

Общество с ограниченной ответственностью
«Нова Эксперт»
г. Москва

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 28-12-11-18О

**об определении рыночной стоимости объекта оценки:
Земельный участок (кадастровый номер 77:04:0003004:120) с
расположенным на нем нежилым зданием (кадастровый номер
77:04:0003004:1097), расположенным по адресу: г.Москва,
Волгоградский проспект, дом 42, корпус 29.**

Дата определения стоимости	28 декабря 2018 г.
Заказчик	ООО «Фирма «ЛАГОДА-ИНТРАНС»
Исполнитель	ООО «Нова Эксперт»
Дата составления	29 декабря 2018 г.

Москва, 2018 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ ВОСТРИКОВА НАДЕЖДА АЛЕКСАНДРОВНА	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
6. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
8. ОПИСАНИЕ РАЙОНА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
9. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
9.1 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	17
9.2 ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	40
10.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	40
10.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	40
10.2.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	40
10.2.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	44
10.2.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	46
10.3 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	51
12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	66
13 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	85
14 РАСЧЕТ ДОЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	92
15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	94
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	99
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	100
ФОТОМАТЕРИАЛЫ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	107
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	116
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	131
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	131

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором на оказание услуг № 28-12-11-18О от 28 декабря 2018 г. между ООО «Нова Эксперт» и ООО «Фирма «ЛАГОДА-ИНТРАНС» была выполнена работа по определению рыночной стоимости объекта оценки: Земельный участок (кадастровый номер 77:04:0003004:120) с расположенным на нем нежилым зданием (кадастровый номер 77:04:0003004:1097), расположенным по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, дом 42, корпус 29.

Оценка рыночной стоимости оцениваемых объектов была произведена по состоянию на 28 декабря 2018 г. и выполнена в соответствии с:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ с изм. и доп.;
- Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 28.12.2010 N 431-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик пришел к заключению: рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок (кадастровый номер 77:04:0003004:120) с расположенным на нем нежилым зданием (кадастровый номер 77:04:0003004:1097), расположенным по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, дом 42, корпус 29 по состоянию на 28 декабря 2018 г., округленно составляет:

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.:	74 009 000 <i>(Семьдесят четыре миллиона девять тысяч)</i>
-------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Нова Эксперт»




/A.V. Черкашин/

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основания для проведения работ:	Договор № 28-12-11-180 от 28 декабря 2018 г.		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок (кадастровый номер 77:04:0003004:120) с расположенным на нем нежилым зданием (кадастровый номер 77:04:0003004:1097), расположенным по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, дом 42, корпус 29		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Использование Отчета для иных целей, кроме установленных в разделе 2 настоящего Отчета не предусмотрено.		
Собственник(и)	1.Нежилое здание - Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ЛАГОДА-ИНТРАНС»; 2.Земельный участок – нет данных		
Дата оценки	28 декабря 2018 г.		
Дата осмотра	28 декабря 2018 г.		
Дата составления отчета	29 декабря 2018 г.		
Срок проведения оценки	28 декабря 2018 г. по 29 декабря 2018 г.		
Порядковый номер отчета	28-12-11-180		
Наименование подхода	Затратный	Сравнительный	Доходный
Рыночная стоимость здания, полученная в рамках данного подхода, руб.	55 228 755	55 000 107	56 299 035
Вес	0,313	0,374	0,313
Рыночная стоимость земельного участка, полученная в рамках данного подхода, руб.	-	18 333 369	18 766 345
Вес	-	0,545	0,455
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.:	74 008 611 <i>(Семьдесят четыре миллиона восемь тысяч шестьсот одиннадцать)</i>		
<i>B том числе:</i>			
Рыночная стоимость здания, руб.:	55 478 238 <i>(Пятьдесят пять миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч двеcient тридцать восемь)</i>		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.:	18 530 373 <i>(Восемнадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч триста семьдесят три)</i>		

Оценщик, член Ассоциации
 «Саморегулируемая организация
 оценщиков «Экспертный совет». Номер
 по реестру 2110 от 02 сентября 2016 г.



Д.А. ЧЕРКАШИН

/ Д.А. Черкашин

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Параметры	Описание, значение
Основания для проведения работ:	Договор № 28-12-11-18О от 28 декабря 2018 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок (кадастровый номер 77:04:0003004:120) с расположенным на нем нежилым зданием (кадастровый номер 77:04:0003004:1097), расположенным по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, дом 42, корпус 29
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности – нежилое здание Право долгосрочной аренды – земельный участок
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация в рамках процедуры несостоятельности (банкротстве)
Ограничения по предполагаемому использованию	Использование Отчета для иных целей, кроме как при реализации имущества в рамках процедуры несостоятельности (банкротстве), не предусмотрено.
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата оценки	28 декабря 2018 г.
Дата составления отчета	29 декабря 2018 г.
Дата осмотра:	28 декабря 2018 г.
Срок проведения оценки:	28 декабря 2018 г. по 29 декабря 2018 г.
Порядковый номер Отчета	28-12-11-18О
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не проводилась. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.
Состав объекта оценки	
<i>Объект оценивается как единое целое. Объект оценки представляет собой земельный участок (кадастровый номер 77:04:0003004:120) с расположенным на нем нежилым зданием (кадастровый номер 77:04:0003004:1097), расположенным по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, дом 42, корпус 29 (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 563893 от 23 января 2013 г.)</i>	
Характеристика местоположения Объекта оценки	
Местоположение:	г. Москва
Округ:	ЮВАО
Район:	Печатники
Экологическая обстановка:	Средняя
Близость к скоростным и городским магистралям:	Расположен недалеко от Волгоградского проспекта, Люблинской улицы
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка):	Можно добраться на метро, такси, наземном общественном транспорте
Характеристика здания	
Имущественные права:	<i>Собственность (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 563893 от 23 января 2013 г.)</i>
Год постройки:	<i>1985 г. (Кадастровый паспорт № 02 40 12 0053703 от 20 декабря 2012 г.)</i>
Год капитального ремонта	<i>Нет данных</i>
Износ:	<i>40% (Расчеты оценщика, представленные на стр. 89)</i>
Материал стен:	<i>Кирпич (данные сайта https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request)</i>
Назначение здания:	<i>Нежилое (Свидетельство о государственной регистрации права 77-</i>

	<i>АО 563893 от 23 января 2013 г.)</i>
Этажность (без учета подземных этажей):	2 (<i>Кадастровый паспорт № 02 40 12 0053703 от 20 декабря 2012 г.</i>)
Подземных этажей	- (<i>Кадастровый паспорт № 02 40 12 0053703 от 20 декабря 2012 г.</i>)
Состояние помещений:	<i>Требуется косметический ремонт (по результатам визуального осмотра)</i>
Общая площадь:	<i>1711,2 кв.м. (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 563893 от 23 января 2013 г.)</i>
Площадь застройки:	<i>Нет данных</i>
Высота потолков:	<i>3 м. (Экспликация, от 20 декабря 2012г.)</i>
Кадастровый номер:	<i>77:04:0003004:1097 (данные сайта https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request)</i>
Газоснабжение:	<i>Отсутствует</i>
Холодное водоснабжение:	<i>Есть</i>
Горячее водоснабжение:	<i>Есть</i>
Канализация:	<i>Есть</i>
Электроснабжение:	<i>Есть</i>
Теплоснабжение:	<i>Есть</i>
Парковка	<i>Организованная</i>
Текущее использование объекта оценки:	<i>Используется в качестве торговых помещений, офисных помещений, часть помещений не используется</i>
Земельный участок	
Имущественные права:	<i>Долгосрочная аренда</i>
Наличие улучшений:	<i>Есть (Нежилое здание)</i>
Кадастровый номер:	<i>77:04:0003004:120</i>
Категория земель:	<i>Земли населённых пунктов</i>
Разрешенное использование:	<i>ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ ПОД АДМИНИСТРАТИВНО-ТОРГОВЫЕ ЦЕЛИ</i>

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике	<p>Наименование фирмы Юридический адрес Почтовый адрес ИНН/КПП Расчетный счет Банк БИК Кор. счет Конкурсный управляющий</p> <p>ООО «Фирма «ЛАГОДА-ИНТРАНС» 109316, г Москва, Волгоградский пр-кт, д.42, к.29 121601, г.Москва, Филевский бульвар, д.24, корп. 1, кв.3 7737075949/772301001 40702810838250125852 ОСБ №7977 Сбербанка России г. Москвы 044525225 30101810400000000225 Вострикова Надежда Александровна</p>
Сведения об оценочной организации:	<p>ООО "Нова Эксперт" Юридический адрес: 143989, Московская область, город Балашиха, микрорайон Ольгино, улица Жигаловский, дом 2, квартира 143, Почтовый адрес: 115093, г. Москва, ул. Большая Серпуховская, д. 32, стр. 1, офис №406, Банковские реквизиты: р/счет 40702810401500000975 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», Г. МОСКВА; ИНН/КПП 5012091298/501201001, БИК 044525999, Кор/счет 30101810845250000999, ОГРН 1165012050664 от 04.03.2016г. Страховой полис № № 0991R/776/20508/18, период страхования с 12.11.18 по 11.11.19 г., лимит ответственности – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.</p>
Сведения об оценщике:	<p>Черкашин Дмитрий Андреевич Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Номер по реестру 2110 от 02 сентября 2016г. Оценщик получил профессиональные знания в области оценочной деятельности. Подтверждением является Диплом о профессиональной переподготовке № 772403000807, рег. № 3468, от 02.06.2016 г., НОУ Международная академия оценки и консалтинга, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 011002-1, от 17 апреля 2018г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис: № 0991R/776/20287/18 АО "АльфаСтрахование". Срок действия договора страхования – с 25 августа 2018 г. по 24 августа 2019 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей; Основание проведения оценки Оценщиком: Трудовой договор №1 от 10.11.2016г.; Стаж работы в оценочной деятельности более 3 лет (с 05.11.2014 г.). Тел. +7 (926) 467-94-82</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Требование о независимости выполнено
Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах:	Не привлекались

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

- 1) Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- 2) В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, предоставленных Заказчиком, в т.ч. касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
- 3) Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действителен только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта оценки.
- 4) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- 5) Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- 6) Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 7) При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- 8) Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- 9) Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- 10) Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, (то есть таких, которые невозможна обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- 11) От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- 12) 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.
- 13) В отчете не учитываются обременения на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативно-правовым актом Российской Федерации, нормативно-правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативно-правовым актом органов местного самоуправления.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ с изм. и доп.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утв. Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, в действующей редакции.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Перечень копий документов, предоставленных Заказчиком и использованных Оценщиком для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 563893, от 23 января 2013г. (копия);
 2. Кадастровый паспорт, от 20 декабря 2012г. (копия);
 3. Поэтажный план, экспликация (копия).
- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)
 - нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
 - справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
 - методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
 - Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки, составлено исходя из анализа документов, предоставленных Заказчиком, описание объекта оценки представлено в таблице 7.1.

7.1. Состав объекта оценки.

Таблица 7.1 Состав объекта оценки

Наименование:	Общая площадь:
Нежилое здание (кадастровый номер 77:04:0003004:1097)	1711,2 кв. м.
Земельный участок (кадастровый номер 77:04:0003004:120)	2487 кв.м.

7.2. Описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой земельный участок (кадастровый номер 77:04:0003004:120) с расположенным на нем нежилым зданием (кадастровый номер 77:04:0003004:1097), расположенным по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, дом 42, корпус 29.

На дату оценки здание находится в удовлетворительном состоянии.

Внутренние помещения требуют косметический ремонт.

Допущения и ограничения отражены в разделе 4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки».

Местоположение

Оцениваемый объект расположен в Юго-Восточном административном округе города Москвы.

Местоположение объекта оценки отмечено на фрагменте карты Москвы

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки на карте Москвы

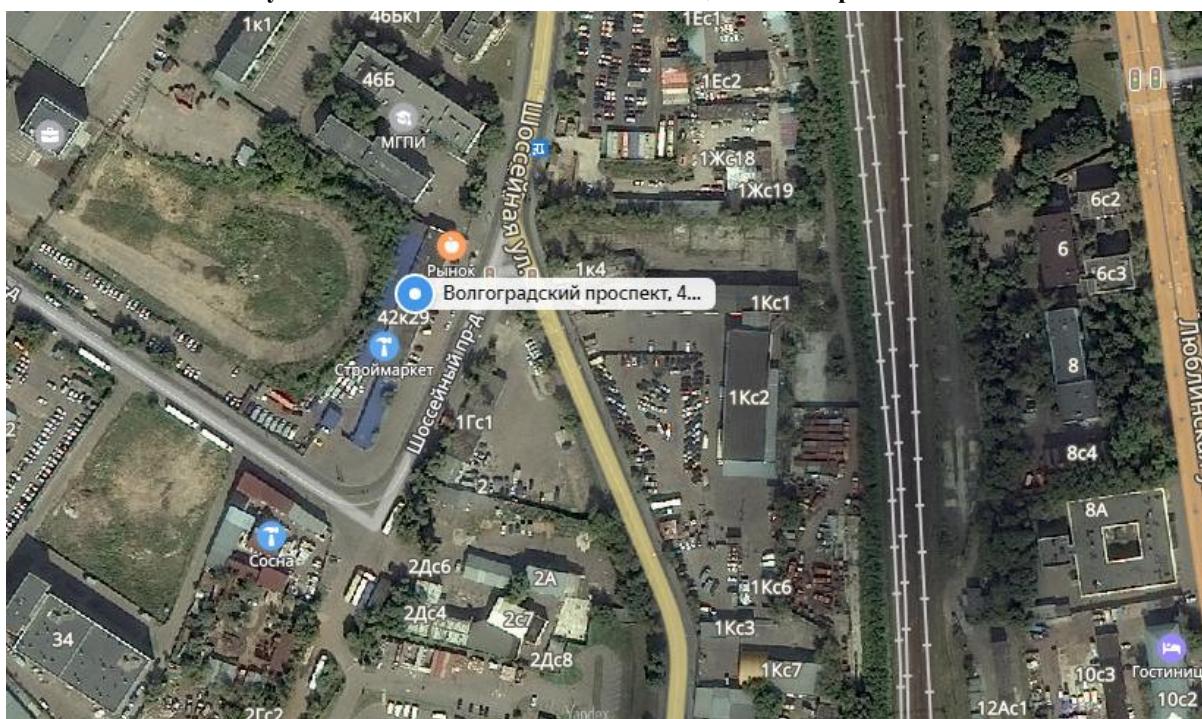


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки на карте Москвы

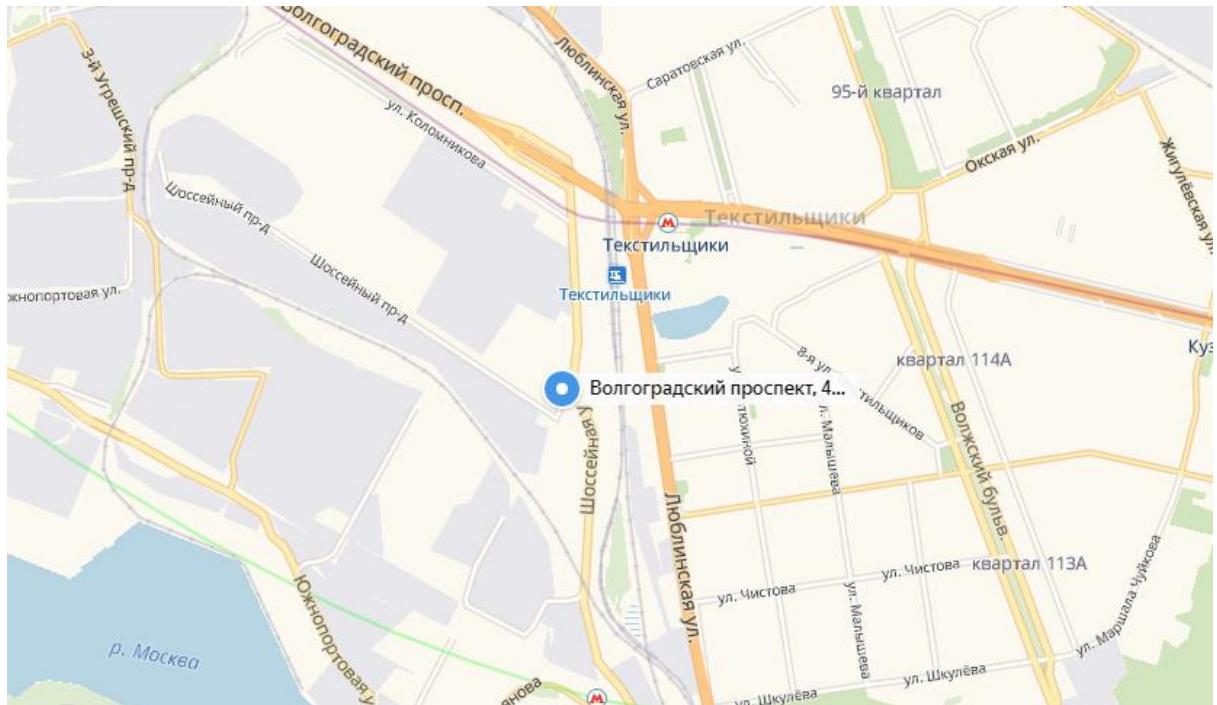
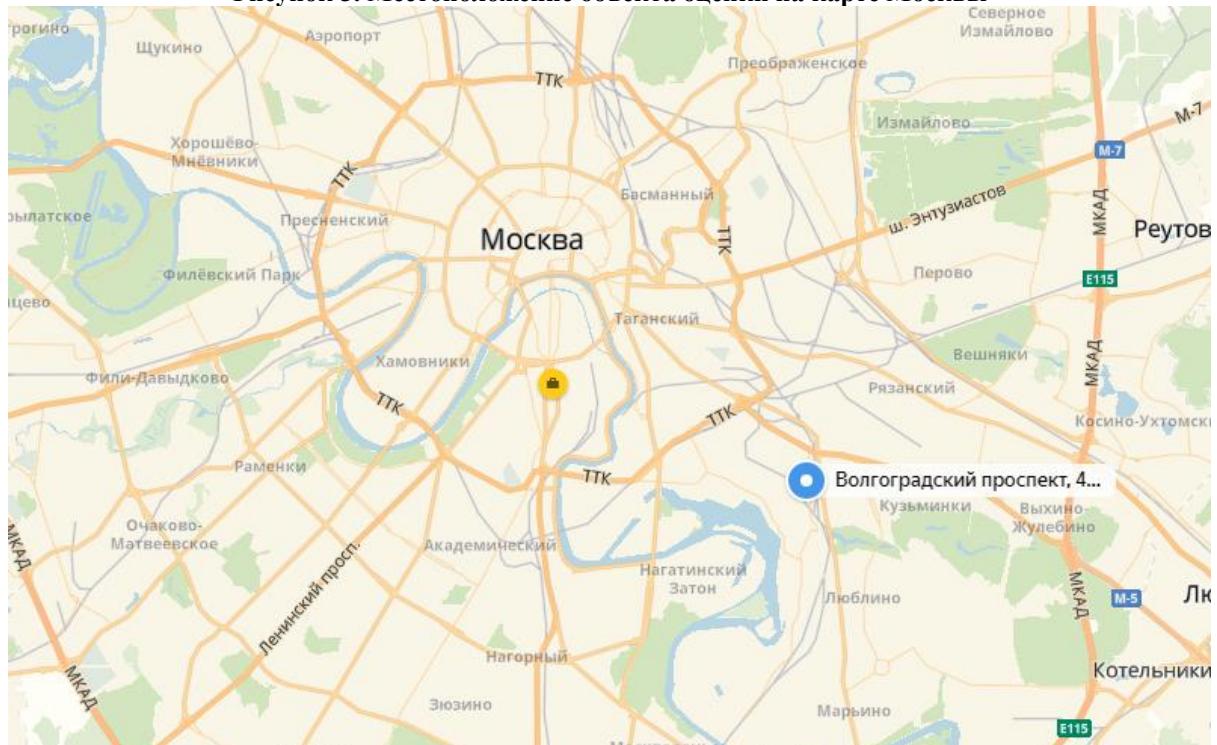


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки на карте Москвы



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

Не выявлены

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

Не выявлены

Таблица 7.2. Описание объекта оценки

Характеристика местоположения Объекта оценки

Местоположение:	г. Москва
Округ:	ЮВАО
Район:	Печатники
Удаленность от метро:	м. Текстильщики, 780 м.
Экологическая обстановка:	Средняя
Близость к скоростным и городским магистралям:	Расположен недалеко от Волгоградского проспекта, Люблинской улицы
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка):	Можно добраться на метро, такси, наземном общественном транспорте
Характеристика здания	
Имущественные права:	Собственность (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 563893 от 23 января 2013 г.)
Год постройки:	1985 г. (Кадастровый паспорт № 02 40 12 0053703 от 20 декабря 2012 г.)
Год капитального ремонта	Нет данных
Износ:	40% (Расчеты оценщика, представленные на стр. 89)
Материал стен:	Кирпич (данные сайта https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request)
Класс конструктивных систем, согласно справочникам КО-ИНВЕСТ	КС-2 ¹
Тип здания	Административно-производственное (Кадастровый паспорт № 02 40 12 0053703 от 20 декабря 2012 г.)
Назначение здания:	Нежилое (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 563893 от 23 января 2013 г.)
Состояние помещений:	Требуется косметический ремонт (по результатам визуального осмотра)
Общая площадь:	1711,2 кв.м. (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 563893 от 23 января 2013 г.)
Площадь застройки:	Нет данных
Кадастровый номер:	77:04:0003004:1097 (данные сайта https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request)
Газоснабжение:	Нет
Холодное водоснабжение:	Есть
Горячее водоснабжение:	Есть
Канализация:	Есть
Электроснабжение:	Есть
Теплоснабжение:	Есть
Юридическое описание объекта оценки	
Представленные правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 563893 от 23 января 2013 г.
Объект недвижимости	Земельный участок (кадастровый номер 77:04:0003004:120) с расположенным на нем нежилым зданием (кадастровый номер 77:04:0003004:1097)

¹ Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные здания», 2016 год

Адрес объекта недвижимости	г.Москва, Волгоградский проспект, дом 42, корпус 29
Имущественные права на объект оценки собственника:	Собственность – нежилое здание Долгосрочная аренда – земельный участок
Собственник (и) объекта оценки	1.Нежилое здание - Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ЛАГОДА-ИНТРАНС»; 2.Земельный участок – нет данных
Существующие ограничения (обременения) права	1.Нежилое здание – ипотека 2.Земельный участок – нет данных
Назначение здания:	Нежилое (Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 563893 от 23 января 2013 г.)
Текущее использование здания:	Используется в качестве торговых помещений, офисных помещений, часть помещений не используется
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Характеристика земельного участка, на котором расположено здание	
Кадастровый номер земельного участка	77:04:0003004:120
Общая площадь земельного участка	2487 кв.м.
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ ПОД АДМИНИСТРАТИВНО-ТОРГОВЫЕ ЦЕЛИ

8. ОПИСАНИЕ РАЙОНА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Юго-Восточный административный округ (ЮВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 12 районов. Код ОКАТО — 45 290 000 000.²

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал: Московский нефтеперерабатывающий завод, автозавод «Автофрамос» и технополис «Москва» (бывший АЗЛК) и многие другие. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами экологически неблагоприятным. В то же время в округе много зелёных зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др.



С 1991 по 2015 годы префектом Юго-Восточного округа являлся Владимир Борисович Зотов. После отставки мэра Москвы Юрия Лужкова с 29 сентября 2010 года он стал временно исполняющим обязанности префекта, хотя формальный приказ об этом был подписан новым мэром Сергеем Собяниным только 1 ноября.

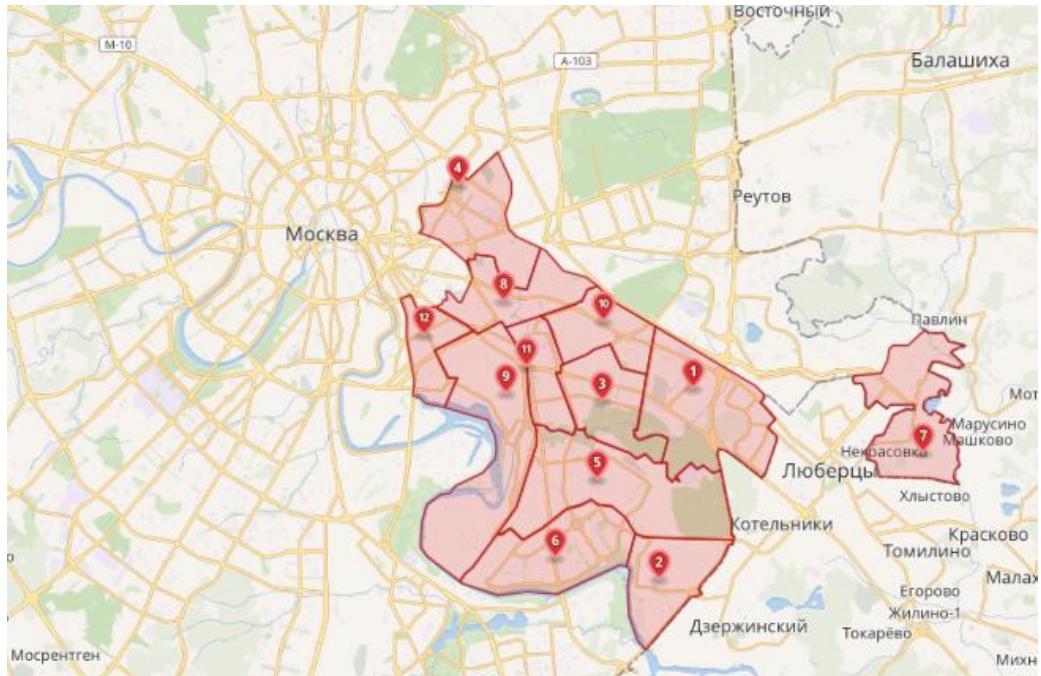
С 11 ноября 2010 года В. Б. Зотов переназначен на должность префекта ЮВАО «на срок полномочий мэра». До 2015 года В. Б. Зотов оставался единственным московским префектом, бессменно занимающим свою должность с 1991 года.

7 апреля 2015 года Указом мэра Москвы № 27-УМ префектом Юго-Восточного округа был назначен Андрей Владимирович Цыбин, ранее занимавший должность руководителя Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы.

По территории округа проходят автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты. Из скоростного транспорта в округе расположены участки Таганско-Краснопресненской и Люблинско-Дмитровской линий метро, Московского центрального кольца, а также расположена станция метро «Авиамоторная» Калининско-Солнцевской линии метро. В 2018—2019 гг. планируется запустить Некрасовскую линию метро и Третий пересадочный контур. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направления МЖД.

Районы округа

² https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный_административный_округ



№	Название района ^[19]	Соответствующее муниципальное образование ^[20]	Площадь, ^[21] га	Население	Плотность населения, чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.) ^[22] тыс. м ²
1	Выхино-Жулебино	Выхино-Жулебино	1497	224 796 ^[4]	15 016,43	3490
2	Капотня	Капотня	806	32 364 ^[4]	4015,38	412
3	Кузминки	Кузминки	815	145 680 ^[4]	17 874,85	2265
4	Лефортово	Лефортово	906	94 102 ^[4]	10 386,53	1396
5	Люблино	Люблино	1741	171 946 ^[4]	9876,28	2986
6	Марьино	Марьино	1198	253 908 ^[4]	21 194,32	4735
7	Некрасовка	Некрасовка	558	63 275 ^[4]	11 339,61	268
8	Нижегородский	Нижегородское	753	45 208 ^[4]	6003,72	646
9	Печатники	Печатники	1789	86 447 ^[4]	4832,14	1369
10	Рязанский	Рязанское	649	108 733 ^[4]	16 753,93	1843
11	Текстильщики	Текстильщики	591	104 815 ^[4]	17 735,19	1569
12	Южнопортовый район	Южнопортовое	453	74 376 ^[4]	16 418,54	1340

Крупнейший по населению и плотности населения район округа — Марьино (наименьший по населению — Некрасовка, а по плотности — Капотня).

