оценки, кв.м** | **Этажность (подвал, чердак)** | **Средняя высота потолка, м** | **Площадь участка застройки под зданием, кв.м.** | **Площадь Объекта оценки, кв.м** | **Этаж, на котором расположен Объект оценки** | **Материал конструктивных элементов** | **Санитарно- и элетротехнические устройства** | | | | **Группа капитальности** | **Класс конструктивных систем (Сборник Ко-Инвест)** |
| **Стены/ перегородки** | **Электричество** | **Канализация** | **Отопление** | **Водопровод** |
| **1** | 34199 | Нежилые помещения | 1963 | 10 040,60 | 10 (1) | 1 эт. - 4,10 м | 1 986,0 | 1 425,60 | 1 | панельные | + | + | + | + | I | КС-3 |
| **Итого:** | |  |  |  |  |  | **1 986,00** | **1 425,60** |  |  |  |  |  |  |  |  |

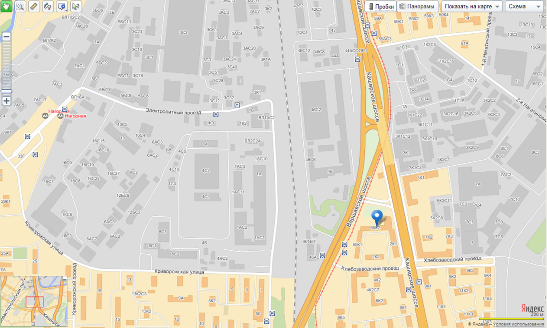
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки определялись в соответствии с техническими документами, полученными от собственника, результатами визуального осмотра и иной информации, полученной Исполнителем от представителей Заказчика.

## Анализ местоположения Объекта оценки

***Расположение Объекта по отношению к основным магистралям***

Объект оценки расположен преимущественно в жилой застройке в Южном Административном округе г.Москвы, в административном районе «Нагорный» по адресу: г.Москва, Варшавское ш., д.65, корп.2. Расстояние до ближайшей станции метрополитена - «Нагорная» - 15 минуты пешком.

Основными магистралями являются Варшавское и Каширское шоссе, которые характеризуются высокой загруженностью в течение всего рабочего дня.



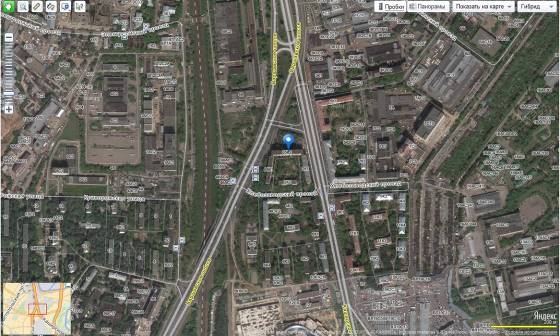
**Объект оценки**

***Рис.1. Расположение Объекта оценки относительно станции метро и основных магистралей округа***

К важнейшим характеристикам местоположения объекта относятся его положение в транспортной системе города, системе расселения и мест приложения труда (МПТ).

***Расположение Объекта относительно окружающей застройки***

Расположение вдоль Варшавского и Каширского шоссе обеспечивает хорошее транспортное сообщение с объектом. Особых геологических и гидрогеологических условий нет.

******

***Рис.2. Расположение Объекта оценки относительно окружающей застройки***

***Описание округа расположения Объекта оценки***

**Ю́жный администрати́вный о́круг** (**ЮАО**) — один из 10 [административных округов](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3%D0%B0_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B) города [Москва](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0). Включает в себя 16 [районов](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%D1%8B_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B) и является крупнейшим по населению (1 573 442 чел. на 1 января 2010 года) округом города. Код [ОКАТО](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%9A%D0%90%D0%A2%D0%9E) — 45 296 000 000.

На территории округа расположены станции [Замоскворецкой](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%86%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%8F), [Серпуховско-Тимирязевской](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D1%80%D0%BF%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE-%D0%A2%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D1%80%D1%8F%D0%B7%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%8F) и [Каховской](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%8F) линий [метро](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BD), а также станции «[Шаболовская](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_(%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D1%8F_%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE))» и «[Ленинский проспект](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%B5%D0%BA%D1%82_(%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D1%8F_%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE,_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0))» [Калужско-Рижской линии](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BB%D1%83%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%BE-%D0%A0%D0%B8%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%8F).

Южный округ занимает площадь 132,0 км² — это 12,2 % территории [Москвы](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0). С севера он ограничен [Ленинским проспектом](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%B5%D0%BA%D1%82_(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0)), с юга — [МКАД](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%86%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B1%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0), с востока — долиной [Москвы-реки](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0_(%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0)), с запада — долиной [реки Котловки](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D1%82%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0_(%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0)) и массивом [Битцевского леса](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D1%82%D1%86%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BB%D0%B5%D1%81). В составе округа — 16 районов.

ЮАО — это 1 млн 572,4 тысячи жителей. При этом крупные жилые массивы — [Орехово-Борисово](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%80%D0%B5%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%BE-%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%BE), [Братеево](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%BE_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B)), [Бирюлёво Западное](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D1%80%D1%8E%D0%BB%D1%91%D0%B2%D0%BE_%D0%97%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B5) и [Восточное](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D1%80%D1%8E%D0%BB%D1%91%D0%B2%D0%BE_%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B5), [Чертаново](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE) и другие, традиционно причисляемые к «[спальным](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)», — соседствуют с промышленными районами.

Возникновение промышленного производства на юге Москвы относится к началу XVII века. Многие предприятия перешагнули столетний рубеж. Сегодня в округе 13 промышленных зон, 246 предприятий и организаций, из них 95 — крупные промышленные предприятия, на которых трудится около 70 тысяч человек.

На территории округа также функционирует порядка 15 500 малых предприятий. Численность занятых составляет более 245 тысяч человек. В округе 5730 предприятий потребительского рынка. Население округа обслуживают 17 рынков и 53 торговых комплекса.

По территории Южного округа идут три линии метро — Замоскворецкая,Серпуховско-Тимирязевская и Каховская.

Южный округ — это 105 лечебно-профилактических учреждений, в том числе 73 — окружного, 15 — городского, 17 — федерального подчинения. В сфере здравоохранения занято более 19 тысяч медицинских работников.

В округе расположено 555 учреждений образования, в которых обучаются свыше 99 тысяч детей; более 200 учреждений культуры (театры, музеи, киноконцертные залы, библиотеки, выставочные залы, дворцы и дома культуры, студии) окружного, городского и федерального уровня. Почти половина из них — 55 библиотек, 10 музыкальных школ, 5 выставочных залов, 3 театра, 2 музея и 14 домов культуры — финансируются из городского бюджета.

На территории округа размещено 949 спортивных объектов, в том числе: бассейнов — 12, мини-бассейнов в детских садах — 76, стадионов — 21, спортивных площадок — 481, 1 горнолыжная база, конноспортивный комплекс «Битца» и 14 спортивных комплексов. Крытые катки работают в районах: [Бирюлёво Западное](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D1%80%D1%8E%D0%BB%D1%91%D0%B2%D0%BE_%D0%97%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B5) — «Пингвин» и [Зябликово](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D1%8F%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B)) — «Русь», построены и введены в эксплуатацию: бассейн на ул. Медынская, вл. 9А (район [Бирюлёво Западное](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D1%80%D1%8E%D0%BB%D1%91%D0%B2%D0%BE_%D0%97%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B5)) и универсальный спортивный зал по адресу: ул. Лебедянская, вл. 16 (район [Бирюлёво Восточное](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D1%80%D1%8E%D0%BB%D1%91%D0%B2%D0%BE_%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B5)).

Природный комплекс округа включает в себя [лесопарки](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D1%81%D0%BE%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA), [парки](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B0%D1%80%D0%BA), [скверы](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BA%D0%B2%D0%B5%D1%80), [бульвары](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%B2%D0%B0%D1%80), озелененные территории, долины рек. На территории ЮАО расположено 72 водоёма (в том числе: малых рек, ручьёв — 22; прудов — 50) площадью 222,57 гектаров, что составляет порядка 24 % общей площади водных поверхностей Москвы.

193 природных объекта на территории округа квалифицируются как памятники природы местного значения, например, такие как долина реки [Городни](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8F_(%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%BA_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B)), [Аршиновский парк](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA), усадьба [Загорье](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D1%80%D1%8C%D0%B5_(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0)), Шмелёвский и Царицынский ручьи с долинами. [Царицынский парк](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%86%D1%8B%D0%BD%D0%BE_(%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%BE_%D0%BE%D1%85%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%8F%D0%B5%D0%BC%D0%B0%D1%8F_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%8F)) занимает площадь свыше 100 гектаров — от района [Царицыно](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%86%D1%8B%D0%BD%D0%BE_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B)) до города [Видное](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B8%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B5). Федеральное учреждение культуры ["Государственный историко-архитектурный художественный и ландшафтный музей-заповедник «Царицыно»](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%86%D1%8B%D0%BD%D0%BE_(%D0%BC%D1%83%D0%B7%D0%B5%D0%B9-%D0%B7%D0%B0%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D0%BA)) преобразовано в учреждение культуры города Москвы (с тем же наименованием) и передано в государственную собственность города Москвы на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 25.02.2004 № 260-р.

Из года в год округ подтверждает звание одного из самых благоустроенных в столице, завоевывая призовые места в конкурсе «Московский дворик». Отрадно, что при активном участии населения все больше дворов в округе становится красивыми и ухоженными. С каждым годом растет число участников конкурса «Улучшаем свое жилище». Другие достопримечательности округа: ансамбль историко-архитектурных памятников XVI—XIX веков «Донской монастырь»; одно из древнейших мест Москвы — музей-заповедник «Коломенское»; историко-архитектурный ансамбль XVI—XVIII веков «Симонов монастырь».

Много полезной информации о деятельности префектуры и управ районов публикуется в 16 районных и одной окружной газете «Южные горизонты». На территории округа работает студия кабельного телевидения. Система окружного вещания осуществляется на базе телекомпании «Экран-5». Жилищно-коммунальное хозяйство в административном округе — это 3102 строения, в том числе: 1334 — городской фонд, 75 — ведомственный фонд, 279 — ЖСК, 1414 — ТСЖ. Округ имеет разветвленную улично-дорожную сеть: 338 улиц и магистралей общей протяжённостью 326,2 километра.

В сфере международных связей Южный округ активно сотрудничает с городами [Ханоем](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B9) и [Хошимином](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%BE%D1%88%D0%B8%D0%BC%D0%B8%D0%BD) ([Вьетнам](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D1%8C%D0%B5%D1%82%D0%BD%D0%B0%D0%BC)), [Варной](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B0%D1%80%D0%BD%D0%B0) ([Болгария](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%8F)), [Елгавой](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%95%D0%BB%D0%B3%D0%B0%D0%B2%D0%B0) ([Латвия](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B0%D1%82%D0%B2%D0%B8%D1%8F)). В рамках проведения шефской работы Южный округ осуществляет шефство над кораблями ВМФ: Черноморский флот — БДК «Орск», Северный флот — АПЛ «Святой Даниил Московский», Балтийский флот — Учебный Центр береговых войск Балтийского флота. Обширны межрегиональные связи округа в сфере малого предпринимательства: с российскими регионами — [Курской](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C), [Липецкой](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B8%D0%BF%D0%B5%D1%86%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C), [Тульской](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C) областями и Республикой [Татарстан](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B0%D1%82%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD); с государствами СНГ: [Азербайджаном](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B1%D0%B0%D0%B9%D0%B4%D0%B6%D0%B0%D0%BD), [Белоруссией](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D1%80%D1%83%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F). Южный округ — лидер в Москве и по развитию малого предпринимательства. На 15 500 предприятиях малого бизнеса заняты свыше 245 тысяч человек. В ЮАО в последние годы уделяется большое внимание развитию научно-технического потенциала институтов и предприятий, многие из которых являются флагманами в своих отраслях. Разработки наших ученых, а также проекты малых инновационных предприятий — [технопарка](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B5%D1%85%D0%BD%D0%BE%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA) МИФИ, НПО «Итэлма», ООО «ЕВРААС», ООО «ОРТЕЗ», ООО ПФ «Логос» — стали визитной карточкой Южного округа не только в России, но и за рубежом. В округе ведется грандиозный эксперимент по реорганизации промзон. Убыточные предприятия уступают место наукоемким и высокотехнологичным компактным производствам, которые в будущем станут ядром столичной промышленности. На высвобождаемых территориях строится жилье и социально значимые объекты. Развитие экономических и культурных связей, обмен опытом работы учреждений образования, здравоохранения и социальной сферы — важные составляющие программы регионального сотрудничества и международных связей Южного округа.

**Районы Южного округа**

* [Бирюлёво Восточное](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D1%80%D1%8E%D0%BB%D1%91%D0%B2%D0%BE_%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B5)
* [Бирюлёво Западное](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D1%80%D1%8E%D0%BB%D1%91%D0%B2%D0%BE_%D0%97%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B5)
* [Братеево](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%BE_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B))
* [Даниловский](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B))
* [Донской](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BE%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B))
* [Зябликово](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D1%8F%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B))
* [Москворечье-Сабурово](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%87%D1%8C%D0%B5-%D0%A1%D0%B0%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE)
* [Нагатино-Садовники](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%BE-%D0%A1%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B8_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B))
* [Нагатинский Затон](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%97%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%BD_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B))
* [Нагорный](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B))
* [Орехово-Борисово Северное](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%80%D0%B5%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%BE-%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%BE_%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B5)
* [Орехово-Борисово Южное](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%80%D0%B5%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%BE-%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%BE_%D0%AE%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D0%B5)
* [Царицыно](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%86%D1%8B%D0%BD%D0%BE_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B))
* [Чертаново Северное](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE_%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B5)
* [Чертаново Центральное](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE_%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B5)
* [Чертаново Южное](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE_%D0%AE%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D0%B5)

|  |  |
| --- | --- |
| 529px-Msk_uao_svg  ***Рис.3. Расположение ЮАО, в котором расположен Объект оценки, на территории г. Москвы*** | ***529px-Msk_uao_nagorny***  ***Рис.4. Расположение Нагорного района, в котором расположен Объект оценки, на территории Москвы*** |

***Район расположения - Нагорный район Москвы***

**Наго́рный райо́н** — [район](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%D1%8B_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B) в [Москве](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0), расположенный в [Южном административном округе](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B). Району соответствует [внутригородское муниципальное образование](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B) «**Нагорное**».

Площадь территории района — 542 [га](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%B0). Численность населения — 71,5 тыс. чел. (на 1 января 2010 г.). Площадь жилого фода — 1243 тыс. м².

Основной магистралью района служит [Варшавское шоссе](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B0%D1%80%D1%88%D0%B0%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D1%88%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B5), известное как Серпуховская дорога с [XIV века](http://ru.wikipedia.org/wiki/XIV_%D0%B2%D0%B5%D0%BA). Северную часть района традиционно занимают промышленные предприятия, южная застроена жилыми кварталами. В конце XIX века здесь находились корпуса казарм для рабочих Даниловской мануфактуры и мелкие частные дома. В 20-е годы XX века по Варшавскому шоссе пустили трамвай — к Верхним Котлам и в село [Коломенское](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5). В 1940-50-е годы по Варшавскому шоссе и [Болотниковской улице](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0) были возведены первые кирпичные жилые дома. Массовая застройка на месте ветхих деревянных домов началась в конце 1950-х — начале 1960-х гг. XX века.

В районе находится 17 дошкольных учреждений, 10 общеобразовательных школ, 2 интерната, музыкальная школа, учебно-воспитательный комплекс с детским домом, вечерняя общеобразовательная школа Олимпийского резерва, ДК «Металлург», клуб «Искра» — центр эстетического воспитания с многочисленными кружками, кинотеатр «Ангара», известный еврейский театр «Шалом», организованный в 1988 году, выставочный зал художников «Галерея Варшавки», горнолыжный комплекс «Нагорный», спортклуб «Кант». В 1994 году открылся центр социального обслуживания «Нагорный» — филиал Коломенского медицинского центра.

В районе находятся известные московские вузы: [Государственный университет «Высшая школа экономики»](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%A3-%D0%92%D0%A8%D0%AD), [Российская академия права](http://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BC%D0%B8%D1%8F_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0&action=edit&redlink=1), [Университет Натальи Нестеровой](http://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%A3%D0%BD%D0%B8%D0%B2%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%B8%D1%82%D0%B5%D1%82_%D0%9D%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%B8_%D0%9D%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B9&action=edit&redlink=1).

Источник: [Электронная](http://ru.wikipedia.org/wiki/Таганский_(район_Москвы)) энциклопедия «Википедия»,

* <http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0)>
* http://ru.wikipedia.org/wiki/%DE%C0%CE

## Классификация торговых помещений

В соответствии с международными стандартами торговые здания подразделяются на классы А, В, С, D. Классификация осуществляется по ряду параметров таких как месторасположение, девелопер, тип строительства, управление объектом, эффективность этажа, технические характеристики (система кондиционирования и вентиляции, электроснабжение, охранная и пожарная сигнализации и т.д.), соотношение парковочных мест, дополнительные услуги и др.

***Классификация торговых помещений***

| **Класс** | **Тип помещения** | **Место-расположение** | **Основные характеристики (услуги)** | **Дополнительные характеристики (услуги)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| А+ | Отдельно-стоящее здание или комплекс зданий (торговый центр), новое строительство, индивидуальный архитектурный проект | С.К. | Современные инженерно-технические системы (климат-контроля, пожаротушения, безопасности, электроснабжения, телекоммуникации и т.д.), открытая планировка. Высота потолка не менее 4м. Схема расположения товарных категорий по западному образцу. Вертикальная транпортировка с помощью грузовых и пассажирских лифтов, эскалаторов. Несколько отдельных входов, в т.ч. служебные. Большие витрины, витражи. Возможность одновременной разгрузки-погрузки с нескольких машин. Наличие офисных, складских и подсобных помещений. | Круглосуточные системы видеонаблюдения и охранной сигнализации. Подземная стоянка, наземная охраняемая парковка. Профессиональная служба эксплуатации и управление. Удобные подъездные пути и расположение по отношению к метро и основным транспортным магистралям. Большая пропускная способность, несколько кассовых аппаратов. Развитая ифраструктура (камера хранения, ресторан, бар, игровая комната и т.д.) |
| С.К.-ж/д кольцо |
| Ж\д кольцо-МКАД |
| А | Отдельно-стоящее здание или комплекс зданий (торговый центр) после реконструкции с высоким уровнем отделки по международным стандартам | С.К. | Торговые площади без внутренних перегородок. Чаще всего готовятся к окончательной отделке и планировке, согласно требованиям будущих арендаторов. Открытая планировка. Грузовые и пассажирские лифты. Большие витрины. Наличие инженерного оборудования, которое обеспечивает комфортные условия эксплуатации здания и обслуживается опытными специалистами. Наличие офисных. складских и подсобных помещений. | Круглосуточная охрана. Профессиональная служба эксплуатации здания. Достаточное количество машиномест на наземной охраняемой парковке. Удобное месторасположение и подъездные пути по отношению к метро и основным транспортным магистралям. |
| С.К.-ж/д кольцо |
| Ж\д кольцо-МКАД |
| В+ | Отдельно-стоящее здание после капитального ремонта с высоким уровнем отделки по международным стандартам | С.К. | Принудительная вентиляция. Пожарная сигнализация. Система видеонаблюдения. Открытая планировка этажей. | Круглосуточная охрана. Удобный доступ автотранспорта к основным транспортным магистралям. Опытная служба управления зданием. Наземная охраняемая парковка. |
| С.К.-ж/д кольцо |
| Ж\д кольцо-МКАД |
| В | Отдельно-стоящее здание, часть административного здания, первый этаж жилого дома, встроенно-пристроенное помещение после косметического ремонта с использованием импортных материалов. | С.К. | Пожарная сигнализация. Отсутствие открытой планировки торгового зала. Не соответствует современным требованиям обслуживания. Принудительная вентиляция. | Недостаточный уровень услуг и удобств. Удобное расположение по отношению к метро. Эксплуатация здания и услуги на минимальном уровне. |
| С.К.-ж/д кольцо |
| Ж\д кольцо-МКАД |
| С | Типичное торговое помещение, часть здания, встроенно-пристроенное помещение на 1-ом этаже административного и ли жилого здания советских времен в состоянии «без ремонта». Низкий уровень отделки, не отвечающий современным требованиям. | С.К. | Отсутствие современного оборудования для разгрузки-погрузки автотранспорта. Ограниченный ассортимент. Не функциональная планировка, большие подвальные помещения | Низкая квалификация обслуживающего персонала. Недостаточный уровень услуг. |
| С.К.-ж/д кольцо |
| Ж\д кольцо-МКАД |
| Д | Неэскплуатируемое отдельно-стоящее здание (часть здания часть здания, встроенно-пристроенное помещение, первые этажи административных и жилых зданий), требующее реконструкции. |  |  |  |

Согласно приведенной классификации, Объект оценки можно определить как торговые помещения класса «В», так как оцениваемее помещение являются встроенным и располагается на 1-ом этаже жилого дома.

## Обзор рынка нежилых помещений г.Москвы

Традиционно недвижимость делится на три основные группы: земельные участки, жилищный фонд, нежилой фонд (различного функционального назначения)

Нежилые помещения подразделяются на такие виды, как коммерческая недвижимость (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли (ритейл); промышленная недвижимость (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.); гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта); виды недвижимости целевого назначения (больницы, детские сады, энерговырабатывающие станции и др.). Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу.

Рынок нежилых помещений - один из наиболее динамично развивающихся в настоящее время сегментов рынка недвижимости г. Москвы. Концентрация российского капитала в Москве предопределила потребность в помещениях нежилого фонда для ведения предпринимательской деятельности. Рынок недвижимости, легально стартовав в Москве в конце 1990 г. вместе с приватизацией жилья получил за эти годы широкое развитие. Это и рынки жилья (первичный и вторичный), и рынки аренды и продажи нежилых помещений: офисов, магазинов, производственных помещений, складов и т. п., и рынок продажи прав аренды земельных участков. На этих рынках участвует множество контрагентов и обращаются громадные финансовые средства. Так, только доход от различных операций с собственностью в Москве составляет около 20% городского бюджета. По различным оценкам стоимость земельно-имущественного потенциала Москвы (земля, нежилые помещения и жилой фонд) составляет порядка 350 млрд. долларов. Более всего площади приходится на разного рода учреждения, учебные и учебно-научные организации, а также производственные, складские и торговые помещения.

На протяжении значительного времени наибольшим спросом пользуются офисные и торговые помещения, что связано с особенностью проводимых социально-экономических реформ и столичным статусом города.

Торговые помещения. Рынок торговых помещений - второй по величине рынок нежилых помещений. Он представлен в основном магазинами, находящимися в частной собственности или арендуемыми трудовыми коллективами у города. В структуре спроса 80% заявок приходится на аренду и лишь 20% на приобретение в собственность. Рынок торговых помещений развивается гораздо медленнее рынка офисных помещений. Развитие сдерживается трудностями в получении удобно расположенных помещений, а также нежеланием западных оптовых фирм брать на себя содержание больших торговых площадей. Фактор места для торговых помещений играет очень большую роль.