Крупнейший по площади — Печатники, а наименьший — Южнопортовый.

Печатники — район и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование в Москве. Район расположен в Юго-Восточном административном округе, между Курским ходом МЖД (станция Люблино-Сортировочное) и рекой Москвой.³

Район расположен на юго-востоке Москвы, в составе Юго-Восточного административного округа.

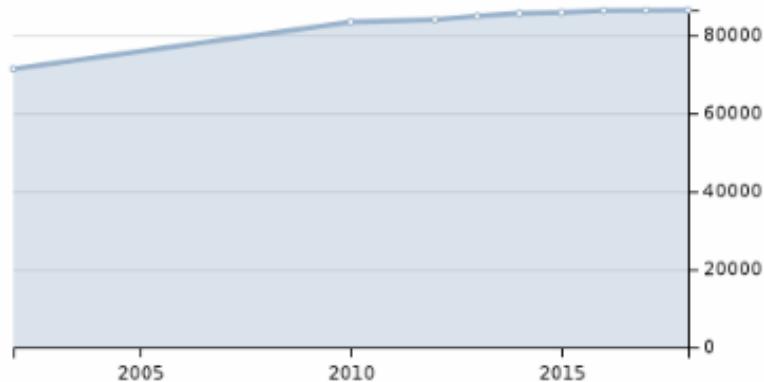
Его границы проходят по оси Курского направления МЖД, русла Москвы-реки, шлюза № 10 Перервинского гидроузла, вновь русла реки Москвы и старого русла реки Москвы, а затем по осям 2-го Южнопортового проезда, Южнопортовой улицы, Шарикоподшипниковой улицы, 2-й улицы Машиностроения, Волгоградского проспекта до Курского направления.

Муниципалитет граничит с районами Люблин, Марьино, Москворечье-Сабурово, Нагатинский Затон, Нижегородский, Текстильщики и Южнопортовый.

Площадь по данным Мосгорстата составляет 1789 га (по данным районной управы несколько больше — 2007 га).

³ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Печатники_\(район_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Печатники_(район_Москвы))

Численность населения							
2002 ^[5]	2010 ^[6]	2012 ^[7]	2013 ^[8]	2014 ^[9]	2015 ^[10]	2016 ^[11]	
71 383	83 403	84 019	84 917	85 617	85 841	86 343	
2017 ^[12]	2018 ^[2]						
86 395	86 447						



В 2000 году на месте взрыва 8 сентября 1999 года на улице Гурьянова был установлен памятный знак в виде гранитного часовенного столба. В 2003 году недалеко от обрушившегося дома был открыт храм-часовня.

Николо-Перервинский монастырь — бывший мужской монастырь в Москве (Шоссейная улица, 82); с 1995 года имеет статус Патриаршего подворья.

Парк Печатники (Таллинский парк) на берегу реки Москвы.

Курьяновские очистные сооружения — станция обслуживает юго-восточную часть города.

Курьяновские очистные сооружения — самые старые на территории нынешней Москвы. Их начинали строить ещё в 1939 году, но из-за войны работы были приостановлены, в результате сооружения были запущены только в 1950 году. В те времена сооружения располагались далеко за пределами города среди полей и промышленных предприятий.

28 октября 2017 г. в Печатниках был открыт памятник фронтовой медсестре.

Промышленный комплекс района представлен такими крупными предприятиями, как Курьяновские очистные сооружения, ОАО «Мосводоканал», ЗАО «РЕНО Россия», ОАО «Реатэкс», ОАО «Завод „Рекорд“», ОАО «Завод „Топаз“», ЗАО «Завод деревоизделий», ОАО «Бетиар-22», ООО «Холодильник 18», ГУП «Стройэкспром», РИЦ «Росполимер», ЗАО «Мезопласт», ОАО «Южный речной порт», ОАО ПК «Пушкинская площадь», ЗАО «Домбытхим» и другими.

9. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ⁴

Инфляция в апреле–мае оставалась на пониженном уровне в годовом выражении. Однако инфляционное давление повысилось преимущественно за счет временных факторов. Экономический рост закрепился на уровне близком к потенциальному. Российский финансовый рынок продемонстрировал высокую устойчивость на фоне значительного ухудшения конъюнктуры на рынках стран с формирующимиися рынками.

Инфляция в апреле стабилизировалась на уровне 2,4%, а в мае, вероятно, немного ускорится на фоне действия временных факторов: ослабления рубля и повышения цен на бензин. Устойчивые компоненты инфляции остаются пониженными относительно целевого уровня Банка России, однако за последнее время разрыв между ними несколько сократился. При этом на текущую динамику цен также оказывают влияние уже принятые ранее решения по денежно-кредитной политике. Среднесрочные риски отклонения инфляции вверх от целевого уровня по-прежнему преобладают. Они связаны с геополитическими факторами и всплесками волатильности на мировых финансовых рынках, переходом к потребительской модели поведения за счет снижения нормы сбережений и ускоряющегося роста потребительского кредитования, повышенностью и неустойчивостью инфляционных ожиданий, ситуацией на рынке труда, неопределенностью относительно параметров налогово-бюджетных решений. Политика Банка России способствует снижению инфляционных рисков и закреплению инфляции на уровне, близком к 4%, на прогнозном горизонте.

Рост экономики в I квартале вернулся к уровню, соответствующему ее потенциалу. Апрельский всплеск волатильности на финансовых рынках и рост неопределенности пока не оказали значимого эффекта на экономическую динамику. Потребительский спрос по-прежнему растет, получая поддержку от продолжающегося расширения потребкредитования и сохранения высоких темпов роста реальной заработной платы на фоне роста дефицита кадров на рынке труда. Текущая статистика и опережающие индикаторы указывают на вероятность небольшого ускорения роста ВВП во втором полугодии, но в рамках оценок потенциальных темпов роста экономики.

Волатильность на российских финансовых рынках после апрельского всплеска вернулась к нормальным уровням. Российские рынки справились с повышенным давлением из-за роста геополитической напряженности и общего ухудшения конъюнктуры в странах с формирующимиися рынками в конце апреля – начале мая. Важными предпосылками для этого стал также рост нефтяных цен.

Риски для роста мировой экономики остаются значимыми. Расхождение в темпах роста США и еврозоны увеличивается, а всплеск волатильности на рынках стран с формирующимиися рынками может вызвать замедление набранных в 2017 году темпов роста.

Опережающий показатель российского ВВП указывает на небольшое ускорение роста российской экономики до конца года, который будет оставаться вблизи оценок своего потенциального уровня. При этом во II квартале возможно временное замедление годовых темпов роста из-за эффекта высокой базы прошлого года.

В последние годы снижение цен на продовольствие, произошедшее в основном за счет накопленного ранее запаса доходности производителей, способствовало повышению глобальной конкурентоспособности по отдельным категориям товаров.

Это стало основным фактором поддержания низкой продовольственной инфляции, однако в дальнейшем уровень рентабельности в сельском хозяйстве может иметь ограниченные возможности с точки зрения удержания цен и ограничения инфляционных рисков.

Для получения устойчивых конкурентных преимуществ, которые будут способствовать развитию агропродовольственного экспорта, необходимо продолжать уделять особое внимание технологической модернизации и повышению эффективности производства.

Инфляция в апреле составила 2,4% г/г. Вместе с тем с поправкой на сезонность месячный рост цен ускорился до уровня, немного превышающего инфляцию 4% в расчете на год. Это произошло в основном за счет реакции цен на ослабление рубля. Устойчивые компоненты инфляции остаются на

⁴ http://www.cbr.ru/Colllection/Collection/File/6653/bulletin_18-04.pdf

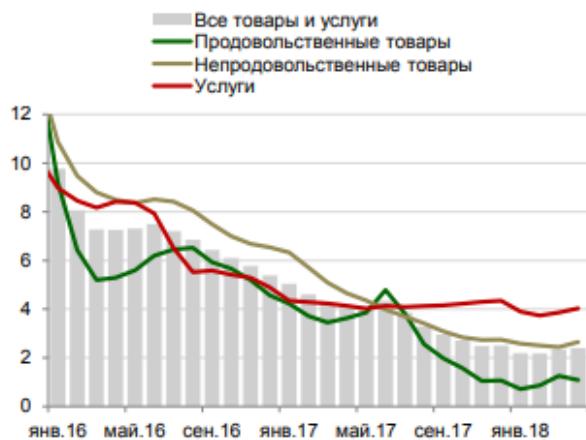
пониженных уровнях относительно целевого уровня Банка России, однако в апреле–мае разрыв между ними несколько сократился. При этом на текущую динамику цен также оказывают влияние уже принятые ранее решения по денежно-кредитной политике. Краткосрочные проинфляционные риски выросли по сравнению с началом года из-за продолжающегося повышения реальной заработной платы, которое превосходит темпы роста производительности труда, и роста цен на моторное топливо на фоне повышения мировых цен на нефть. Эти факторы позволят приблизить инфляцию к 4% быстрее, чем ожидалось ранее.

Инфляционные ожидания населения ожидали отреагировали повышением на ослабление рубля и рост цен на моторное топливо. Финансовые аналитики немного пересмотрели траекторию инфляции в пользу более быстрого возвращения к 4%.

Среднесрочные проинфляционные риски по-прежнему преобладают над дезинфляционными. Среди основных рисков – геополитические факторы и всплески волатильности на финансовых рынках, переход к потребительской модели поведения за счет снижения нормы сбережений и ускоряющегося роста потребительского кредитования, повышенность и неустойчивость инфляционных ожиданий, ситуация на рынке труда, неопределенность относительно параметров налогово-бюджетных решений.

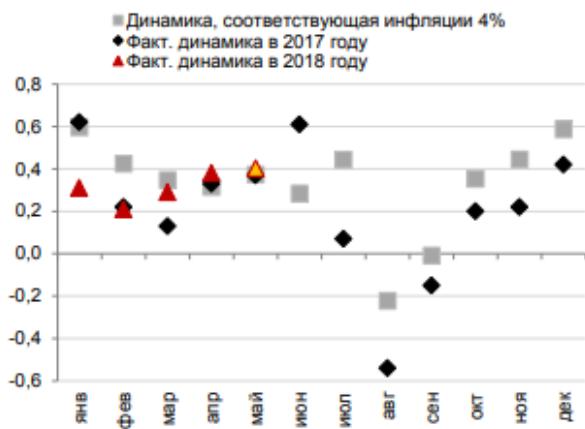
В апреле годовая инфляция составила 2,40% г/г после 2,35% г/г в марте и 2,18% г/г в феврале (Рисунок 1). Таким образом, разрыв с 4%-ным целевым уровнем продолжил сокращаться второй месяц подряд.

Рисунок 1. Инфляция и ее компоненты, % г/г



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 2. Рост цен, % м/м



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

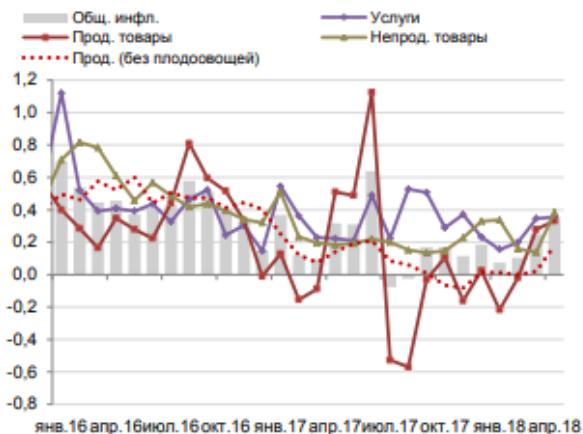
Оценка за май является предварительной.

На рынке продовольственных товаров инфляция замедлилась до 1,09% г/г после 1,26% г/г в марте. Основным фактором послужила динамика цен на плодоовощную продукцию. Замедление годовых темпов роста цен на плодоовощную продукцию связано с прекращением влияния сезонного фактора, обусловленного исчерпанием запасов. В прошлом году сезонный пик цен был смешен на более поздний период из-за запаздывания поступления на рынок овощей открытого грунта в связи с неблагоприятными погодными условиями.

На рынке непродовольственных товаров инфляция ускорилась до 2,65% г/г после 2,44% в марте. До этого, за исключением символического ускорения на 0,01 п.п. в декабре 2017 года, непродовольственная инфляция непрерывно замедлялась с середины 2016 года. Что касается эффекта переноса от произошедшего ослабления рубля, то его окончательную оценку можно будет дать только через несколько месяцев, поскольку непродовольственные товары характеризуются достаточно большими лагами в закупках товаров. Вместе с тем в апреле сообщалось о планируемом повышении цен в связи с ослаблением рубля некоторыми автопроизводителями, а также производителями бытовой техники. Эта информация находит отражение в статистике цен за месяц: цены на легковые автомобили выросли на 0,5% м/м (после 0,2% м/м в марте), на электротовары – на 0,4% м/м (после нулевого роста в марте). При этом стоит учитывать, что такая динамика может быть обусловлена не только ослаблением рубля, но и постепенным восстановлением потребительского спроса, которое подтверждается статистикой по розничной торговле, а также рядом опросных показателей.

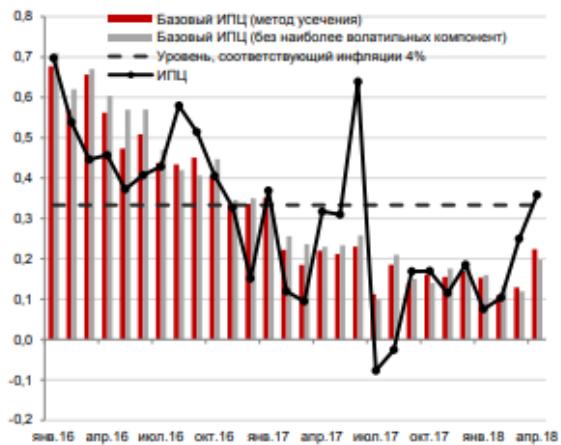
Годовые темпы роста цен на услуги в апреле ускорились до 4,03% г/г после 3,86% г/г в марте. Основным драйвером роста послужила динамика цен на услуги в сфере зарубежного туризма. Также ускорились годовые темпы роста цен на нерегулируемые виды услуг пассажирского транспорта (воздушный транспорт и проезд в междугородном автобусе). Годовые темпы роста цен на остальные категории услуг изменились незначительно.

Рисунок 3. Сезонно сглаженный рост цен, % м/м



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

Рисунок 4. Модифицированные показатели базовой инфляции, % м/м

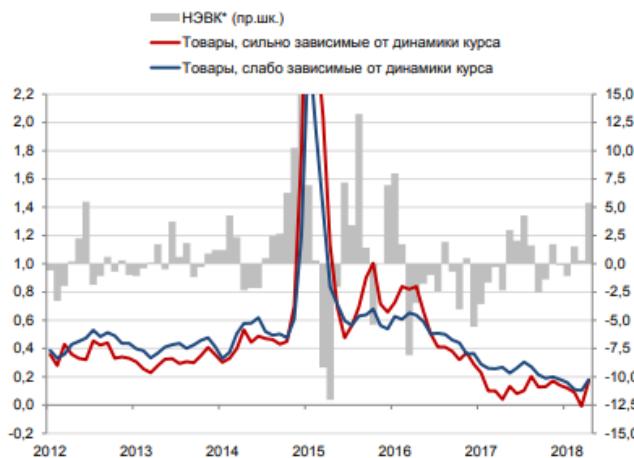


Источники: Росстат, расчеты ДИП.

В апреле рост потребительских цен составил 0,38% м/м, что после сезонной корректировки соответствует росту на 0,36% м/м или 4,4% в ануализированном выражении (Рисунок 3). Сезонно сглаженный рост ускоряется второй месяц подряд. Если в марте это было обусловлено в основном ростом цен на плодовоощную продукцию, то в апреле отмечается повышение общего инфляционного давления. Это подтверждается динамикой модифицированных показателей базовой инфляции. В апреле они возросли до 0,2% м/м после 0,1% м/м в феврале–марте (Рисунок 4). Этот уровень пока все еще ниже соответствующего инфляции 4%, но апрельский всплеск может стать точкой перехода к повышательному инфляционному тренду.

На общий рост инфляционного давления, вызванный не только ослаблением рубля, указывает и ускорение роста цен товаров, слабо зависимых от динамики курса (Рисунок 5).

Рисунок 5. Динамика медианных значений ИПЦ и курса рубля*, % м/м (сезонность устранена)



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

*Плюс означает обесценение российского рубля к иностранным валютам, минус – укрепление российского рубля к иностранным валютам.

Рост российской экономики вернулся в начале года к уровню, близкому к потенциальному. Текущие макроэкономические индикаторы указывают на небольшое ускорение роста экономики во II–III кварталах 2018 года. Вместе с тем, во II квартале ожидается временное замедление годового темпа роста ВВП из-за эффекта высокой базы прошлого года. Потребительский спрос остается одним из основных факторов на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы и увеличения реальной заработной платы. Апрельское ослабление рубля и рост неопределенности не оказали значимого эффекта на динамику экономической активности.

По предварительной оценке Росстата, рост ВВП в I квартале составил 1,3% г/г (после 0,9% г/г в IV квартале 2017 года), что лишь немногим меньше оценки Департамента исследований и прогнозирования (ДИП) за аналогичный период.

Данный рост согласуется с динамикой индекса выпуска продукции базовых отраслей (Рисунок 15).

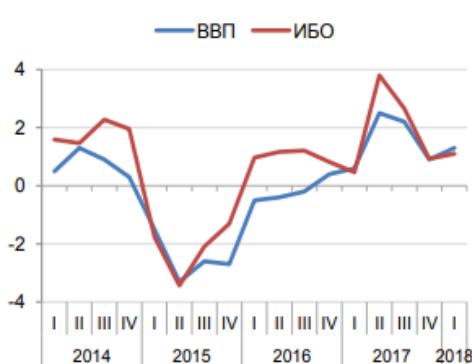
Улучшение произошло и на уровне сезонно сглаженных темпов роста к/к: по нашим оценкам, ускорение роста ВВП до 0,3% к/к в I квартале после 0,1% к/к в IV квартале 2017 года (Рисунок 16). Этот результат достаточно близок к данной нами ранее индексной оценке прироста ВВП с поправкой на сезонность (0,35% к/к SA).

Оценка сезонно сглаженного роста ВВП пока является предварительной. В частности, она исходит из того, что Росстатом не производился пересмотр динамики ВВП на ретроспективе при формировании оценки за I квартал.

В пользу ускорения роста ВВП говорят и текущие основные макроиндикаторы: улучшению могло способствовать снижение отрицательного вклада чистого экспорта при стабилизации инвестиционной динамики.

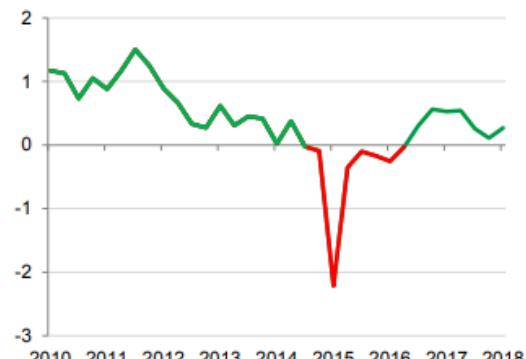
Различные предварительные оценки указывают на сохранение высоких темпов роста как инвестиционного, так и потребительского импорта в I квартале – начале II квартала, что свидетельствует о благоприятной динамике внутреннего спроса.

Рисунок 15. Динамика индекса физического объема ВВП и ИБО, %, г/г



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 16. Динамика ВВП в постоянных ценах (сезонность устранена), % к/к



Источники: Росстат, расчеты Банка России.

По оценкам Росстата, промышленное производство в апреле выросло на 0,5% м/м (с сезонной корректировкой), или на 1,3% г/г. В то же время оценки ДИП показывают маржинальное снижение на 0,1% м/м.

Наши оценки говорят об ослаблении в динамике трендовой компоненты роста промышленного производства (до 0,1% м/м), возможно, из-за негативного влияния курсовой волатильности и общего негативного внешнего фона апреля.

Замедление наблюдается как в добываче, так и в обрабатывающем секторе.

Рост розничного товарооборота в апреле ускорился до 2,4% г/г после 2,0% г/г в марте на фоне ускорения роста продаж непродовольственных товаров. С поправкой на сезонный и календарный факторы темп роста оборота розничной торговли в апреле составил 0,3% м/м, не изменившись по сравнению с марта.

Розничный товарооборот поддерживается ростом реальных располагаемых доходов населения и ускорением роста необеспеченного потребительского кредитования.

Текущие темпы роста потребительского спроса уже не оказывают сдерживающего влияния на инфляцию, а их дальнейшее ускорение является одним из основных инфляционных рисков.

В апреле 2018 года продажи новых легковых и легких коммерческих автомобилей незначительно выросли (+0,1% м/м).

Объем производства новых легковых автомобилей по итогам I квартала 2018 года увеличился практически на 20% г/г.

Импортные поставки за январь–март 2018 года выросли в 1,5 раза по сравнению с прошлым годом, тогда как экспорт за этот же период упал на 16% г/г.

На фоне роста курса доллара США в апреле потребительские цены на новые автомобили иностранных марок выросли.

Ускорение роста розничного кредитования продолжается. Прирост рублевых кредитов физическим лицам установил очередной локальный максимум – 1,7% м/м за счет ускорения как ипотечного, так и потребительского кредитования.

Рублевое кредитование нефинансовых организаций выросло на 1,2% м/м при заметном сокращении валютного кредитования, что указывает на его замещение рублевыми кредитами.

Уровень безработицы продолжает обновлять минимальные значения, опустившись в апреле до 4,75% (с учетом сезонной корректировки) на фоне роста спроса на труд.

Рост номинальной заработной платы в марте замедлился, как в частном, так и в государственном секторе, но держится на повышенном уровне.

В марте номинальная заработная плата «указников» перешла к снижению (- 0,6% м/м), что, вероятно, указывает на то, что значительный рост заработной платы в январе–феврале отчасти был следствием единоразовых выплат.

В I квартале 2018 года доходы выросли на 1,3 п.п. ВВП, в том числе нефтегазовые – на 1,1 п.п. в результате повышения цены нефти и ненефтегазовые – на 0,2 п.п. из-за роста поступлений по налогам на труд.

Расходы в I квартале снизились на 1,3 п.п. ВВП, в том числе на 1,1 п.п. из-за эффекта высокой базы (единоразовая выплата пенсии в январе 2017 года) и на 0,3 п.п. вследствие снижения объема капитальных вложений.

Профит в размере 3,2% ВВП в I квартале 2018 года вызвал сокращение государственного долга до 13,9% ВВП и рост Фонда национального благосостояния (ФНБ) до 5,7% ВВП. Действие бюджетного правила оказалось сдерживающее влияние на внутренний спрос, не допуская перегрева экономики в результате роста цен на нефть. Сдерживающее влияние оказал также эффект базы.

Изменения в закон о бюджете на 2018 год предполагают пересмотр вверх ненефтегазовых доходов и расходов на 0,06 трлн руб.; нефтегазовых доходов и поступлений в ФНБ – на 1,76 и 2,21 трлн руб. соответственно с финансированием разницы в 0,45 трлн руб. дополнительными заемами и остатками средств.

Ожидания более быстрой нормализации политики ФРС США уже заставляют центральные банки ряда развивающихся стран занимать более «ястребиные» позиции, чем раньше.

Макроэкономическая статистика США за апрель указывает на высокую вероятность ускорения роста ВВП до 3% (в годовом выражении) в II квартале. ФРС США в последние недели несколько смягчила официальную риторику, сигнализируя об определенной допустимости временного превышения инфляцией цели, но консенсус относительно количества дополнительных повышений ключевой ставки до конца текущего года еще не достигнут.

Еврозона, Великобритания и Япония столкнулись с замедлением и экономического роста, и инфляции, которое осложняет задачу ЕЦБ и Банка Японии по достижению целевых показателей роста цен, а для Банка Англии ставит под сомнение необходимость повышения ключевой ставки, от которого регулятор уже отказался на майском заседании.

В Китае большинство апрельских макроэкономических показателей продемонстрировало негативную динамику, но поддержку экономике оказал высокий рост промышленного производства. Вероятно, он окажется времененным, и в ближайшие месяцы все же стоит ждать замедления роста экономики.

Доходности гособлигаций США в середине мая достигли максимумов за последние 7 лет. Растут как номинальные, так и реальные доходности (TIPS), отражая ожидания более быстрой нормализации политики ФРС США.

Это привело к ухудшению конъюнктуры на рынках развивающихся стран. Доходности гособлигаций большинства развивающихся стран как в национальной, так и иностранной валюте выросли, а валюты ослабли.

В конце мая обострился политический кризис в Италии. Кандидатуры «евросkeptиков» на ключевые министерские посты и провал попыток сформировать правительство привели к распродаже на рынке итальянских госбумаг, которая перекинулась на рынки других периферийных стран еврозоны.

Ситуация на российских финансовых рынках стабилизировалась после апрельского всплеска волатильности и роста неопределенности. Распродажи на рынках развивающихся стран не имели значительного эффекта на фоне высоких цен на нефть.

За вторую половину апреля – май цена нефти марки Urals выросла на 8%.

Основным фактором роста цены нефти стало усиление геополитических рисков и временных факторов: возобновление санкций США в отношении Ирана и новые трудности Венесуэлы несут риски существенного падения поставок нефти на мировой рынок, а инфраструктурные проблемы в США будут сдерживать рост сланцевой добычи до начала 2019 года.

Поддержку нефтяным ценам оказали также фундаментальные факторы: спрос превосходит ожидания, а степень следования квотам странами ОПЕК+ растет. Эффект во многом компенсируется ускорением роста добычи в США.