В Москве большой потенциал спроса на торговую недвижимость. По некоторым оценкам, он составляет более 1 млн. кв. м. Однако перспективы развития рынка торговой недвижимости в Москве этим не ограничиваются. В Москве на одного жителя приходится 0,1 кв. м торговых площадей, в то время как в большинстве европейских городов, как минимум, в 10 раз больше, а в США в 20 раз. Таким образом, если Москва собирается выходить по этому показателю на европейские стандарты (а торговый бизнес в ней очень эффективен), ей потребуется расширение торговых площадей до 8-10 млн. кв. м. Даже если предположить, что в ближайшие годы показатель обеспеченности на одного жителя Москвы составит 40% уровня евростандарта, то и в этом случае расширение торговых площадей составит как минимум 3-4 млн. кв. м. Кроме того, наряду с новым строительством должно быть подвергнуто реконструкции и модернизации около 30-40% имеющихся торговых площадей, т. е. 230-320 тыс. кв. м. Тем самым рынок торговых помещений становится одним из наиболее перспективно развивающихся.

Ценовая ситуация, сложившаяся на рынке аренды торговых площадей, практически полностью копирует ситуацию на рынке офисных помещений, за исключением того, что на периферии города, в спальных районах, торговые площади небольших размеров также пользуются спросом. Максимальные цены - в центре города и в престижных районах (Крылатское, Ленинский, Кутузовский, Комсомольский, Ленинградский проспекты и др.). Минимальные - на окраинах города и в непрестижных районах. Офисные и торговые помещения за последние 5-7 лет постоянно лидируют в структуре спроса, периодически уступая друг другу первое место. С начала 90-х годов ритейл (розничная торговля) был одним из самых быстро развивающихся видов бизнеса в России в целом, в Москве, в частности. Московский рынок розничной торговли занимает 1/5 розничного товарооборота страны.

В Москве сложились две основные группы ритейлеров, которые и занимают площади на «розничных» магистралях города - Тверской, Новом Арбате, Проспекте Мира, Ленинском, Кутузовском, Комсомольском и Ленинградском проспектах. В подходах этих групп к построению бизнеса можно найти существенные различия. Первая группа - частные компании, стремящиеся работать в западном стиле. Вторая - представители бывшей государственной торговли. Существенное различие между этими двумя группами заключается в выборе торговых площадей, которые они предпочитают занимать. Большинство ритейлеров тратят на аренду порядка 5-15% чистого оборота, их возможности расширения площадей ограничены.

Отношение представителей ритейлового бизнеса к вопросу о целесообразности покупки или аренды недвижимости менялась по мере развития экономических реформ и приватизационных процессов в городе.

***Индикаторы рынка купли-продажи коммерческой недвижимости Москвы***

***(11-17 апреля 2011 г.)***

Консалтинговая компания [RRG](http://www.realsearch.ru/company/121/) представляет индикаторы рынка купли-продажи [коммерческой недвижимости](http://www.irn.ru/review/office/) Москвы за неделю с 11 по 17 апреля 2011 года, подготовленные на основе [мониторинга](http://www.irn.ru/review/) предложения.

***Основные результаты недели:***

***Объем рынка предложений***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | ***изм. за неделю*** | ***к прошлому месяцу*** |
| *Кол-во объектов* | *944* | *− 5,9%* | *− 3,3%* |
| *Площадь* | *1877 тыс. м2* | *− 12,8%* | *− 7,8%* |
| *Стоимость* | *$7,28 млрд* | *− 14,1%* | *− 3,2%* |

***Объем новых предложений***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | ***доля в общем объеме*** |
| *Кол-во объектов* | *14* | *1,5%* |
| *Площадь* | *55 тыс. м2* | *2,9%* |
| *Стоимость* | *$142 млн* | *1,9%* |

За неделю с 11 по 17 апреля объем предложения на рынке [коммерческой недвижимости](http://www.irn.ru/review/office/) в количественном выражении вырос на 17,2%, общая площадь предлагаемых объектов увеличилась на 17,2%. Всего было предложено на продажу 944 объекта общей площадью 1877 тыс. кв. м и общей стоимостью $7,28 млрд. Доля объектов, впервые появившихся на рынке, находится на среднем уровне – 1,5% по количеству объектов (14), 2,9%, по площади (55 тыс. кв. м) и 1,9% по общей стоимости ($142 млн).

Что касается средневзвешенной и очищенной цены, то эти показатели понизились на -0,3% и -0,9% соответственно и составили $4089 и $3963. В структуре рынка по общей площади лидирующее положение по-прежнему занимают офисные помещения, доля которых на рынке составляет 59,2%. На втором месте ПСП, их доля – 21,8%, доля [торговых помещений](http://www.irn.ru/review/shopping/) – 12,2%. В структуре рынка по общей стоимости также лидируют офисные помещения. Их доля составляет 66,4%. За ними следуют [торговые помещения](http://www.irn.ru/review/shopping/) − 18,1%, доля ПСП − 8,3%.





\*Для мониторинга отбираются объекты [коммерческой недвижимости](http://www.irn.ru/review/office/), выставленные на продажу в открытых источниках. Объектами мониторинга являются офисные, производственно-складские (ПСП) помещения и помещения свободного коммерческого назначения (ПСН) стоимостью от $700 тыс., [торговые помещения](http://www.irn.ru/review/shopping/) стоимостью от $500 тыс. или же помещения с общей площадью более 100 кв. м.

\*\*Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов. Средняя цена кв. м рассчитывается как среднее арифметическое всех цен объектов.

\*\*\*Очищенная цена – средневзвешенная [цена квадратного метра](http://www.kurs.metrinfo.ru), скорректированная на изменение средней площади выставляемых объектов за рассматриваемый период времени.

*Источник информации:* [*http://www.irn.ru/articles/27862.html*](http://www.irn.ru/articles/27862.html)

## Обзор рынка торговой недвижимости г.Москвы

**Предложение**

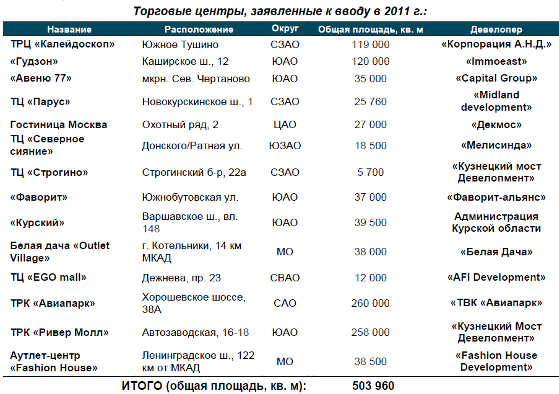
В первом квартале 2011 г. было введено в эксплуатацию 270 000 кв. м торговых площадей в составе 4 объектов. Наиболее крупным открывшимся объектом стал торгово-развлекательный центр «AFI Mall», расположенный на территории ММДЦ «Москва-Сити», обеспечивший почти 70% нового предложения за период.

Рост предложения позволил увеличить обеспеченность жителей Москвы площадями качественных торговых центров (GLA) до 273 кв. м на тысячу человек.

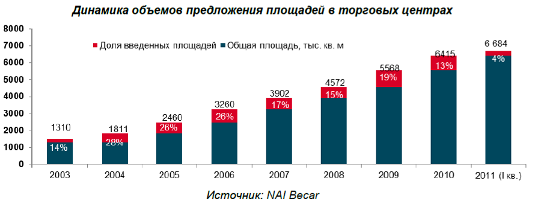


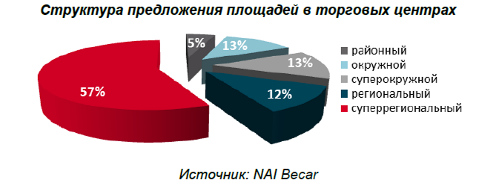
С учетом нового предложения, общая площадь концептуальных торговых объектов Москвы составила около 6,7 млн кв. м, прирост по сравнению с предыдущим годом составил 4%.

В 2011 г. заявлено к вводу порядка 500 тыс. кв. м торговых площадей. Очевидно, что этот год станет переломным в отношении динамики роста торговых площадей. По нашим оценкам, которые результируют итоги визуального осмотра строительных площадок Москвы, совокупным объем ввода не превысит 310 тыс. кв. м.



На сегодняшний день соотношение торговых площадей по типу торговых центров изменилось в сторону увеличения объектов суперрегионального масштаба до уровня 57%.





С каждым годом количество новых проектов торговой недвижимости в Москве снижается – в 2011 г. заявлено всего 4 проекта торговых центров общей площадью около 140 тыс. кв. м:



Все заявленные проекты «тяготеют» к окраинам Москвы, что отвечает последним тенденциям рынка. Запрет на строительство в центре только усугубит растущий дефицит в торговом сегменте.

**Спрос**

Прирост оборота розничной торговли в России в январе – феврале 2011 г. составил 4 % по отношению к соответствующему периоду 2009 г. Позитивные тенденции нашли отражение в увеличении активности ритейлеров - в 2011 г. рынок активно продолжают осваивать новые бренды в различных ценовых сегментах. В течение первых месяцев года о выходе на рынок объявили следующие сети - Jaeger, Kurt Geiger (обувь), Petit Patalon (детская одежда), Banana Republic, Jimmy Choo, Reiss (одежда и аксессуары), Victoria’s Secret (белье) и др.

Активно развивается детский ритейл - в ближайшее время планируют расширение сети «Детмарт», «Вундеркинд», «Кораблик», «Gulliver» и др.

**Ставки капитализации**

Средние ставки капитализации для объектов коммерческой недвижимости в настоящее время варьируются  в зависимости от сегмента в пределах от 11% для качественных [торговых центров](http://www.arendator.ru/go.php?tp=ctx&id=220) и  офисов высокого качества (класс А и В+) до 13% для объектов складского назначения.



Учитывая недостаточное предложение подобных объектов, доля сделок с участием иностранных инвесторов практически не изменилась и составила 12%.

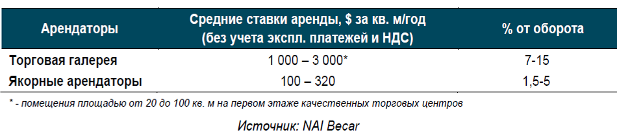
**Уровень вакантных помещений**

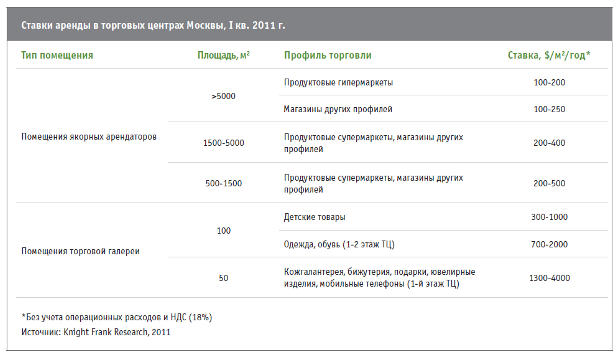
По результатам квартала средний уровень вакантных помещений в ТЦ Москвы остался на уровне 5-6%. Во многих торговых центрах происходит активная ротация арендаторов, обусловленная как стремлением собственников усовершенствовать структуру пула арендаторов и повысить лояльность потребителей, так и желанием ритейлеров оптимизировать структуру бизнеса, развивая магазины на наиболее эффективных площадках.

На основных торговых коридорах уровень вакантных помещений варьируется в пределах от 5 % до 7 %.

**Ставки аренды и цены продажи**

По состоянию на начало апреля ставки аренды показали рост на 15-20 % по сравнению с концом 2010 г.

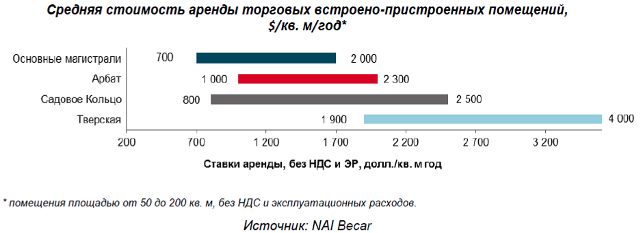




*Источник: Knight Frank Research  
 http://www.malls.ru/files/45840/kf\_report\_com\_q1\_2011\_retail.pdf*

В числе последних тенденций арендной политики новых торговых центров можно отметить постепенное распространение системы «step rent», при которой происходит ступенчатое увеличение ставки аренды в зависимости от периода эксплуатации торгового центра (минимальная ставка устанавливается на период запуска объекта в эксплуатацию, максимальная - с момента достижения устойчивого потока посетителей).

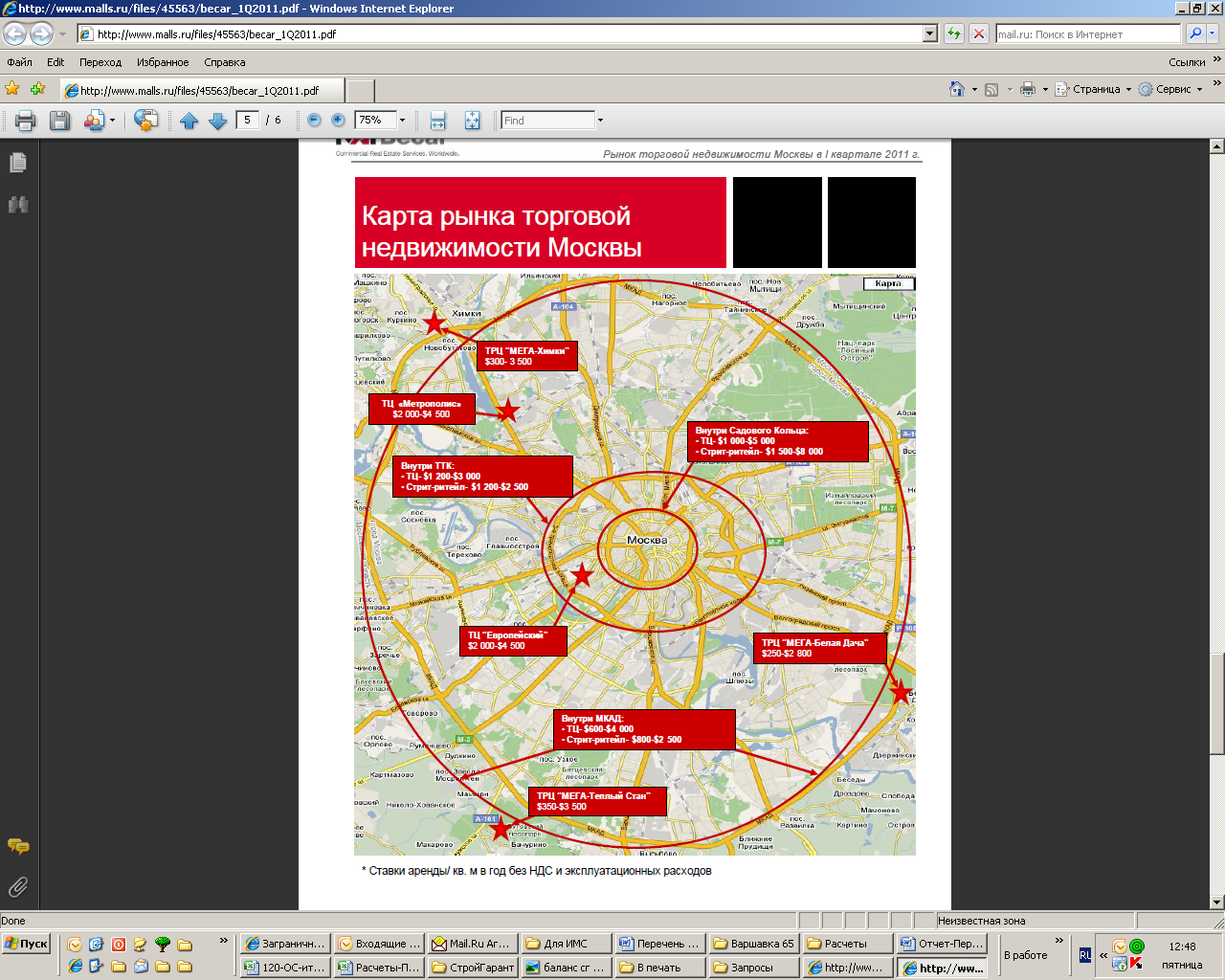
Кроме того, практика использования комбинированной ставки аренды в зависимости от оборота становится все более популярной в отношении операторов fashion-ритейла.



В настоящее время средняя цена за квадратный метр торговой площади в Москве колеблется в диапазоне от 3 000 (спальные районы, средняя проходимость) до 17 000 долл. США (внутри Садового Кольца, на основных торговых коридорах, с отделкой). Цены продажи наиболее ликвидных объектов могут составлять от $10 000 до $30 000 за 1 кв. м.

***Основные тенденции развития рынка торговой недвижимости***

* + Административные ограничения оказывают все более сильное давление на рынок - вслед за программой реорганизации киосков введено ограничение на строительство торговых и офисных центров в пределах ТТК. Последнее повлекло за собой отмену нескольких крупных проектов, а значит, усиление в перспективе дефицита качественной торговой недвижимости, и, следовательно, конкуренции между существующими проектами.
  + Рост конкуренции отражается в первую очередь на объектах, введенных на рынок в начале его формированиля (начало 2000-х гг.). Стандартный набор операторов уже не обеспечивает торговым объектам необходимый поток покупателей. Многие объекты подвергаются реконцепции, в первую очередь, с точки зрения формирования эффективного пула арендаторов. Создаются предпосылки дальнейшей экспансии западных и развития отечественных брендов.
  + Западные бренды, давно работающие на российском рынке, стремятся развиваться самостоятельно, отказываясь от услуг посредников (Guess, Hermes, Jimmy Choo). На рынок возвращаются западные бренды премиум-сегмента, покунувшие рынок в кризис.





**Прогноз**

Ожидается, что большинство заявленных к открытию в 2011 г. центров будут введены ближе к концу года или перенесены на 2012 г. Проектов, находящихся на финальной стадии реализации, на сегодняшний момент немного, по нашим оценкам, до конца полугодия может быть введено не более 30- 40 000 кв. м.

Прогнозируемый рост ставок аренды на качественные площади в течение года составит около 15-20%.

Перспективы рынка связаны с развитием районных ТЦ, а также суперрегиональных объектов и ритейл-парков в районе МКАД.

*Источник: NAI Becar,*

*http://www.naibecar.ru/project\_message\_18135.html*

## Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Недвижимость – это имущество, которое можно использовать по разному назначению. Поскольку каждому назначению объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый лучшим и наиболее эффективным. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование собственности или свободной земли, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно. Анализ наиболее эффективного использования (АНЭИ) объекта недвижимости проводится в два этапа: сначала, исходя из предположения о том, что занимаемый объектом участок является свободным, а затем с учетом имеющихся улучшений.

Выводы такого анализа могут быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Однако, в тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Таким образом, вывод о АНЭИ может быть результатом логического анализа и следовать из анализа окружающей объект среды, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т.д., если он приводит к единственному решению. В последнем случае необходимо убедиться лишь в том, имеет ли объект положительную рыночную стоимость.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

***Физическая возможность*** - физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.

***Допустимость с точки зрения законодательства*** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка.

***Финансовая целесообразность*** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

***Максимальная продуктивность*** - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования приведен в таблицах ниже.

|  |  |
| --- | --- |
| **Возможное использование помещения** | **Обоснование** |
| **Торговое класса «В»** | **текущее использование** |
| Торговое класса «А» | Требует сноса всего здания, в котором находиться Объект оценки, так как существующее здание не соответствует требованиям зданий класса «A» по объемно-планировочным решениям, инженерным системам, конструкциям |
| Офис | Возможно, но финансово нецелесообразно, поскольку ставки аренды и цены продаж на торговые помещения выше, чем на офисные |
| Склад | Возможно, но финансово нецелесообразно, поскольку ставки аренды и цены продаж на торговые помещения выше, чем на складские |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Возможное использование помещения** | **Физическая возможность** | **Допустимость с точки зрения законодательства** | **Финансовая целесообразность** | **Максимальная продуктивность** |
| **Торговое класса «В»** | **+** | **+** | **+** | **+** |
| Торговое класса «А» | - | + | - | - |
| Офис | + | + | - | - |
| Склад | + | + | - | - |

Таким образом, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование по текущему назначению в качестве торгового помещения, что совпадает с его текущим использованием, вследствие чего Исполнителем не рассматривается вариант использования данного участка как свободного (сноса и строительства новых улучшений).

В дальнейшем при расчете стоимости, Исполнитель исходил из предположения об эксплуатации объекта согласно текущему использованию.

# ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

## Основные положения

Затратный подход к оценке стоимости недвижимости базируется на принципе замещения: типичный покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности. Подход представляет собой расчет рыночной стоимости участка земли и затрат на воспроизводство оцениваемых зданий и сооружений с учетом всех видов износа и предпринимательской прибыли.

Стоимость Объекта оценки по затратному подходу, определяется по формуле (1):

 (1)

где:

|  |  |
| --- | --- |
| Сз.ООi | - стоимость зданий, определенная затратным подходом с учетом износа; |
| Сзем.ООi | - стоимость земельного участка. |

Этапы реализации затратного подхода:

1. определяется рыночная стоимость земельного участка, на котором находятся здания и сооружения, с учетом текущего его использования;
2. рассчитывается стоимость замещения строений или восстановительная стоимость строительства объекта;
3. рассчитываются все виды износа строений: физический, функциональный, внешний;
4. из затрат на воспроизводство или замещение объекта вычитается величина общего износа строений;
5. определяется итоговая стоимость объекта недвижимости, путем суммирования стоимости участка земли и стоимости строений.

Основным достоинством затратного подхода является его незаменимость при оценке объектов в пассивных секторах рынка. А также его применимость для решения задач страхования и налогообложения объекта.

Подход имеет ряд недостатков, основным из которых является, зачастую неадекватное отражение рыночной стоимости, которое обусловлено проблематичностью оценки земельных участков в России; а также определение величины накопленного износа старых строений и сооружений.

***Обоснование отказа от определения стоимости объекта оценки затратным подходом***

В рамках данного отчета Оценщик принял решение отказаться от Затратного подхода, поскольку данный подход не вполне отражает рыночную стоимость Объекта оценки – встроенного помещения, а так же рыночную ситуацию, которая является определяющей при установлении равновесной цены спроса и предложения, поскольку:

* Отсутствуют аналоги для определения полной восстановительной стоимости встроенного помещения.
* На открытом рынке отсутствуют предложения о продаже аналогичных по площади земельных участков.
* Отсутствуют аналитические исследования для определения величины предпринимательской прибыли для встроенных помещений.
* Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо для которых не существует рынка. Оцениваемый объект не является уникальным.
* Очевидно, что строительство отдельных помещений в многоэтажном здании практически невозможно, поэтому оно не может рассматриваться как рыночная альтернатива покупке аналогичного помещения.

Рынок продажи и аренды помещений аналогичного назначения достаточно развит и позволяет рассчитать стоимость помещения исходя из сравнения рыночных цен на аналогичные помещения и анализа доходов от коммерческого использования оцениваемого объекта.

# СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

## Основные положения

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход учитывает:

* спрос и предложение (цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке – покупатели представляют на рынке сторону «спрос», а продавцы – «предложение»; если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению, если спрос низок, то цены снижаются);
* сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке; однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются; рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется; точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);
* замещение (замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);
* внешние факторы (внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость; так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Сравнительный подход основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

## Определение стоимости Объекта оценки

При оценке объекта сравнительным подходом Исполнитель применил метод сравнения продаж.