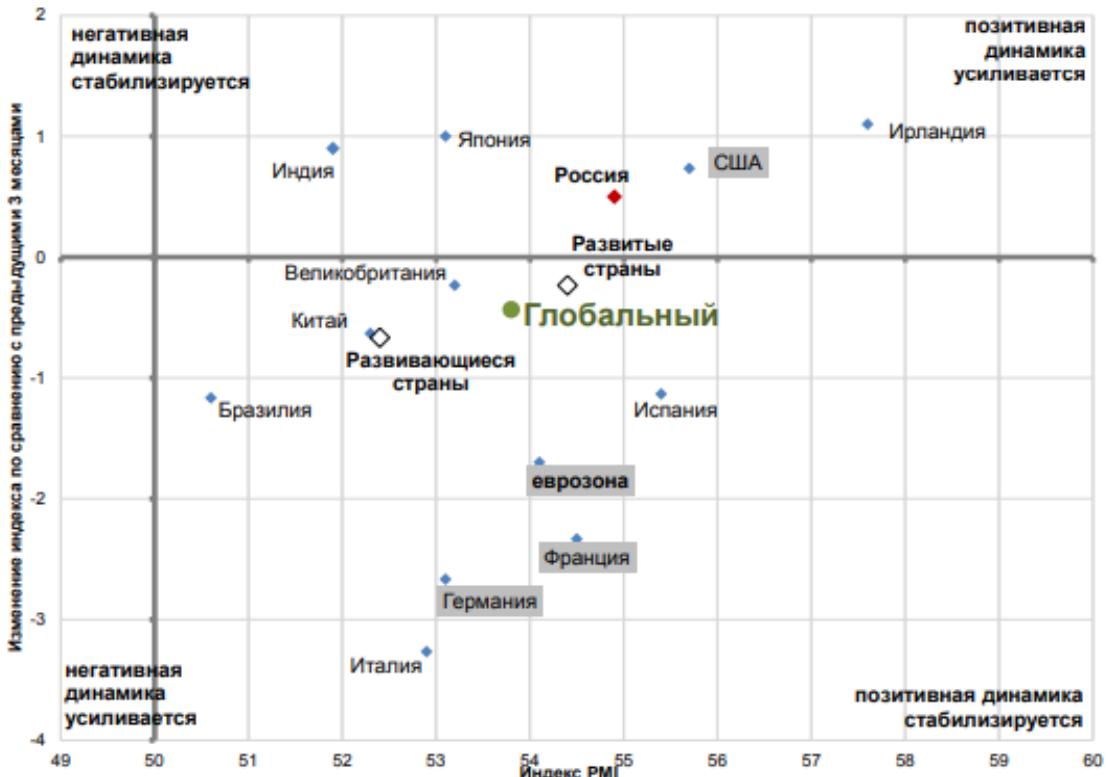
Наблюдавшийся в последние месяцы рост нефтяных цен негативно отразился на ожиданиях. Прогнозы роста предложения пересмотрены вверх и впервые за многие месяцы ухудшен прогноз роста спроса.

На июньской встрече ОПЕК+ будет обсуждаться повышение добычи на 1 млн барр. в день, что может вернуть степень следования квотам к 100% (в апреле 152%) и уже провоцирует корректировку вниз нефтяных цен.

Предварительные данные по индексам PMI в мае 2018 года указывают на возвращение высокого темпа роста экономики США при замедлении роста экономики и инфляции в еврозоне (Рисунок 69, выделены серым).

В мае сводный индекс PMI США вырос с 54,9 до 55,7 пп. Пока среднее значение индекса за II квартал превышает показатель I квартала, указывая на вероятное ускорение роста экономики до 2,5-3,0% г/г в аннуализированном выражении. Темпы расширения занятости также остаются солидными и соответствуют росту на уровне +200 тыс. новых рабочих мест. Введение тарифов на сталь и алюминий и рост цен на нефть обусловили максимальное за 5 лет ускорение роста закупочных цен, которое сильный внутренний спрос позволяет транслировать в отпускные цены. Учитывая, что деловой оптимизм компаний остается на максимуме за 3,5 года, вероятны дальнейший рост индексов PMI и более значительное ускорение роста ВВП.

Рисунок 69. Динамика композитного индекса PMI за май и изменение к среднему значению за март-апрель



Источники: IHS Markit, Bloomberg Finance L.P.

Сводный индекс PMI еврозоны снизился с 55,1 до 54,1 пп, минимума за 1,5 года. Это еще раз подтверждает тот факт, что пик роста экономики был пройден в конце 2017 – начале 2018 года. В основе замедления роста – более медленное поступление новых заказов, в том числе экспортных. Оно обусловило замедление расширения занятости и закупочной активности, а также снижение делового оптимизма компаний. Компаниям стало сложнее переносить на отпускные цены усиление инфляционного давления со стороны закупочных цен из-за слабого конечного спроса. Таким образом, еврозона и ЕЦБ столкнулись с непростой ситуацией одновременного замедления экономического роста и ускорения инфляции.

Индексная оценка роста ВВП на II квартал 2018 года по состоянию на конец мая составила +0,4% к/к SA, что выше, чем оценка за апрель (+0,35% к/к SA).

Опубликованная Росстатом краткосрочная статистика за апрель соответствовала ожиданиям, заложенным в индексную оценку ВВП на II квартал 2018 года в предыдущие месяцы.

Модельные оценки показывают, что рост ВВП в III квартале также будет находиться на уровне 0,4 к/к SA, а в IV квартале может вплотную приблизиться к отметке 0,5% к/к SA.

Повышение оценок на текущий и последующие кварталы в значительной степени объясняется майским ростом нефтяных цен, влияние которого на рост ВВП во втором полугодии может быть несколько завышено.

	Май % к/к SA	Апрель % к/к SA
II квартал 2018 года	0,4	0,4
III квартал 2018 года	0,4	0,3 – 0,4
IV квартал 2018 года	0,4 – 0,5	–

Пересмотр вверх аналитиками ожиданий по ключевой ставке на 2018 год вследствие геополитических рисков не ставит под сомнение переход Банка России к нейтральной денежно-кредитной политике в 2018 году.

Консенсус-прогноз по инфляции в апреле–мае изменился слабо: рост ИПЦ окажется в интервале 3–4% по итогам 2018 года и будет находиться вблизи 4% в 2019 году.

Ставшее вероятным вследствие ослабления рубля и роста мировых цен на нефть более быстрое приближение темпов роста цен к 4% не создает рисков превышения цели по инфляции в 2018 году.

Снижение цен на продовольствие в последние годы, произошедшее в основном за счет накопленного ранее запаса доходности производителей, способствовало повышению конкурентоспособности отдельных видов российской продукции на мировом рынке.

Это стало основным фактором поддержания низкой продовольственной инфляции, однако в дальнейшем уровень рентабельности в сельском хозяйстве может иметь ограниченные возможности с точки зрения удержания цен и ограничения инфляционных рисков, что станет одним из факторов возврата общей инфляции к 4%.

Многие российские рынки продовольствия приблизились к насыщению, а на некоторых из них уже возник избыток предложения, в то время как на глобальном рынке конкурентоспособность отечественной продукции (за исключением традиционных товаров агропродовольственного экспорта) остается низкой или недостаточно устойчивой.

Для получения устойчивых конкурентных преимуществ, которые будут способствовать развитию агропродовольственного экспорта, необходимо продолжать уделять особое внимание технологической модернизации и повышению эффективности производства.

На рынках мяса птицы, свинины и сахара, где возник риск перенасыщения, а внутренние цены приблизились к мировым, развитие экспорта представляет собой основу для роста внутреннего производства.

Стратегия на достижение самообеспеченности по молокопродуктам, говядине и тепличным овощам все еще связана с повышенными расходами населения на ее потребление по сравнению с аналогичной импортной продукцией. В этих отраслях росту эффективности нужно уделять особое внимание.

9.2 ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обзор рынка складской недвижимости Москвы и Подмосковья⁵

Аналитики консалтинговой компании S.A. Ricci подвели предварительные итоги года на складском рынке Московского региона. Эксперты отмечают снижение уровня вакантных складов в Москве и Московской области за счет вымывания с рынка наиболее интересных складских объектов, а также наметившееся формирование тренда покупки складских объектов «под себя», как альтернатива аренде. Но пока не ослабевает и тренд на формат built-to-suit (что характерно: запросы касаются объектов со стандартными характеристиками, но в требуемой локации).

Предложение на рынке складской недвижимости

⁵ <https://zdanie.info/2393/2421/news/12975>

Согласно данным экспертов S.A. Ricci, по предварительным итогам 2018 года, на территории Московского региона построено порядка 660 000 кв.м складских объектов. Большая часть данного объема уже полноценно введена в эксплуатацию, для остальных получены заключения о соответствии.

В 2018 году тренд снижения объемов нового предложения, который прослеживался в течение последних трех лет, был сломлен. Совокупная площадь новых складских комплексов превысила значение прошлого года на 45%.

Тем не менее, относительно 2014 года показатель объемов нового предложения на складском рынке остается небольшим. Подобный результат стал возможен благодаря вводу в эксплуатацию ряда крупных проектов, которые были построены под конечного пользователя. Среди них можно выделить складские комплексы компаний «Утконос» (69 000 кв.м), «Детский мир» (62 000 кв.м), «Деловые линии» (52 000 кв.м). Одним из крупнейших проектов, построенных в 2018 году, станет распределительный центр компании «Ашан», заявленной площадью 138 000 кв.м. Также анонсировано скорое завершение строительства складского комплекса для IKEA в дер. Есипово, совокупным объемом 70 000 кв.м.

По итогам 2018 года общий объем складских площадей на рынке Московского региона достиг 12,6 млн кв.м.

Динамика прироста нового предложения складских площадей



По предварительным данным порядка 65% построенных в Московском регионе складских комплексов в течение 2018 года реализовывалось под конечного пользователя. Лишь треть всех объектов построилась спекулятивно.

Девелоперы ориентированы на строительство складских комплексов класса «А». В 2018 году лишь 2% было реализовано в более низком сегменте «В».

Наиболее интересным с точки зрения строительства остается южное направление, где было построено порядка 60% всего объема. Вторым по популярности стал север столичного региона – здесь разместилось чуть менее 20% нового предложения.

Примеры построенных в 2018 году крупных складских комплексов

Объект	Шоссе / Удаленность от МКАД (км)	Направление	Площадь (кв.м)	Класс
РЦ для компании Auchan	Каширское / 30	Юг	138000	«А»
«Ориентир Север 3», клиент «Утконос»	Ленинградское / 35	Север	69000	«А»
«PNK Парк Бекасово», клиент «Детский мир»	Киевское / 50	Юго-Запад	62000	«А»
СК Major Terminal, 2 этаж	Новорижское / 20	Запад	57300	«А»
«PNK Парк Коледино»	Симферопольское / 20	Юг	53300	«А»
«PNK Парк Валищево», клиент «Деловые линии»	Симферопольское / 32	Юг	52000	«А»
СК в Кожухово	МКАД	МКАД	43200	«А»
ПСК «Атлант-Парк», корпус 29	Горьковское / 27	Восток	35000	«А»

Спрос на склады в Москве и Московской области

По предварительным данным, в 2018 году совокупный объем спроса на складские объекты в столичном регионе превысил 1,5 млн кв.м. В сравнении с данными прошлых лет, показатель является рекордным.

Основной объем сделок пришелся на аренду объектов – порядка 75% совокупной площади. Оставшиеся объекты были куплены.

По оценкам аналитиков S.A. Ricci достигнутый уровень показателя стал следствием нескольких факторов, в том числе и эффект отложенного спроса. Помимо общей активности арендаторов/покупателей и заключения крупных сделок со складской недвижимостью, многие компании, рассматривавшие возможность расширения в 2015-2017 годах, но побоявшиеся прибегнуть к нему, сделали это в 2018 году.

Основу спроса составили представители розничной торговли (48%, в том числе сегмент e-commerce – 6%). Компаниями из данного сегмента были подписаны наиболее крупные договоры аренды/покупки и строительства складских комплексов.

Средний размер сделки со складами для ритейлеров в 2018 году составил 21 600 кв.м, при среднерыночном показателе прошлых лет на уровне 12 000 кв.м.

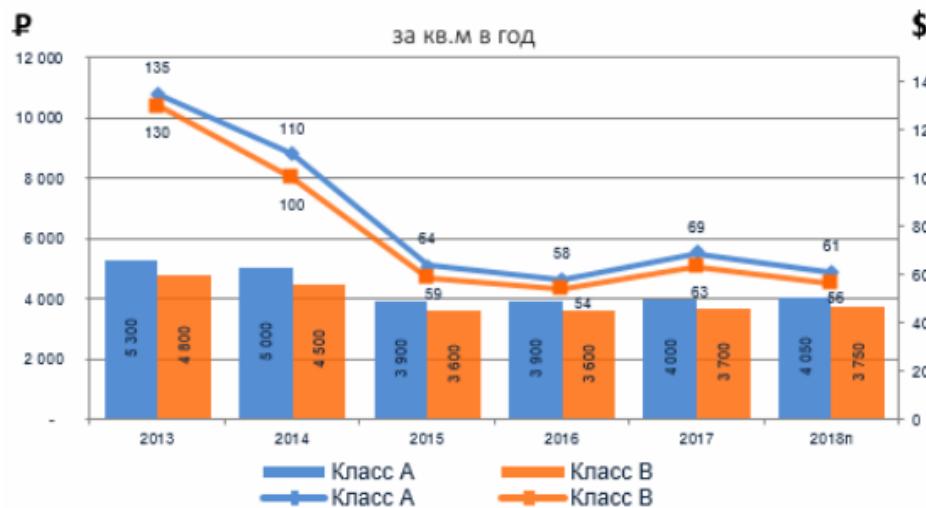
Также достаточно активными в 2018 году стали производители и компании, занимающиеся дистрибуцией и логистикой. Они поглотили, по предварительным данным, 19%, 17% и 14% складских площадей соответственно.

Ставки аренды на складские площади в столичном регионе

На конец 2018 года ставки аренды на качественные складские комплексы классов «А» и «В» в Московском регионе впервые с 2017 года показали небольшой рост. По предварительным данным, они достигли величины 4050 руб. за кв.м в год и 3750 руб. за кв.м в год для складов классов «А» и «В» соответственно. Кроме того, эксперты отмечают на складском рынке всё реже встречающееся число случаев демпинга и снижения базовой ставки аренды путем торга с собственником.

Динамика рынка складов приобретает положительный характер. Собственники помещений прибегают к осторожной коррекции стоимости аренды. Однако на рынке экспонируется большой объем складских помещений, бывших в эксплуатации, а часть из них расположена в менее востребованных спросом локациях. Соответственно, ставки на такие складские объекты не могут быть выше рыночного уровня и сдерживают и без того небольшой рост ставок.

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды на склады



Прогноз тенденций складского рынка на 2019 год

Эксперты S.A. Ricci отмечают, что объем спроса на складские площади в 2019 году имеет все предпосылки оставаться на высоком уровне – свыше 1 млн кв.м.

Как отмечает Дмитрий Герастовский, директор департамента складской и индустриальной недвижимости S.A. Ricci, драйвером рынка складов продолжат выступать розничные компании и

сегмент интернет-торговли, во всех его проявлениях – от развития данного направления у традиционных ритейлеров, до фулфилмент операторов. Также высокую активность продолжат проявлять логистические компании. Темп прироста нового предложения складских площадей сохранится в 2019 году на текущем уровне. При этом, основу появившихся складских комплексов будут составлять объекты, построенные под конечного пользователя. Спекулятивная активность девелоперов будет умеренной.

С учетом данного прогноза, эксперты S.A. Ricci ожидают корректировок размера свободных складов на рынке столичного региона. Наиболее вероятно, показатель достигнет величины 5,3-5,5%. Глубокого падения, как это было в 2018 году аналитики S.A. Ricci не ожидают, так как снижение вакансии в одних объектах будет нивелировано освобождением крупных складских блоков после ухода с объектов компаний, построивших складской комплекс для собственных нужд.

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы⁶

Эксперты компании «Магазин Магазинов» подвели итоги года и определили основные тренды, уровень вакансий и структуру спроса на рынке торговой недвижимости. К общим трендам на рынке торговой недвижимости в 2018 году можно отнести возобновляющуюся девелоперскую активность, набирающее популярность комплексное освоение территории и многофункциональность при редевелопменте.

Новый девелоперский цикл: в 2018 году объем ввода торговых площадей в России достиг минимального значения. В условиях наблюдавшейся несколько лет на рынке неопределенности, девелоперы с осторожностью запускали новые проекты. В текущем году их активность возобновилась. Очередной пик открытий новых ТЦ придется на период 2019-2021 годов.

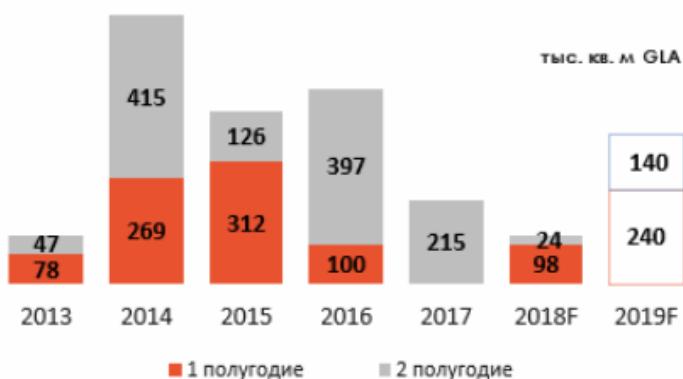
Многофункциональность и редевелопмент: популярность сейчас набирает комплексное освоение территории (например, ТЦ в составе ТПУ, ЖК, спортивных и развлекательных объектов). На фоне снижения объема нового предложения заявляется большое число проектов по редевелопменту и реконцепции.

ТЦ меняются вслед за потребителями: переход к омниканальности – ритейлеры используют интернет как способ привлечения потребителей, а торговые центры – для формирования локального маркетплейса, объединяющего розничные сети. Управляющие торговыми центрами делают ставку на увеличение доли досугово-развлекательной составляющей. Активнее всего развиваются сети общественного питания.

Рынок торговых центров

Объем нового предложения торговых площадей в Москве в 2018 году достиг своего исторического минимума: всего за текущий год было введено 122 300 кв. м. Прогнозируется, что возобновление активности девелоперов придется на 2019-2021 годы.

Динамика объема нового предложения на рынке торговой недвижимости по полугодиям (тыс. кв. м)

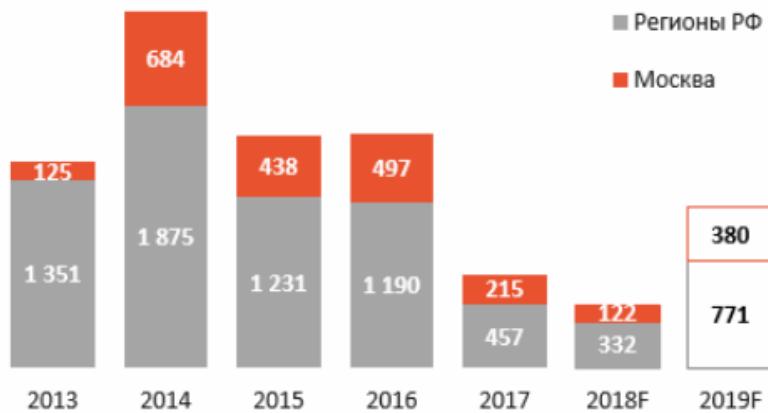


⁶ <https://zdanie.info/2393/2466/news/12990>

Прогноз на следующий год в 3 раза превышает объем ввода 2018 года – в Москве запланировано 380 000 кв.м новых торговых площадей. Ожидается увеличение доли пустующих площадей на рынке в результате открытия значительного числа новых ТЦ в следующем году, вакансия в которых, как правило, выше, чем в функционирующих.

В регионах России средняя площадь торговых центров, открытых в текущем году, сократилась в 2 раза по отношению к предыдущему году, что связано с окончанием девелоперского цикла. Начало новой волны девелопмента придется на 2019 год. Рынок ожидает высокий объем ввода качественных площадей в связи с планируемыми открытиями новых крупных проектов в регионах России и переносом ожидаемых открытий ТЦ текущего года. Прогноз 2019 года – 1,2 млн кв.м, в 2,5 раза превысит исторический минимум, отмеченный в 2018 году.

Динамика объема нового строительства ТЦ – Москва и регионы (тыс.кв.м)

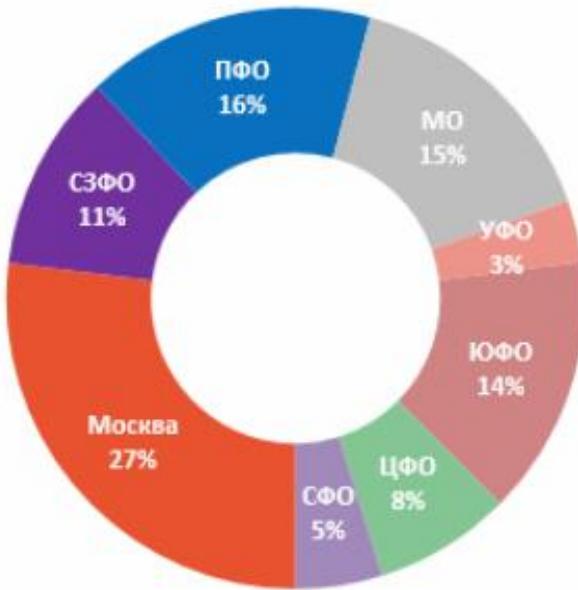


Девелоперы стали обращать внимание на города с населением меньше 300 000 жителей, и в 2019 году объем нового строительства в кластере будет сопоставим с объемом ввода новых ТЦ в Москве.

В настоящее время при низком уровне ввода наблюдается более равномерное распределение открытий ТЦ по федеральным округам России в сравнении с 2016-2017 годами. В этом году активизировался девелопмент в СЗФО России – в 2019 году доля округа в общем распределении нового предложения увеличится в 2 раза.

Но пока что насыщенность качественными торговыми площадями городов РФ остается неравномерной. Такие города как, Пермь, Казань и Хабаровск сохраняют высокий потенциал для строительства крупных ТРЦ городского и регионального масштаба.

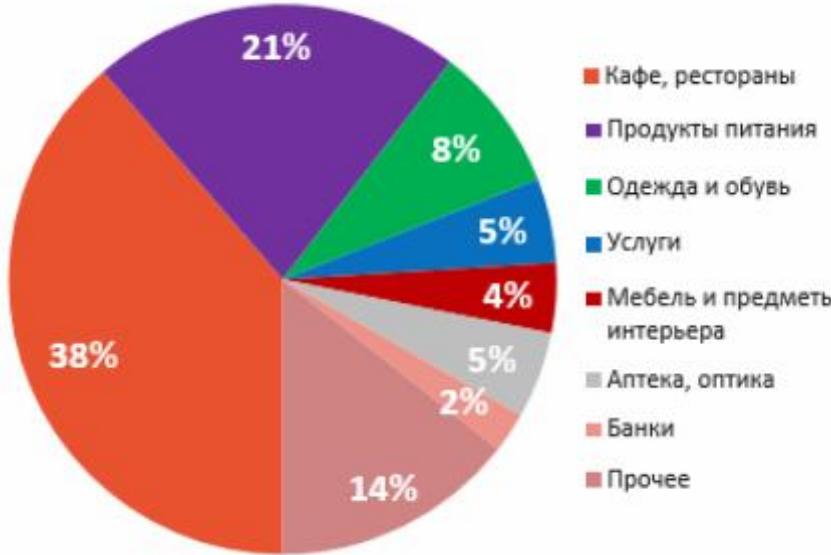
Распределение ввода новых торговых площадей в 2018 году по регионам



Рынок street-retail помещений в Москве

Средняя ставка аренды за год не изменилась. Столешников переулок продолжает оставаться самым дорогим торговым коридором столицы.

Структура спроса на помещения стрит-ритейл в Москве в 2018 году



Спрос на качественное помещение в составе основных торговых коридоров остается стабильно высоким, при этом ожидается ожесточенная конкуренция за лучшие локации, преимущественно со стороны сегмента F&B (Food & Beverage). В 2018 году количество фудхоллов и гастромаркетов удвоилось. Новый формат общественного питания стремительно набирает популярность среди современных потребителей, для которых концептуальный подход и гастрономическое разнообразие имеет большую важность, чем цена и скорость обслуживания.

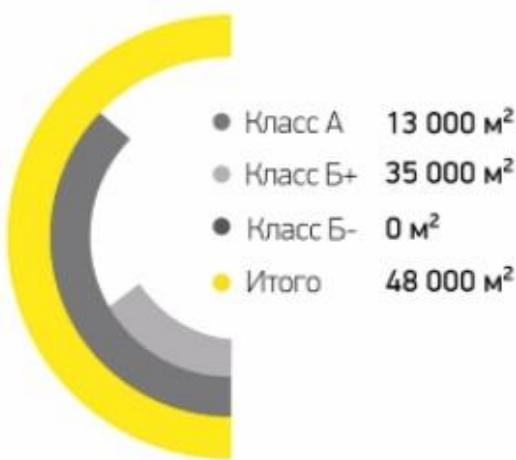
На основных торговых коридорах Москвы снова открываются fashion-операторы, чему способствует реновация московских улиц, которые становятся все более привлекательными для ритейла, аналогично high-street в европейских городах. Как и прогнозировалось, заведения, открытые в преддверии ЧМ-2018, продолжают пользоваться популярностью.

Обзор рынка офисной недвижимости Москвы⁷

Аналитики компании ILM подготовили краткое исследование состояния офисного рынка Москвы за первые три месяца 2018 года. По итогам I квартала 2018 совокупный объем рынка качественных офисных площадей в Москве составляет 20,4 млн кв.м, из которых офисы класса «А» составляют 22% (это 4,5 млн кв.м), офисы класса «В+» – 37% (7,6 млн кв.м), оставшиеся 41% (8,3 млн кв.м) относятся к объектам класса «В-».

Объем ввода новых офисов за I квартал показал, что рынок все еще находится под влиянием последствий кризиса, и темпы прироста предложения являются минимальными. За первые три месяца в эксплуатацию было введено всего 48 000 кв.м офисных площадей. На рынок вышли следующие объекты: бизнес центры «ЛА-5» и «РТС Земляной Вал», а также МФЦ «Лица» (офисной площадью 13 000 кв.м).

Объём введённых в эксплуатацию офисных площадей в Москве в I квартале 2018 года



В начале 2018 года девелоперская активность останется низкой. Объем прироста нового предложения будет на 10-20% меньше, чем в 2017. Согласно анонсированию собственников строящихся объектов, будет введено около 300-350 тысяч кв.м нового офисного предложения. Это может вновь оказаться минимальным значением за последние десять лет. Собственники переносят сроки ввода по уже строящимся объектам, дожидаясь якорных арендаторов. Практика built-to-suit постепенно возвращается на рынок офисной недвижимости. Строительство новых объектов, ожидаемых к вводу в эксплуатацию, может быть завершено под конкретного клиента.

Однако, ряд крупных девелоперов анонсируют рынку о начале новых проектов, которые ранее были придержаны. При этом стоит учитывать, что цикл реализации объекта составляет около 3-х лет.

Децентрализованный характер территориального распределения нового предложения только усиливается. При условии осуществления планов девелоперов, 80% офисных площадей, ожидаемых к вводу до конца 2018 года, будет расположено за пределами ЦАО Москвы.

В ближайшее время большее значение будет иметь сочетание качественного предложения, удобного расположения и профессионального управления/обслуживания офисных зданий, что позволит собственникам привлечь новых арендаторов. С развитием Московского центрального кольца будет наблюдаться увеличение популярности объектов, которые ранее находились в отдалении от метро.

Спрос на офисы в Москве в I квартале 2018 года

Продолжается положительная динамика в плане роста чистого поглощения. Потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях по-прежнему растет. По итогам I квартала 2018 года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами

⁷ <https://zdanie.info/2393/2420/news/11955>

офисных площадей, составил 201 000 кв.м. Это более чем на 36% превышает аналогичный показатель прошлого года.

Поглощение офисных площадей в Москве за I квартал 2018 года



Пользуясь условиями пока еще низких ставок, компании продолжают переезжать в высококачественные помещения и улучшать качество размещения. Благодаря выросшему количеству сделок, самый большой объем чистого поглощения был достигнут в классе «B+», который по сравнению с классом «A» наиболее доступен по коммерческим условиям. По итогам трех месяцев значение показателя в таких объектах составило 114 000 кв.м, что составило более 50% от общего объема. В классе «A» показатель по итогам марта равен 43 000 кв.м.