В результате исследования рынка коммерческой недвижимости ЮАО города Москвы (источник данных – сайты компаний: «Доска бесплатных объявлений» (http://moscow.olx.ru/), Корпорация «ИНКОМ-Недвижимость» (<http://www.incom-realty.ru>), «Из рук в руки» (<http://www.irr.ru>), Группа Компаний МИАН (<http://www.mian.ru/>), «Центр коммерческой недвижимости», компания DeltaRealty (<http://www.deltarealty.ru>), «Компания «RCM-Group» (http://www.rcm-group.ru/), Агентство «Сдаю склад» (<http://www.sdausklad.ru>), База недвижимости г.Москвы «ЦИАН» (http://www.cian.ru/), Компания «Ренессанс» ([www.reneskom.ru](http://www.reneskom.ru)), Агентство недвижимости «Континент-Недвижимость» (<http://www.makler.su>), «Из рук в руки» (<http://www.irr.ru>), «Недвижимость и цены», «Центр коммерческой недвижимости», «Объединенный Российский Сервер Недвижимости», Группа компаний «Риентел» (<http://rientel.ru>), Компания Paul's Yard (<http://www.paulsyard.ru>), Корпорация «ИНКОМ-Недвижимость» (<http://www.incom-realty.ru>), <http://www.zdanie.info>, <http://www.bazan.ru>, <http://www.g2p.ru/>, <http://www.mrgp.ru/>, <http://www.realto.ru>, http://www.rentlist.ru и другие), были выявлены следующие объекты-аналоги торговых помещений, характеристики которых представлены в ***Таблице 4***.

Основными критериями отбора объектов-аналогов являлись назначение и местоположение Объекта. Исходя из этого, были выбраны аналоги наиболее близкие к Объекту оценки по своим характеристикам.



***Описание объектов-аналогов, выставленных на продажу на рынке торговой недвижимости ЮАО г. Москвы***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Объект оценки** | **Объект №1** | **Объект №2** | **Объект №3** |
| **Местоположение объекта** | г.Москва, Варшавское ш., д.65, корп.2 | г.Москва, Варшавское ш. | г.Москва, ул.Москворечье | г. Москва |
| **Административный округ** | ЮАО | ЮАО | ЮАО | ЮАО |
| **Ближайшая станция метро** | Нагорная | Нагатинская | Каширская | Нахимовский проспект |
| **Удаленность от метро** | 15 м.п. | 10 м.п. | 10 м.п. | 5 м.п. |
| **Назначение помещения** | торговое | торговое | торговое | торговое |
| **Тип помещения** | встроенно-пристроенное помещение в жилом доме | встроенное | встроенное | встроенное |
| **Состояние** | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее |
| **Общая площадь объекта, кв.м.** | 1 425,60 | 303 | 164 | 240-480 |
| **Цена продажи, руб.** | **определяется** | **52 000 000** | **25 300 000** | **-** |
| **Цена 1 кв. м., руб.** | **определяется** | **171 617** | **154 268** | **160 000** |
| **Дополнительная информация** | Помещение торгового назначения площадью 1425,6 кв.м на 1 этаже жилого дома, удаленность от метро - 5 м.п., состояние - рабочее, вход - отдельный | Москва, Варшавское шоссе  Расстояние: 10м.п. м.Нагатинская. Площадь: 303м2. Этаж: 2/2. Здание: нежилое. Проход в помещение: своб.вход  Наличие тел.линий: 1  Наличие мебели: нет Объект: помещение под общепит. Стоимость: 52.000.000 руб. | Cт. м. Каширская, ул. Москворечье, 10 минуты пешком от метро. Помещение 164 кв.м под магазин товаров народного потребления, услуги, офис. 1 линия домов, 1 этаж жилого нового дома, 2 отдельных входа, витринные окна, зально-кабинетная планировка, рабочее состояние, МГТС, интернет. Стоимость 25 300 000 руб. | Продается помещение свободного назначения 240 — 480 м2, 160 000 руб/м2. м.Нахимовский Проспект. Нежилые помещения на 1-м этаже нового 20-ти этажного элитного жилого комплекса. Они предназначены для размещения предприятий торговли и сервиса, которые предоставят жильцам дополнительные возможности для решения ежедневных бытовых вопросов. Варианты помещений: два симметричных блока по 240 м2 каждый (смотрите планировку). Новейшие инженерные системы . Подземный паркинг на 228 машиномест. |
| **Источник информации** | Визуальный осмотр, документы, предоставленные Заказчиком | <http://www.cian.ru/showphoto.php?id_office=579975> | <http://www.incom-realty.ru/sale-realty/commercesell/?id=966917> | <http://www.makler.su/arendaview_kommp.asp?anketa_id=227179> |
| **Контактный телефон** | - | 8 (915) 037-3725; 8 (925) 589-4744 | 8 (495) 363-55-75 | 8 (495) 287-87-89 |
| **Дата предложения** | дата оценки (11.05.2011 г.) | Апрель 2011 | Апрель 2011 | Апрель 2011 |

В ***Таблице 5*** произведен расчет средней стоимости 1 кв.м. Объекта оценки. С целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами, назначаются экспертные корректировки.

Поправками называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта. Необходимо учитывать, что:

* поправкам не поддаются сегментообразующие характеристики, например назначение использования объекта;
* не всегда можно рассчитать поправки на условия финансирования, условия продаж. Желательно в качестве аналогов не использовать объекты, отличающиеся от оцениваемого по этим характеристикам. При отсутствии такой возможности поправки на эти характеристики следует вносить в первую очередь.

Объектами корректировки является цена продажи сопоставимого объекта. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает, то вносится плюсовая поправка.

В зависимости от отношения к цене единицы сравнения поправки делятся на:

• процентные;

• денежные.

* *Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования –* реализация оцениваемого объекта, как и выбранных объектов-аналогов, будет происходить на открытом рынке, поэтому корректировка на обстоятельства совершения сделки не требуется.
* *Корректировка на торг* **-** это процентная поправка. По аналогам использовалась информация о ценах предложения, так как в основном, цены сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

*В статье А.А. Марчука, Е.А. Бутова «Скидки на торг: реалии кризиса»* авторы, при содействии коллег из различных регионов, провели повторное исследование по анализу скидок на торг. Результаты анализа приведены ниже.

**Рекомендуемые значения скидок на торг**



Согласно исследованию Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» (Лейфер Л. А., Гришина М.Д.), проведенному в начале 2010 года, диапазон скидок на торг для торгово-офисных помещений составляет 10-15%, для производственно-складских – 10-20%.

**Интервал значений коллективной экспертной оценки величины скидки на уторгование коммерческих объектов недвижимости**

| **Показатель** | **min** | **max** |
| --- | --- | --- |
| Скидка на уторгование в условиях кризиса (на цены торгово-офисных объектов) | 10% | 15% |
| Скидка на уторгование в условиях кризиса (на арендные ставки торгово-офисных объектов) | 10% | 15% |
| Скидка на уторгование в условиях кризиса (на цены производственно-складских объектов) | 10% | 15% |
| Скидка на уторгование в условиях кризиса (на арендные ставки производственно-складских объектов) | 10% | 20% |

При этом, исследование А.А. Марчука, Е.А. Бутова «Скидки на торг: реалии кризиса» является актуальным в период длительности всего экономического кризиса. Согласно последнему опубликованному аналитическому документу Минэкономразвития «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-декабре 2010 года», отмечено увеличение экономической активности. Поэтому, корректировка была принята на уровне 5%.

Объектом оценки является торговое помещение, расположенное в городе Москва, Исполнитель принимает к расчетам величину скидки на торг в размере 5%.

* *Корректировка на дату продажи –*  введением данной поправки регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды. В данном случае для сравнения использованы объекты, выставлявшиеся на продажу в конце апреля – начале мая 2011 года. Дата оценки – 11 мая 2011 г. Следовательно, корректировка не вносится.
* *Корректировка на назначение –* не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги сходны по данному параметру.
* *Корректировка на местоположение* – является одной из ключевых ценообразующих характеристик объекта недвижимости. Корректировка цены сходного объекта на местоположение осуществляется с целью сглаживания различий между сходным объектом и оцениваемым объектом вследствие его более или менее выгодного в сравнении с оцениваемым объектом расположения. В том случае, если сходный объект по местоположению уступает оцениваемому объекту, вносится повышающая поправка, если превосходит оцениваемый объект – то понижающая поправка. Величина поправки зависит от степени отличия сходного объекта от объекта оценки по данному критерию, чем больше отличие, тем больше величина поправки и наоборот.

В данном случае Оценщик понимает под местоположением совокупность характеристик, а именно:

* удаленность от центра города в соотношении с оцениваемым объектом;
* месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
* удаленность от метро.

По мнению Оценщика, весьма значимым для ценообразования фактором является «транспортная доступность». Близость (удаленность) оцениваемого объекта к транспортным магистралям и к ближайшим остановкам общественного транспорта (станциям метрополитена), увеличивает (уменьшает) цену объекта недвижимости. Влияние фактора транспортной доступности различно для объектов недвижимости различного назначения.

Поскольку при анализе рынка объектов недвижимости Исполнителю не удалось подобрать объекты, позволяющие провести расчет корректировки на местоположение с применением метода анализа парных продаж, было принято решение опросить специалистов агентств недвижимости Москвы с целью выявления наиболее вероятных диапазонов корректировок на отличие в местоположении. Корректировка внесена согласно информации, полученной в ходе консультаций с представителями агентств недвижимости г. Москва («Инком-недвижимость», «Миэль», «Центр коммерческой недвижимости»).

* *Корректировка на тип помещения -* не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги сходны по данному параметру.
* *Корректировка на площадь (на масштабность)* – принята с учетом того, что при прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. Величина корректировки введена Исполнителем на основании анализа рынка коммерческой недвижимости и консультаций со специалистами агентств недвижимости. ри увеличении продаваемой площади на 200 кв.м, стоимость 1 кв.м увеличивается на 1%.
* *Корректировка на оборудование* – не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги сходны по данному параметру.
* *Корректировка на физическое состояние, ремонт* – не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги сходны по данному параметру.

Значение стоимости, рассчитанное в рамках Сравнительного подхода принимается в случае, если выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значенийстоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:



Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,30. В данном случае она составляет 0,03, что меньше 0,30, следовательно, выборка считается однородной.

***Расчет стоимости 1 кв.м Объекта оценки сравнительным подходом***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Объект оценки** | **Объект №1** | **Объект №2** | **Объект №3** |
| **Цена 1 кв.м.общей площади объекта-аналога до корректировок, руб.** |  | **171 617** | **154 268** | **160 000** |
| Обстоятельства совершения сделки | открытый рынок | открытый рынок | открытый рынок | открытый рынок |
| Условия финансирования | единовременный платеж | единовременный платеж | единовременный платеж | единовременный платеж |
| Корректировка , % |  | 0 | 0 | 0 |
| **Цена 1 кв.м.общей площади объекта-аналога после корректировки, руб.** |  | **171 617** | **154 268** | **160 000** |
| Продажа или предложение |  | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка , % |  | -5 | -5 | -5 |
| **Цена 1 кв.м.общей площади объекта-аналога после корректировки, руб.** |  | **163 036** | **146 555** | **152 000** |
| Дата продажи (выставления на торги) | дата оценки (11.05.2011 г.) | Апрель 2011 | Апрель 2011 | Апрель 2011 |
| Корректировка , % |  | 0 | 0 | 0 |
| **Цена 1 кв.м.общей площади объекта-аналога после корректировки, руб.** |  | **163 036** | **146 555** | **152 000** |
| Местоположение | г.Москва, Варшавское ш., д.65, корп.2 | г.Москва, Варшавское ш. | г.Москва, ул.Москворечье | г. Москва |
| Станция метро | Нагорная | Нагатинская | Каширская | Нахимовский проспект |
| Корректировка , % |  | 5 | 10 | 10 |
| **Цена 1 кв.м.общей площади объекта-аналога после корректировки, руб.** |  | **171 188** | **161 211** | **167 200** |
| Тип помещения | встроенно-пристроенное помещение в жилом доме | встроенное | встроенное | встроенное |
| Корректировка , % |  | 0 | 0 | 0 |
| **Цена 1 кв.м.общей площади объекта-аналога после корректировки, руб.** |  | **171 188** | **161 211** | **167 200** |
| Масштабность (общая площадь, кв.м.) | 1 425,6 | 303 | 164 | 240-480 |
| Корректировка , % |  | -6 | -6 | -5 |
| **Цена 1 кв.м.общей площади объекта-аналога после корректировки, руб.** |  | **160 917** | **151 538** | **158 840** |
| Оборудование ( кондиционирование, система связи, Интернет) | кондиционирование, несколько линий МГТС | кондиционирование, несколько линий МГТС | кондиционирование, несколько линий МГТС | кондиционирование, несколько линий МГТС |
| Корректировка , % |  | 0 | 0 | 0 |
| **Цена 1 кв.м.общей площади объекта-аналога после корректировки, руб.** |  | **160 917** | **151 538** | **158 840** |
| Физическое состояние, ремонт | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее |
| Корректировка,% |  | 0 | 0 | 0 |
| **Цена 1 кв.м.общей площади объекта-аналога после корректировки, руб.** |  | **160 917** | **151 538** | **158 840** |
| **К-т вариации** |  | **0,03** | | |
| **Средняя цена 1 кв.м.общей площади объектов-аналогов, руб.** |  | **157 098** | | |

## Вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен в ***Таблице 6.***

***Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Инв. №** | **Наименование инвентарной единицы** | **Общая площадь, кв.м.** | **Цена 1 кв.м. площади, руб. с НДС** | **Стоимость по сравнительному подходу с НДС, руб.** | **Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.** |
| **1** | 34199 | Нежилые помещения | 1 425,6 | 157 098 | 223 958 909 | 189 795 686 |
| **ИТОГО по сравнительному подходу, руб.** | | | **1 425,6** |  | **223 958 909** | **189 795 686** |

Таким образом, **стоимость Объекта оценки без НДС**,

определенная на основе сравнительного подхода,

по состоянию на 11 мая 2011 года округленно составляет:

***189 795 686 рублей***

# ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

## Основные положения

Доходным подходом оценивается стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

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

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

* прямой капитализации доходов
* дисконтированных денежных потоков

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

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков − доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а так же выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Метод прямой капитализации доходов применяется в случае ожидания постоянных или плавно с небольшим темпом изменяющихся во времени денежных потоков (далее по тексту ДП). Метод дисконтированных денежных потоков (далее по тексту ДДП) – когда ожидается значительное или нестабильное изменение ДП.

В данном отчете будет рассматриваться метод капитализации, так как ожидается плавное, с небольшим темпом, изменение денежных потоков, реконструкций и ремонтов, которые вносят в денежный поток нестабильность и предполагают значительное его изменение, не планируется.

## Алгоритм расчета стоимости методом капитализации дохода

1. Рассчитывается годовой чистый операционный доход для первого года последующего за датой оценки:

* определяется потенциальный валовой доход (далее по тесту ПВД) на основе анализа текущих арендных ставок для объекта недвижимости данного сегмента рынка;
* определяются поправки на уровень загрузки и потери при сборе платежей;
* определяются прочие виды доходов, полученные от нормального использования недвижимости;
* вычисляется действительный валовой доход (далее по тексту ДВД) − сумма, остающаяся после того, как к ПВД внесены поправки на уровень загрузки и потери при сборе, прибавлены прочие доходы;
* определяются операционные расходы, которые делятся на постоянные и переменные. Сумма расходов вычитается из ДВД;
* определяется и вычитается из предыдущей суммы величина расходов на замещение предметов с коротким сроком жизни;
* определяются предпринимательские расходы и вычитаются из предыдущей суммы. В результате получаем чистый операционный доход (далее по тексту ЧОД);

1. Расчет коэффициента капитализации (КК).

Коэффициент капитализации – это коэффициент, позволяющий пересчитать сумму всех доходов от объекта за один год в стоимость данного объекта.

Коэффициент капитализации рассчитывается по следующей формуле:

***КК = коэфф. дисконтирования + норма возврата капитала*** (2)

Норма возврата капитала – есть погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашивающейся части активов (к земельному участку не применяется, для земельного участка КК = КД).

***Методы расчета нормы возврата капитала:***

* 1. **Метод Ринга** (прямолинейный возврат капитала). Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата – ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения. Расчет производится по формуле:

***Норма возврата = 1/n*** (3)

где:

n – оставшийся срок полезной жизни Объекта оценки.

* 1. **Метод Инвуда** (равномерно аннуитетный возврат капитала) используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Расчет производится по формуле:

***Норма возврата = *** (4)

* 1. **Метод Хоскольда** (возврат по безрисковой ставке). Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке. Расчет производится по формуле:

***Норма возврата =*** ** (5)

Существует несколько методов построения коэффициента капитализации:

1. Стоимость недвижимости не меняется, возврат капитала – в момент перепродажи (т.к. за сколько купили, за столько и перепродали в любой момент времени), в этом случае норма возврата = 0.

***КК = КД*** (6)

1. За анализируемый период объект недвижимости полностью обесценится:

***КК = КД + норма возврата*** (7)

1. За анализируемый период времени произойдет частичный возврат капитала:

***КК = КД + норма возврата*** (8)

где α - процент обесценения стоимости.

В данном случае норма возврата рассчитывается по методу Ринга и методу Инвуда.

1. Если недвижимость не обесценивается:

***КК = КД - Δнорма возврата*** (9)

Δ - процент прироста стоимости (по Инвуду).

Методы 1-4 различаются по характеру изменения стоимости объекта за анализируемый период.

1. Метод разделения составляющих (расчет среднего КК по земельному участку и зданию, ели известна доля земельного участка и здания в Объекте оценки).

## Определение потенциального валового дохода

***Потенциальный валовой доход (ПВД)*** − доход, который можно получить от недвижимости при полном использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки. Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

***ПВД = S ⋅ Cа*** (10)

где:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Cа*** | − арендная ставка за 1 кв.м., |
| ***Sа*** | − площадь, сдаваемая в аренду, кв.м. |

Арендные ставки бывают:

* контрактными (определяемыми договорами об аренде);
* рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была сдана в аренду).

Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя.

В данном отчете за основу определения арендной ставки принимается рыночная арендная ставка. Для этого необходим анализ рынка аренды данного сектора недвижимости.

### Определение уровня арендных ставок Объекта оценки

Как известно, величина базовой арендной ставки помещений во многом определяется с учетом таких критериев, как класс ремонта, отделки помещений, его местонахождение относительно центра города, удобство выезда на ближайшие магистрали, характер застройки, экология окружающего микрорайона, условия аренды (тип арендодателя, срок аренды, график арендных платежей).

Исполнителем были проанализированы арендные ставки по конкретным объектам−аналогам для оцениваемого объекта (торгового помещения).

Для определения арендных ставок Объекта оценки были использованы данные сайтов «Доска бесплатных объявлений» (http://moscow.olx.ru/), Корпорация «ИНКОМ-Недвижимость» (<http://www.incom-realty.ru>), «Из рук в руки» (<http://www.irr.ru>), Группа Компаний МИАН (<http://www.mian.ru/>), «Центр коммерческой недвижимости», компания DeltaRealty (<http://www.deltarealty.ru>), «Компания «RCM-Group» (http://www.rcm-group.ru/), Агентство «Сдаю склад» (<http://www.sdausklad.ru>), База недвижимости г.Москвы «ЦИАН» (http://www.cian.ru/), Компания «Ренессанс» ([www.reneskom.ru](http://www.reneskom.ru)), Агентство недвижимости «Континент-Недвижимость» (<http://www.makler.su>), Московский Сервер Коммерческой Недвижимости (http://www.mckn.ru) и других. Ставки арендной платы аналогов приведены с НДС.

Описание выявленных объектов-аналогов представлено в ***Таблице 7.***

***Описание объектов-аналогов на рынке аренды торговых помещений***

| **№ п/п** | **Местоположение** | **Дополнительные сведения** | **Источник информации** | **Контактная информация** | **Годовая плата за аренду, руб./ кв.м с НДС** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Объект оценки** | г.Москва, Варшавское ш., д.65, корп.2 | Помещение торгового назначения площадью 1425,6 кв.м на 1 этаже жилого дома, удаленность от метро - 5 м.п., состояние - рабочее, вход - отдельный | Визуальный осмотр, документы, предоставленные Заказчиком | - | определяется |
| **1** | г. Москва, Варшавское ш., д. 94 | г. Москва, Варшавское ш., д. 94. ЮАО. м.Варшавская. Тип: Встроено-пристроенное здание. Назначение: Свободное. Планировка: Свободная. Этаж: Первый  Парковка: Стихийная  Общая площадь: 216 кв.м.  Торговая площадь: 200 кв.м.  Потолок: 3,5 м  План помещения Вход с улицы: Два отдельных   Окна: Витрины по фасаду  Ремонт: Требуется  Мощность: 45 КВт  Вода/Канализация: Есть  Телефон: Есть  Интернет Есть  Арендная плата: 335 000 рублей в месяц  Другая плата: Коммунальные | <http://www.rcm-group.ru/objects/0091/0091.html> | н/д | 18 611 |
| **2** | м. Пражская, Варшавское ш., 1 линия | Аренда помещения 2573 кв.м под магазин на Варшавском шоссе, 1 линия, м. Пражская. Местположение: Москва, Москва, Россия. Дата: 12 Апрель. телефон: 5073045. Аренда помещения под магазин (сдам помещение под магазин) в здании , расположенном в 5 мин пешком от м.Пражская на Варшавском шоссе. Площадь – 2573 кв.м, под чистовую отделку. Торговая площадь – 2065 кв.м. 1 линия Варшавского шоссе ,2 этаж торгового центра. Арендная ставка – 700 $/кВ.м/год | <http://moscow.olx.ru/2573-1-iid-188118574> | 8-495-5073045 | 19 505 |
| **3** | м. Варшавская, Чонгарский бульвар, 10к1, 3 м.п. | Москва, Чонгарский бульвар, 10к1. 3м.п. м.Варшавская. Площадь : 535м2. Этаж: 1/5. Здание: жилое. Проход в помещение: своб.вход. Наличие тел.линий: 3 (+). Наличие мебели: нет Объект: помещение под торговлю. Стоимость: 980.000 руб. (21.981руб. за м2 в год) прямая аренда | <http://www.cian.ru/showphoto.php?id_office=559639> | 8 (916)861-7781; 8 (495)763-7706 | 21 981 |
| **4** | м. Варшавская, 1 м.п. | Сдается магазин 530 м2, 24 000 руб/м2/год м. Варшавская, 1 м.п. Сдается помещение под магазин продуктов, магазин обуви, одежды, магазин и т.д.1-я линия домов, витринные окна, первый этаж жилого дома,три отдельных входа, зона разгрузки и лифт, первый этаж 275 кв.м.+ подвал 255 кв.м. Очень большой пешеходный и автомобильный трафик, большой жилой массив. | <http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=216119> | 8-495-287-90-60 | 24 000 |
| **Коэффициент вариации** | | |  |  | 0,12 |
| **Средняя ставка, руб./ кв.м.** | | |  |  | **21 024** |

Таким образом, средняя годовая арендная ставка с НДС с операционными расходами составляет **21 024** руб./кв.м.

### Расчет итоговой величины потенциального валового дохода (ПВД)

Зная площадь, сдаваемую в аренду и арендные ставки, определяем величину ПВД.