В классе «B-», после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 года, объемы чистого поглощения приобрели в 2017 году положительное значение. Эта тенденция продолжилась и в нынешнем году. За первый квартал 2018 года значение показателя достигло 44 000 кв.м. Это говорит о том, что компании, занимающие офисы в классе «B-» и сокращающие свои занимаемые площади во время кризиса, постепенно восстанавливают свою деловую активность и начинают арендовать дополнительные офисные пространства.

С учетом дефицита на рынке офисов крупных площадей и недостатка новых предложений, активность арендаторов в офисном сегменте будет возрастать. При этом, переезд большинства компаний по-прежнему будет обусловлен желанием оптимизировать расходы на аренду и улучшением эргономики офисного пространства.

В I квартале 2018 года, как и в прошлом году, большинство новых сделок по аренде офисов не превышали площадь 2 000 кв.м. Это говорит о том, что маленькие и средние компании готовы переезжать в новые офисы, тогда как крупные компании чаще принимают решение о продлении договора аренды на новый срок в том же здании, в котором они арендуют площади.

В свою очередь, ввиду ограниченного предложения готовых офисов, эксперты ILM прогнозируют постепенное возвращение к аренде помещений в состоянии «под отделку» и последующей отделкой офиса по техническому заданию арендатора.

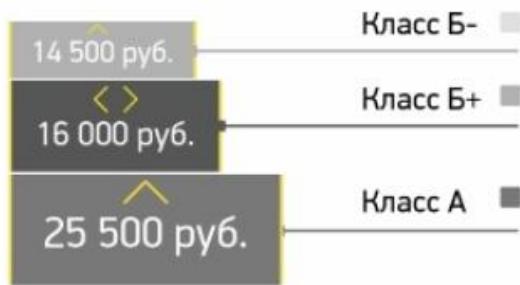
Рассматривая распределение спроса по профилю компании, то по итогам первого квартала 2018 года можно увидеть, что количество поступающих запросов распределено более-менее равномерно среди разных отраслей. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 17% от всех запросов, что на 3 п.п. больше, чем по итогам I квартала 2017. Также по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось количество обращений от торговых компаний, на 3 п.п. до 15%. Уверенный спрос продолжают демонстрировать компании ИТ отрасли и производственного сектора. В течение первого квартала увеличилась активность со стороны компаний профессиональных услуг. По сравнению с началом 2017 года показатель увеличился на 2 п.п. и составил 8% от всех запросов.

Ставки аренды на офисные площади в Москве в I квартале 2018 года

Низкий ввод нового строительства стимулирует уменьшение доли вакантных офисных площадей. Это привело к постепенному восстановлению ставок аренды. В классе «A» средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды офисов в течение квартала вырос на 2% и по итогам марта

составил 25 500 руб. за кв.м с год. В классе «В+» рублевые ставки аренды остались на прежнем уровне, 16 000 руб. за кв.м с год. В классе «В-» ставки выросли на 3% до 14 500 руб. за кв.м в год.

Средние запрашиваемые ставки аренды на столичные офисы на конец I квартала 2018 года



Динамика ставок аренды в 2018 году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических и политических условий. При этом, средний уровень может колебаться в зависимости от корректив структуры предложения и ухода с рынка дешевых предложений, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации будет постепенно повышать стоимость аренды. В свою очередь, дефицит крупных офисных блоков в востребованных районах тоже может повлиять на рост арендных ставок в отдельных субрынках.

Дальнейшее снижение темпов прироста в 2018 году офисных площадей на фоне растущего спроса приведет к постепенному росту ставок аренды. В 2019-2020 годах ставки аренды на офисы в востребованных районах столицы могут вырасти на 15-20%.

Оценщиком был проанализирован рынок продажи коммерческой недвижимости, назначение – ПСН (торговое, офисное) в г. Москва. (Информацию об объектах можно найти в Приложении 3 к настоящему Отчету).

Источник получения информации	https://www.cian.ru							
Цена предложения, руб.	179 999 998	200 000 000	75 000 000	225 000 000	79 999 999	55 000 000	72 000 000	152 300 000
Дата предложения	дек.18							
Корректировка на торг, %	-17,0	-17,0	-17,0	-17,0	-17,0	-17,0	-17,0	-17,0
Скорректированная цена предложения, руб., руб.	149 399 998	166 000 000	62 250 000	186 750 000	66 399 999	45 650 000	59 760 000	126 409 000
Общая площадь объекта, кв.м.	2 317	3 952	1 013	4 012	1 700	541	1 524	2 107
Цена за 1 кв.м., руб	64 480	42 004	61 451	46 548	39 059	84 381	39 213	59 995
Форма собственности	частная собственность							
Условия оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Особые условия (условия совершения сделки)	публичная оферта							
Местоположение	г. Москва, м. Кузьминки, Волгоградский пр-кт, 99к1	г. Москва, м. Печатники, ул. Полбина, 29С1	г. Москва, м. Волгоградский проспект, Боянский проезд, 2с2	г. Москва, м. Волжская, ул. 7-я Текстильщиков	г. Москва, м. Люблино, Егорьевский проезд, ЗАС1	г. Москва, м. Кожуховская, 5-я Кожуховская ул., 19С3	г. Москва, м. Римская, Газгольдерная ул., 2С2	г. Москва, м. Люблино, Люблинская ул., 66К2
Материал стен	Капитальное							
Этажность	3 этажа	2 этажа	1 этаж, подвал	6 этажей	2 этажа	2 этажа	3 этажа	3 этажа
Итоговая цена за 1 кв.м.	64 480	42 004	61 451	46 548	39 059	84 381	39 213	59 995

На основании проведенного анализа оценщик пришел к выводу, что цены на продажу коммерческой недвижимости (офисное, торговое) в Москве, в непосредственной близости от объекта оценки, установлены в диапазоне 39 059 – 84 381 руб. за 1 кв.м. с учетом прав на земельный участок.

Стоимость объекта оценки на основании сравнительного подхода – 42 855 руб. за 1 кв.м. с учетом стоимости прав на земельный участок соответствует сложившейся рыночной ситуации по состоянию на дату оценки.

Основными ценообразующими факторами для объекта оценки являются:
Форма собственности

На сегодняшний день, согласно действующему законодательству недвижимость продается в частную собственность.

Таблица⁸



1.2.6. Разница в стоимости коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки

Использование: Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемых на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ.

Таблица 23. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств./РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,134
1.2.		Торговое	5-10	1,119
1.3.		Офисное	до 2,5	1,132
1.4.		Офисное	5...7	1,121
1.5.		Офисное	12...14	1,115
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,109
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,014

Отличие цены предложения от цены сделки

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 11.2. Таблица скидок на торг⁹

1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производствен о-складская		Zемельны е участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)

Дата предложения (изменение цен во времени)

⁸ Сборник рыночных корректировок (СРК-2016)// Научно Практический Центр Профессиональной Оценки, - Москва, - 2016 г., стр. 47

⁹ Сборник рыночных корректировок (СРК-2016)// Научно Практический Центр Профессиональной Оценки, - Москва, - 2016 г., стр. 97

Рост цен на недвижимость зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п.

Местоположение

Для коммерческой недвижимости одним из самых важных ценообразующих факторов является ее местоположение. Данный фактор зависит от того, в каком районе (густонаселенный/ малонаселенный, в центре города/ на окраине и т.д.) расположены объект оценки и объекты-аналоги.

Удаленность от метро

При прочих равных условиях объекты, расположенные ближе к станциям метрополитена стоят дороже, чем объекты на большей удаленности от метро.

Данные о величине корректировки были взяты оценщиком на основании информации, представленной на сайте http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf.

Локальные центры - объекты, формирующие притяжение транспортных и пешеходных потоков, позитивно влияющие на стоимость (внутри районов/микрорайонов формируя вокруг себя объекты с более высокими ценами) Пример: станции метрополитена, торговая зона у которых отличается повышенной концентрацией предприятий торговли, услуг, развлечений, либо традиционные пешеходные зоны города. Эти места характеризуются высокими пешеходными и/или транспортными потоками.

Подсегмент	до 100 м пешком	от 100 м до 500 м пешком	от 500 м до 1000 м пешком	1-2 км пешком	более 2 км
Street Retail	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
Торговая недвижимость	1,03	1,00	0,96	0,92	0,9
Офисная недвижимость	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94

Корректировка на расположение относительно красной линии

Корректировка вводилась согласно нижеприведенной таблице.

Таблица 10.6. Величина корректировки¹⁰

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Корректировка на назначение здания, тип и назначение помещения

Корректировка вводилась согласно нижеприведенной таблице.

Таблица 10.7. Величина корректировки¹¹

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.109

5.2. Элемент сравнения – тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 40

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

Также оценщик пришел к выводу, что назначение помещений, входящих в состав объекта оценки, также влияет на рыночную стоимость объекта оценки. Корректировка по данному параметру была рассчитана оценщиком согласно данным сайта <http://rtg.ru/analytics/review/sale-november-2018>.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	92	14 889	217	2,36	68 472
К октябрю 2018	▼ -39%	▼ -45%	▼ -45%	▼ -10%	▼ -1%
К ноябрю 2017	▼ -7%	▼ -35%	▼ -37%	▼ -32%	▲ +3%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	510	88 919	570	1,12	156 133
К октябрю 2018	▼ -16%	▼ -15%	▼ -19%	▼ -3%	▲ +5%
К ноябрю 2017	▼ -11%	▼ -15%	▼ -15%	▼ -4%	0%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	183	30 540	195	1,07	156 525
К октябрю 2018	▼ -8%	▼ -22%	▼ -28%	▼ -21%	▲ +8%
К ноябрю 2017	▼ -43%	▼ -43%	▼ -35%	▲ +14%	▼ -12%

Корректировка на общую площадь улучшений

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле, чем объекты меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Корректировка была применена оценщиком согласно следующей таблице.

Таблица. Корректировки на площадь ¹²

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.145

¹² «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.133

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

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

Таблица 39

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

133

Корректировка на материал стен¹³. Материал стен влияет на рыночную стоимость очевидным образом.

5.3. Элемент сравнения – материал стен

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80 - 0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68 - 0,71
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,85 - 0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74 - 0,77

149

Корректировка на физическое состояние здания и уровень внутренней отделки помещений.

Состояние помещений влияет на рыночную стоимость очевидным образом.

Таблица 12.1.5.¹⁴

¹³ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.149

¹⁴ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.183

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Корректировка на этаж расположения

Корректировка рассчитывалась на согласно данным таблицы, приведенной ниже.¹⁵

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка вводилась согласно данным таблицы, приведенной ниже.¹⁶

¹⁵ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.162

¹⁶ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.157

5.4. Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Корректировка на наличие коммуникаций

Введение корректировки не требуется, все объекты сопоставимы по данному признаку.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 16 разд.4 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

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

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

10.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

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

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

10.2.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшимся 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.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизведение (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизведение или замещения воспроизведения с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Преимущества затратного подхода:

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.
2. Данный подход является целесообразным или единственным возможным в следующих случаях:

- § технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- § обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- § оценка зданий специального назначения;
- § при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
- § анализ эффективности использования земли;
- § решение задач страхования объекта;
- § решение задач налогообложения;
- § при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Проблематичность расчета стоимости воспроизведения старых строений.
5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
6. Отдельная оценка земельного участка от строений.
7. Проблематичность оценки земельных участков в России.

Методы затратного подхода:

1) Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м², то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$С_о = С_м2 * S_о * K_p * K_n * K_m * K_v * K_pz * K_ndc,$$

где

С_о - стоимость оцениваемого объекта;

См2 - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;
So - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

Кп - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1,1-1,2);

Кн - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);

Км - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

Кв - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

Кпз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

Кндс - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

2) Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{\text{зд}} = \left[\sum V_j * C_j \right] * K_n$$

Cзд – стоимость строительства здания в целом;

Vj – объем j-го компонента;

Cj – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

Kn – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются.

3) Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

Методы расчета затрат. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;

на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Ресурсный метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства.

Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

Определение износа объекта недвижимости

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяются на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

Физическая жизнь здания (ФЖ) - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания - период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни (рис. 3.4).

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

По мнению Оценщика, нет оснований в отказе в применении данного подхода при оценке нежилого здания, т.к. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией, необходимой для расчетов в рамках затратного подхода на дату оценки. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. На основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик считает возможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости нежилого здания.

10.2.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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.

Основные критерии выбора объектов-аналогов:

1. Права собственности на недвижимость.

Корректировка на права собственности представляет собой разницу между рыночной и договорной арендной платы, так как полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансированием.

2. Условия финансирования сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки необходим тщательный анализ, в результате которого вносится поправка.

3. Условия продажи и время продажи.

4. Местоположение.

5. Физические характеристики.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов.

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

Стоимостные поправки:

а) абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем перемножения всех индивидуальных процентных поправок.

Поправка в форме общей группировки используется обычно на развитом рынке недвижимости, где имеется большое число продаж. Совокупная корректировка производится в рамках выделенной группы сопоставимых объектов.

Последовательность внесения поправок:

1. Поправка на условия финансирования.
2. Поправка на особые условия продаж.
3. Поправка на время продажи.
4. Поправка на местоположение.
5. Поправка на физические характеристики.

Преимущества сравнительного подхода:

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
3. Статически обоснован.
4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Различия продаж.
2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.
3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
4. Зависимость от активности рынка.
5. Зависимость от стабильности рынка.
6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

Метод парных продаж

Один из способов определения величины поправки по какой-либо характеристике — анализ парных продаж. Он заключается в сопоставлении и анализе нескольких пар сопоставимых продаж. При этом парными продажами называются продажи двух объектов недвижимости, которые почти идентичны, за исключением одной характеристики, которую эксперт-оценщик должен оценить, чтобы использовать ее в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (BPM) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- 1) оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- 2) определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- 3) умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение BPM по аналогам.

Вероятная цена продажи рассчитывается по формуле

$$Ц_{об} = ПВД_{об} * BPM_{об} = ПВД_{об} * \left[\sum_1^m (Ц_{ia} : ПВД_{ia}) \right] : m$$

где

- Цоб - вероятная цена продажи оцениваемого объекта;
ПВДо - валовой доход от оцениваемого объекта;
BPMa - усредненный валовой рентный мультипликатор;
Цia - цена продажи i-го сопоставимого аналога;
ПВДia - потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;
m - количество отобранных аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

10.2.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \quad \text{или} \quad V = \frac{I}{R}, \text{ где}$$

С (V) - стоимость недвижимости;

ЧД (I) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

К (R) - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Методы доходного подхода и область их применения:

1) Метод прямой капитализации

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

Достоинства и недостатки метода определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность учитывать конкурентные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

• потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{NOY}{Rk} \quad \text{или} \quad C = \frac{ЧОД}{KK}, \text{ где}$$

С - стоимость объекта недвижимости (ден.ед.);

KK - коэффициент капитализации (%).

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

2) Метод дисконтирования потоков денежных средств

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер; оцениваемая недвижимость
- крупный многофункциональный коммерческий объект;

-
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию,
 - учитывается влияние на стоимость привлекаемых заемных средств.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n}$$

PV - текущая стоимость;

C_t - денежный поток периода t;

I_t - ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M - остаточная стоимость (реверсия).

По мнению Оценщика, нет оснований в отказе в применении данного подхода, т.к. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией об объектах-аналогах, выставленных для сдачи в аренду на дату оценки. На основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик считает возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки, однако с осторожностью отнесся к результатам расчета.

10.3 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это разумный и вероятный вариант использования (назначения) земельного участка и существующих строений, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

При отборе различных вариантов использования объекта для выбора наилучшего и наиболее эффективного из них учитываются четыре основных критерия:

1. Законодательная допустимость: рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонаобразовании.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном районе вариантов использования.

3. Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно допустимый вариант использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Для выявления оптимального варианта использования объекта недвижимости обычно используют как качественные способы анализа, так и количественные (наиболее распространен метод инвестиционного остатка)

В данном случае объектом оценки является Земельный участок (кадастровый номер 77:04:0003004:120) с расположенным на нем нежилым зданием (кадастровый номер 77:04:0003004:1097), расположенным по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, дом 42, корпус 29.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Проведенный анализ показал, что физические характеристики здания и его ближайшее окружение позволяют использовать его под размещение следующих типов объектов недвижимости:

- ✓ Использование в качестве торгового (магазин, банк, аптека и т.д.);
- ✓ Использование в качестве офисно - административного;
- ✓ Использование в качестве складского.

Максимально эффективное использование.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Ниже приведен качественный анализ вариантов использования объекта, позволяющий выявить наиболее целесообразные из всех физически и финансово возможных вариантов.

Метод заключается в анализе основных параметров, характеризующих объект, то есть в присвоении каждому параметру определенного балла (от 1 до 5), и нахождению суммарного балла; чем выше балл, тем большее преимущество отдается размещению на участке того или иного функционального типа объекта недвижимости. Процесс представлен в нижеприведенных таблицах:

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
Производственно- Складское					
Местоположение			1		
Окружение			1		
Транспортная доступность				1	
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем		1			
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)				1	
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода	1				
Экология			1		
Особенности зем. участка (площадь, рельеф, геоподоснова и т. п.)			1		
<i>Количество наблюдений</i>	0	2	6	2	0
<i>Взвешенный итог</i>	0	4	18	8	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	30				

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
Торговое					
Местоположение			1		
Окружение			1		
Транспортная доступность				1	
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)		1			
Наличие инженерных систем		1			
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)			1		
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода				1	
Экология			1		
Особенности зем. участка (площадь, рельеф,			1		

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
геоподоснова и т. п.)					
Количество наблюдений	0	2	6	2	0
Взвешенный итог	0	4	18	8	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)			30		

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)				
	1	2	3	4	5
Офисное- Административное					
Местоположение			1		
Окружение			1		
Транспортная доступность				1	
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)		1			
Наличие инженерных систем		1			
Особенности зд. (общая площадь, тип планир. и т. п.)			1		
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода				1	
Экология			1		
Особенности зем. участка (площадь, рельеф, геоподоснова и т. п.)			1		
Количество наблюдений	0	2	6	2	0
Взвешенный итог	0	4	18	8	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)			30		

Функциональное использование объекта	Суммарный бал по качественному анализу
Производственно- Складское	30
Торговое, ПСН (магазин, аптека, бытовые услуги, и т.д.)	30
Офисное- Административное	30

Выводы ННЭИ

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности коммерческого использования, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является его эксплуатация как здания торгового, офисно-административного назначения, производственно-складского назначения (свободного назначения).

Текущее использование объекта оценки – в качестве здания свободного назначения, что соответствует ННЭИ.

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому

ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для коммерческой недвижимости используются удельные характеристики (удельные цены):

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 м².

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 м² общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 м³.

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

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

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Таблица 11.1.11

<i>Основные элементы сравнения</i>	<i>Базовые элементы сравнения</i>
<i>Качество прав</i>	<i>Обременение договорами аренды</i>
	<i>Сервитуты и общественные обременения</i>
	<i>Качество права на земельный участок в составе объекта</i>
<i>Условия финансирования</i>	<i>Льготное кредитование продавцом покупателя</i>
	<i>Платеж эквивалентом денежных средств</i>
<i>Особые условия</i>	<i>Наличие финансового давления на сделку</i>
	<i>Обещание субсидий или льгот на развитие</i>
<i>Условия рынка</i>	<i>Изменение цен во времени</i>
	<i>Отличие цены предложения от цены сделки</i>
<i>Местоположение</i>	<i>Престижность района</i>
	<i>Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения</i>
	<i>Качество окружения (рекреация и экология)</i>
	<i>Доступность объекта (транспортная, пешеходная)</i>
<i>Физические характеристики</i>	<i>Характеристики земельного участка</i>
	<i>Размеры и материалы строений</i>
	<i>Износ и потребность в ремонте строений</i>
	<i>Состояние окружающей застройки</i>
<i>Экономические характеристики</i>	<i>Возможности ресурсосбережения</i>
	<i>Соответствие объекта принципу НЭИ</i>
<i>Сервис и дополнительные элементы</i>	<i>Обеспеченность связью и коммунальными услугами</i>
	<i>Наличие парковки или гаража</i>
	<i>Состояние системы безопасности</i>

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади помещения.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостно-образующим критериям:

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- целевое назначение объектов;
- общая площадь земельного участка;
- площадь улучшений;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

Подбор аналогов

Согласно документации, предоставленной Заказчиком, объект оценки **является недвижимостью**, т.е. имеет прочную связь с землей и его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно; соответствует строительным нормам и правилам, противопожарным нормативам и сохранение объекта не создает негативных воздействий на здоровье и жизнь граждан, и соответствует плану застройки территории.

В связи с этим, в рамках сравнительного подхода оценщиком подбирались аналоги, которые так же являются недвижимостью, т.е. имеют прочную связь с землей и их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно. То есть, оценщик не рассматривал в качестве аналогов объекта оценки торговые палатки, киоски и другие движимые объекты.

Для проведения оценки Оценщиком были проанализированы порядка 8 предложений по выставленным на продажу объектам недвижимости.

Поиск велся по следующим критериям:

- назначение объекта – торговое, ПСН;
- местоположение – г. Москва;
- объекты недвижимости – ОСЗ, встроенно-пристроенные помещения;
- предложения, актуальные в 2018 году.

Для расчета были отобраны аналоги, информация о которых была достаточной, достоверной, а также которые были наиболее близки к объекту оценки по местоположению.

Ниже представлено описание всех объектов, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки Объекту оценки по своим характеристикам.

Для расчета стоимости 1 кв.м.. объекта оценки Оценщиком использованы следующие источники:

Объект-аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/199388153/>

Объект-аналог №2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/199293738/>

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1013_m_1075707842

Таблица 11.1.12 Расчет рыночной стоимости здания с учетом стоимости прав на земельный участок¹⁷

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Источник получения информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/199388153/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199293738/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1013_m_1075707842
Цена предложения, руб.,		179 999 998	200 000 000	75 000 000
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Корректировка, %		0	0	0
Общая площадь объекта, кв.м.	1 711,20	2 317,0	3 952,0	1 013,0
Цена за 1 кв.м., руб		77 687	50 607	74 038
1. Форма собственности	частная собственность, земельный участок в долгосрочной аренде	частная собственность, земельный участок в долгосрочной аренде	частная собственность, земельный участок в долгосрочной аренде	частная собственность, земельный участок в долгосрочной аренде
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
2. Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка, %		0	0	0
3. Особые условия (условия совершения сделки)	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка, %		0	0	0
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	28 декабря 2018г.	дек.18	дек.18	дек.18
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
5. Отличие цены предложения от цены сделки		предусмотрено уторговывание	предусмотрено уторговывание	предусмотрено уторговывание
Корректировка, %		-17,00	-17,00	-17,00
Скорректированная стоимость		64 480	42 004	61 451
6. Физические характеристики				
6.1. Местоположение	г.Москва, м. Текстильщики,	г. Москва, м. Кузьминки, Волгоградский пр-кт, 99к1	г. Москва, м. Печатники, ул. Полбина, 29С1	г. Москва, м. Волгоградский проспект, Боянский проезд, 2с2

¹⁷ В случае противоречивости или недостаточности данных об объектах-аналогах информация уточнялась по телефонам, указанным в объявлениях

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
	Волгоградский проспект, дом 42, корпус 29			
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
6.1.1. Удаленность от метро	780 м.	760 м.	2,3 км.	1,9 км.
Корректировка, %		0,00	6,67	4,35
6.2. Линия	первая линия (пешеходный трафик - удовлетворительная интенсивность)	первая линия (пешеходный трафик - высокая интенсивность)	первая линия (пешеодный трафик - удовлетворительная интенсивность)	первая линия (пешеодный трафик - высокая интенсивность)
Корректировка, %		-13	0	-13
6.3. Назначение здания	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Корректировка, %		0	0	0
6.4. Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Пристроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0
6.5. Назначение помещений	Торговое, офисное, производственное	Торговое, ПСН	Автосервис, торговое, офисное	Торговое, ПСН
Корректировка, %		-19,77	10,88	-19,77
6.6. Общая площадь объекта, кв.м.	1 711,20	2 317,0	3 952,0	1 013,0
Корректировка, %		2,67	7,39	-4,63
6.7. Физическое состояние здания, уровень отделки	Удовлетворительное состояние здания, требуется косметический ремонт	Удовлетворительное состояние здания, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние здания, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние здания, стандартная отделка
Корректировка, руб/кв.м		-14,00	-14,00	-14,00
6.8. Этаж расположения	1 этаж (77%), 2 этаж (23%)	3 этажа	2 этажа	1 этаж, подвал
Корректировка, руб/кв.м		6,11	3,75	11,20
6.9. Материал стен	Кирпич	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Корректировка, руб/кв.м		0	0	0
7. Сервис и дополнительные элементы				
7.1 Наличие охраны	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0
7.2. Наличие	организованная	организованная	организованная	организованная

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
парковки				
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
7.3. Наличие коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация	водоснабжение, отопление, электричество, канализация
<i>Корректировка, %</i>		0	0	0
Выходы				
Общая чистая коррекция		-38	15	-36
Скорректированная стоимость		39 984	48 174	39 421
Коэффициент вариации, %			9,41	
Общая валовая коррекция		56	43	67
Весовой коэффициент		0,004	0,004	0,004
Весомость, %		0,332	0,371	0,297
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб	42 855	$39984 \times 0,332 + 48174 \times 0,371 + 39421 \times 0,297 = 42855$		
Рыночная стоимость нежилого здания с учетом стоимости прав на земельный участок, руб		73 333 476		

Обоснование внесенных корректировок:

Форма собственности

На сегодняшний день, согласно действующему законодательству недвижимость продается в частную собственность.

Таблица 18

Таблица 23. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,134
1.2.		Торговое	5-10	1,119
1.3.		Офисное	до 2,5	1,132
1.4.		Офисное	5...7	1,121
1.5.		Офисное	12...14	1,115
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,109
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,014

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Способ платежа

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и объектом оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

Отличие цены предложения от цены сделки

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 11.2. Таблица скидок на торги¹⁹

1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
Крупные города										
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-	
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)	
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-	
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	

В качестве корректировки для аналогов принималось среднее значение торга для торговой недвижимости. Корректировка на торги составила -17%.