## Определение действительного валового дохода

### Определение поправки на уровень загрузки

Обычно потери выражаются в процентах по отношению к ПВД. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель или анализируется ретроспективная или текущая информация по оцениваемому объекту, а именно, существующие арендные договора по срокам действия, частоту их перезаключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования (*Кнд*) объекта недвижимости:

 (11)

где:

|  |  |
| --- | --- |
| *Dn* | – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора |
| *Tc* | – средний период в течение которого единица объекта недвижимости свободна |
| *Na* | – число арендных периодов в году |

Согласно обзору рынка торговой недвижимости по итогам 1 квартала 2011 года, представленному компанией Knight Frank Research , уровень вакантных помещений составляет 3 %. (см. раздел 3.6 «Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы).

Исходя из вышеперечисленного, Исполнитель определил поправку на уровень недозагрузки К*нд* =3%.

### Определение потерь при сборе платежей

При определении потерь при сборе платежей анализируется ретроспективная информация по объекту оценки с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу либо исследуются рыночные данные по потерям при сборе арендных платежей.

 (12)

где:

*КП* – коэффициент потерь при сборе платежей;

*ПЛ* – потери при сборе арендных платежей.

Так как Исполнитель не обладал ретроспективной информацией, главный упор был сделан на анализ рыночной информации по данному вопросу. При расчете поправок при сборе платежей следует учитывать тот факт, что платежи, как правило, осуществляются в виде предоплаты. Исполнитель предполагает достаточно низкие показатели потерь при сборе платежей и принимает их равными 1 % от ПВД ежегодно.

Прочие доходы могут включать доходы от сдачи в аренду офисных помещений от оказания других услуг, связанных с функционированием объекта. В прочий доход включаются любые деньги, получение которых можно увязать с нормальным использованием данной собственности.

В данном отчете возможности получения прочих доходов выявлено не было.

ДВД получен путем корректировки ПВД на уровень недозагрузки и потери при сборе платежей.

## Определение операционных расходов

***Операционные расходы*** – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода (ДВД).

Операционные расходы принято делить на:

* условно-постоянные
* условно-переменные
* расходы на замещение или резервы

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

* налог на землю
* налог на имущество
* налог пользователей автодорог
* отчисления на воспроизводство минерально-сырьевой базы
* страховые взносы
* плата за воду
* заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки)
* налоги на заработную плату

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

* коммунальные платежи
* электроэнергия
* отопление, горячая вода
* водопровод, канализация
* уборка территории
* на содержание территории
* на текущие ремонтные работы
* зарплата обслуживающего персонала
* налоги на зарплату
* расходы по обеспечению безопасности
* расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в % от ДВД)
* реклама услуг
* оплата услуг сторонних организаций
* прочие расходы, в т.ч. предпринимательские

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура).

Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а так же %, начисляемым на аккумулируемые на счете средства.

Согласно обзору рынка торговой недвижимости по итогам 1 квартала 2011 года, представленному компанией Knight Frank Research, эксплуатационные расходы составляют $80 на кв.м. В расчетах используется операционные расходы на уровне 80$.

Уменьшив величину ДВД на величину операционных расходов, получаем ЧОД.

## Расчет ставки дисконтирования

***Ставка дисконтирования*** – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой для выплачивания в будущем.

Ставка дисконтирования показывает эффективность вложений капитала с учетом риска получения доходов.

***Риск*** – оцененная степень неопределенности получения в будущем доходов.

Общий риск представляет собой сумму всех рисков, связанных с принятием инвестиционного решения. Различают систематический (рыночный) и несистематический (специфический) риск.

Систематические риски:

* общая политическая ситуация;
* общая экономическая ситуация;
* изменение законодательства;
* увеличение числа конкурирующих объектов.

Несистематические риски:

* менеджмент;
* неполучение арендных площадей;
* износ зданий;
* чрезвычайные ситуации;
* юридическая некомпетентность.

По мере повышения степени риска инвестиций увеличивается норма дохода.

Ставка дисконтирования может рассматриваться как в номинальном, так и в реальном исчислении, т.е. может учитывать или не учитывать уровень инфляции. Пересчет номинальной ставки в реальную производится с использованием так называемой «формулы Фишера»:

 (18)

где:

*Rн* – номинальная ставка;

*Rр* – реальная ставка;

*Jинф* – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

Поскольку выделить безинфляционную составляющую для недвижимости довольно трудно, Исполнитель пользовался номинальной ставкой дисконтирования, так как в этом случае прогнозы денежных потоков и изменения стоимости собственности уже включают инфляционные ожидания.

При расчете ставки дисконтирования в процессе оценке используется ряд методик, большинство из которых, по сути, предусматривает корректировку безрисковой ставки доходности до величины, учитывающей рискованность вложений в тот или иной актив.

Денежные потоки и ставка дисконтирования должны соответствовать друг другу и одинаково исчисляться, то есть соответствовать одному и тому же виду валюты (если расчет денежного потока производится в рублях, то и ставка дисконтирования должна рассчитываться для рублевого актива).

В западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

1. Метод кумулятивного построения
2. Метод сравнения альтернативных инвестиций;
3. Метод выделения;
4. Метод мониторинга.

В российской оценочной практике ставку дисконтирования чаще всего рассчитывают методом кумулятивного построения. Это объясняется наибольшей простотой расчета в текущих условиях рынка недвижимости.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

***Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премии за риск.***

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

В модели кумулятивного построения, используемой при оценке недвижимости, безрисковая ставка изменяется в сторону увеличения на размер поправок по инвестиционному менеджменту, риску инвестирования в конкретный объект, низкой ликвидности.

 (19)

где:

|  |  |
| --- | --- |
| *Rf* | (безрисковая) − премия, получаемая от инвестирования в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого-то бы ни было риска не возврата; |
| *Rинв.менедж.* | − премия за инвестиционный менеджмент, учитывает риск, связанный с управлением инвестициями, вложенными в недвижимость. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недозагрузки и потерь при сборе арендных платежей; |
| *Rвлож.недвиж.* | − премия за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности; |
| *Rнизк.ликв.* | − премия за низкую ликвидность недвижимости. Учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, она может быть принята на уровне долларовой инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке. |

***Безрисковая ставка (Rf)***

Для принятия того или иного показателя в качестве безрисковой ставки доходности (*Rf*) необходимо определиться, какой актив возможно считать безрисковым. К подобным активам следует относить такие инструменты, которые удовлетворяют некоторым условиям:

1. Доходности по которым определены и известны заранее;
2. Вероятность потери средств в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
3. Продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со «сроком жизни» оцениваемого объекта.
4. Доступность для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

Так как безрисковый актив имеет, по определению, известную доходность, то этот тип актива должен быть некоей ценной бумагой, обеспечивающей фиксированный доход и имеющей нулевую вероятность неуплаты. Но поскольку все корпоративные бумаги имеют некоторую вероятность неуплаты, то безрисковый актив не может быть выпущен юридическим лицом (ни одна коммерческая структура ни в условиях экономического подъема, ни тем более в условиях кризиса не способна гарантировать полное отсутствие риска по вложениям инвестора). Значит, безрисковым активом может быть лишь ценная бумага, выпущенная правительством. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риск, связанного с вложением в данную страну.

Тем не менее не каждая государственная ценная бумага может быть признана безрисковой.

Данный факт объясняется наличием таких рисков, как риск процентной ставки и риск ставки реинвестирования.

Риск процентной ставки связан с непредвиденностью изменения процентной ставки в течение периода владения ценной бумагой, а, следовательно, и непредсказуемостью изменения рыночной стоимости данного инструмента. Таким образом, если срок погашения рассматриваемой ценной бумаги больше, чем планируемый инвестором срок владения, то данный актив невозможно принять в качестве безрискового, поскольку инвестор не знает, сколько будет стоимость ценная бумага в конце периода его владения.

Риск ставки реинвестирования связан с непредсказуемостью уровня процентной ставки, по которой инвестор сможет вложить полученные средства по окончании периода владения ценной бумагой. Актуальность данного риска проявляется в ситуации, когда срок погашения рассматриваемой ценной бумаги меньше срока планируемого инвестором периода владения. Именно при совпадении сроков инвестор может с уверенностью говорить о том, что знает, какова будет доходность используемых им средств уже в начальный момент инвестирования.

Таким образом, единственный вариант, при котором не актуализируется ни один из перечисленных рисков − вариант совпадения срока погашения ценой бумаги со сроком планируемого инвестором периода владения. Именно при совпадении сроков инвестор может с уверенностью говорить о том, что знает, какова будет доходность используемых им средств уже в начальный момент инвестирования.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

1. Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков;
2. Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR);
3. Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR);
4. Ставка рефинансирования ЦБ РФ;
5. Государственные облигации РФ.

Из вышеперечисленных инструментов в результате анализа различных источников информации по данной теме Исполнитель в качестве безрисковой ставки решил принять доходность по облигациям внутреннего федерального займа, поскольку в настоящее время рискованность вложений в облигации внутреннего федерального займа ниже, чем в еврооблигации из-за мирового экономического кризиса. Исполнитель принял решение принять за безрисковую ставку доходность по облигациям внутреннего федерального займа «Россия 46020», которые соответствуют приведенным выше критериям безрисковой ставки.

По данным сайта <http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936> на 11.05.2011г. этот показатель был равен 7,9817%.

Таким образом, *в качестве безрисковой ставки принимается ставка* ***7,98%.***

***Премия за низкую ликвидность (Rнизк. ликв)***

Величина поправки на низкую ликвидность принимается на основании исследования данного сектора рынка недвижимости и определяется сроком экспозиции объекта на рынке.

Данная премия вычисляется по формуле:

, (20)

где:

П — премия за низкую ликвидность;

RБ — безрисковая ставка;

Т — период экспозиции (в месяцах);

N — общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции определен на основании данных по предложениям по сдаче в аренду нежилых торговых помещений Московского региона и составляет 1 месяц.

***Расчет компенсации за низкую ликвидность***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Показатель** | **Величина** |
| 1 | Безрисковая ставка, % | ***7,98*** |
| 2 | Время экспозиции, мес. | ***1*** |
| 3 | Компенсация за низкую ликвидность, % | ***0,67*** |

Таким образом, Исполнитель определил *премию за инвестиционный менеджмент равную* ***0,67%.***

***Премия за инвестиционный менеджмент (Rинв. менедж)***

Очевидно, что доход могут принести только те инвестиции, которыми управляют с достаточной эффективностью. Управление инвестициями предусматривает управленческий выбор среди различных вариантов финансирования или использования объекта недвижимости. Он связан с необходимостью принятия решения о сохранении или продажи объекта. Чем выше качество управления, тем меньше вероятность неудачного хода событий, и тем меньше поправка на инвестиционный менеджмент.

Премию за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать через коэффициент недополучения дохода. Расчет проводится аналогично расчету поправки на низкую ликвидность, но в данном случае используется срок, в течение которого объект оценки не приносит доход (недозагрузка и потери от недоброкачественных арендаторов). Время работы без прибыли составляет для подобных объектов порядка 1 месяца (1/12=0,67%).

***Расчет компенсации за управление инвестициями***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Показатель** | **Величина** |
| 1 | Безрисковая ставка, % | ***7,98*** |
| 2 | [Процент недополучения дохода](file:///D:\\МАША\\ОТЧЕТЫ\\ОЦЕНКА%20НЕДВИЖИМОСТИ\\2009\\№%2072_09-АШ%20(офис%20№%2012,%20пл.=%2025,5%20кв.м%20,ВШЭ,%20ул.%20Покровский%20бульв.,%20д.11%20к.1Д,%20по%20сост.%2029.04.09)\\расчеты%20к%20отчету%20№%2072_09-АШ%20(ВШЭ).xls" \l "RANGE!#ССЫЛКА!#RANGE!#ССЫЛКА!) | ***8,33*** |
| 3 | Компенсация за инвестиционный менеджмент, % (стр. 1 х стр. 2) | ***0,67*** |

Таким образом, Исполнитель определил *премию за инвестиционный менеджмент равную* ***0,67%.***

***Премия за риск вложения в недвижимость (Rвлож.недвиж)***

Учитывает риск случайной потери потребительской стоимости объекта оценки. При расчете коэффициента компенсации за риск учитываются следующие риски вложения в объект: систематические и несистематические риски. Риски инвестирования в объект подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Динамичный риск может быть определен как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция. Динамичный риск связан с изменением в системе внешних связей объекта. Учитывает риск случайной потери или потребительской стоимости.