Дата предложения (изменение цен во времени)

Рост цен на недвижимость зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п. Дата проведения оценки – 28 декабря 2018 года, дата предложения объектов-аналогов – декабрь 2018 года.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

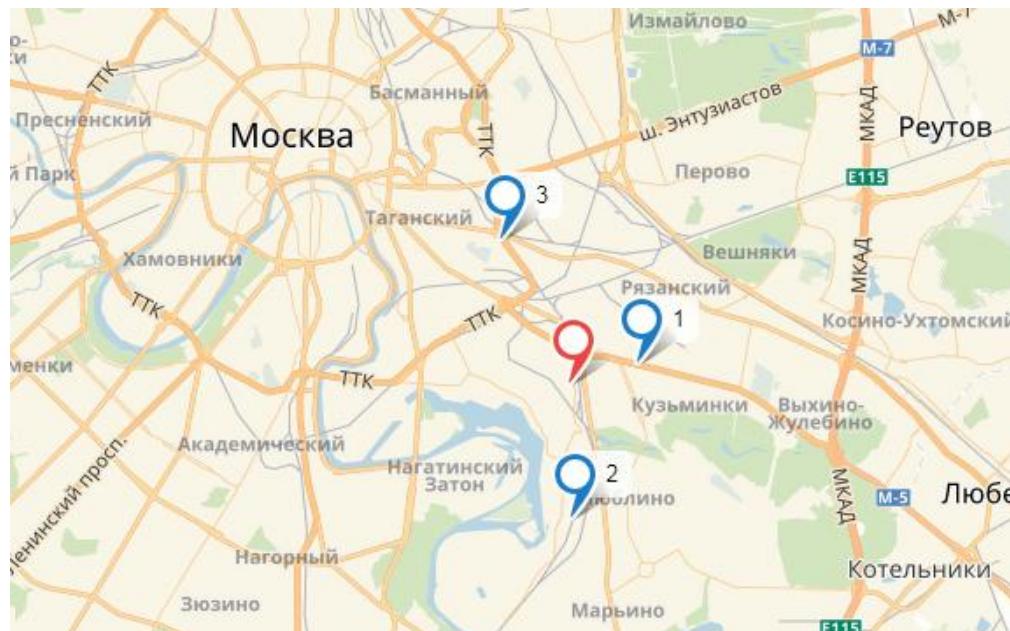
¹⁸ Сборник рыночных корректировок (СРК-2016)// Научно Практический Центр Профессиональной Оценки, - Москва, - 2016 г., стр. 47

¹⁹ Сборник рыночных корректировок (СРК-2016)// Научно Практический Центр Профессиональной Оценки, - Москва, - 2016 г., стр. 97

Корректировка на местоположение

Для коммерческой недвижимости одним из самых важных ценообразующих факторов является ее местоположение. Данный фактор зависит от того, в каком районе (густонаселенный/ малонаселенный, в центре города/ на окраине и т.д.) расположен объект, на «красной» линии он расположен или внутриквартально. Учет данного фактора произведен путем применения корректировок на местоположение.

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



Карта аналогов (красным выделено местоположение объекта оценки, синим – аналогов)

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, введение корректировки не требуется.

Удаленность от метро

При прочих равных условиях объекты, расположенные ближе к станциям метрополитена стоят дороже, чем объекты на большей удаленности от метро.

Данные о величине корректировки были взяты оценщиком на основании информации, представленной на сайте http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf.

Локальные центры - объекты, формирующие притяжение транспортных и пешеходных потоков, позитивно влияющие на стоимость (внутри районов/микрорайонов формируя вокруг себя объекты с более высокими ценами) Пример: станции метрополитена, торговая зона у которых отличается повышенной концентрацией предприятий торговли, услуг, развлечений, либо традиционные пешеходные зоны города. Эти места характеризуются высокими пешеходными и/или транспортными потоками.

Таблица 31. Интервалы шкалы фактора «близость к локальному центру»

Подсегмент	до 100 м пешком	от 100 м до 500 м пешком	от 500 м до 1000 м пешком	1-2 км пешком	более 2 км
Street Retail	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
Торговая недвижимость	1,03	1,00	0,96	0,92	0,9
Офисная недвижимость	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94

Корректировка применялась к объекту-аналогу №2 в размере $(0,96/0,9 - 1)*100\% = 6,67\%$; №3 в размере $(0,96/0,92 - 1)*100\% = 4,35\%$

Корректировка на расположение относительно красной линии

Корректировка вводилась согласно нижеприведенной таблице.

Таблица 10.6. Корректировка на расположение относительно красной линии²⁰

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Все объекты-аналоги расположены на первой линии. Однако, интенсивность пешеходного трафика объекта оценки и объектов-аналогов различна, в связи с этим оценщиком было принято решение использовать корректировку на разницу в пешеходном трафике согласно данным сайта http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf.

Таблица 25. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «пешеходный трафик» для объектов торговой недвижимости

Объект аналог Объект оценки	Высокой интенсивности	Средней интенсивности	Удовлетворительной интенсивности	Низкой интенсивности
Высокой интенсивности	1,00	1,07	1,15	1,31
Средней интенсивности	0,93	1,00	1,07	1,22
Удовлетворительной интенсивности	0,87	0,93	1,00	1,14
Низкой интенсивности	0,77	0,82	0,88	1,00

Корректировка применялась к объектам-аналогам №1,3 в размере -13%.

Корректировка на назначение здания, тип объекта

Все аналоги – отдельно стоящие здания, пристроенные помещения. Корректировка представлена в нижеследующей таблице.²¹

²⁰ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.109

²¹ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.145

5.2. Элемент сравнения – тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 40

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

На основании изучения аналога №3 оценщик пришел к выводу, что аналог сопоставим с отдельно стоящими зданиями (объект-аналог не является встроенным помещением, имеет свою территорию).

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Корректировка на назначение объекта

Назначение помещений, входящих в состав объекта оценки, влияет на рыночную стоимость объекта оценки. Корректировка по данному параметру была рассчитана оценщиком согласно данным сайта <http://trg.ru/analytic/review/sale-november-2018>.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	92	14 889	217	2,36	68 472
К октябрю 2018	▼ -39% ▼ -45%	▼ -45%	▼ -45%	▼ -10%	▼ -1%
К ноябрю 2017	▼ -7% ▼ -35%	▼ -37%	▼ -37%	▼ -32%	▲ +3%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	510	88 919	570	1,12	156 133
К октябрю 2018	▼ -16% ▼ -15%	▼ -19%	▼ -19%	▼ -3%	▲ +5%
К ноябрю 2017	▼ -11% ▼ -15%	▼ -15%	▼ -15%	▼ -4%	0%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	183	30 540	195	1,07	156 525
К октябрю 2018	▼ -8% ▼ -22%	▼ -28%	▼ -28%	▼ -21%	▲ +8%
К ноябрю 2017	▼ -43% ▼ -43%	▼ -35%	▼ -35%	▲ +14%	▼ -12%

Оценщиком было принято решение применить корректировку согласно соотношению средних стоимостей помещений различного назначения. Рассчитанные коэффициенты соотношения стоимостей помещений различного назначения представлены ниже.

Назначение помещений	Цена, руб. за 1 кв.м.	Коэффициент
Торговые	156525	1
Офисное	156133	0,997
ПСП	68472	0,437

Расчет корректировки по данному параметру представлен ниже.

	Объект оценки		Объект-аналог №2	
	Площадь, кв.м.	Весовой коэффициент	Площадь, кв.м.	Весовой коэффициент
Офисное	397,3	0,232	1463,6	0,37
Торговое	715,1	0,418	557,2	0,141
ПСП	598,8	0,35	1931,4	0,489
Общая площадь, кв.м.	1711,2		3952,2	
Коэффициент перехода от помещений торгового назначения к помещениям различного назначения, входящим в состав объекта оценки/объектов-аналогов		0,8023		0,7236

Расчет площади помещений объекта оценки по назначению произведен согласно документации, предоставленной заказчиком. Объекты-аналоги №1,3 представляют собой здания торгового назначения.

Таким образом, корректировка применялась к объектам-аналогам №1,3 в размере $(0,8023-1)*100\% = -19,77\%$, к объекту-аналогу №2 в размере $(0,8023/0,7236-1)*100\% = 10,88\%$

Корректировка на общую площадь улучшений

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле, чем объекты меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Корректировка была применена оценщиком согласно следующей таблице.

Таблица. Корректировки на площадь ²²

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

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

Таблица 39

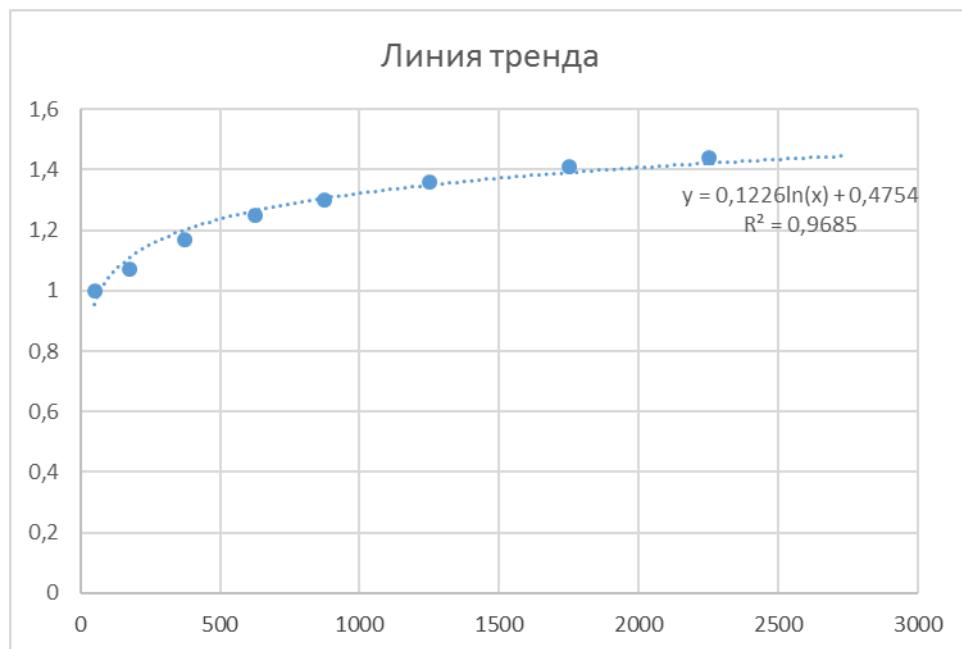
		Арендная ставка							
		аналог							
объект оценки	Площадь, кв.м	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
		0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
		0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
		0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	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

133

Согласно данным вышеприведенной таблицы оценщиком была выявлена зависимость величины корректировки от площади объекта. Расчет зависимости представлен ниже.

Площадь	50	175	375	625	875	1250	1750	2250
Коэффициент	1	1,07	1,17	1,25	1,3	1,36	1,41	1,44

²² «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.133



	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	1 711,20	2 317,00	3 952,00	1 013,00
Коэффициент, кв.м.	1,3882	1,4253	1,4908	1,3239
Корректировка, %		2,67	7,39	-4,63

Корректировка применялась к объекту-аналогу №1 в размере 2,67%, №2 в размере 7,39%, №3 в размере -4,63%.

Корректировка на материал стен²³. Материал стен влияет на рыночную стоимость очевидным образом.

5.3. Элемент сравнения – материал стен

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74	0,77

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

²³ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.149

Корректировка на физическое состояние здания и уровень внутренней отделки помещений.
Состояние помещений влияет на рыночную стоимость очевидным образом.

Таблица 12.1.5. ²⁴

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Корректировка применялась ко всем объектам-аналогам в размере -14%.

Корректировка на этажность

Корректировка рассчитывалась на согласно данным таблицы, приведенной ниже.²⁵

²⁴ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.174, 183

²⁵ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.162

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Расчет корректировок представлен ниже согласно отшению площади помещений, расположенных на различных этажах, к общей площади объектов.

	Коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Подвал	0,71				0,44
Цоколь	0,82				
1 этаж	1	0,77	0,34	0,5	0,56
2 этаж и выше	0,87	0,23	0,66	0,5	
Коэффициент		0,9701	0,9142	0,935	0,8724
Корректировка, %			6,11	3,75	11,2

Корректировка применялась к объекту-аналогу №1 в размере 6,11%, №2 в размере 3,75%, №3 в размере 11,2%.

Наличие охраны/парковки.

Наличие места для парковки машин/охраны оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости очевидным образом.

Корректировка применялась согласно таблице, представленной ниже.²⁶

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,13

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не применялась.

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка вводилась согласно нижеследующей таблицы.²⁷

²⁶ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.126

²⁷ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.157

5.4. Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Введение корректировки не требуется, все объекты сопоставимы по данному признаку.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весовой коэффициент Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S)$$

где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M - количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Вышеупомянутая формула была избрана оценщиком для расчета весовых коэффициентов, поскольку, по его мнению, она наилучшим образом учитывает условия рынка.

Рыночная стоимость здания с учетом стоимости прав на земельный участок в рамках сравнительного подхода на 28 декабря 2018 года, составляет

73 333 476 руб.

Рыночная стоимость нежилого здания площадью 1 711,20 кв.м. без учёта стоимости прав на земельный участок, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 28 декабря 2018 г., составляет

$73 333 476 - 25\% = 55 000 107$

(Пятьдесят пять миллионов сто семь) руб.

Рыночная стоимость прав долгосрочной аренды на земельный участок, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 28 декабря 2018 г., составляет

$73 333 476 - 75\% = 18 333 369$

(Восемнадцать миллионов трехста тридцать три тысячи трехста шестьдесят девять) руб.

12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Методы доходного подхода и область их применения:

1) Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации устанавливает связь какого-либо дохода, вычисленного на конец первого

года, следующего за датой оценки, со стоимостью объекта недвижимости посредством нормы денежных потоков

(мультипликатора или коэффициента капитализации). Метод прямой капитализации - метод определения

рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода

первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

Область применения:

- оценка действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности

капиталовложений в ремонт или реконструкцию,

- стабильные экономические условия на рынке,

- использование для приобретения объекта собственных средств (отсутствие заемных средств).

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \text{ или } V = \frac{I}{R}$$

где С (V) - стоимость недвижимости;

ЧД (I) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый

операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

K (R) - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью

объекта оценки.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

2) Метод дисконтирования потоков денежных средств

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер; оцениваемая недвижимость
- крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию,
- учитывается влияние на стоимость привлекаемых заемных средств.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n}$$

PV - текущая стоимость;

C_t - денежный поток периода t;

I_t - ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M - остаточная стоимость (реверсия).

Расчет рыночной годовой ставки арендной платы здания площадью 1711,20 кв. м.

При расчете рыночной стоимости первым шагом является расчет потенциального валового дохода. Для определения потенциального валового дохода необходимо установить реальную рыночную арендную ставку на аналогичные объекты.

Согласно документации, предоставленной Заказчиком, объект оценки **является недвижимостью**, т.е. имеет прочную связь с землей и его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно; соответствует строительным нормам и правилам, противопожарным нормативам и сохранение объекта не создает негативных воздействий на здоровье и жизнь граждан, и соответствует плану застройки территории.

В связи с этим, в рамках доходного подхода оценщиком подбирались арендные ставки по объектам, которые так же являются недвижимостью, т.е. имеют прочную связь с землей и их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно. То есть, оценщик не рассматривал в качестве аналогов объекта оценки торговые палатки, киоски и другие движимые объекты.

Оценщиком был проанализирован рынок аренды коммерческой недвижимости и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка за 1 кв. м умножается на площадь оцениваемого объекта.

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о выставленных объектах, подобных оцениваемому. Объект оценки - нежилое здание свободного назначения общей площадью 1711,2 кв. м.

Результаты расчета рыночной стоимости годовой ставки арендной платы приведены в следующей таблице 12.1.

Таблица 12.1. Расчета рыночной стоимости годовой ставки арендной платы здания²⁸

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/167758186/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199544615/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_420.2_m_1536616022
Ставка годовой арендной платы с учетом НДС, руб. за кв.м. в год		13 800	12 000	12 000
НДС		вкл.	не вкл.	вкл.
Корректировка, %		0	18	0
Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи		вкл.	вкл.	вкл.
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00
Качество прав	частная собственность, земельный участок в долгосрочной аренде	частная собственность, земельный участок в долгосрочной аренде	частная собственность, земельный участок в долгосрочной аренде	частная собственность, земельный участок в долгосрочной аренде
Корректировка, %		0	0	0
1. Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка, %		0	0	0
2. Условия договора аренды	постоянная арендная плата с учетом операционных расходов и затрат на текущий ремонт	постоянная арендная плата с учетом операционных расходов и затрат на текущий ремонт	постоянная арендная плата с учетом операционных расходов и затрат на текущий ремонт	постоянная арендная плата с учетом операционных расходов и затрат на текущий ремонт
Корректировка, %		0	0	0
3. Особые условия (условия совершения сделки)	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка, %		0	0	0
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	28 декабря 2018г.	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
5. Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %		-13,5	-13,5	-13,5

²⁸ В случае противоречивости или недостаточности данных об объектах-аналогах информация уточнялась по телефонам, представленным в объявлениях

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Скорректированная стоимость		11 937	12 248	10 380
6. Физические характеристики				
6.1 Местоположение	г.Москва, м. Текстильщики, Волгоградский проспект, дом 42, корпус 29	г. Москва, м. Нижегородская, Рязанский просп., 7Д	г. Москва, м. Рязанский проспект, Рязанский просп., 12	г. Москва, м. Кожуховская, Волгоградский проспект, 133к2
Корректировка, %		0	0	0
6.1. Станция метро, удаленность от ближайшего метро	м. Текстильщики, 780 м.	м. Нижегородская, 770 м.	м. Рязанский проспект, 2,4 км.	м. Кузьминки, 260 м.
Корректировка, %		0	6,67	-4
6.4. Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		7,53	7,53	7,53
6.5. Назначение помещений	Торговое, офисное, производственное	Торговое, ПСН, автосалон	Торговое	Торговое
Корректировка, %		-19,77	-19,77	-19,77
6.6. Общая площадь объекта, кв.м.	1 711,2	835,0	250,0	420,2
Корректировка, %		-6,08	-16,3	-11,9
6.7. Этаж расположения	1 этаж (77%), 2 этаж (23%)	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка, %		-3,22	18,02	18,02
6.7. Физическое состояние здания, уровень отделки	Удовлетворительное состояние здания, требуется косметический ремонт	Удовлетворительное состояние здания, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние здания, стандартная отделка	Удовлетворительное состояние здания, стандартный ремонт
Корректировка, %		-14	-14	-14
6.8. Линия расположения объекта	первая линия (пешеходный трафик - удовлетворительная интенсивность)	первая линия (пешеходный трафик - высокая интенсивность)	первая линия (пешеходный трафик - высокая интенсивность)	первая линия (пешеодный трафик - высокая интенсивность)
Корректировка, руб		-13	-13	-13
6.9. Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Корректировка, руб		0	0	0
6.10. Материал стен	Кирпич	Капитальное строение	Капитальное строение	Капитальное строение
Корректировка, %		0	0	0
7. Сервис и дополнительные элементы				
7.1. Наличие охраны	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0
7.2. Наличие парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка, %		0	0	0
Общая чистая коррекция		-49	-31	-37

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Скорректированная стоимость, руб		6 143	8 470	6 527
Коэффициент вариации, %			14,45	
Общая валовая коррекция		57,33	89,02	81,95
Весовой коэффициент		0,003	0,003	0,003
Весомость, %		0,374	0,305	0,321
Средневзвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС, руб.	6 976	$6143 \times 0,374 + 8470 \times 0,305 + 6527 \times 0,321 = 6976$		
Средневзвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС, руб.		6 976		

Обоснование внесенных корректировок:

НДС

Величина ставки аренды объекта-аналога №2 указана без учета НДС. По состоянию на дату оценки величина НДС составляет 18%. Корректировка применялась к объекту-аналогу №2 в размере 18%.

Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи могут быть включены, либо не включены в стоимость аренды помещений. Оценщиком было принято решение применить корректировку на основании данных сайта http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf.

Интервью с экспертом специально для Бюллетеня RWAY

Операционные расходы собственников торговых и бизнес-центров Москвы

Алексей Емельянов,
 генеральный директор
City&Malls PFM

став расходов на содержание налог на имущество для сравнения стоимости эксплуатации объектов не совсем корректно.

С 2014 г. внесены изменения в расчет налога на имущество, но пока эти изменения коснулись не всех объектов коммерческой недвижимости. После устранения пробелов законодательства в части расчета налога на имущество офисных и торговых помещений, данная статья расходов будет сопоставима при сравнении.

В торговых центрах доля коммунальных платежей и эксплуатационных расходов уменьшается до 4–5% и 6–8% соответственно. И в случае, если это активно действующий на рынке объект, существенно возрастает доля маркетинговых расходов, которая может достигать 10% от валового дохода в сравнении с незначительной долей данных платежей для офисной недвижимости.

RWAY: Каков состав и размер операционных расходов объектов коммерческой недвижимости (в % от валового дохода)?

Статьи операционных расходов собственника в основном включают в себя:

1. Коммунальные расходы.
2. Эксплуатационные расходы, в т.ч.:
 - ✓ текущий ремонт;
 - ✓ уборка помещений и территории;
 - ✓ вывоз мусора и снега;
 - ✓ прочие расходы на содержание и эксплуатацию.
3. ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ.
4. Охрана помещений.
5. Налог на имущество.
6. Платежи за земельный участок (арендная плата или налог на землю).
7. Расходы на страхование имущества.
8. Расходы на рекламу и маркетинг (выделяются особой строкой, т.н. marketing fee)
9. Расходы на управление

Процент данных затрат от валового дохода при обычной эксплуатации может варьироваться достаточно серьезно в зависимости от проекта: от 20 до 40%.

Если же объект находится в той фазе жизненного цикла, когда ему требуется обновление и проводятся ремонты помещений, то доля операционных расходов может достигать 45–50% от валового дохода.

Основное место в структуре операционных расходов в офисных центрах отводится расходам на коммунальные платежи (8–14%) и эксплуатационные платежи (9–15%) от валового дохода в среднем. На безопасность приходится около 2% от валового дохода. При этом в текущей ситуации включать в со-

RWAY: Каков уровень эксплуатационных расходов для БЦ и ТЦ Москвы?

В пересчете на квадратный метр операционные расходы в торговых центрах в 2–3 раза выше, нежели чем в офисных.

В офисных центрах расходы обычно колеблются от 1500 до 3000 руб./кв.м/год, в торговых же, при активной маркетинговой политике, могут достигать 6000–7000 руб./кв.м/год.

Расходы непосредственно на эксплуатацию объектов обычно находятся в диапазоне от 400 до 1200 руб./кв.м/год.

RWAY: Какова практика оплаты эксплуатационных расходов? Включены ли они в состав арендной платы или оплачиваются арендатором отдельно?

В офисных центрах включение в состав арендной платы эксплуатационных расходов обычно определяется классом объекта. В БЦ классов «В» и «С» они обычно не выделяются из ставки аренды, в объектах же более высокого уровня (классов «В+» и «А»), которые обслуживаются профессиональными управляющими компаниями, ОРЕХ обычно оплачивается отдельно. Более того, зачастую арендодатель и эксплуатирующая организация – это две разные компании.

Коммерческая недвижимость

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Форма собственности.

На сегодняшний день, согласно действующему законодательству недвижимость продается в собственность. Права собственности на объекты – аналоги и объект оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами–аналогами и объектом оценки одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

Дата предложения (изменение цен во времени)

Рост цен на недвижимость зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п. Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Разница между ценой предложения и ценой сделки.

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка представлены в таблице 12.1.2.

Таблица 12.1.2. Таблица скидок на торги⁶⁰

1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

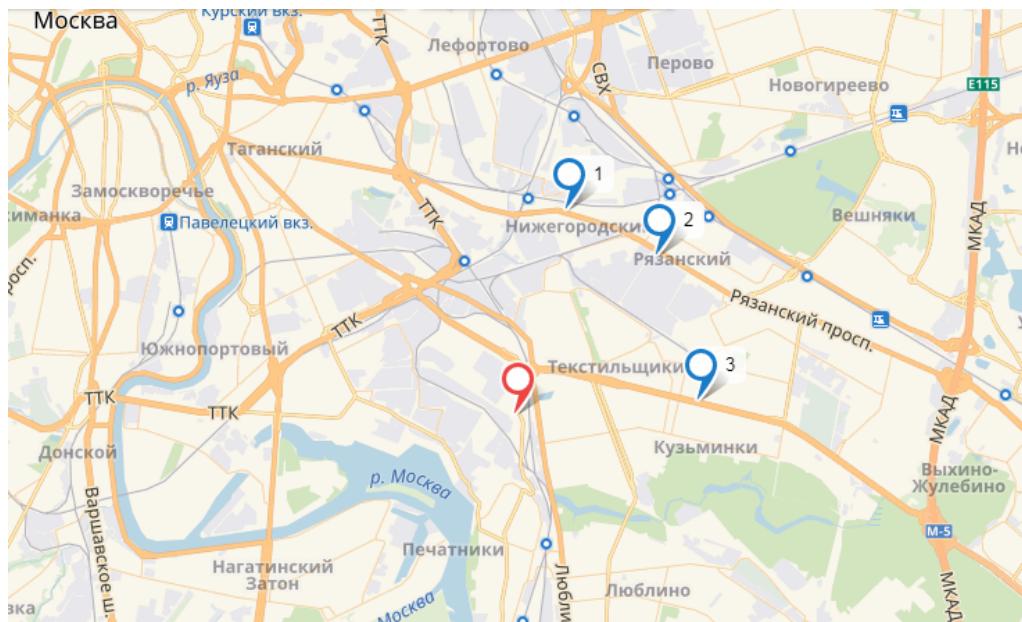
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Крупные города										
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-	-
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)	-
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-	-
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	-

В качестве корректировки для аналогов принималось среднее значение торга для производственно-складской недвижимости. Корректировка на торги составила -13,5%.

Корректировка на местоположение

Местоположение является одной из ключевых ценообразующих характеристик объектов недвижимости. Корректировка цены объектов-аналогов 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.

⁶⁰ Сборник рыночных корректировок (СРК-2016)// Научно Практический Центр Профессиональной Оценки, - Москва, - 2016 г., стр. 97



Карта аналогов (красным выделено местоположение объекта оценки, синим – аналогов)

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, введение корректировки по данному параметру не требуется.

Оцениваемое здание расположено в 780 м. от станции метро «Текстильщики». Аналоги расположены: №1 в 770 м. пешком от метро, аналог №2 в 2,4 км. пешком от метро, аналог №3 - в 260 метрах пешком.

Данные о величине корректировки были взяты оценщиком на основании информации, представленной на сайте http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf.

Локальные центры - объекты, формирующие притяжение транспортных и пешеходных потоков, позитивно влияющие на стоимость (внутри районов/микрорайонов формируя вокруг себя объекты с более высокими ценами) Пример: станции метрополитена, торговая зона у которых отличается повышенной концентрацией предприятий торговли, услуг, развлечений, либо традиционные пешеходные зоны города. Эти места характеризуются высокими пешеходными и/или транспортными потоками.

Таблица 31. Интервалы шкалы фактора «близость к локальному центру»

Подсегмент	до 100 м пешком	от 100 м до 500 м пешком	от 500 м до 1000 м пешком	1-2 км пешком	более 2 км
Street Retail	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
Торговая недвижимость	1,03	1,00	0,96	0,92	0,9
Офисная недвижимость	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94

Корректировка применялась к объекту-аналогу №2 в размере $(0,96/0,9 - 1)*100\% = 6,67\%$; №3 в размере $(0,96 - 1)*100\% = -4\%$

Корректировка на тип помещений

Все аналоги – отдельно стоящие здания, пристроенные помещения. Корректировка представлена в нижеследующей таблице.⁶¹

⁶¹ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.145

5.2. Элемент сравнения – тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 40

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

Корректировка применялась ко всем объектам-аналогам в размере $(1/0,93-1)*100\% = 7,53\%$.

Корректировка на назначение помещений

Назначение помещений, входящих в состав объекта оценки, влияет на рыночную стоимость объекта оценки. Корректировка по данному параметру была рассчитана оценщиком согласно данным сайта <http://trg.ru/analytic/review/sale-november-2018>.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	92	14 889	217	2,36	68 472
К октябрю 2018	▼ -39%	▼ -45%	▼ -45%	▼ -10%	▼ -1%
К ноябрю 2017	▼ -7%	▼ -35%	▼ -37%	▼ -32%	▲ +3%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	510	88 919	570	1,12	156 133
К октябрю 2018	▼ -16%	▼ -15%	▼ -19%	▼ -3%	▲ +5%
К ноябрю 2017	▼ -11%	▼ -15%	▼ -15%	▼ -4%	0%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	183	30 540	195	1,07	156 525
К октябрю 2018	▼ -8%	▼ -22%	▼ -28%	▼ -21%	▲ +8%
К ноябрю 2017	▼ -43%	▼ -43%	▼ -35%	▲ +14%	▼ -12%

Оценщиком было принято решение применить корректировку согласно соотношению средних стоимостей помещений различного назначения. Рассчитанные коэффициенты соотношения стоимостей помещений различного назначения представлены ниже.