***Расчет поправки на риск вложения в недвижимость***

| **Вид и наименование риска** | **Категория риска** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Систематический риск*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ухудшение общей экономической ситуации | Динамичный |  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | Динамичный |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| Изменение законодательства | Динамичный |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| Опережающий темп роста цен на потребляемые ресурсы | Динамичный |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***Несистематический риск*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации | Статичный | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Криминогенные факторы | Динамичный | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Финансовые проверки | Динамичный | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Неэффективный менеджмент | Динамичный | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Подбор персонала | Динамичный | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Работа персонала | Динамичный | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Недополучение платежей от арендаторов | Динамичный | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Неправильное оформление договоров с арендаторами | Динамичный | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ускоренный износ недвижимого имущества | Статичный |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Количество наблюдений |  | 8 | 2 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог |  | 8 | 4 | 6 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма |  | 22 | | | | | | | | | |
| Количество факторов |  | 13 | | | | | | | | | |
| Средневзвешенное значение |  | 1,69 | | | | | | | | | |
| Величина поправки за риск (1 балл = 1%) |  | 1,69% | | | | | | | | | |

Таким образом, Исполнитель определил *премию за риск вложения в недвижимость равную* ***1,69%.***

Следовательно, ставка дисконтирования будет равна

***R диск =7,98% + 0,67% + 0,67 + 1,69%% = 11,01%***

## Расчет коэффициента капитализации

Для расчета ставки капитализации по формуле (9) необходимо рассчитать норму возврата капитала. Для расчета нормы возврата в данном отчете применялся метод Ринга, так как ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Исполнитель предполагает, что полное обесценение объекта произойдет за 132 года. Таким образом, норма возврата капитала, рассчитанная на основании формулы (3) составит ***0,76.***

Таким образом, ставка капитализации составляет ***11,77%.***

Средние ставки капитализации для объектов коммерческой недвижимости в настоящее время варьируются  в зависимости от сегмента в пределах от 11% для качественных [торговых центров](http://www.arendator.ru/go.php?tp=ctx&id=220) и  офисов высокого качества (класс А и В+) до 13% для объектов складского назначения.



Учитывая недостаточное предложение подобных объектов, доля сделок с участием иностранных инвесторов практически не изменилась и составила 12%.

Таким образом, средний коэффициент ставки капитализации для Объекта оценки составляет **11,77%**.

## Вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки доходным подходом

Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу приведен в ***Таблице 11.***

***Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование показателя** | **Расчет стоимости по доходному подходу** |
| **1** | Общая площадь объекта оценки, кв.м. | 1 425,6 |
| **2** | Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м. | 1 425,6 |
| **3** | Арендная плата с учетом НДС, руб./кв.м в год | 21 024 |
| **4** | **Потенциальный валовой доход, руб.** | **29 971 814** |
| **5** | Коэффициент недозагрузки торговых помещений | 3,00% |
| **6** | Потери от недозагрузки офисных площадей , руб. | 899 154 |
| **7** | Коэффициент потерь при сборе арендных платежей | 1% |
| **8** | Потери от недосбора арендных платежей, руб. | 299 718 |
| **9** | **Действительный валовой доход, руб.** | **28 772 942** |
| **10** | Величина операционных расходов, руб./кв.м | 2 229 |
| **11** | Операционные расходы, руб. | 3 177 662 |
| **12** | **Чистый операционный доход, руб.** | **25 595 280** |
| **13** | Ставка дисконтирования для прогнозного периода, % | 11,01 |
| **14** | Норма возврата капитала, % | 0,76 |
| **15** | Коэффициент капитализации, % | **11,77** |
| **ИТОГО по доходному подходу, руб. с НДС** | | **217 462 022** |
| **ИТОГО по доходному подходу без НДС, руб.** | | **184 289 849** |

Таким образом, **стоимость Объекта оценки без НДС**,

определенная на основе доходного подхода,

по состоянию на 11 мая 2011 года округленно составляет:

***184 289 849 рублей***

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## Взвешенная оценка рыночной стоимости Объекта оценки

В результате использования сравнительного и доходного подходов при определении рыночной стоимости оцениваемого Объекта были получены два результата стоимостей. В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты в большей или меньшей степени могут отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости происходит путем согласования промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется **метод средневзвешенной**, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

При определении весовых коэффициентов Оценщик использовал «метод согласования по критериям» (В.А. Щербаков, Н.А. Щербакова «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) 2-ое издание. Изд.: ОМЕГА-Л, 2007.), согласно которому преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

* достоверность и достаточность используемой в подходе информации;
* способность подхода учесть ценообразующие факторы, специфичные для объекта оценки;
* способность подхода отразить мотивацию (намерения) типичного покупателя;
* соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как средневзвешенная от результатов, полученных сравнительным и доходным подходами.

Проводя анализ результатов, полученных разными подходами, Исполнитель сделал следующие выводы:

а) затратный подход в рамках данного отчета не применялся (см. отказ от применения затратного подхода в разделе 4 «Затратный подход»).

б) сравнительный подход отражает стоимость, исходя из сложившихся на рынке цен аналогов. Основной трудностью является определение достоверности полученной информации о рыночных ценах, их соответствие ценам реальных сделок. Оцениваемый объект расположен в Московской области, где достаточно сформирован рынок купли-продажи недвижимости, в том числе подобных помещений. При купле-продаже объектов недвижимости, участники сделки в основном ориентируются на цены, сложившиеся на данный момент на рынке недвижимости.

в) доходный подход рассматривает стоимость недвижимости с точки зрения ее будущих доходов. В Москве на основании анализа рынка приведенного в пп.3.5-3.6 данного отчета сейчас достаточно высокая деловая активность и вследствие этого присутствует востребованность аренды подобных помещений.

Для расчета весовых коэффициентов необходимо проанализировать информацию, использующуюся в различных подходах. Такой анализ проводится на основании метода согласования по критериям. Для этого строится матрица факторов, в которой каждому из подходов присваиваются баллы (1 – 4) по четырем критериям.

***Расчет весовых коэффициентов***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Показатели** | **Подход** | | |
| **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** |
| **1** | Достоверность и достаточность используемой информации | не применялся | 3 | 3 |
| **2** | Способность подхода учесть ценообразующие факторы, специфичные для объекта оценки | 4 | 4 |
| **3** | Способность подхода отразить мотивацию (намерения) типичного покупателя | 4 | 4 |
| **4** | Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости | 4 | 4 |
|  | Сумма баллов для подхода |  | 15 | 15 |
| **Взвешенные коэффициенты** | | **0,00** | **0,50** | **0,50** |

Расчет рыночной стоимости с применением весовых коэффициентов осуществляется по формуле:

 (15)

|  |  |
| --- | --- |
|  | - стоимость объекта недвижимости по сравнительному подходу; |
|  | - стоимость объекта недвижимости по доходному подходу; |
|  | - весовой коэффициент, присвоенный сравнительному подходу; |
|  | - весовой коэффициент, присвоенный доходному подходу. |

Расчет взвешенной стоимости объекта по различным подходам с присвоением им весовых коэффициентов представлен в ***Таблице 13.***

***Расчет взвешенной стоимости Объекта оценки***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование / показатель** | **Затратный подход, руб.** | **Сравнительный подход, руб.** | **Доходный подход, руб.** | **Взвешенная стоимость, руб.** |
| **1** | **Нежилые помещения** |  |  |  |  |
|  | Стоимость по подходам (руб. с НДС) | не применялся | 189 795 686 | 184 289 849 |  |
|  | *Значение весового коэффициента* | *0,00* | *0,50* | *0,50* | *1,0* |
|  | Сумма (руб. без НДС) | не применялся | 94 897 843 | 92 144 925 | **187 042 768** |
| **Итого рыночная стоимость, руб. (без НДС)** | | | | | **187 042 768** |
| **Итого рыночная стоимость, руб. (с НДС)** | | | | | **220 710 466** |

## Рыночная стоимость Объекта оценки

Таким образом, на основании приведенных выше расчетов, рыночная стоимость Объекта оценки составит:

**рыночная стоимость Объекта оценки**

**по состоянию на 11 мая 2011 года**

**округленно составляет:**

**с НДС − 220 710 000**

*(Двести двадцать миллионов семьсот десять тысяч) рублей*

или

**без НДС –** **187 043 000**

***(Сто восемьдесят семь миллионов сорок три тысячи)* рублей**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Исполнительный директор ЗАО «РОС»,***  ***Оценщик*** | ***Суслов Илья Михайлович*** |

# ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Мы, нижеподписавшиеся, удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

* изложенные в настоящем отчете факты правильны и соответствуют действительности;
* сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
* мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем, какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
* наше вознаграждение ни в коей степени не связано:
  + с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента;
  + с суммой оценки стоимости;
  + с достижением заранее оговоренного результата;
  + с последующими событиями.
* задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
* ни одно лицо, кроме нас, не оказывало профессионального содействия в оценке;
* наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен – в полном соответствии с Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
* удостоверяем, что использование данного отчета регулируется требованиями НКСО в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями;
* расчетная стоимость признается действительной на указанную дату оценки.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Исполнительный директор ЗАО «РОС»,***  ***Оценщик*** | ***Суслов Илья Михайлович*** |

# СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ

**Нормативно-правовые акты:**

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1).
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

**Учебники и учебные пособия:**

1. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости − СПб: Питер, 2000.
2. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий: Учеб. пособие. – М.: ИНФРА-М, 2003.
3. Валдайцев С.В.Оценка бизнеса: Учебник. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2003.
4. Виленский П.Л., Лившиц В.Н., Смоляк С.А.Оценка эффективности инвестиционных проектов: Теория и практика: Учеб.- практ.пособие, – М.: Дело, 2001.
5. Гранова И.В. Оценка недвижимости. − СПб.: Питер, 2001.
6. Нагаев Р.Т. Недвижимость: Энциклопедический словарь. – Казань: Изд-во ГУП «ПИК «Идел-Пресс», 2003.
7. Недвижимость: Словарь−справочник, М.: ИТРК РСПП, 2000.
8. Некоммерческое партнерство «Российская коллегия оценщиков». Актуальные вопросы оценочной деятельности, выпуск 3, Москва, 2004.
9. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003.
10. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / Под ред. В.И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002.
11. Оценка бизнеса. Издание второе, переработанное и дополненное. Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2004.
12. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебное пособие / Под ред. Абдуллаева Н.А., Колайко Н.А. – М.: Издательство «ЭКМОС», 2000.
13. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Москва, Финансы и Статистика, 2002.
14. Оценка урбанизированных земель. Под редакцией Прорвича В.А., М.: Экономика, 2004.
15. Прорвич В.А. Стандартизация оценки недвижимого имущества. М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2006.
16. Симионова Н.Е, Симионов Р.Ю. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Москва: ИКЦ «МарТ», Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2004.
17. Таль Г.К., Григорьева В.В., Бадаев Н.Д., Гусев В.И., Юн Г.Б.Оценка предприятий: доходный подход, 2000.
18. Тарасевич Е.И. Управление эксплуатацией недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2006.
19. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТЕНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2000.
20. Фридман Дж, Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. − М.: Дело, 1997.

**Периодические издания:**

1. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень.
2. Укрупненные показатели стоимости строительства. Ко-Инвест.
3. Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. РОО
4. Московский оценщик. Журнал.