Назначение помещений	Цена, руб. за 1 кв.м.	Коэффициент
Торговые	156525	1
Офисное	156133	0,997
ПСП	68472	0,437

Расчет корректировки по данному параметру представлен ниже.

	Объект оценки	
	Площадь, кв.м.	Весовой коэффициент

Офисное	397,3	0,232
Торговое	715,1	0,418
ПСП	598,8	0,35
Общая площадь, кв.м.	1711,2	
Коэффициент перехода от помещений торгового назначения к помещениям различного назначения, входящим в состав объекта оценки/объектов-аналогов		0,8023

Расчет площади помещений объекта оценки по назначению произведен согласно документации, предоставленной заказчиком. Все объекты-аналоги представляют собой помещения торгового назначения.

Таким образом, корректировка применялась ко всем объектам-аналогам в размере $(0,8023 - 1) * 100\% = -19,77\%$.

Корректировка на общую площадь улучшений.

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле, чем объекты меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Корректировка была применена оценщиком согласно следующей таблице.

Таблица. Корректировки на площадь ⁶²

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

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

Таблица 39

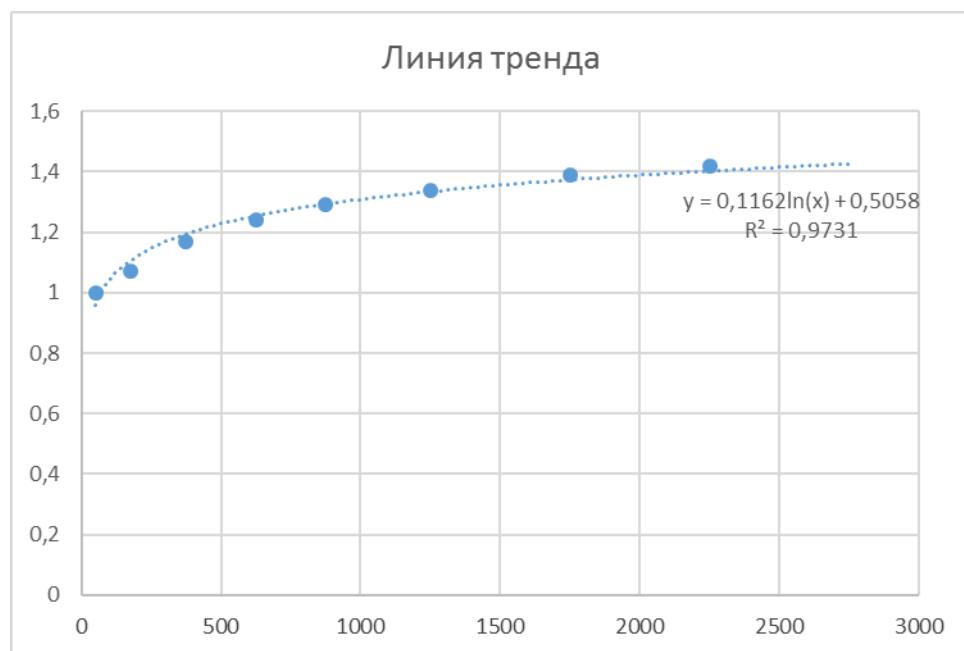
Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08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

133

Согласно данным вышеупомянутой таблицы оценщиком была выявлена зависимость величины корректировки от площади объекта. Расчет зависимости представлен ниже.

Площадь	50	175	375	625	875	1250	1750	2250
Коэффициент	1	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42

⁶² «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.133



	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	1 711,20	835,00	250,00	420,20
Коэффициент, кв.м.	1,3709	1,2875	1,1474	1,2077
Корректировка, %		-6,08	-16,3	-11,9

Корректировка применялась к объекту-аналогу №1 в размере -6,08%, №2 в размере -16,3%, №3 в размере -11,9%.

Корректировка на состояние здания, уровень отделки.

Состояние помещений влияет на рыночную стоимость очевидным образом.

Таблица⁶³

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78 0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85 0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21 1,24
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77 0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85 0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21 1,24

⁶³ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.174, 183

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Корректировка применялась ко всем объектам-аналогам в размере -14%.

Корректировка на этажность

Корректировка рассчитывалась на согласно данным таблицы, приведенной ниже.⁶⁴

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Расчет корректировок представлен ниже согласно отшению площади помещений, расположенных на различных этажах, к общей площади объектов.

	Коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Подвал	0,72				
Цоколь	0,82			1	1
1 этаж	1	0,77	1	0	0
2 этаж и выше	0,86	0,23	0	0	0
Коэффициент		0,9678	1	0,82	0,82
Корректировка, %			-3,22	18,02	18,02

Корректировка применялась к объекту-аналогу №1 в размере -3,22%, №2,3 в размере 18,02%.

Корректировка на расположение относительно красной линии

⁶⁴ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.163

При прочих равных условиях коммерческие объекты, расположенные на первой линии («красной» линии) стоят дороже, чем объекты, расположенные внутри квартала. Объект оценки и объекты-аналоги расположены на первой линии, соответственно они сопоставимы по данному параметру.⁶⁵

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Все объекты-аналоги расположены на первой линии. Однако, интенсивность пешеходного трафика объекта оценки и объектов-аналогов различна, в связи с этим оценщиком было принято решение использовать корректировку на различие в пешеходном трафике согласно данным сайта http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/rftSyV6MQMy6RwBs.pdf.

Таблица 25. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «пешеходный трафик» для объектов торговой недвижимости

Объект аналог Объект оценки	Высокой интенсивности	Средней интенсивности	Удовлетворительной интенсивности	Низкой интенсивности
Высокой интенсивности	1,00	1,07	1,15	1,31
Средней интенсивности	0,93	1,00	1,07	1,22
Удовлетворительной интенсивности	0,87	0,93	1,00	1,14
Низкой интенсивности	0,77	0,82	0,88	1,00

Корректировка применялась ко всем объектам-аналогам в размере -13%.

Корректировка на материал стен

При прочих равных условиях более капитальные объекты стоят дороже, чем менее капитальные. Корректировка вводилась согласно следующей таблице.

⁶⁵ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.109

5.3. Элемент сравнения – материал стен

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал.**

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74	0,77

Введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

При прочих равных условиях объекты с отдельным входом продаются по большей стоимости, чем объекты без отдельного входа.⁶⁶

5.4. Элемент сравнения – наличие отдельного входа

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал.**

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Корректировка не применялась.

Наличие охраны/парковки.

Наличие места для парковки машин/охраны оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости очевидным образом.

Корректировка вводилась согласно нижеследующей таблицы.⁶⁷

⁶⁶ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.157

⁶⁷ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.126

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,13

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, введение корректировки не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весовой коэффициент Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S)$$

где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таким образом, по состоянию на дату оценки, рыночная годовая ставка арендной платы, руб./кв. м в год с учетом НДС, рассчитанная методом качественного анализа сравнительного подхода, составляет:

6 976

(Шесть тысяч девятьсот семьдесят шесть) руб.

Расчет рыночной стоимости здания доходным подходом с учетом стоимости прав на земельный участок

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и инвестирования в строительство определенных объектов, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- метод прямой капитализации.

Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности, ввиду неразвитости ипотечно-инвестиционного кредитования в нашей стране, применения метода рыночной экстракции не представляется возможным по причине отсутствия достаточного количества доступных данных по сопоставимым финансовым вложениям (инвестиционным проектам).

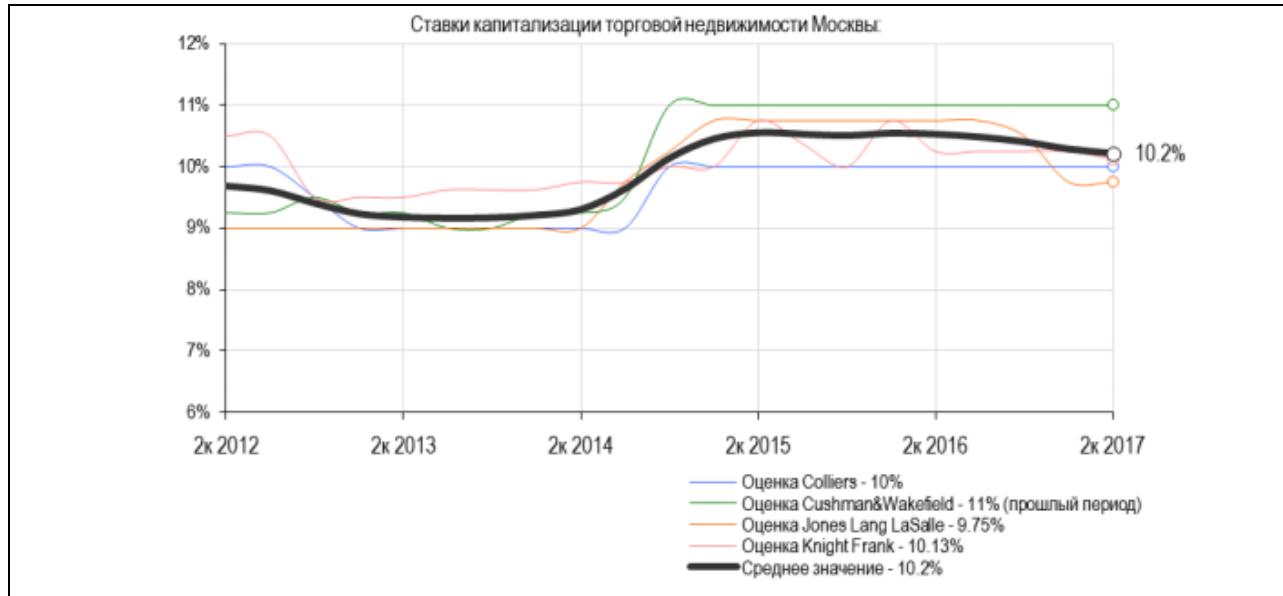
Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

$$\begin{aligned} & \text{Безрисковая ставка дохода + Премии за риск +} \\ & + \text{Вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность недвижимости +} \\ & + \text{Премии за инвестиционный менеджмент.} \end{aligned}$$



Источник: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_2q.pdf

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,10	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,14
Складские помещения и здания	0,14	0,17	0,20
Производственные помещения и здания	0,15	0,19	0,23

Источник: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/591-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektorov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2016-goda>

Оценщиком было принято решение использовать среднее значение ставки капитализации вышеприведенных источников, равное $(10.2\%+12\%)/2 = 11.1\%$

Неполная загрузка⁶⁸

⁶⁸ «Справочник оценщика недвижимости», автор: Лейфер Л. А. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.

7.2.1. Активный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Оценщик применил значение неполной загрузки в размере 12,3%.

Действительный валовой доход

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных не платежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Анализ расходов

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей эксплуатационных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости.
- Коммунальные платежи.
- Расходы на комплексную уборку.
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности.
- Расходы на страхование объекта.

Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки помещений.

Постоянные расходы (fixed expenses) — это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$\text{ОР} = \text{Упос.} + \text{Упер.} + \text{Рзам.}, \text{ где}$$

Упос. — условно постоянные операционные расходы; Упер. — условно переменные операционные расходы; Рзам. — резерв на замещение.

Так как сведения о величине условно-переменных (эксплуатационных) расходов и платежей за коммунальные услуги отсутствуют, далее при расчете рыночной стоимости Объекта будут использованы среднерыночные данные: исходя из анализа рынка для помещений соответствующей категории.

Заказчиком не предоставлены данные о величине эксплуатационных и коммунальных расходов.

Средняя величина операционных расходов (ОР) в зависимости от класса коммерческих помещений.

Таблица 12.10.⁶⁹

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% – 18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% – 18,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	17,5% – 19,2%

Как видно из таблицы, для оцениваемого объекта данная корректировка составляет 17,9%. Тогда, операционные расходы составляют: 17,9% * 11 937 331,20 руб. = 2 136 782,28 руб.

Чистый операционный доход (денежный поток)

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход с учетом операционных расходов.

Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом приведен ниже в таблице 12.11.

Таблица 12.11. Расчет стоимости здания методом капитализации

Общая площадь, кв. м.	1 711,20
Арендная ставка, руб /кв.м./год	6 976,00
Потенциальный валовой доход, руб	11 937 331,20
Недозагрузка, %	12,30%
Потери от недозагрузки, руб	1 468 291,74
Потери от недосбора платежей, руб	0
Действительный валовой доход, руб	10 469 039,46
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы, руб	2 136 782,28
Чистый операционный доход, руб	8 332 257,18
Коэффициент капитализации, %	11,10%
Текущая стоимость нежилого здания с учетом стоимости земли, руб	75 065 379,98

⁶⁹ «Справочник оценщика недвижимости», автор: Лейфер Л. А. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.

Рыночная стоимость с учетом НДС объекта недвижимости площадью 1 711,20 кв.м. с учётом стоимости прав на земельный участок, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 28 декабря 2018 г., составляет

75 065 380 руб.

(Пятьдесят два миллиона семьсот восемьдесят две тысячи четыреста тридцать семь) руб.

Рыночная стоимость нежилого здания площадью 1 711,20 кв.м. без учёта стоимости прав на земельный участок, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 28 декабря 2018 г., составляет

75 065 380 – 25% = 56 299 035

(Пятьдесят шесть миллионов двести девяносто девять тысяч тридцать пять) руб.

Рыночная стоимость прав долгосрочной аренды на земельный участок, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 28 декабря 2018 г., составляет

75 065 380 – 75% = 18 766 345

(Восемнадцать миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч трехста сорок пять) руб.

13 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно затратному подходу общая стоимость объектов недвижимости без учета земельного участка определяется как сумма рыночной стоимости затрат, необходимых для создания точных копий объектов недвижимости с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизведение, или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение за вычетом потерь стоимости вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя.

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизведение. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизведение или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства здания или улучшения эквивалентной полезности, с использованием аналогичных материалов, дизайна и текущих цен.

Стоимость воспроизведения определяется как стоимость строительства точной копии существующего здания, с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

В данном Отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Стоимость замещения может быть определена следующими методами:

- ✓ Метод анализа сметы.
- ✓ Метод составления сметы.
- ✓ Метод разбивки по видам работ.
- ✓ Ресурсный метод.
- ✓ Метод проектных аналогов (УПВС, ТЭП, БУПс, КО-ИНВЕСТ и др.).
- ✓ Метод рыночных аналогов.

Нами был использован метод проектных аналогов (КО-ИНВЕСТ).

Общая формула метода проектных аналогов выглядит следующим образом:

$$ПВС = С1ед.* Соб.*Кпопр.*Ктек.*КНДС*Кпр.пр*Кст.гот., где$$

Строительный объем оцениваемого здания рассчитывался согласно данным, полученным из экспликации путем умножения площади здания на высоту с учётом средней толщины перекрытий в 0,2 м.

В соответствии с экспликацией высота всех помещений составляет 3 м.

Строительный объем нежилого здания = 1 711,20 кв.м.*(3 м.+0,2 м.)*1,2 = 6 571,01 куб. м.

где 1711,20 кв.м. – общая площадь

3 м. – высота потолков

0,2 м.⁷⁰– средняя толщина перекрытий для здания аналогичного типа.

1,2⁷¹ - коэффициент перехода от площади по внутреннему обмеру к площади по наружному обмеру.

С1ед.- стоимость стр-ва одной единицы площади оцениваемого объекта.

Стоимость 1 кв. м потребительского свойства в уровне цен на 01.01.2016 г. в руб. (Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства "Общественные здания", 2016 год, стр.353, аналог ruOЗ.08.000.0018;

Соб. – общая площадь/рабочий объем, кв.м./куб.м;

⁷⁰ Принята оценщиком на данном уровне по результатам анализа информации об аналогичных зданиях, представленной в открытом доступе, согласно телефонным переговорам

⁷¹ Принят оценщиком на данном уровне по результатам анализа отношения площади по наружному обмеру к общей площади по группе случайно выбранных в сборниках «КО-ИНВЕСТ» аналогов

Таблица 13.1.

Аналог ruOЗ.08.000.0018	Магазины от 1 до 2 этажей
Рабочий объем, куб.м.	от 1050 до 1400
Цена в руб./ед.измерений	6 413

Клопр. – произведение всех вводимых поправочных коэффициентов, выраженное в десятых дробях (на группу капитальности, на климатический район, уровень отделки, на разницу в объеме или площади и т. п.);

Поправка на разницу в площади между оцениваемым объектом и объектом-аналогом вводится в соответствии с таблицей из Сборника Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства "Общественные здания" за 2016 год, приведенной ниже.

Таблица 13.1. Поправка на масштаб (объем и площадь) общественных зданий

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
0,29 – 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Согласно таблице 13.1 поправочный коэффициент составляет 0,87 (максимальное значение, т.к. $6\ 571,01/1400 =$ более 2, соответственно оценщиком было принято решение использовать максимальное значение в размере 0,87).

Ктек. – индекс перехода в текущие цены.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выхода соответствующего Справочника – это индекс перехода к ценам на январь 2016 года. Дата оценки – 28.12.2018 г. Корректировка применялась согласно индексу изменения цен производителей на строительную продукцию согласно данным сайта <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi>.

**Индексы цен производителей на
строительную продукцию с 2005 по 2016 гг.,
процент,
г.Москва,
Всего,
в % к предыдущему месяцу**

	2016
январь	100,67
февраль	100,99
март	98,28
апрель	100,36
май	100,54
июнь	100,54
июль	99,82
август	100,37
сентябрь	99,95
октябрь	100,73
ноябрь	100,42
декабрь	99,89

**Индексы цен производителей на строительную
продукцию с 2017 г., процент,
г.Москва,
К предыдущему месяцу,
Всего по обследуемым видам экономической
деятельности**

	2017	2018
январь	99,91	100,73
февраль	101,74	101,24
март	98,42	101,41
апрель	99,89	101,27
май	100,96	100,79
июнь	101,09	100,24
июль	101,22	99,59
август	99,89	99,2
сентябрь	100,26	99,62
октябрь	99,95	99,27
ноябрь	100,32	99,61
декабрь	100,09	

Расчет корректировки представлен ниже.

	2016		2017		2018	
	Индекс цен	Коэффициент	Индекс цен	Коэффициент	Индекс цен	Коэффициент
январь	100,67	1	99,91	1,0256	100,73	1,0642
февраль	100,99	1,0067	101,74	1,0247	101,24	1,072
март	98,28	1,0167	98,42	1,0425	101,41	1,0853
апрель	100,36	0,9992	99,89	1,026	101,27	1,1006
май	100,54	1,0028	100,96	1,0249	100,79	1,1146
июнь	100,54	1,0082	101,09	1,0347	100,24	1,1234
июль	99,82	1,0136	101,22	1,046	99,59	1,1261
август	100,37	1,0118	99,89	1,0588	99,2	1,1215
сентябрь	99,95	1,0155	100,26	1,0576	99,62	1,1125
октябрь	100,73	1,015	99,95	1,0603	99,27	1,1083
ноябрь	100,42	1,0224	100,32	1,0598	99,61	1,1002
декабрь	99,89	1,0267	100,09	1,0632	99,99	1,0959

Таким образом, индекс перехода к текущей цене составляет 1,0959.

Таблица 13.2 . Таблица «Величина прибыли предпринимателя»⁷²

⁷² Справочник рыночных данных для оценки и консалтинга (СРД-19)// Научно Практический Центр Профессиональной Оценки, Москва, 2016, стр. 7

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВиИ) %	
				Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	19	17	-	
11	Москва						
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	64	62	-	
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	44	49	-	
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	45	44		
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	76	87	-	
	Центр	Магазины	1, 4 «С»	42	43		
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»	64	68	-	
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	49	45	-	
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	39	36	-	
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	36	33	-	
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	60	66	-	
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	55	59	-	
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	40	44	-	
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	40	39	-	
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	35	38	-	
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	55	58	-	
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	60	64	-	
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	39	43	-	
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	15	12	-	

Как видно из таблицы, для объектов рыночная прибыль предпринимателя составляет 45%.

Кст.гот – коэффициент, учитывающий степень повреждения объекта.

Анализ износа

Следующий этап затратного метода - определение износа. Износ можно определить как снижение полной стоимости замещения вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки. Существуют три вида износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- износ внешнего воздействия.
- степень готовности объекта

Физический износ

Физический износ – износ, вызванный потерей объектом и его конструктивными элементами своих первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются, снижаются их механические и эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Основными факторами, влияющими на развитие физического износа, являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капремонте, степень загрузки. Физический износ элементов рассчитывается по формуле:

$$И_{физi} = P_i * И_{физi} \% / 100,$$

И_{физi} - физический износ i-го элемента;

P_i – удельный вес i-го конструктивного элемента;

И_{физi}% - процент износа элемента.

Если конструкция изношена неравномерно, то выделяют участки с одинаковой степенью износа, а износ конструкции рассчитывается как средневзвешенное значение физических износов однородных участков.

Определение физического износа осуществлялось экспертным методом с учетом нормативных положений СНиП 2.02.01-83; СНиП II-22-81; СНиП 2.01.07-85; СНиП II-23-81; СНиП II-21-75.

В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404, установлены следующие критерии оценки физического износа строений и сооружений.

Таблица 13.2.1. Критерии оценки физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 – 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 - 80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограничено выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81 - 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

На основании информации, полученных в результате осмотра, оценщиком было выявлено, что здание, находится в удовлетворительном состоянии, с признаками неудовлетворительного состояния. Оценщиком было присвоено зданию значение физического износа на уровне 40% (Максимальное значение диапазона 21-40%).

Функциональный (моральный) износ

Понятие функционального износа определяется как: "Снижение функциональной эффективности".

Функциональное (моральное) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия объемно - планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Улучшения земельного участка соответствуют всем требованиям по объемно-планировочным, конструктивным решениям и другим функциональным характеристикам.

Признаков функционального устаревания не выявлено.

Значение величины функционального устаревания определяется на уровне 0%.

Износ внешнего воздействия

Износ внешнего воздействия определяется как: снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), месторасположения объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка. Износ внешнего воздействия является неустранимым и может быть измерен капитализированной величиной потери ренты.

Внешнее (экономическое) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки, общего развития региона, насыщенности рынка предложениями схожих объектов недвижимости и других качественных параметров окружения.

Внешний износ характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Он присущ недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Наиболее достоверную оценку величины внешнего износа дает сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

Признаки внешнего устаревания для зданий и сооружений:

1. Отсутствует новое строительство улучшений;
2. Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости;
3. Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости;
4. Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка;
5. Относительно низкая стоимость земельных участков;
6. Недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости;
7. Рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции;
8. Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка (по методическим рекомендациям).

Источник информации: Яскевич Е.Е., «Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ», <http://appraiser77.ru/a1.htm>

Исходя из анализа рынка и проведенным расчетам, оцениваемые объекты недвижимого имущества не обладают признаками внешнего (экономического) устаревания. Внешний износ принимается на уровне 0%.

Суммарный износ

Суммарный износ определялся оценщиком путем кумулятивного построения

$$I_{общ} = I_{физ.} + I_{функциональный} + I_{внешн.} - I, \text{ где}$$

$I_{физ.}$ – физический износ; $I_{функциональный}$ – функциональный износ; $I_{внешн.}$ – внешний износ; I – цена достройки.

$$I_{общ \text{ для 1 аналога.}} = 40\% + 0\% + 0\% - 0\% = 40\%$$

Расчет степени готовности

Готовность здания принимается оценщиком на уровне 100%.

Региональный коэффициент

Региональный коэффициент (К рег.) определяется в соответствии с данными справочника Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства "Общественные здания", 2016 год, стр.468.

4.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2016 года

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона	панелей «сэндвич»	витраж- ных кон- струкций	панелей «сэндвич»	древе- сины		
с несущими конструкциями преимущественно из:										
железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины		железобетона		стали и железо- бетона	легкие стальные тонкостен- ные кон- струкции	древе- сины		
				в бескар- касных систе- мах						
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,991	0,913	0,957	1,025	0,950	0,953	0,956	0,951	1,014	1,081
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,117	1,004	1,099	0,894	1,029	1,057	1,044	1,048	1,069	1,109
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,361	1,224	1,339	1,089	1,254	1,288	1,273	1,277	1,303	1,352
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,097	0,918	1,057	1,034	0,973	0,990	0,982	0,979	1,016	1,145
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,335	1,117	1,286	1,259	1,184	1,205	1,195	1,191	1,237	1,394
Вологодская область	0,904	0,795	0,855	0,846	0,832	0,843	0,848	0,878	0,855	0,867
Мурманская область *	1,337	1,210	1,400	1,080	1,270	1,288	1,285	1,251	1,310	1,326
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,029	0,985	1,063	0,885	1,020	1,030	1,010	1,034	1,034	1,018
Ленинградская область	1,124	1,049	1,247	0,863	1,097	1,124	1,119	1,102	1,122	1,084
Новгородская область	0,919	0,883	0,912	0,838	0,893	0,931	0,919	0,925	0,938	0,903
Псковская область	0,821	0,749	0,773	0,772	0,767	0,789	0,788	0,830	0,848	0,834
Центральный район										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755
Владимирская область	0,850	0,829	0,786	0,762	0,793	0,842	0,821	0,835	0,840	0,870
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,760	0,761
г. Москва	1,161	1,175	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,188	1,297	1,222
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,808	0,833	0,806	0,752	0,812	0,847	0,828	0,851	0,858	0,814

Класс конструктивных систем	Региональный коэффициент, Крег.
КС-1	1,161
КС-2	1,339
КС-3	0,934

Таким образом, значение регионального коэффициента для объекта-аналога составляет 1,339.

Таким образом, расчет имеет вид:

Объект оценки	Нежилое здание
Аналог	Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства "Общественные здания", 2016 год, стр.353, аналог гуОЗ.08.000.0018
Стоимость строительства 1 ед. изм. объекта аналога в ценах 2016 г., руб.	6 413,00
Ед. изм.	куб. м.
Кол. ед. изм.	6 571,01
Поправка на разницу в площади/объеме	0,87
Индекс перехода к текущим ценам	1,0959
Региональный коэффициент	1,339
Стоимость в ценах 2018 года	53 797 735,13
НДС	18%
Стоимость с учетом НДС	63 481 327,46
Прибыль предпринимателя, %	45%
Затраты на восстановление оцениваемого объекта, руб.	92 047 924,82
Степень готовности, %	100,00%
Цена достройки, руб.	0
Физический износ, %	40,0%
Физический износ, руб.	36 819 169,93

Функциональный износ, %	0%
Функциональный износ, руб.	0
Внешний износ, %	0%
Внешний износ, руб.	0
Стоимость с учетом износа, руб.	55 228 754,89
Общая стоимость строения, руб.	55 228 755,00

Таким образом, стоимость здания без учета стоимости прав на земельный участок, определенная в рамках затратного подхода на дату оценки составила:

55 228 755

(Пятьдесят пять миллионов двести двадцать восемь тысяч семьсот пятьдесят пять) руб.

14 РАСЧЕТ ДОЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для того чтобы рассчитать стоимость земельного участка, необходимо выделить долю земельного участка в составе единого объекта недвижимости.

Стоимость земельного участка в общем виде определяется по формуле

$$C_3 = C - C_y,$$

где C_3 – стоимость земельного участка,

C – стоимость объекта,

C_y – стоимость улучшений.

Данные о величине доли стоимости земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости были приняты согласно данным сайта <https://statrielt.ru/statistika-gunka/pokvartalnaya-statistika/73-itogi-iv-kvartala-2015-goda/korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov-2/478-dolya-tseny-zemli-v-tsene-prodazhi-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2016-goda>.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2016 года

расчеты СтатРиелт на основе рыночных данных

группа	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
I.	Жилые многоэтажные и малоэтажные, индивидуальные жилые, коммерческие (торговые, офисные, автосервисные и другие общественные) современной (после 1991 года) постройки здания, находящиеся в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотнозастроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,15	0,19	0,17
II.	Складские и производственные здания и комплексы (с вспомогательными строениями и сооружениями), находящиеся в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотнозастроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,23	0,27	0,25

* - в исследовании использовались здания и строения в хорошем и новом техническом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").

** - в исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого строения недвижимости в хорошем и новом состоянии составляет 0,17. При худшем состоянии здания доля стоимости земельного участка повышается с учетом корректировки на состояние. Величина корректировки представлена ниже⁷³.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Также необходимо учесть, что земельный участок в составе объекта оценки находится в долгосрочной аренде. Корректировка на состав прав на земельный участок представлена ниже.

Таблица ⁷⁴

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемых на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ.

Таблица 23. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,134
1.2.		Торговое	5-10	1,119
1.3.		Офисное	до 2,5	1,132
1.4.		Офисное	5...7	1,121
1.5.		Офисное	12...14	1,115
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,109
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,014

Таким образом, доля стоимости здания в стоимости единого объекта недвижимости с поправкой на физическое состояние оцениваемого здания и на права долгосрочной аренды на земельный участок составит: $(1-0,17)*1,119/1,24 = 0,749$.

Таким образом, доля стоимости земельного участка (права долгосрочной аренды) составит $1-0,749 = 0,251$.

Таким образом, доля стоимости прав на земельный участок в цене предложения здания с земельным участком на основе метода распределения округленно составила:

25 (Двадцать пять) процентов

⁷³ «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), стр.174, 183

⁷⁴ Сборник рыночных корректировок (СРК-2016)// Научно Практический Центр Профессиональной Оценки, - Москва, - 2016 г.,стр. 47

15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке и использовании описанных в отчете методов в рамках сравнительного и доходного подходов, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости оцениваемого объекта недвижимости, как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

В соответствии с каждым из примененных подходов, получены следующие величины стоимости объекта оценки (таблица 14.1.).

Таблица 14.1.

Итоги оценок разными подходами нежилого здания

Наименование подхода	Значения, рублей
Затратный	55 228 755
Сравнительный	55 000 107
Доходный	56 299 035

Итоги оценок разными подходами земельного участка

Наименование подхода	Значения, рублей
Затратный	-
Сравнительный	18 333 369
Доходный	18 766 345

Причины разброса цен (рыночный и объектный аспекты, погрешность расчетов) едины для всех вариантов поведения рыночного субъекта, чье поведение моделируется при определении стоимости.

Так, при оценке здания рыночная волатильность, связанная с недостаточной информированностью продавца, будет проявляться во всех подходах к оценке: затратный – цены на строительные материалы и работы, прибыль предпринимателя; сравнительный – цены объектов-аналогов, величины корректировок; доходный – ставки арендной платы за объекты-аналоги, прогнозы, величина рисков;

Более того, причины накопления погрешности расчетов не имеют специфики в зависимости от конкретной модели расчета (подхода к оценке).

Таким образом, применительно к границам диапазона стоимости, полученной при использовании подхода (метода) оценки, справедливы все положения, изложенные в отношении интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки. Это значит, что может быть использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, построенная на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 – 2015 годах, рис. 14.2.⁷⁵

⁷⁵ <http://srosovet.ru/activities/Metod/>

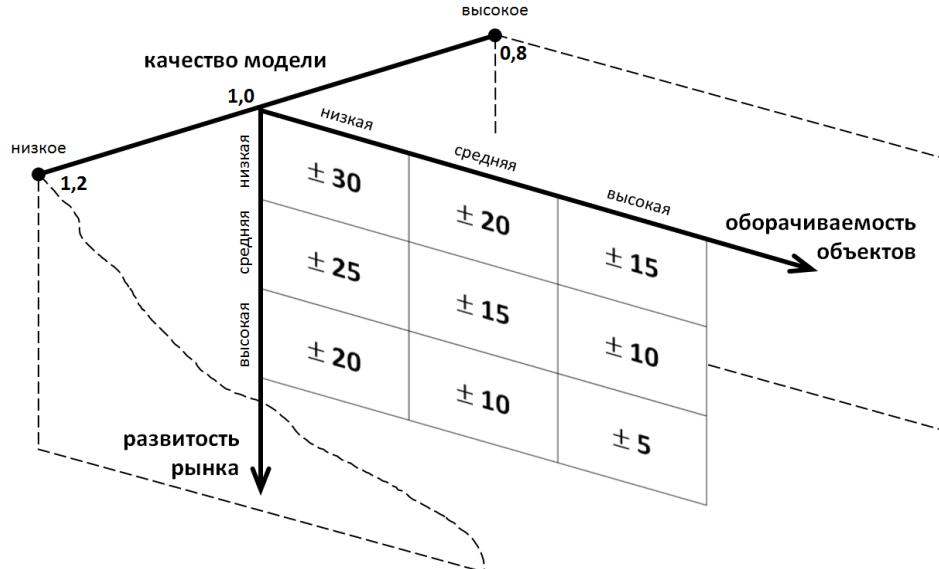


Рис. 14.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %⁷⁶

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

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

Объектом оценки является земельный участок (кадастровый номер 77:04:0003004:120) с расположенным на нем нежилым зданием (кадастровый номер 77:04:0003004:1097), расположенным по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, дом 42, корпус 29. Рынок коммерческой недвижимости г. Москва в 2017-2018 годах можно охарактеризовать как «развитый» (см. раздел «Анализ рыночной ситуации»). То есть, рынок объекта оценки можно отнести к активному рынку. Реализованы три подхода к оценке, в рамках которых использовано по одному методу. Получены следующие результаты оценки нежилого здания: 55 228 755 руб. (затратный), 55 000 107 руб. (сравнительный), 56 299 035 руб. (доходный).

По рис. 1. определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил ± 10%.

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

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.)⁷⁷.

Согласно «Практическим рекомендациям по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» Ассоциации СРОО «Экспертный совет» величина качества модели определяется Оценщиком эксперто на основе анализа указанных качественных показателей. В большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 14.3. Анализ качества модели

⁷⁶ <http://srosovet.ru/activities/Metod/>

⁷⁷ <http://srosovet.ru/activities/Metod/>

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	оценочные показатели	фактические и оценочные показатели	фактические, оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	большое	большое	большое
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена	явно выражен мультипликативный эффект
Качество модели	1,2	1,0	1,2

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

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

где: $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times (1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}), \quad (2)$$

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

C – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки (рис. 1).
- Шаг 2. Определение показателя качества модели (рис. 1).
- Шаг 3. Определение диапазона по формуле (1).
- Шаг 4. Определение границ диапазона по формуле (2).
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

Таблица 14.4. Анализ диапазонов стоимости нежилого здания

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	55 228 755	55 000 107	56 299 035
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %		10	
Показатель качества модели, ед.	1,2	1	1,2
Диапазон стоимости, ± %	12	10	12
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{\min}), руб.	48 601 304	49 500 096	49 543 151
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{\max}), руб.	61 856 206	60 500 118	63 054 919
Существенность отличий	Диапазоны стоимостей, полученных тремя подходами, пересекаются		
Анализ и установление причин расхождений	Полученные величины и диапазоны получились весьма близкими по значению. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты трех подходов к оценке путем взвешивания по формуле (3).		

Анализ диапазонов стоимости земельного участка

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	-	18 333 369	18 766 345
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %		10	
Показатель качества модели, ед.	-	1	1,2
Диапазон стоимости, ± %	-	10	12
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	-	16 500 032	16 514 384
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	-	20 166 706	21 018 306
Существенность отличий	Диапазоны стоимостей, полученных двумя подходами, пересекаются		
Анализ и установление причин расхождений	Полученные величины и диапазоны получились весьма близкими по значению. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты двух подходов к оценке путем взвешивания по формуле (3).		

Данный алгоритм использован для обоснования весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки, полученных отдельными подходами. Весовые коэффициенты определены на основе показателей качества модели (обратные величины):

$$\rho_i = \frac{1}{k_i} \sqrt{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}, \quad (3)$$

где: ρ_i – вес i -го подхода к оценке, доли ед.;

k_i – показатель качества модели расчета по i -му подходу к оценке, ед.;

n – количество подходов к оценке, участвующих в итоговом согласовании, ед.

Таблица 14.5. Итоговое согласование результатов оценки нежилого здания

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	55 228 755	55 000 107	56 299 035
Показатель качества модели, ед.	1,2	1	1,2
Весовой коэффициент [формула (3)], доли ед.	0,313	0,374	0,313
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.		55 478 238	
Границы интервала итоговой величины рыночной стоимости (см. табл. 14.4.), руб.	[48 601 304 – 63 054 919]		

Итоговое согласование результатов оценки земельного участка

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	-	18 333 369	18 766 345
Показатель качества модели, ед.	-	1	1,2
Весовой коэффициент [формула (3)], доли ед.	-	0,545	0,455
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.		18 530 373	
Границы интервала итоговой величины рыночной стоимости (см. табл. 14.4.), руб.	[16 500 032 – 21 018 306]		

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельного участка (кадастровый номер 77:04:0003004:120) с

*расположенным на нем нежилым зданием (кадастровый номер 77:04:0003004:1097),
расположенным по адресу: г.Москва, Волгоградский проспект, дом 42, корпус 29 с
учетом НДС (18%), по состоянию на 28 декабря 2018 года, округленно составляет:*

74 009 000

(Семьдесят четыре миллиона девять тысяч) руб.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 28.12.2010 N 431-ФЗ;
3. Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 28.12.2010 N 431-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО)
9. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога, в работе над документом принимали участие: Горшенина Г.В. (руководитель рабочей группы), Щербакова-Пачева Д.А., Савинцев С.А., Тарасов Ю.Б., Доваль С.В., Козодаев М.А. Координация работ – Щербакова О.Н.Куратор направления – Рослов В.Ю. , Москва, 2009 г.
10. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
11. Internet–ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).
12. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
13. Оценка недвижимости: Учебник Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
16. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
17. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.
18. Сборника Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства "Складские здания и сооружения", 2011 год.
19. Сборника Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства "Общественные здания", 2014 год.
20. «Справочник оценщика недвижимости», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д.А. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2014г..
21. Сборник рыночных корректировок СРК-2014//Научно-практический центр профессиональной оценки.

Приложения к отчету

Приложение 1

ФОТОМАТЕРИАЛЫ



Фото №1 Здание



Фото №2 Здание



Фото №3 Здание



Фото №4 Внутреннее состояние здания



Фото №5 Внутреннее состояние здания



Фото №6 Внутреннее состояние здания



Фото №7 Внутреннее состояние здания



Фото №8 Внутреннее состояние здания



Фото №9 Внутреннее состояние здания



Фото №10 Внутреннее состояние здания



Фото №11 Внутреннее состояние здания



Фото №12 Внутреннее состояние здания



Фото №13 Внутреннее состояние здания



Фото №14 Внутреннее состояние здания



Фото №15 Внутреннее состояние здания



Фото №16 Внутреннее состояние здания



Фото №17 Внутреннее состояние здания



Фото №18 Внутреннее состояние здания



Фото №19 Внутреннее состояние здания



Фото №20 Внутреннее состояние здания



Фото №21 Внутреннее состояние здания



Фото №22 Внутреннее состояние здания



Фото №23 Внутреннее состояние здания



Фото №24 Внутреннее состояние здания



Фото №25 Внутреннее состояние здания



Фото №26 Внутреннее состояние здания



Фото №27 Внутреннее состояние здания



Фото №28 Внутреннее состояние здания



Фото №29 Внутреннее состояние здания



Фото №30 Внутреннее состояние здания



Фото №31 Здание



Фото №32 Здание

Приложение 2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

02.09.2016 г.

№ 2110

Черкашин
Дмитрий Андреевич

Паспорт 46 11 675852 выдан ТП №2 ОУФМС России по Московской области по
городскому округу Железнодорожный.

Дата выдачи 13.06.2012 г. Код подразделения 500-035

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 02.09.2016 г. за № 2110

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 25.08.2016 г.

Президент

А. В. Каминский



002110

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

ЗАО «Опцион», Москва, 2015 г. «В». Лицензия № 05-05-08/003 ФНС РФ. ТЗ № 688. Тел.: (495) 726-47-42, www.option.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011002-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Черкашину Дмитрию Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

**ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20287/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

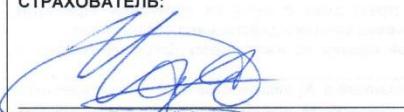


г. Москва

21 августа 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Черкашин Дмитрий Андреевич Адрес регистрации и/или ИНН: 501211870665
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу со 0 часов 00 минут 25 августа 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 24 августа 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3200 руб. (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 августа 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 25 августа 2018 г. по 24 августа 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 25 августа 2018 г. по 24 августа 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховыми случаям (если данное событие признано страховыми случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховыми случаям убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для представления претензии или иска третьих лиц, а также при представлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Черкашин Дмитрий Андреевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г., с одной стороны

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный

**ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20508/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



г. Москва

12 ноября 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российской Федерации, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 п/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Нова Эксперт» 143989, Московская область, город Балашиха, микрорайон Ольгино, улица Жигаловский, дом 2, квартира 143 ИНН: 5012091298
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 12 ноября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 11 ноября 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 000.00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 30 ноября 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору риски, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 12 ноября 2018 г. по 11 ноября 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 12 ноября 2018 г. по 11 ноября 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам

	которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none">• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);• целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховыми случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);• расходы по уменьшению причиненного страховыми случаем убытка;• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Нова Эксперт» 	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование" 								
в лице Генерального директора Черкашина Андрея Витальевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.								





Приложение 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Объекты-аналоги для расчёта стоимости сравнительным подходом

Аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/199388153/>



Матрицы и крышки Точка Управление кампаний Настройки — Эльба Квиток ГКО ОФЗ Покупка - продажа Microsoft Excel Online Дир

Здание, 2 317 м²

Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки. Волгоградский просп., 99к1. На карте

▲ Кузьминки - 10 мин. пешком

В избранное



7 фото



Площадь

2 317 м²

Этажность

3 этажа

Предлагается на продажу готовый арендный бизнес, отдельно стоящее здание 3-х этажное в Москве, расположено в ЮВАО г.Москвы по адресу проспект Волгоградский дом 99к1. Арендаторы - различные арендаторы. Пятерочка и Фитнес клуб. Текущий месячный арендный поток - 1 840 000 руб., ежегодная индексация - 5%. Окупаемость данного арендного бизнеса - 8 лет и 2 месяца. Договор аренды подписан 01.12.2018 на срок в 7 лет. Площадь помещения = 2317 кв.м. Ближайшая станция метро - Кузьминки расстояние до метро - 10 минут пешком. Помещение расположено на 1-м этаже 3-этажного здания. Размер установленной электрической мощности - 60 кВт. Высота потолков - 4 м. Вход - отдельный. Стоимость объекта - 180 000 000 руб., или 77 687 руб. за 1 кв.м. Объект расположен на первой линии домов. Остановка городского транспорта расположена в непосредственной близости. Объект расположен

179 999 998 ₽

77 687 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Bridgeford Capital

Агентство недвижимости

На рынке с 2002 года.

Еще 608 объектов



+7 495 154-53-46

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение



7 foto



Площадь
2 317 м²

Этажность
3 этажа

179 999 998 ₽

77 687 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO Bridgeford Capital Агентство недвижимости На рынке с 2002 года Еще 608 объектов

+7 495 154-53-46

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Предлагается на продажу готовый арендный бизнес, отдельно стоящее здание 3-х этажное в Москве, расположено в ЮВАО г.Москвы по адресу проспект Волгоградский дом 99к1. Арендаторы - Различные арендаторы, Пятерочка и Фитнес клуб. Текущий месячный арендный поток - 1 840 000 руб., ежегодная индексация - 5%. Окупаемость данного арендного бизнеса - 8 лет и 2 месяца. Договор аренды подписан 01.12.2018 на срок в 7 лет. Площадь помещения = 2317 кв.м. Ближайшая станция метро - Кузьминки, расстояние до метро - 10 минут пешком. Помещение расположено на 1-м этаже 3-этажного здания. Размер установленной электрической мощности - 60 кВт. Высота потолков - 4 м. Вход - отдельный. Стоимость объекта - 180 000 000 руб., или 77 687 руб. за 1 кв.м. Объект расположен на первой линии домов. Остановка городского транспорта расположена в непосредственной близости. Объект расположен на оживленной магистрали, вследствие чего есть высокий автомобильный трафик. Вокруг - интенсивный пешеходный трафик. Прекрасная видимость со стороны улицы. Есть возможность для размещения дополнительных рекламных вывесок. Объект находится в густонаселенном спальном районе с плотной жилой застройкой. Район расположения объекта имеет развитую и уже сложившуюся инфраструктуру. На прилегающей территории расположена выделенная парковка. Есть узаконенная зона погрузки/разгрузки. Дом не участвует в программе реновации, не подлежит сносу. Договор аренды с арендатором - долгосрочный. Данный объект является нашим эксклюзивным предложением. На объекте отсутствуют какие-либо обременения. Стабильный арендатор. Прямая продажа от собственника. Высоколиквидный объект с отличной окупаемостью.

Аналог №2

https://www.cian.ru/sale/commercial/199293738/

Матрицы и крышки Точка Управление кампаний Настройки — Эльба Квиток ГКО ОФЗ Покупка - продажа Microsoft Excel Online Дир

Здание, 3 952 м²

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Полбина, 29С1 [На карте](#)

▲ Печатники - 2 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Сообщить о проблеме](#) [Пожаловаться](#)



11 фото



Площадь **3 952 м²** Этажность **2 этажа**

Номер лота на нашем сайте: 22226. Продается готовый бизнес автосалон, автосервис (СТО). Полностью налаженный бизнес с 2003 года. Официальный дилер Hyundai. Действующий договор с Hyundai Motor СНГ. Активная клиентская база более 6000 человек. Здание 3952,2 кв. м в собственности. Первая линия домов ул. района Печатники в Юго-Восточном административном округе г. Москвы. Торговые помещения (show room) 557,2 кв. м СТО 1931,4 кв. м Офисы 993,8 кв. м Прочие помещения - 469,8 кв.м Земельный участок общей площадью 5 280 кв.м в долгосрочной аренде до 2030 года. Стоянка под парк автомобилей на прилегающей территории общей площадью 2 365 кв. м. Более подробная информация по запросу!

200 000 000 ₽

50 608 ₽ за м²



PRO
Penny Lane Exclusive
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 462 объекта

+7 926 110-80-90

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка.

Аналог №3

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1013_m_1075707842

Матрицы и крышки Точка Управление кампаний Настройки — Эльба Квиток ГКО ОФЗ Покупка - продажа Microsoft Excel Online Дир

Помещение свободного назначения, 1013 м² 75 000 000 ₽

№ 1075707842, размещено 26 декабря 2018 3171 (+12)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 915 278-89-88
Написать сообщение

Большой Город
Агентство
На Avito с августа 2013
Завершено 55 объявлений
12 объявлений пользователя

Контактное лицо
Михаил
Адрес
Москва, Боянский проезд, 2с2

Площадь 1013 м²

Адрес: Москва, Боянский проезд, 2с2
Волгоградский проспект (1.3 км) Римская (1.7 км)
Новохолмовская (1.7 км) Посмотреть карту

1-этажная пристройка к жилому дому. Площадь 1 этажа - 586,1 кв.м., подвала - 454,1 кв.м. Свободная планировка. Витрины. Высота потолков на 1 этаже - 3,35 м., в подвале - 2,7 м. Качественная отделка помещений на 1 этаже. Помещение располагается на пересечении ТТК и Нижегородской улицы. Отдельным преимуществом является высокий автомобильный трафик. У фасада присутствует парковка примерно на 25-30 машиномест.

Объекты-аналоги для расчёта стоимости доходным подходом

Объект-аналог №1

🔒 <https://www.cian.ru/rent/commercial/167758186/>

Матрицы и крышки Точка Управление кампаний Настройки — Эльба Квиток ГКО ОФЗ Покупка - продажа Microsoft Excel Online Дир

Торговая площадь (A+), 835 м²

в торговом центре «на Рязанском проспекте, 7Д»
Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Рязанский просп., 7Д, [На карте](#)
 Нижегородская Новоохловская · 2 мин. пешком

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



9 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
835 м ²	1 из 2	Свободно	A+

Назначение: магазин
Прямая аренда от собственника. 1 этаж 835м². Без комиссии.

960 250 ₽/мес.

13 800 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены коммунальные платежи, НДС; без комиссии

Юлия Леонова
[Еще 2 объекта](#)

+7 926 214-13-88

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)



Объект-аналог №2

https://www.cian.ru/rent/commercial/199544615/

Матрицы и крышки Точка Управление кампаний Настройки — Эльба Квиток ГКО ОФЗ Покупка - продажа Microsoft Excel Online Дир

Торговая площадь, 250 м²
в специализированном торговом центре «Точка»
Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 12 [На карте](#)
Рязанский проспект - 5 мин. на транспорте Нижегородская - 9 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Сообщить об ошибке](#) [Скачать](#) [Пожаловаться](#)

4 фото

Площадь 250 м² Этаж -1 из 2 Помещение Свободно

Назначение: торговля
Лот: kn-0016917
АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ - ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ
м. Рязанский проспект, 5 минут транспортом, ул. Рязанский проспект д. 12.
Сдается в аренду торговое помещение общей площадью 250 кв.м. в цокольном этаже отдельно стоящего здания. Планировка зальная. Отделенный вход с улицы.
Возможна аренда частями от 100 кв.м. 1-я линия домов. Высокий автомобильный трафик. Отличные

250 000 ₽/мес.

12 000 ₽ за м² в год
 Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН, без комиссии

ИНКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 495 363-55-05
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Матрицы и крышки

Точка

Управление кампани

Настройки — Эльба

Квиток

ГКО ОФЗ

Покупка - продажа

Microsoft Excel Online

Дир

Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 12 [На карте](#)

Рязанский проспект - 5 мин. на транспорте Нижегородская - 9 мин. на транспорте

В избранное



Пожаловаться



Площадь

250 м²

Этаж

-1 из 2

Помещение

Свободно

Назначение: торговля

Лот: kn-0016917

АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ - ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ

м. Рязанский проспект, 5 минут транспортом, ул. Рязанский проспект д. 12.

Сдается в аренду торговое помещение общей площадью 250 кв.м. в цокольном этаже отдельно стоящего здания. Планировка зальная. Отдельный вход с улицы.

Возможна аренда частями от 100 кв.м. 1-я линия домов. Высокий автомобильный трафик. Отличные рекламные возможности. Прямая аренда.

Цена 12 тыс. рублей за 1 кв.м. в год.

Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.

250 000 ₽/мес.

12 000 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН; без комиссии



ИНКОМ-Недвижимость. Коммерческая недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 1991 года

Еще 198 объектов



+7 495 363-55-05

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_420.2_m_1536616022

Матрицы и крышки Точка Управление кампаний Настройки — Эльба Квиток ГКО ОФЗ Покупка - продажа Microsoft Excel Online Дир

Торговое помещение, 420.2 м²

№ 1536616022, размещено 26 декабря 2018 1804 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку

12 000 ₽ в год за м²
Залог 12 000 ₽

8 958 498-13-87
Написать сообщение

Банк "ТРАСТ" (ПАО)
Агентство
На Avito с октября 2018
Завершено 4 объявления

Б
30 объявлений пользователя

Адрес
Москва, м. Кузьминки, Волгоградский проспект, 133к2



Площадь: 420.2 м²

Адрес: Москва, м. Кузьминки, Волгоградский проспект, 133к2
Кузьминки (400 м) Рязанский проспект (1.9 км) Волжская (2 км)
Посмотреть карту

Банк предлагает в аренду торговое помещение общей площадью 420.2 кв.м. Просторное светлое помещение находится в цоколе двухэтажного торгового комплекса на первой пешеходной линии с хорошим проходным трафиком от метро Кузьминки. Объект расположен в жилом массиве района Кузьминки.

Помещение обеспечено туалетом и возможностью организовать небольшую кухню, есть подсобные помещения.

Инфраструктура объекта: паркинг-зона.

Объект-аналог для расчёта стоимости здания затратным подходом

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2016

МАГАЗИНЫ С ПОДВАЛОМ										Этажность: 1 + Высота, м: 4,4			КС-1				
ОПИСАНИЕ:										Характеристики здания							
КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ: 1 В графе «Прочие инженерные системы» учтена стоимость оборудования котельной										КРОВЛЯ — Два слоя рулонная							
ФОНДАМЕНТЫ: — Железобетонный										ПОЛЫ — Цементные / керамическая плитка / резин							
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ: — Кирпичные / бетонные блоки										ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Улучшенная штукатурка / высококачественная окраска							
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ: — Сборные железобетонные										ПРОЧЕЕ — Учтена стоимость термоизоляции стен, перегородок и перекрытий холодильных камер минеральной прокладки.							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.										ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление центральное, вентиляция							
										ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация							
										СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ — Слаботочные устройства							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ru03.08.000.0012										1700		"Standard"	руб. на 1 м ³	8 970			
Фундаменты подземные части	Каркас	стены наружные, возможна отделка	стены внутренние, перегородки, сантех. комн.	перекрытия и покрытия	кровли	пестинные, балочные, подкран.	прозмы	полы	внутренние отдельно	прочие конструкции	осн. конструктивные работы, листы	отопление, вентиляция и кондиционирование	водоснабжение и канализация	электро-снабжение и освещение	стабилизаторы	прочие системы и способы обогрева	объект в целом
537,70	2688,86	358,34	134625	179,35			629,19	537,70	808,54	537,70		358,34	270,85	223,28	43,92	449,97	8970,00
5,99%	29,98%	3,99%	15,01%	2,00%			7,07%	5,99%	9,01%	5,99%		3,99%	3,02%	2,49%	0,49%	5,02%	100,00%
МАГАЗИНЫ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ										Этажность: 1 / 2 + Высота, м: до 3,5			КС-1				
ОПИСАНИЕ:																	
Высота этажа до 3,5 м										Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ru03.08.000.0013										от 1050 до 1400	от 300 до 400	"Ритейл"	руб. на 1 м ³	12 378			
Фундаменты	Бутовый / бетонный									от 1050 до 1400	от 300 до 400	"Standard"	руб. на 1 м ³	9 117			
ru03.08.000.0015										от 1050 до 1400	от 300 до 400	"E-commerce"	руб. на 1 м ³	7 024			
Фундаменты подземные части	Каркас	стены наружные, возможна отделка	стены внутренние, перегородки, сантех. комн.	перекрытия и покрытия	кровли	пестинные, балочные, подкран.	прозмы	полы	внутренние отдельно	прочие конструкции	осн. конструктивные работы, листы	отопление, вентиляция и кондиционирование	водоснабжение и канализация	электро-снабжение и освещение	стабилизаторы	прочие системы и способы обогрева	объект в целом
1330,1	672,8	304,1	792,2	964,5			628,6	558,4	731,6	583,7	698,8	1420,8	532,0	1954,4	744,8	461,3	12378,1
10,75%	5,44%	2,46%	6,40%	7,79%			5,08%	4,51%	5,91%	4,72%	5,65%	11,48%	4,30%	15,79%	6,02%	3,73%	100,00%
ru03.08.000.0014										от 1050 до 1400	от 300 до 400	"Standard"	руб. на 1 м ³	9 116,52			
1330,11	672,81	253,44	792,23	482,25			314,29	446,70	487,72	583,68	947,22	354,63	1563,49	486,83	401,13	9 116,52	
14,59%	7,38%	2,78%	8,69%	5,29%			3,45%	4,90%	5,35%	6,40%	10,39%	3,89%	17,15%	5,34%	4,40%	100,00%	
ru03.08.000.0013										от 1050 до 1400	от 300 до 400	"E-commerce"	руб. на 1 м ³	7 024,22			
1187,60	448,52	202,76	660,20	385,81			157,14	297,80	325,16	583,68	631,47	236,42	1250,79	389,47	267,41	7 024,22	
16,91%	6,35%	2,89%	9,40%	5,49%			2,24%	4,24%	4,63%	8,37%	8,99%	3,37%	17,81%	5,54%	3,81%	100,00%	
МАГАЗИНЫ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ										Этажность: 1 / 2 + Высота, м: до 3,5			КС-2				
ОПИСАНИЕ:										Высота этажа до 3,5 м							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ru03.08.000.0016										от 1050 до 1400	от 300 до 400	"Ритейл"	руб. на 1 м ³	11 301			
Фундаменты	Бутовый / бетонный									от 1050 до 1400	от 300 до 400	"Standard"	руб. на 1 м ³	8 323			
ru03.08.000.0018										от 1050 до 1400	от 300 до 400	"E-commerce"	руб. на 1 м ³	6 413			
Фундаменты подземные части	Каркас	стены наружные, возможна отделка	стены внутренние, перегородки, сантех. комн.	перекрытия и покрытия	кровли	пестинные, балочные, подкран.	прозмы	полы	внутренние отдельно	прочие конструкции	осн. конструктивные работы, листы	отопление, вентиляция и кондиционирование	водоснабжение и канализация	электро-снабжение и освещение	стабилизаторы	прочие системы и способы обогрева	объект в целом
1214,4	614,3	277,7	723,3	880,6			573,9	509,8	667,9	532,9	638,0	1297,2	485,7	1784,3	680,0	421,2	11301,0
10,75%	5,44%	2,46%	6,40%	7,79%			5,08%	4,51%	5,91%	4,72%	5,65%	11,48%	4,30%	15,79%	6,02%	3,73%	100,00%
ru03.08.000.0017										от 1050 до 1400	от 300 до 400	"Standard"	руб. на 1 м ³	8 323,22			
1214,37	614,25	231,38	723,29	440,31			286,94	407,83	445,30	532,89	864,79	323,77	1427,43	444,46	366,22	8 323,22	
14,59%	7,38%	2,78%	8,69%	5,29%			3,45%	4,90%	5,35%	6,40%	10,39%	3,89%	17,15%	5,34%	4,40%	100,00%	
ru03.08.000.0016										от 1050 до 1400	от 300 до 400	"E-commerce"	руб. на 1 м ³	6 412,95			
1084,26	409,50	185,11	602,73	352,22			143,46	271,90	296,85	532,89	576,51	215,84	1141,95	355,58	244,15	6 412,95	
16,91%	6,35%	2,89%	9,40%	5,49%			2,24%	4,24%	4,63%	8,37%	8,99%	3,37%	17,81%	5,54%	3,81%	100,00%	

Общественные здания

Аналоги, использованные для обзора рынка (информация по которым не приведена выше)

https://www.cian.ru/sale/commercial/166383302/

Матрицы и крышки Точка Управление кампаний Настройки — Эльба Квиток ГКО ОФЗ Покупка - продажа Microsoft Excel Online Дир

Здание, 4 012 м²

Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. 7-я Текстильщиков, 18/15 [На карте](#)

Волжская - 5 мин. пешком Печатники - 19 мин. пешком Кузьминки - 25 мин. пешком

[В избранное](#) [Сообщить о проблеме](#) [Пожаловаться](#)



6 фото



Площадь Этажность
4 012 м² 6 этажей

Продажа здания под отель, гостиницу, общежитие, апартаменты (м. Текстильщики). Продается здание площадью 4012 м² действующего гостиничного комплекса (семейное общежитие) в пешей доступности до 3-х станций метро Текстильщики / Волжская / Кузьминки. Здание кирпичное 1952 года постройки, пятиэтажное + подвал. Электрическая мощность 40 кВт (возможно увеличение). Возможные направления эксплуатации отель, гостиница, хостел, общежитие, апартаменты. КОМПАНИЯ "ХОРЕКА ИНВЕСТ" - консалтинг, брокеридж и управление в отрасли гостиничного бизнеса!

НАШИ КОМПЕТЕНЦИИ ДЛЯ ВАС:

225 000 000 ₽

56 082 ₽ за м²

+7 985 950-95-41

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

HO/RE/CA invest

Здание, 1 734 м²

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Егорьевский проезд, ЗАС1 [На карте](#)

Люблино · 24 мин. пешком Братиславская · 33 мин. пешком

В избранное



12 фото



Площадь

1 734 м²

Этажность

2 этажа

ПЕРВАЯ ЛИНИЯ, В СОБСТВЕННОСТИ БОЛЕЕ 5 ЛЕТ у Ю. Л. МОЖНО КАК АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. Комплекс состоит из офисного блока Пл.: 1665 м² и гаражей Пл.- 69 м² расположены на з/у Пл. 2219 м². Огороженная территория, шлагбаум, стоянка. Так же возможна продажа склада Пл. 731 м² расположенного на з/у Пл. 1461 м², по адресу Егорьевский пр-д, дом 11, ст.1.

79 999 999 ₽

46 137 ₽ за м²

PRO

Лидер

Агентство недвижимости

На рынке с 2010 года

Еще 25 объектов

+7 968 053-77-81

+7 926 770-07-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Л

Матрицы и крышки

Точка

Управление кампаний

Настройки — Эльба

Квиток

ГКО ОФЗ

Покупка - продажа

Microsoft Excel Online

Дир

Здание (С), 541 м²

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, 5-я Кожуховская ул., 19С3 [На карте](#)

▲ Кожуховская - 10 мин. пешком ▲ Автозаводская - 16 мин. пешком
▲ Дубровка - 20 мин. пешком

В избранное



1 фото

Площадь
541 м²

Этажность
2 этажа

Класс
С

Продаю на первой линии двухэтажное здание в собственности с арендаторами.

Три арендатора: магазин продукты, кафе, парикмахерская.

Общая площадь 541 кв.м.

Здание находится на 5-й Кожуховской улице.

Доход от арендаторов 500 000 руб\мес.

С арендаторами не долгосрочный договор. Фото дополнительные отправлю по запросу.

55 000 000 ₽

101 664 ₽ за м²

PRO

ID 14025409

Еще 4 объекта



+7 965 081-55-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Матрицы и крышки

Точка

Управление кампаний

Настройки — Эльба

Квиток

ГКО ОФЗ

Покупка - продажа

Microsoft Excel Online

Ди

Здание, 1 524 м²

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Газгольдерная ул., 2С2 [На карте](#)

📍 Римская - 12 мин. на транспорте

❤️ В избранное



⚠️ Пожаловаться



7 фото



Площадь Этажность
1 524 м² 3 этажа

Лот 246289 Предложение от Собственника! Продается отдельно стоящее 3-х этажное здание, полезная площадь - 1524 м2. 4 отдельных входа. Здание расположено в 10 минутах транспортом от метро Римская или 7 минут пешком от МЦК (Нижегородская), в 7 минутах пешком строится станция Карабаровская. Все коммуникации. Кабинетно-коридорная планировка. Ремонт сделан в 2011 году. Парковка на 20 м/мест. Мощность - 60 кВт. Заполнен арендаторами на 95 %.

Ольга Эдмундовна, доб. 215, ЛОТ 246289

<https://www.cian.ru/sale/commercial/199147789/>

72 000 000 ₽

47 245 ₽ за м²

✉️ Следить за изменением цены

Включены НДС



Алекс-Недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 1998 года

Еще 1036 объектов



+7 495 369-67-52

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Здание (В), 2 107 м²

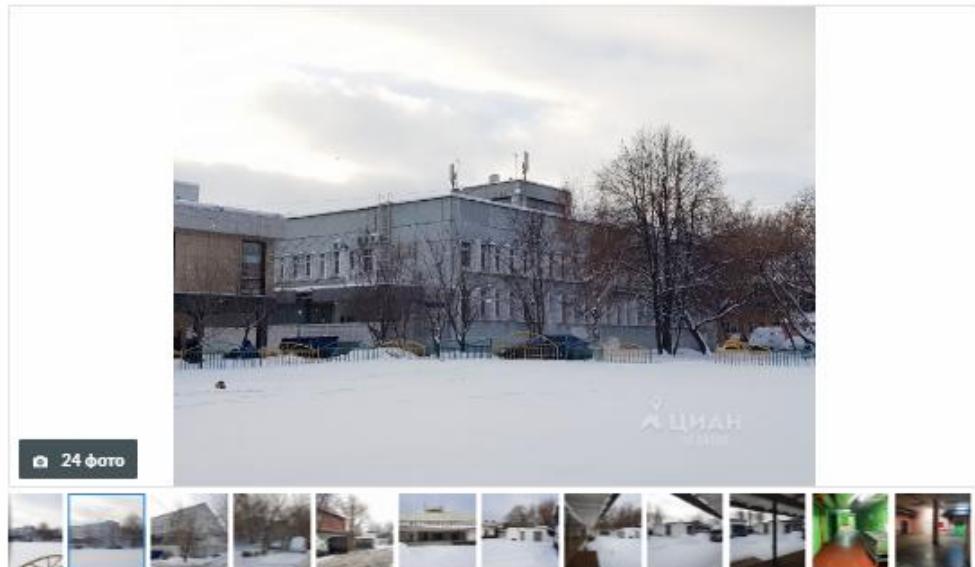
Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Люблинская ул., 66К2 [На карте](#)

Люблино · 18 мин. пешком · Братиславская · 27 мин. пешком

В избранное



Пожаловаться



Площадь
2 107 м²

Этажность
3 этажа

Класс
В

Отдельно стоящие здание, 2 наземных этажа и подвал. Идеально подходит под производство(было пищевое). Отдельный заезд с улицы. Здание огорожено забором. Земля в собственности, 2500 кв.м. Внутри есть места для разгрузки и стоянки машин. В подвале есть 2 лифта для погрузки груза, почти весь 1-й этаж занят холодильными комнатами, потолки высокие 2,9 метра. Первый этаж предназначен под производство, потолки высокие 4 метра. Второй этаж офисный, разбит на кабинеты, своя столовая. Возможная нагрузка 800 кВт.

152 300 000 ₽

72 283 ₽ за м²



Александр Силантьев

Нет отзывов
Опыт работы с 2000 года
Еще 7 объектов



+7 926 361-95-69

+7 499 755-54-99

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Приложение 4

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА



ЕДИНИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 23 ЯНВ 2013

Документы-основания: • ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 15.04.1999 №Б/Н, выдавший:
орган: (11-9452) ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСКВИЧ"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "ЛАГОДА-ИНТРАНС"

ИНН: 7737075949

ОГРН: 1037700152258

Зарегистрировано: 29.01.1997, г. Москва

Юридический адрес: 109316, г. Москва, Волгоградский проспект, д. 42, корп. 29

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: АДМИНИСТРАТИВНО-ПРОИЗВЕДЕНИЯ 2 - этажный, общая площадь 1 711,2 кв.м, инв.№ 1925/7, лит. 7, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Волгоградский, д.42, корп.29

Кадастровый (или условный) номер: 41974

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" июня 1999 года сделана запись регистрации № 77-01/00-001/1999-16052

Регистратор

Кузовлева Е. С.

77-АО 563893

РФ



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1, всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата

20.12.2012

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

1925/7 (02700516)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование административно-производственное

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Печатники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Волгоградский
Номер дома	<u>42</u>	
Номер корпуса	<u>29</u>	
Номер строения	<u>-</u>	
Литера	<u>-</u>	
Иное описание местоположения	<u>-</u>	

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 1711,2, кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1985

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества -

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 2012

1.10. ГУП МосгорБТИ (Юго-Восточное ТБИ)
(наименование организации)
свидетельство об аккредитации № 14.07.01 от 24 июля 2005 г.

Начальник Юго-Восточного ТБИ



Е.А. Борисова
(имя, фамилия)



02 40 12 0053703

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания
(вид объекта недвижимого имущества)

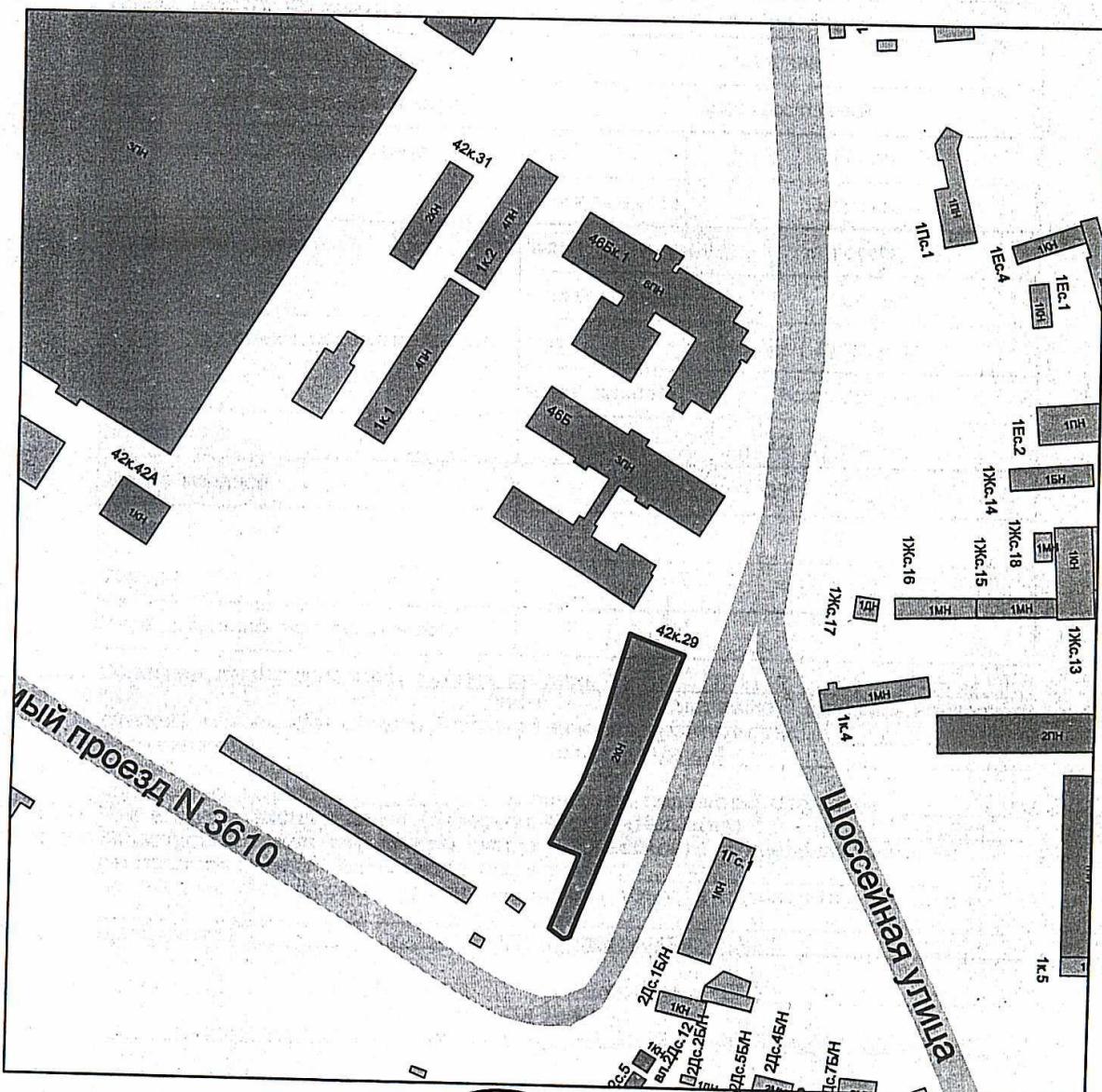
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 1925/7 (02700516)

1925/7 (02700516)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



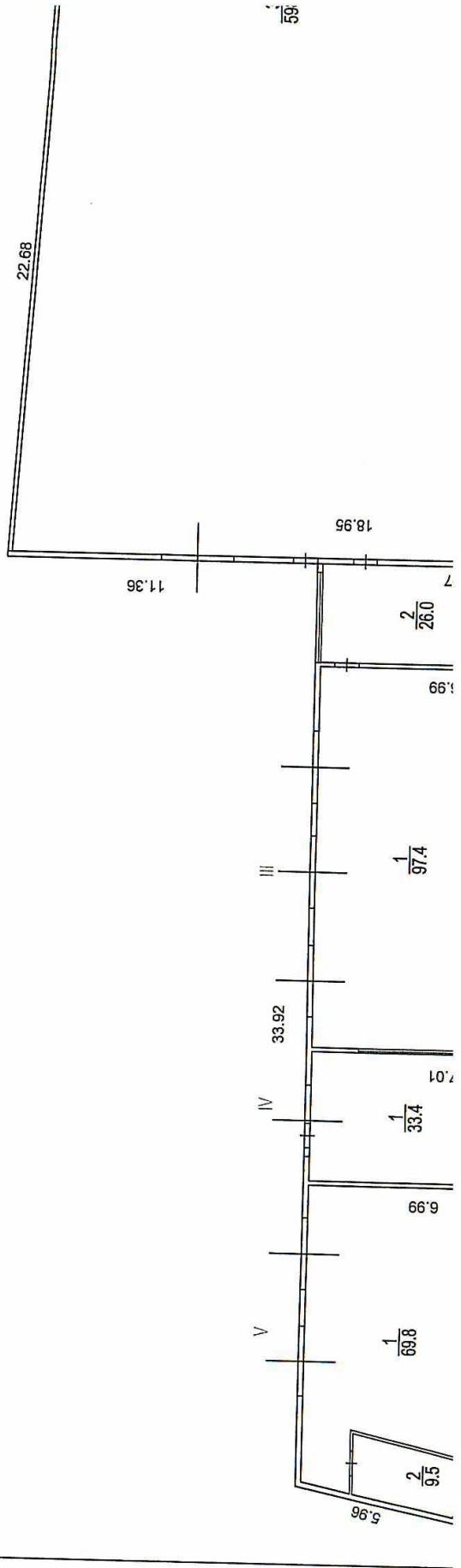
Масштаб 1 : 2 000

Начальник Юго-Восточного ТВД
Е.А.Бегорова
(инициалы, фамилия)

ПОЭТАЖИ

по адресу: Волгоградский
нагорный район ул.
домовл.(бл.) -
корпус 29 строение 1с
квартил № I-V

1 Э



ТАЖНЫЙ ПЛАН

опорядковский пр-т
номер дома ул. 42

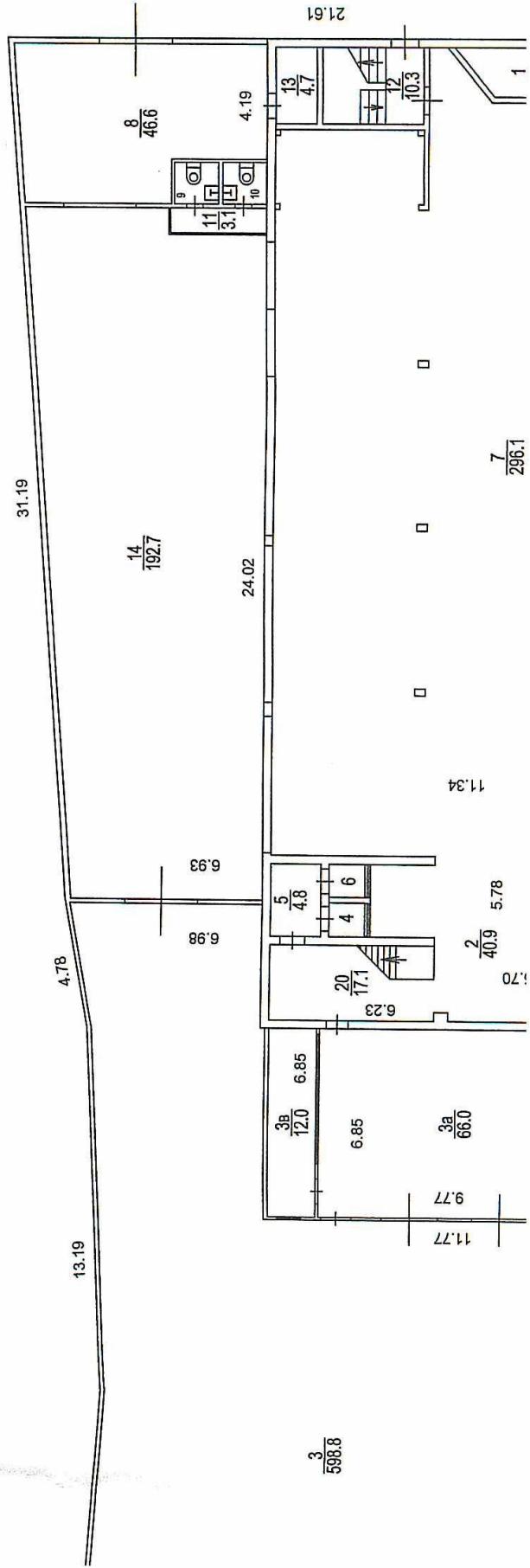
дом 42

строение (сооружение) -

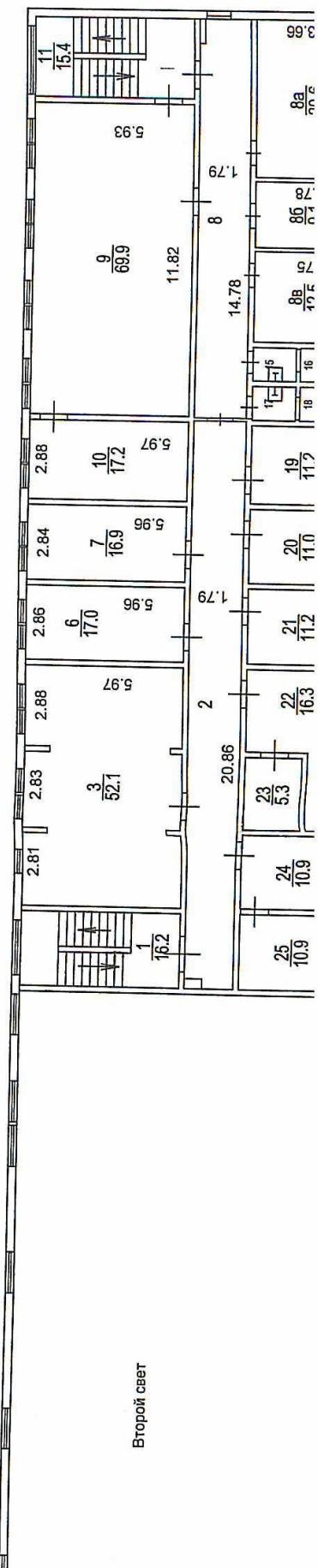
номер дома ул. 42

ЮВАО г.Москвы

1 ЭТАЖ



2 ЭТАЖ



Юго-Восточное ТБИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Волгоградский просп., 42, кор.29

стр. 1

Помещение N I Тип: Производственные

Ф.25

Последнее обследование 14.12.2012

Этаж	НН комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.	лодж.	балк.	
1	2	коридор	40,9		40,9	учрежд.			300
	3	цех	598,8	598,8		произв.			
1	За	кабинет	66,0	66,0		произв.			350
3б		шкаф	0,7		0,7	произв.			
3в		кабинет	12,0	12,0		произв.			
4		касса	2,3	2,3		учрежд.			
5		коридор	4,8		4,8	произв.			
6		касса	1,6	1,6		произв.			
7		зал торговый	296,1	296,1		произв.			
8		зал торговый	46,6	46,6		произв.			
9		уборная	2,3		2,3	произв.			
10		уборная	2,2		2,2	произв.			
11		коридор	3,1		3,1	произв.			
12		лестница	10,3		10,3	учрежд.			
13		служебное	4,7	4,7		произв.			
14		зал торговый	192,7	192,7		учрежд.			
20		коридор	17,1		17,1	произв.			
Итого по помещению			1302,2	1220,8	81,4				
---Нежилые помещения			всего	1302,2	1220,8	81,4			
в т.ч. Производствен.			1056,0	1025,8	30,2				
Учрежденческие			246,2	195,0	51,2				

Помещение N II Тип: Прочие

Ф.25

Последнее обследование 14.12.2012

Этаж	НН комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	в т.ч.	лодж.	балк.	
1	1	служебное	11,7	11,7		прочая			300
Итого по помещению			11,7	11,7					
---Нежилые помещения			всего	11,7	11,7				
в т.ч. Прочие			11,7	11,7					

2) Юго-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 40 12 0053705

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 14.12.2012

ф.25

Этаж	НН комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.	вспом.	в т.ч.	лодж.	балк.	
2	1	лестница	16,2		16,2	учрежд.			300
	2	коридор	37,2		37,2	учрежд.			
	3	кабинет	52,1	52,1		учрежд.			
	6	кабинет	17,0	17,0		учрежд.			
	7	кабинет	16,9	16,9		учрежд.			
	8	коридор	26,3		26,3	учрежд.			
	8а	кабинет	20,6	20,6		учрежд.			
	8б	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	8в	кабинет	12,5	12,5		учрежд.			
	9	кабинет	69,9	69,9		учрежд.			
	10	кабинет	17,2	17,2		учрежд.			
	11	лестница	15,4		15,4	учрежд.			
	15	умывальная	2,5		2,5	учрежд.			
	16	уборная	2,6		2,6	учрежд.			
	17	умывальная	2,4		2,4	учрежд.			
	18	уборная	2,6		2,6	учрежд.			
	19	кабинет	11,2	11,2		учрежд.			
	20	кабинет	11,0	11,0		учрежд.			
	21	кабинет	11,2	11,2		учрежд.			
	22	бухгалтерия	16,3	16,3		учрежд.			
	23	касса	5,3	5,3		учрежд.			
	24	кабинет	10,9	10,9		учрежд.			
	25	кабинет	10,9	10,9		учрежд.			

Итого по помещению	397,3	292,1	105,2				
--Нежилые помещения всего	397,3	292,1	105,2				
в т.ч. Учрежденческие	397,3	292,1	105,2				

Итого по этажу 2	397,3	292,1	105,2				
--Нежилые помещения всего	397,3	292,1	105,2				
в т.ч. Учрежденческие	397,3	292,1	105,2				

Итого по зданию	1711,2	1524,6	186,6				
--Нежилые помещения всего	1711,2	1524,6	186,6				
в т.ч. Производствен.	1056,0	1025,8	30,2				
Учрежденческие	643,5	487,1	156,4				
Прочие	11,7	11,7					

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	236,1
---------------------------------------------------	-------

в том числе:

по прочим	236,1
-----------	-------

По адресу: Волгоградский просп., 42, кор.29

стр. 5

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
17.11.2005г. N 4010119.

Экспликация на 5 страницах

20.12.2012 г.

Исполнитель 

Аристова С.В.

24 40 301636



Составлено в г.Москве 20.12.2012 г.
Аристова С.В.